



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Anspach

Begründung zum Bebauungsplan

„Grundpfad“ 6. Änderung

Planstand 16.09.2003

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Veranlassung und Planziel

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ 6. 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 Breitenstraße, 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.

Seitens der Anlieger Flurstück Flur 18 Nr. 57/7 (Kirche bzw. Kindergarten) und 55 wurde nunmehr der Antrag gestellt, den südlichen Bereich des nicht ausgebauten Weges Flurstück Flur 18 Nr. 50 in die jeweiligen Grundstücke einzubeziehen und einer privaten Nutzung zuzuführen. Der Kindergarten möchte in einer Gemeinschaftsaktion ein Großteil der Freiflächen umgestalten und in diesem Zusammenhang, den o.g. Weg einbeziehen. Der nicht-ausgebaute Weg übernimmt keine Erschließungsfunktion.

Planziel der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grundpfad“ ist demzufolge die Umwidmung des als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flst. Nr. 50 in eine private Grünfläche; Zweckbestimmung: Gartenland zu Gunsten der Grundstückseigentümer Flur 18, Flurstück Nr. 57/7 und 55.

Die Gärten beidseitig im nördlichen Wegabschnitt befinden sich im Besitz der Gemeinde Neu-Anspach, die Anlieger im Nordosten des Weges sind die Antragssteller. Die Anlieger Flst. Nr. 49/1 sind über den im Westen an das Grundstück anschließenden Weg und die Anlieger der Taunusstraße 31 (Flst. Nr. 65) über die Taunusstraße erschlossen. Alle an den nicht-ausgebauten Weg (Flst. Nr. 50) grenzenden Anlieger werden an dem vorliegenden Verfahren beteiligt.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die Umwidmung der vormals geplanten Verkehrsfläche nicht in abwägungsbeachtlicher Weise berührt. Vielmehr wird die zulässige Versiegelung –durch den via Planungsrecht möglichen Ausbau der Wegeparzelle– deutlich reduziert.

Im Ergebnis kann indes festgehalten werden, dass die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ ausschließlich bestehendes Baurecht modifiziert.

Verfahren

Da die geplanten Änderungen weder Außenwirkung entfalten noch die Grundzüge der Planung berühren, wurde eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ i.S. § 13 BauGB durchgeführt.

Als Vorhabenträger und Eigentümerin der Wegeparzelle Nr. 50 sind die Gemeinde Neu-Anspach und als Anlieger die Grundstückseigentümer der Flurstücke Flur 18 Nr. 57/7, 55, 65 und 49/1 berührt. Die von der Planung Berührten wurden informiert, die Abstimmung nebst Unterzeichnung einer Einverständniserklärung wurde durchgeführt. Die Beteiligungsnachweise lagen bis zur Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 15.09.2003 vor.

Im Beteiligungsverfahren vorgebrachte Anregung

Anwohnerin, Taunusstraße 31 (Schreiben vom 03.07.2003)

„ich bin nicht einverstanden mit der geplanten Änderung, dass Flst. Nr. 50 (öffentliche Verkehrsfläche) in eine private Grünfläche umgewandelt werden soll. Es wurde besprochen, dass weiterhin die Möglichkeit für die Eigentümer Taunusstr. 31 besteht, den Weg zum Durchgehen zu nutzen. Dies ist mit der geplanten Änderung nicht mehr gegeben.“

Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Anlieger Flurstück Flur 18 Nr. 57/7 (Kirche bzw. Kindergarten) und 55 wurde der Antrag gestellt, den südlichen Bereich des nicht ausgebauten Weges Flurstück Flur 18 Nr. 50 in die jeweiligen Grundstücke einzubeziehen und einer privaten Nutzung zuzuführen. Der Kindergarten möchte in einer Gemeinschaftsaktion ein Großteil der Freiflächen umgestalten und in diesem Zusammenhang, den o.g. Weg einbeziehen.

Die Feststellung, dass der unbefestigte Weg nach der Umwandlung in eine private Grünfläche für die rückwärtige Erschließung des Wohngebäudes Taunusstraße 31 nicht mehr zur Verfügung steht und stehen kann ist insofern zutreffend.

Der nicht-ausgebaute Weg übernimmt gegenwärtig keine Erschließungsfunktion und war auch kein Bestandteil der Baugenehmigung zur Errichtung des Gebäudes Taunusstraße 31. Öffentliche Belange sprechen insofern nicht gegen eine Inanspruchnahme des Weges Flst. Nr. 50.

Bedingt dadurch, dass die Nachbargebäude ebenfalls ausschließlich von der Taunusstraße aus erschlossen werden, legitimiert sich die Annahme, dass eine Erschließung wie ursprünglich geplant und beantragt durchaus zumutbar ist.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demzufolge kein weiterer Handlungsbedarf.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

Planungsbüro Holger Fischer 09/2003

aufgestellt: