

# Protokoll

Nr. X/36/2011

der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

vom Donnerstag, dem 10.03.2011

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:25 Uhr

Anwesend waren:

**I. Vorsitzender**

Heinz Buhlmann

**II. Die weiteren Ausschussmitglieder**

Andreas Moses  
Achim Schnabel  
Reinhard Stephan  
Rolf Schöffner  
William Eyres  
Jutta Bruns  
Rudolf Kretzschmar  
Claudia Bröse

**III. Von der Stadtverordnetenversammlung**

Holger Bellino, Vorsitzender  
Uwe Kraft, stellvertr. Vorsitzender  
Heike Seifert, stellvertr. Vorsitzende  
Sabine Leon, stellvertr. Vorsitzende  
Karin Birk-Lemper, stellvertr. Vorsitzende

**IV. Vom Magistrat**

Klaus Hoffmann, Bürgermeister

**V. Von der Verwaltung**

Klaus Mainz, Wirtschaftsförderer

**VI. Als Gäste**

Elisabeth Schade, Planungsbüro Fischer (zu TOP 3.1 bis 3.3)  
Dieter Susemichel, Wirtschaftsbeirat

**VII. Protokollführerin**

Viola Feldmann

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

**1. Genehmigung des Beschlussprotokolls Nr. X/35/2011 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 27.01.2011**

Es wird beschlossen, das Protokoll Nr. X/35/2011 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 27.01.2011 zu genehmigen.

**Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung**

Dieter Susemichel und Klaus Mainz berichten von den Bemühungen ein Bio-Einzelhandelsgeschäft im Gewerbegebiet Am Kellerborn ansiedeln zu können. Im übrigen bedanken sie sich für die gute und faire Zusammenarbeit in der auslaufenden Legislaturperiode.

**3. Beratungspunkte**

**3.1 Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 10. Änderung  
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
Vorlage: 301/2010**

Jutta Bruns interessiert, ob nachdem die von der Leitstelle Umwelt des Hochtaunuskreises angeregte Verbreiterung der Anpflanzungen am Ortsrand bzw an der Heisterbachstraße nicht aufgegriffen werden soll der ökologische Wert sich verschlechtern wird.

Elisabeth Schade erklärt, dass der bisher vorhandene ökologische Wert ( 5 m breiter Pflanzstreifen mit zweireihiger Pflanzdichte ) gleich bleibt.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 10. Änderung, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Stellungnahmen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

**I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**1. Hochtaunuskreis – Steuerungsberatung  
Schreiben vom 07.12.2010, Az.90.60.15**

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises nachstehend Stellung genommen.

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege

enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Von dem Geltungsbereich der oben genannten 10. Änderung des 1974 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Im Feldchen“ werden Flächen umfasst, die planerisch bereits durch den genannten wie auch den seit 2009 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Heisterbachstraße, 3. BA“ der Stadt Neu-Anspach planerisch erfasst sind.

Beide Bebauungspläne stellen den von der jetzigen Planung umfassten Bereich mit einer Größe von 0,92 ha als Gewerbegebiet dar.

Ziel der jetzigen Planung ist die Modifikation der Baufenster, um planungsrechtlich für die bereits ortsansässigen Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird dabei im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Alle dafür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt.

Die sich aus der Änderung ergebenden möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im Zuge der Aufstellung der beiden genannten Bebauungspläne ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden keine Anregungen/Bedenken zu dem Vorhaben vorgetragen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

Seitens des Fachbereichs **Leitstelle Umwelt** wird wie folgt Stellung genommen:

Da die östliche Grenze den Ortsrand darstellt, sollte zur Eingrünung ein zumindest 7-8 m breiter Streifen mit einer 2-3 reihigen Bepflanzung festgesetzt werden. Die lückig vorgesehene Pflanzung wird zur Eingrünung als nicht ausreichend angesehen, ebenso kann der Verlust der vorhandenen Hecke hierdurch nicht ausgeglichen werden. Dementsprechend ist das Baufenster zurückzunehmen. Bei der Festsetzung der Baugrenzen sollte ein ausreichender Abstand zwischen Gebäude und Gehölzen berücksichtigt werden, um Konflikte zu vermeiden und eine freie Kronenentwicklung sicherzustellen. Aus diesem Grund sollte auch die Baugrenze zurückgenommen werden, wenn den oben gemachten Ausführungen nicht gefolgt wird.

