

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Anspach

Begründung
zum Bebauungsplan
„Grundpfad“ 5. Änderung

Planstand 18. Juli 2000

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Städtebauarchitektin Dipl. Ing. Elisabeth Schade
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl.Ing.agr. Jan Henrich

Inhalt

1. Ausgangslage
2. Planziel
3. Räumlicher Geltungsbereich
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Grundpfad (1988)
4. Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan
Bildteil I - Impressionen
5. Festsetzungen
- 5.1. Flächen für Sport- und Spielanlagen
- 5.2. Verkehrsflächen
Bildteil II – Skizzen
6. Immissionsschutz
7. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange
8. Wasserwirtschaft
9. Bodenordnung
10. Kosten

1. Ausgangslage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ 5. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grundpfad“ (Inkrafttreten am 01.12.1988). Die entsprechend ihrem Gebietscharakter als Dorfgebiet (entlang der Bahnhofstraße) und als Mischgebiet (entlang der Breitestraße, Taunusstraße und Friedrich-Ebert-Straße) ausgewiesene Bebauung wird durch Einrichtungen und Anlagen (Flächen für den Gemeinbedarf), wie z.B. das Rathaus, der Kindergarten und der zentrale überwiegend als öffentlicher Parkplatz genutzte Festplatz, sinnvoll ergänzt. Desweiteren gelangt, den Festplatz zur Hälfte umrahmend, ein „grüner Gürtel“ aus „privaten Grünflächen“ zur Ausweisung und zum Vollzug.

Der Innerortsbereich von Anspach ist damit ein überwiegend bebautes Gebiet, das eine gelungene Nutzungsmischung zwischen öffentlichen Einrichtungen, Verwaltung, Einzelhandel der unterschiedlichsten Sortimente, Gastronomie, Wohnen sowie öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen aufweist. Gleichwohl wird die Entwicklung des Ortsteiles Anspach noch nicht als abgeschlossen betrachtet und beinhaltet ein großes Entwicklungspotential. Der Festplatz ist im Hinblick auf sein Entwicklungspotential von besonderer Bedeutung. Wie bereits oben erwähnt fungiert der Platz in erster Linie als öffentlicher Parkplatz für Personen- und Lastkraftwagen. Auf der weitgehend asphaltierten Fläche befindet sich am nordwestlichen Rand eine Sammelstelle für private Gartenabfälle (Grünschnitt) und daran angrenzend eine Wertstoffsammelstelle (Container).

In dem nordöstlichen, zu den Gärten orientierten Teilbereich wurden eine Halfpipe und ein Basketballkorb aufgestellt, die als eigenständige öffentliche Spieleinrichtungen von den Kindern- und Jugendlichen gut angenommen werden. Die Benutzung der Einrichtung unterliegt den Hinweisen, die von Seiten der Gemeinde Neu-Anspach unmittelbar und für jedermann sichtbar an der Anlage angebracht sind. Danach sind insbesondere der Kreis der Nutzer auf Kinder- und Jugendliche bis zu einem Alter von 18 Jahren sowie die zulässigen „Betriebszeiten“ auf täglich 8.00-13.00 Uhr und 15.00-20.00 Uhr begrenzt.

Der bestehende Standort kann jedoch auch im Hinblick auf eine langfristig geplante Umgestaltung des Festplatzes nur als Übergangslösung betrachtet werden.

Der Gemeinde Neu-Anspach ist es nunmehr gelungen eine Fläche in unmittelbarer Nähe zur Verfügung zu stellen, auf der sowohl die Halfpipe als auch ein Kleinspielfeld angelegt werden können und die auch langfristig als Freifläche für Jugendliche dienen kann.

