Begründung

zum Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 6 BBauG.)

Ein Generalbebauungsplan wurde am 3o.4.1958 aufgestellt und am 5.5.1958 von der Gemeinde gut geheissen.
Der aufliegende Plan stellt einen Nachtrag dar.

Die Grundstücke Flur 6- Flstck. 48 (teilw.), 49 (teilw.), 5o (teilw.), 51,52,53,54/1 und 54/2 der Ortslage "Die Mühlgewann" sollen als Bauland ausgewiesen werden.
Eine Baulandausweisung in Massenheim war aus folgenden Gründen notwendig.
Das bisherige Neubaugebiet "Am Weinberg", Fl.1, war nach Abschluss der Baulandumlegung in wenigen Monaten zu einem grossen Teil in Eigentum von Bauinteressenten gelangt. Die Bautätigkeit hat bereits rege eingesetzt. Es liegt im Moment praktisch kein Baulandangebot mehr vor.
Aus dieser Tatsache und den bei der Gemeindeverwaltung vorliegenden Anfragen ist ersichtlich, dass der Bedarf an Baugelände grösser ist, als bei der letzten Ausweisung anzunehmen war.
Insbesondere ist für nicht sehr kapitalkräftige Bauinteressenten nur das Bauen ausserhalb der Ballungszentren der Grosstadt finanziell tragbar. Auch aus gesundheitlichen Gründen wird das Gebiet um Massenheim oft bevorzugt. Die Interessenten können ihren Eigenheimwunsch nur verwirklichen, wenn ein entsprechend günstiges Landangebot zur Verfügung steht.
Es ist seitens der Eigentümer vorgesehen, das jetzt auszuweisende Gelände zum grossen Teil im Erbbaurecht abzugeben.
Massenheim liegt auf dem Wege zum Arbeitsplatz vieler Bürger aus dem Landkreis Friedberg, die in Frankfurt/M. arbeiten.
Eine in Vorplanung befindliche Umgehungsstrasse westlich von Bad Vilbel legt eine Erweiterung unserer Gemeinde in südöstlicher Richtung nahe. Ebenfalls ergibt die mit Bad-Vilbel geplante Mittelpunktschule eine Schwerpunktverlagerung nach Südosten.

Die Grundstücke der "Mühlgewann" wurden gewählt, um eine Art Weiterführung der bisherigen Erschliessungsmassnahmen zu erreichen.
Das von der Gemeinde mit der Gesamtplanung der Be- und Entwässerung beauftragte Ingenieurbüro Lautrich hat bestätigt, eine Erschliessung der Neubaugebiete im "Weinberg" und im "Mühlgewann" sehr gut im Zusammenhang durchführen zu können.

Die Strassenführung von der Untermühle her lässt sich ohne Schwierigkeiten einrichten bei Verwendung der in 1959 hergestellten Teerstrasse zur "Untermühle" und Verbreiterung der Brücke um einen Fussgängerweg.
Vor Aufstellung des Bauleitplanes wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, in einem Ortstermin um Anregungen gebeten. Soweit diese erfolgt sind, wurden sie berücksichtigt. Die Bebauung würde ein landschaftliches und bauliches Gegenstück zum bisherigen Neubaugebiet am "Weihberg" darstellen.

Durch diese Ausweisung wird guter Agrarboden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Mit der Ausweisung der Flur 1 wurde das letzte weniger wertvolle Gelände am Rande der Ortsbebauung genutzt. Nunmehr sind alle am Rande der Ortsbebauung genutzt. Nunmehr sind alle am Rande der Ortslage befindlichen Gebiete, die eine Bebauung erlauben würden, von gleich gutem landwirtschaftlichem Nutzwert.

Die prinzipielle Entscheidung über die Ausdehnung der Gemeinde wurde aber in diesem Falle dadurch erleichtert, dass die Eigentümer der betroffenen Parzellen aus privaten Gründen ihren landwirtschaftlichen Betrieb einschränken mußten und bereit sind, das Gelände zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinde erwächst durch die Erschließung keine Belastung, da sie die Möglichkeit hat, diese einschliesslich der beiden Fußgängerbrücken durch eine Baugesellschaft übernehmen und durchführen zu lassen.

Wegen des ohnehin geplanten Baues einer Mittelpunktschule und einer Kläranlage, käme als Nachfolgelast lediglich die schon jetzt dringend erforderliche Erweiterung des Friedhofs in Frage.

Es konnte im Rahmen der geplanten Maßnahmen Absprachen getroffen werden, die der Gemeinde das hierzu benötigte Gelände kosten - los sichern.

Die Gemeindevertretung hat aus diesen Gründen beschlossen, ein Baulandausweisungsverfahren für die Grundstücke der "Mühlgewann" durchzuführen.

Massenheim, den 22.1.62.

Gemeinde Massenheim Landkr. Friedberg Hess. ....[signature]..........

Offengelegt am: 24.1.1962