***Die Gehölzanzpflanzung kann nicht verbreitert werden, da die Baugrenze aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zurückgenommen werden kann. Jedoch wurde die Anpflanzung im östlichen Teil zum Außenbereich hin geringfügig erweitert und durch weitere Anpflanzungen entlang der südlichen Grenze ergänzt.***

***Durch die Festsetzung, mind. 5 Strauchpflanzen pro Symbol anzupflanzen, wird somit nun eine entsprechende Eingrünung gewährleistet.***

***Die Erweiterung an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde vorgenommen, um den Verlust der bestehenden Hecke möglichst flächengleich auszugleichen.***

Artenschutz

Die Vermeidungsmaßnahme „Rodung der Gehölze außerhalb der Brutperiode“ sollte unter Hinweise aufgeführt werden.

***Der Anregung wird entsprochen.***

**2. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 15.12.2010, Az.: III 31.2-61d 02/01-55-**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass die o.g. Bebauungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Stellungnahme vom 07.12.2010 keine Anregungen vorgetragen, die der Planung entgegenstehen.***

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen die 10. Änderung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung der o.g. Bebauungsplanänderung durchgeführt.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**3. Süwag Netz GmbH  
Schreiben vom 08.12.2010, Az. RSD-A-PP/MN**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 22.11.2010, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu erwartenden Leistungsbedarf.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns der notwendige Raum für die Einbringung der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AG anzufordern, bzw. abzuholen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel.06081/44771-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entfällt.

**Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

### **3.2 Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 10. Änderung Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: 8/2011**

#### **Beschluss:**

Der Bebauungsplanentwurf Im Feldchen, 10. Änderung (Planungsstand 05.01.2011) wird gemäß § 10 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

**Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

### **3.3 Bebauungsplanverfahren Südlich Hunoldstaler Weg -Beschlussfassung zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen - Entwurfsbeschluss Vorlage: 299/2010**

Jutta Bruns führt aus, dass sich die Fraktion der Grünen mit der Stellungnahme der Leitstelle Umwelt des Hochtaunuskreises in ihrer ablehnenden Haltung zu der Baulandausweisung bestätigt sehen.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanverfahren Südlich Hunoldstaler Weg die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Stellungnahmen der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

## **I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **1. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 05.01.2011**

In der textlichen Festsetzung unter Punkt 2.3.2 wird festgelegt, dass das Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten ist. Hier sollte geprüft werden, ob die Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> ausreichend ist. Im § 55 Abs. 2 WHG heißt es: *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer*

eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass es sich bei der Festsetzung um eine Mindestforderung handelt. Die unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes gelten unbenommen hiervon fort und der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die einer Einhaltung entgegenstehen.**

## **2. Hochtaunuskreis – Steuerungsberatung Schreiben vom 7.12.2010, Az. 90.60.15**

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises nachstehend Stellung genommen.

Vom Fachbereich Ländlicher Raum werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die bestehende Wohnbebauung südlich des Hunoldstaler Wegs in Richtung Westen um zwei weitere Wohnhäuser erweitern zu können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Größe von 2397 m<sup>2</sup>, die einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland durch einen ortsansässigen Pferdebetrieb unterliegen.