2. Planziel

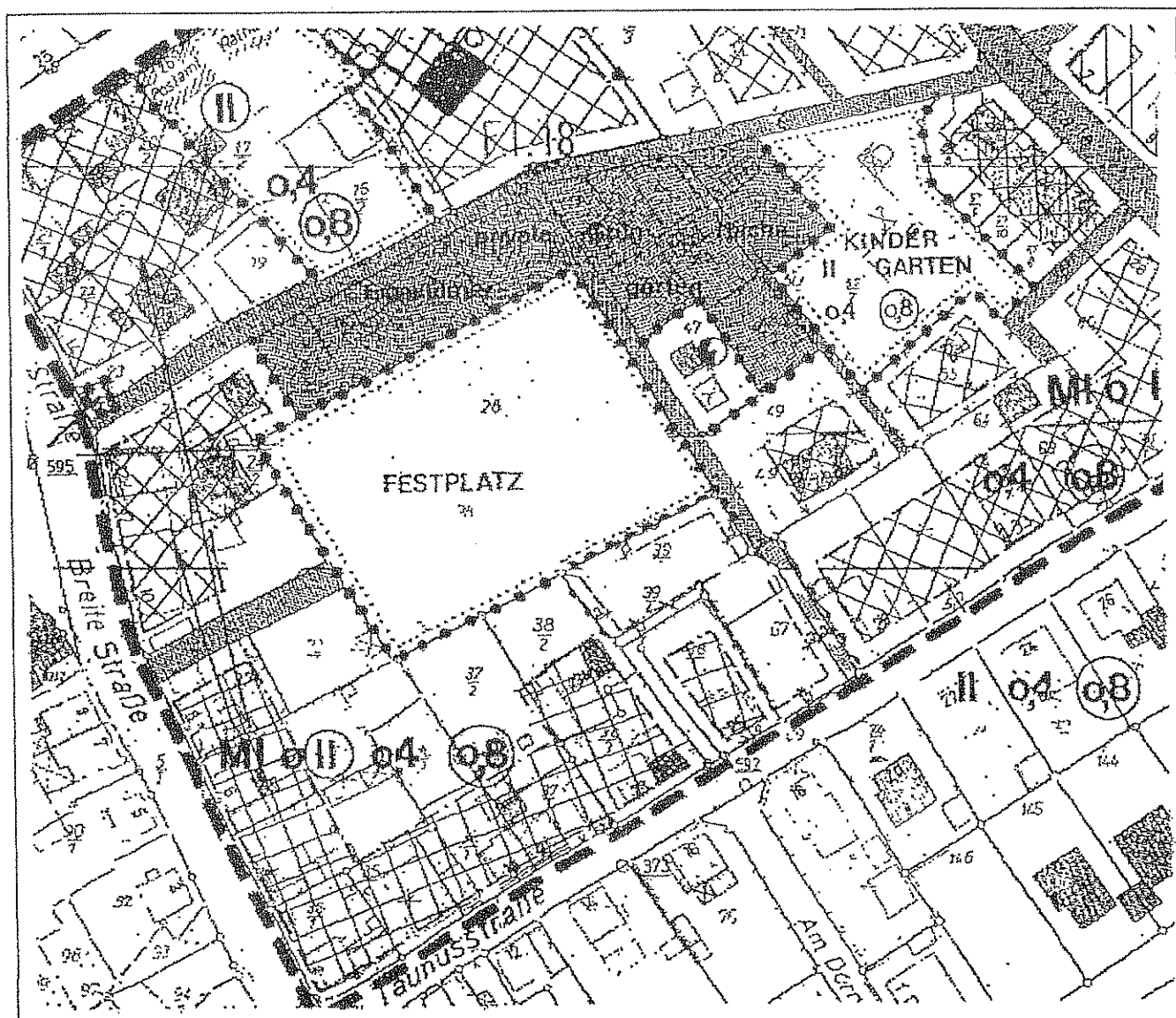
Planziel ist die Schaffung von Baurecht für ein Kleinspielfeld und eine Halfpipe auf den Flurstücken 46 und 47 zu Lasten der bisher bestehenden Festsetzungen (private Grünfläche – Zweckbestimmung Eigentümergärten und Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des alten Ortskerns von Anspach und nordöstlich des Festplatzes. Dieser wird von der „Bahnhofstraße“ im Norden, der „Friedrich-Ebert-Straße“ im Osten und den Straßen „Taunusstraße“ und „Breite-Straße“ im Süden und Westen umgeben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flächen Flur 18, Flst. Nr. 46 und 47 sowie die erschließende Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg).

Im Umgriff des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,8 ha. Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für Sport- und Spielanlagen konkretisiert als Kleinspielfeld und Skate-Anlage (Halfpipe) sowie in einem untergeordneten Teilbereich bestandsorientiert eine Fläche für Versorgungsanlagen.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988



genordet, ohne Maßstab

4. Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen, RROPS₁₉₉₅, als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

Der Regionalplan Südhessen, Entwurf 1999, übernimmt die vormalige Ausweisung, nunmehr als Siedlungsstruktur Bestand bezeichnet.

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 stellt das Gebiet als Freifläche mit der Zweckbestimmung sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen (z.B. Festplätze, Tiergehege, Grillplätze, größere Spielbereiche) dar.

Bildteil 1 – Impressionen



Ansicht Halfpipe – direkt vor dem geplanten Standort



Ansicht Halfpipe – in gesichertem Zustand

5. Festsetzungen

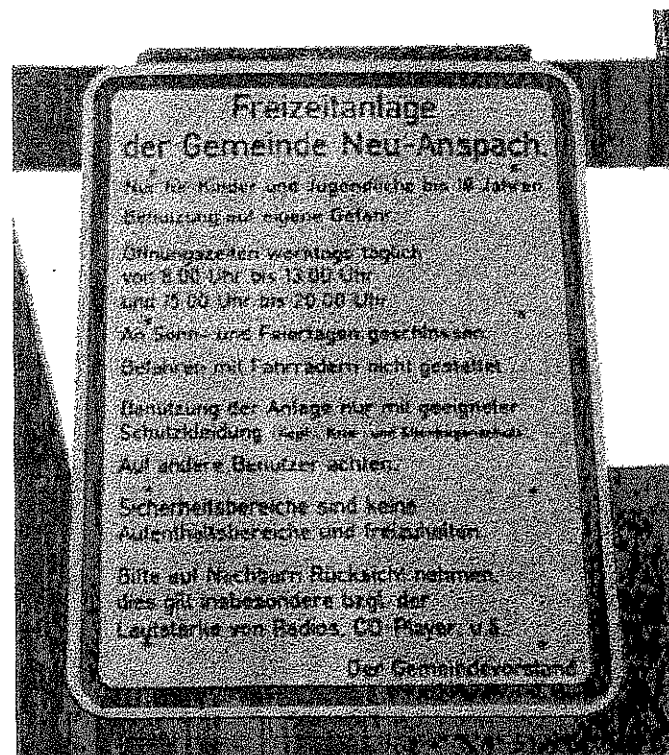
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung des o.g. Planzieles sind die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.1. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Bei den Flächen für Sport- und Spielanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen selbständiger Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muß sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben beziehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt Flächen für Sport- und Spielanlagen fest und konkretisiert die Zweckbestimmung als Kleinspielfeld und Skate-Anlage (Half-Pipe). Desweiteren wird die max. Größe des Kleinspielfeldes auf 10 x 15 m festgesetzt und die Errichtung von Funktionsgebäuden ausgeschlossen. Damit geht der Bebauungsplan über die gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot hinaus.

Planziel ist die Verlagerung bereits bestehender Spielanlagen an einen geeigneteren introvertiert gelegenen Standort (vgl. Plankarte). Die bereits unter Ziffer 1 angeführten Nutzungsbeschränkungen der Halfpipe bleiben bestehen. Der Gemeindevorstand hat unmittelbar und für jedermann lesbar folgende Beschilderung an die Halfpipe anbringen lassen:



