

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 16/II "Hochwiese 2", Gemeinde Neu-Anspach,
Ortsteil Hausen-Ansbach, Hochtaunuskreis

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist als Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 15/II "Hochwiese" 1 erforderlich und entspricht den Bedürfnissen der Gemeinde für die städtebauliche Weiterentwicklung. Er entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, des Stadtentwicklungsplanes und des Verkehrsplanes der Gemeinde Neu-Anspach. Der Geltungsbereich liegt im wesentlichen innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 53 StBauFG. Die Planaufstellung ist weiterhin umgehend erforderlich, um die nachfolgende Bauleitplanung zu gewährleisten.

2. Situation:

Der relativ geringe Umfang des Geltungsbereiches mit einer Gesamtfläche von 4 ha grenzt unmittelbar an die südliche Ortsrandlage des Ortsteils Hausen-Ansbach. Das Plangebiet ist Teil des Wohngebietes "Hochwiese" und bildet den nordwestlichen Abschluss der bereits im Bebauungsplan Nr. 15/II vorgesehenen Flachbebauung. Der südwestliche Bereich des Plangebietes soll als Sportanlage dem Tennisverein Anspach, der nordwestliche Bereich als öffentliche Grünanlage mit Zulassung von Wasserflächen und Bolzplatz der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Innerhalb der als Sportanlage ausgewiesenen Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt der mögliche Standort für den Bau eines Vereinsheimes des Tennisvereins Anspach. Im Bereich östlich der Verbindungsstrasse zum Altortsteil Hausen-Ansbach ist eine Hausgruppe mit ca. 10 Wohneinheiten als ein- bis zweigeschossige Eigenheime in offener bzw. geschlossener Bauweise vorgesehen. Zwei Teilgebiete dieser Baugruppe sind als reines Wohngebiet, das dritte als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit diesen Festsetzungen passt sich der Bebauungsplan der gegebenen Marktsituation an, ohne die Leitlinien der Stadtentwicklungsplanung zu verlassen. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die anbaufreie Sammelstrasse, die im Westen an die Kreisstrasse 723 (Hausen-Ansbach - Rod am Berg) anschliesst, im Norden Anschluss findet an die Hausener Hauptstrasse und im Osten die Verbindung zum Ortsmittelpunkt und zur Umgehungsstrasse herstellt. Die beiden Stichstrassen im nordöstlichen Planbereich dienen lediglich dem Anliegerverkehr.

3. Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Ein wesentlicher Teil des im Bebauungsplanbereich gelegenen Geländes wurde im Auftrag der Gemeinde von der Hessischen Landgesellschaft (HLG) zu einem Preis von 12.-- pro qm erworben. Die restlichen Grundstücke sollen ebenfalls durch die HLG zum gleichen Preis erworben werden. Alsdann ist das gesamte Gelände der mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme beauftragten Entwicklungsgesellschaft, der Nassau-ischen Heimstätte, zu übertragen. Im Anschluss daran erfolgt die Neuparzellierung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4. Überschlägige Ermittlung der Kosten:

Nach überschlägigen Ermittlungen entstehen folgende Erschliessungskosten:

A. Innere Erschliessung

1. Strassen- u. Wegebau einschl. Strassenbeleuchtung	DM 560.000,--
2. Entwässerung vorhanden	DM - ,--
3. Wasserversorgung	DM 90.000,--
4. Strassenentwässerung	DM 100.000,--
5. Verrohrung u. Ausbau des Spiessbaches	DM 180.000,--
insgesamt	DM 930.000,--


B. Äussere Erschliessung

Anbaufreie Sammelstrasse einschl. Entwässerung	DM 1.100.000,--
--	-----------------

Die Kosten der äusseren Erschliessung werden nur zum Teil von dem Baugebiet "Hochwiese 2" verursacht. Die anbaufreie Sammelstrasse dient auch der Erschliessung weiterer Baugebiete und der Gesamtmassnahme.

Neu-Anspach, den 24. 2. 1976

Der Gemeindevorstand


(S e l z e r)
Bürgermeister