Planerisch ist der Bereich in allen übergeordneten Planwerken als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit zu konstatieren. Aufgrund der geringen Eingriffsgröße wird diese jedoch gegenüber dem Planungswillen der Stadt Neu-Anspach zurück gestellt.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Um eine darüber hinaus gehende Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft zu vermeiden, ist in der weiteren Planung bei der Wahl der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen, zur Kompensation des sich aus der Planung ergebenden Biotopwertdefizits in Höhe von 41.130 Wertpunkten, jedoch unbedingt darauf zu achten, dass es nicht zu weiteren Flächeninanspruchnahmen an landwirtschaftlicher Nutzfläche kommt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zur Kompensation des durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wird eine rd. 8 m breite Fläche im südlichen Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen und zum Entwurf im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung folgt unter anderem der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nach einer Intensivierung der Eingrünung des Baugebietes, so dass durch die Maßnahme gleich zwei Erfordernissen nachgekommen werden kann. Die Flächeninanspruchnahme bezieht sich somit auf einen weiteren Teilbereich des Flurstücks Nr. 73. Es wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche unter den vorgenannten Bedingungen tolerierbar ist.**

Um dies zu vermeiden wird empfohlen gemäß den Vorgaben der Kompensation-VO den Ausgleich durch aufwertende Maßnahmen innerhalb des Waldbestandes oder innerhalb von Natura-2000-Gebieten herbeizuführen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Weiterhin besteht die Möglichkeit der Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft über das gemäß § 16 HENatG in Verbindung mit § 5 der Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Umweltministerium anerkannte Ökokonto bei der Hessischen Landesgesellschaft (HLG), Fachabteilung Ökoagentur. Die bei der HLG ansässige Ökoagentur ist die einzige Stelle in Hessen, die Freistellungserklärungen von Kompensationsverpflichtungen im Sinne des HENatG und der KV erteilen kann.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus boden- bzw. wasserrechtlicher und gewässerökologischer Sicht keine Bedenken.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Der Fachbereich **Wasser- und Bodenschutz** weist auf nachstehende Anmerkung hin:

Im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanungen sollte überprüft werden, ob die unter Punkt 6 der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Verrohrung bzw. Überbauung des zwischen Verkehrs- und Bauflächen gelegenen offenen Grabenabschnitts (Teilbereich der Parzelle 82/1) vermieden und eine offene Grabenstruktur beibehalten werden kann (Erhalt von unversiegelter Fläche und der Bodenfunktion).

Die Erschließung der zwei Grundstücke könnte eventuell auch über Stege oder Ähnliches erfolgen. Die verbleibende bzw. vorhandene Breite der Wegeparzelle (rd. 8 m) sollte für die verkehrstechnische Erschließung ausreichen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Die Festsetzung als Verkehrsfläche im Bebauungsplan soll beibehalten werden, da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt und zum gegenwärtigen Zeitpunkt die geplante Bebauung der Grundstücke bzw. deren zukünftige Größe sowie die Lage der Zuwegungen noch nicht abschließend feststeht.***

***Da der angesprochene Themenbereich jedoch insbesondere die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung berührt, besteht über die Hinweispflicht hinaus im Bauleitplanverfahren kein weiterführender Handlungsbedarf.***

Seitens des Fachbereichs **Leitstelle Umwelt** wird wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund der Ortsrandlage sollte zur Eingrünung zur offenen Landschaft hin ein zumindest 7 - 8 m breiter Streifen als Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt und die Pflanzabstände angegeben werden. Nur bei entsprechender Festsetzung kann die Pflanzung als „Neuanlage von Feldgehölzen“ (Typ 02.400) mit 27 WP/m<sup>2</sup> eingestuft werden. Die als Symbol dargestellten Anpflanzungen werden zur Eingrünung als nicht ausreichend angesehen und stellen kein Feldgehölz in entsprechender Wertigkeit dar. Auch im Norden ist das Gebiet einsehbar, lediglich im östlichen Drittel liegt Wohnbebauung gegenüber. Hier ist zu überprüfen, inwieweit der Erhalt der Gehölze zumindest teilweise möglich ist, insbesondere der westliche Teil bietet sich an. Dies würde wiederum den Kompensationsbedarf reduzieren.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:***