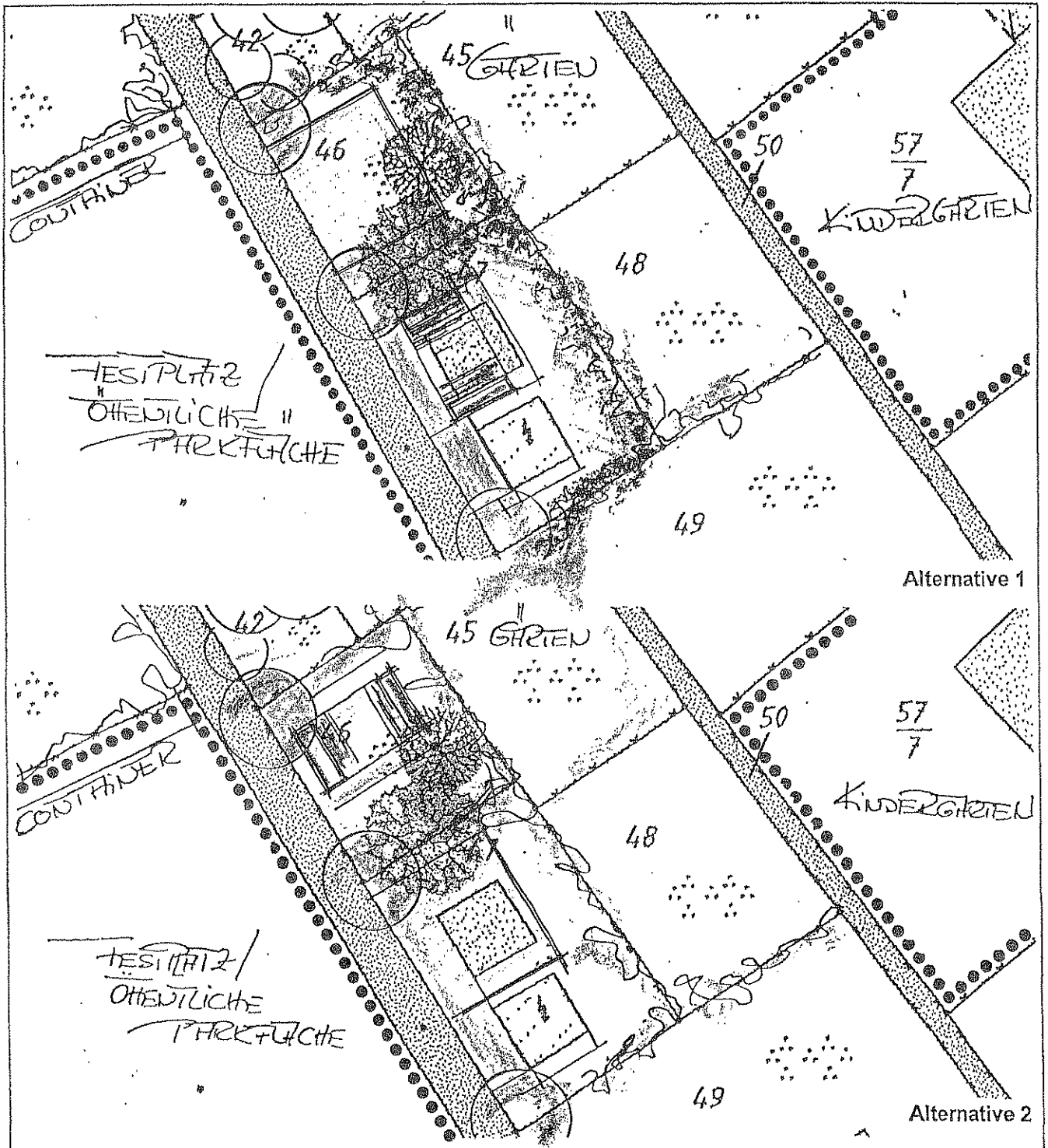
Damit eine den zeitlichen Bestimmungen unterliegende Nutzung gewährleistet werden kann, gibt es eine Vorrichtung durch die die seitlichen Einstiegsbereiche der Halfpipe verschlossen werden können.

Die Halfpipe ist nach Art, Lage und Nutzungszweck als die umliegenden Wohngebiete ergänzende Einrichtung für Kinder- und Jugendspiel anzusehen.

5.2. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung der zur Ausweisung gelangenden Flächen für Sport- und Spielanlagen ist Bestand. Die Erschließung erfolgt über einen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten, bereits ausgebauten Rad- und Fußweg.

Bildteil II – Skizzen wie sich das Vorhaben darstellen könnte



genordet, ohne Maßstab

Die im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme angefertigte Plankarte sollte vergleichend hinzugezogen werden. Erwähnenswert ist das bei einer Realisierung entsprechend der Alternative 2 die Eingriffswirkung auf Boden, Natur und Landschaft als geringer einzustufen ist.

6. Immissionsschutz

Die in § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB enthaltene Aufzählung von den Belangen, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen sind, erwähnt den Immissionsschutz zwar nicht ausdrücklich, doch indirekt in mehrfacher Weise: Neben dem Umweltschutz als Oberbegriff in Nr. 7 ist vor allem auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinzuweisen.

Maßgeblich für die Planung ist die weitestgehende Ausräumung von ggf. entstehenden Nutzungskonflikten zwischen der umliegenden Nutzung und den Spielanlagen um möglichst geringe Störwirkungen zu entfalten. Maßgeblich für eine Entscheidung des Konfliktes zwischen dem Wohnen und dem Spiel, um den es hier primär geht, ist aber nicht das Baugesetzbuch sondern sind die §§ 5 (Dorfgebiet) und 6 (Mischgebiet) sowie 14 (Nebenanlagen) und 15 (Allgemeine Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) BauNVO.

Die Gemeinde Neu-Anspach hat auf die Anregung einiger Anwohner hin einen Gutachten in Auftrag gegeben, das die Schallemissionen und die Schallimmissionen im Bereich der Halpipe am Festplatz Neu-Anspach (Anspach) untersucht.

Das der Gemeinde Neu-Anspach vorliegende, im Auftrage der Nassauischen Heimstätte als Entwicklungsträger und Treuhändler der Gemeinde Neu-Anspach, erstellte Gutachten vom 11. Januar 1999 bezieht sich in seinen Untersuchungen und Ergebnissen auf den gegenwärtigen Standort der Halpipe auf dem Festplatz.

Als Resumee wird dort festgestellt:

„Abschließend kann auf der Grundlage der im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung vorgenommenen Schallmessungen und –Berechnungen festgestellt werden, daß unter dem Aspekt des Lärmschutzes nach den Kriterien des Immissions- Bauordnungs- und Nachbarschutzrecht wesentliche oder gar unzumutbare Beeinträchtigungen durch einen bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlage grundsätzlich nicht zu erwarten sind.“

Desweiteren wird ausgeführt:

„Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die hier als (quantitativer) Beurteilungsmaßstab zugrunde gelegte Freizeitlärmrichtlinie für wohngebietsbezogene Kinderspieleinrichtungen ohnehin nicht verbindlich anzuwenden ist, da Lärm durch spielende Kinder –auch nach der Rechtsprechung- in Baugebieten grundsätzlich als sozialadäquat anzusehen und hinzunehmen ist, soweit dieser im Einzelfall nicht als unzumutbar einzustufen ist.“

Für den vorliegenden Fall wird es für zulässig erachtet die Schlußfolgerungen als grobe Orientierung auf den neuen Standort, in rd. 5.00 m Entfernung zu übertragen.

7. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Besonderer Berücksichtigung bedarf vorliegend § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB₁₉₉₈, der besagt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Versiegelung auf dem Flurstück 47 ist in weiten Teilen Bestand. Der Eingriff ist damit bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, für diesen Bereiche bedarf die Frage des externen Ausgleichs keiner vertiefenden Betrachtung. In anderen Teilbereichen (Flst. 46) bereitet der Bebauungsplan jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt durch Auseinandersetzung mit deren Elementen im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB, insoweit sei auf die anliegenden Ausführungen verwiesen.

8. Wasserwirtschaft

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung betreffend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im folgenden zitierten § 9 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

§ 9 Abs. 1 HBO: Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind zu bepflanzen, auf ausreichend großen Flächen sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden; die Bepflanzung ist zu unterhalten. Das gilt auch für hauswirtschaftliche Flächen, für Lager-, Arbeits-, Stellplatz- und Abstellplatzflächen sowie für Flächen, die zum Befahren bestimmt sind, soweit deren Einbindung in die Bepflanzung nicht der Eigenart notwendiger Nutzungen entgegensteht; sie dürfen nur zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser wasserundurchlässig befestigt werden. Auf den für das Vorhaben nicht benötigten Flächen sind schutzwürdige Naturbestandteile, insbesondere gesunde Bäume und Sträucher, zu erhalten. Die Bepflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude durchgeführt sein.

9. Bodenordnung

Eine Bodenordnung i.S. § 45ff BauGB ist nicht vorgesehen.

10. Städtebauliche Vorkalkulation

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung können noch keine Aussagen über ggf. entstehende Kosten für die Gemeinde Neu-Anspach getroffen werden.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 18
35440 Linden

Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

Linden, den 18. Juli 2000