**Die 5 m breite Gehölzanpflanzung entlang der südlichen Grenze wurde durch eine vor gelagerte 8 m breite geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen Strauch- und Baumarten ersetzt. Des Weiteren wurde aufgrund der angepassten Anpflanzung die Änderung der Bilanzierung nur auf die westlichen Gehölzpflanzungen bezogen. Hier wurde die Punktezahl entsprechend angepasst und mit 23 BWP/m<sup>2</sup> anstatt mit 27 BWP/m<sup>2</sup> berechnet.**

**Im westlichen Bereich wurde zumindest ein vorhandener Laubbaum zum Erhalt festgesetzt. Weitere Erhaltungsfestsetzungen entlang bspw. der nördlichen Grenze sind aufgrund der Erschließung des Gebietes nicht möglich.**

Um den Charakter der Straße zu erhalten, sollte sich die Baugrenze zur Straße hin am angrenzenden B-Plan „Am Belzbecker“ orientieren und etwas zurückgenommen werden (5 m statt 3 m).

**Der Anregung wird nicht entsprochen.**

**Die vorbereitete Baugrenze schließt an Straßenverkehrsflächen an, jenseits der Straße befindet sich ebenfalls Bebauung. Eine Rücknahme der Baugrenze würde somit bei gleichem Flächenbedarf einen Mehrbedarf an Grünlandinanspruchnahme in Richtung Süden mit sich bringen, was nicht wünschenswert ist.**

Nach § 81 (5) Nr. 5 HBO wurde festgesetzt, dass 30 % der Grundstücksfreifläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Nach § 8 HBO sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Aus diesem Grund könnte die „nicht überbaubare Fläche“ als „arten- und strukturarme Hausgärten“ eingestuft werden.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die Freiflächen werden als strukturarme Hausgärten mit 14 BWP/m<sup>2</sup> berechnet.**

Bei den Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wird dargelegt, wieso an anderer Stelle kein kleinräumiges Wohngebiet ausgewiesen werden kann. Hier sollten Gründe ergänzt werden, wieso überhaupt ein kleinräumiges Wohngebiet ausgewiesen wird, obwohl Baugrundstücke in bereits ausgewiesenen bzw. in Aufstellung befindlichen Wohngebieten, wie z.B. Westerfeld-West, zur Verfügung stehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Es gibt im Stadtgebiet sicherlich noch anderweitige Flächen für kleinräumige Siedlungserweiterungen. Diese besticht jedoch durch den verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand, die unmittelbare Anbindung an ein bestehendes Wohnbaugebiet „Am Belzbecker“ von 1970 zu dessen Entstehungszeitpunkt man bereits von einer möglichen Fortführung ausging. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Hunoldstaler Weg“ und darüber hinaus wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 13/1 „Erzkaut“, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 13.12.1974 umfasst. Der Bebauungsplan hatte vorhabenbezogenen Charakter und das Planziel der Ausweisung eines zweifach gegliederten Sondergebietes zur Schaffung von Baurecht für ein „Schulungs- und Freizeithem“. Gegenstand der Planung waren „Schulungs- und Unterkunftsgebäude“ sowie Flächen für nicht näher definierte „Erholungs- und Freizeitanlagen“. Der Bebauungsplan wurde nicht vollzogen und nach einem entsprechenden Antrag durch die Gemeinde Neu-Anspach mit Verfügung vom Regierungspräsidium Darmstadt am 13.01.1992 aufgehoben. Der Bebauungsplan dokumentiert jedoch grundsätzlich mögliches Baurecht. Ferner war der Bereich bereits Gegenstand einer Machbarkeitsstudie zur Ausweisung eines Baugebietes „Erzkaut/Belzbecker II“ (2005) und wurde auch hier als grundsätzlich geeignet eingestuft. Eine kleinräumige Erweiterung ist in diesem Bereich insofern darstellbar, zumal auch die im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, die sämtlich einer Fortführung des**

**Verfahrens nicht entgegen stehen, dass das gewählte Plangebiet durchaus geeignet ist.**

Wie im Umweltbericht ausgeführt, sind zum Ausgleich des ermittelten Defizits externe Ausgleichmaßnahmen nötig, die Eingang in den Entwurf finden werden. Die externen Flächen sollten in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Sollte über die unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden Natur und Landschaft noch das Erfordernis eines weitergehenden Ausgleichs bestehen, so wird dieser über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach geregelt. Die Aufnahme einer externen Fläche ist insofern nicht erforderlich.**

Hinsichtlich der Angaben zur Darstellung im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans 2009 stimmen Begründung und Umweltbericht nicht überein, dies sollte redaktionell überarbeitet werden. Inhaltlich wird in diesem Punkt auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde verwiesen.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich einer einheitlichen Darstellung redaktionell überarbeitet.**

#### Artenschutz

Im Artenschutz-Kapitel des Umweltberichtes wird die Aussage getroffen, dass ein Teil der Gehölze soweit möglich erhalten werden sollte. Dieser Aussage wird sich angeschlossen. Sowohl aus Artenschutz-Gründen aber auch - wie oben dargestellt - zur Eingrünung sollten der Erhalt der Gehölze, soweit dies möglich ist, festgesetzt werden. Ohne eine entsprechende Festsetzung ist von einem vollständigen Verlust auszugehen und als Wirkung in die artenschutzrechtliche Vorprüfung einzustellen. Die Beurteilung „Sofern keine Arten in ungünstigem oder schlechtem hessenweiten Erhaltungszustand betroffen sind, sind keine erheblichen Konflikte erkennbar.“ stellt keine abschließende Beurteilung dar. Sollte die abschließende Beurteilung auf die Vorhabensebene abgeschichtet werden, ist dies unter den Hinweisen aufzuführen und den künftigen Bauherrn mitzuteilen.

**Der Anregung wird teilweise entsprochen.**

**Ein randlicher Laubbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren wurden die Anpflanzungsbereiche erweitert und naturnaher festgesetzt, wodurch sich das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial weiter reduziert.**

Es wird vorgeschlagen, die artenschutzrechtliche Empfehlung zum fledermausgerechten Neubau in die Hinweise zu übernehmen.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Ein entsprechender Hinweis wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Der Fachbereich **Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz** verweist auf nachfolgend zusammengefasste Anforderungen zur Sicherstellung der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr, insbesondere für den Einsatz des Rettungsdienstes und der Feuerwehr zur Rettung und Brandbekämpfung:

#### 1. Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken

Von öffentlichen Verkehrsflächen sind insbesondere für die Feuerwehr Zu- und Durchgänge oder gegebenenfalls Zu-/ Durchfahrten zu Gebäuden und Flächen gemäß

den Anforderungen des § 5 HBO und der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Dem ist bereits bei der Grundstücks- wie Straßenraumgestaltung im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über einen bereits bestehenden und ausreichend dimensionierten Weg der in Teilbereichen ausgebaut wird. Die Vorgaben sind insofern bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.**

## 2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 HBKG nach den Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dahingehend müssen im Löschbereich insgesamt mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) Wasser über 2 Stunden für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die geforderte Löschwassermenge kann seitens der Stadt Neu-Anspach sichergestellt werden.**

### **3. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 14.12.2010, Zchn. N2-WV1 - sl**

Auf Ihre Anfrage vom 15.11.2010 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplans „Südlich Hunoldstaler Weg“ grundsätzlich keine Einwände bestehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

In dem ausgewiesenen Bereich ist von unserem Haus derzeit keine Baumaßnahme geplant. Wenn das Grundstück mit Erdgas erschlossen werden soll, ist die Erweiterung des Versorgungsnetzes notwendig. Wir bitten Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Bitte fordern Sie sich unsere Bestandspläne in unserer Abteilung Zentrale Netzauskunft, ☎ 069 213-62633 oder über das Internet [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) an.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Bestandspläne werden angefordert und soweit erforderlich, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.**

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auch darauf hinweisen, dass bei allen Baumaßnahmen unsere NRM-Norm, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und -anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient (Norm 5.01.002), einzuhalten ist. Diese Norm können Sie sich bei oben genannter Internetadresse als PDF-Download unter dem Titel „Anweisung zum Schutz von Versorgungseinrichtungen der Mainova“ herunterladen. Die Technischen Bedingungen zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabeln der Mainova sind hierbei zu beachten.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Bei zukünftig als Grünfläche ausgewiesenen Bereichen ist zusätzlich die Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, beachten Sie hierzu bitte den Punkt „Bepflanzung im Bereich der Leitungen und Kabel“ der oben genannten Norm.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

**4. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 13.12.2010, Zchn. III 31.2-61d 02/01-85-**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Die geplante ca. 0,2 ha große Fläche liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen (neu veröffentlicht im StAnz. 37/2004 vom 13. September 2004) ausgewiesenen Bereiches für Landschaftsnutzung und -pflege und berührt einen Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Gegen die geplante Wohnnutzung bestehen aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen***

***Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Stellungnahme vom 07.12.2010 keine Anregungen vorgetragen, die dem Bebauungsplan grundsätzlich entgegenstehen.***

Aus Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine weiteren Forderungen gestellt.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des o. g. Bebauungsplanvorentwurfes durchgeführt.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**5. Unitymedia Hessen GmbH & CO.KG  
Schreiben vom 18.11.2010**

von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen bzw. Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Im Planungsbereich des Neubaugebietes befinden sich keine Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen GmbH & Co KG. Unsere Versorgung endet bei der Hausnr. 21. Die Versorgung der beiden Baugrundstücke ist von unserer Seite her möglich und wir hätten Interesse, diesen Bereich zu versorgen.

Über eine Einladung zu den Koordinierungsterminen mit den anderen Versorgern wären wir dankbar.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –aus- führung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

**6. Süwag Netz GmbH  
Schreiben vom 08.12.2010**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.11.2010, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Schnabel, Tel. 06172-962-177.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AG anzufordern, bzw. abzuholen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel.06081/44771-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

### **III. Entwurfsbeschluss**

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes unter Einschluss der Änderungen, die sich aus der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen ergeben, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

**Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

#### **3.4 Erneuerung von Straßen nach Prioritätenliste Festlegung der Maßnahmen 2011 Vorlage: 40/2011**

Die Mitglieder der Ausschusses regen an, bei der Planung alle Möglichkeiten zur Entschärfung der Fußgängersituation zu prüfen.

Bürgermeister Klaus Hoffmann sichert das zu.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, im Rahmen der Straßenerneuerung nach Prioritätenliste die Hauptstraße zwischen Reuterweg und Grundgasse zu sanieren.

Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 475.000 Euro.

Die entsprechenden Mittel stehen zum einen im Investitionshaushalt unter der Investitionsnummer I096203 SPL und im Ergebnishaushalt im Bereich Straßen, Wege, Plätze in ausreichender Höhe zur Verfügung.

**Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

#### **4. Mitteilungen 4.1 Mitteilungen des Magistrats Vorlage: 39/2011**

Die Stadt Friedrichsdorf hat das Ergebnis der Abwägung zu den von der Stadt Neu-Anspach vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan "Zentrum" zugestellt. Den vorgebrachten Anregungen wurde nicht gefolgt. Das Abwägungsergebnis ist der Mitteilung beigefügt.

#### **5. Anfragen und Anregungen**

Keine

Heinz Buhlmann bedankt sich für die Zusammenarbeit in der nun auslaufenden Legislaturperiode.



Heinz Buhlmann  
Vorsitzender

Viola Feldmann  
Protokollführerin



Aktenzeichen: Feldmann/Ph  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 22.12.2010 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

X/301/2010

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	01.02.2011	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	10.03.2011	
Stadtverordnetenversammlung	22.03.2011	

**Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 10. Änderung  
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen  
Stellungnahmen**

### Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.09.2010 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Usinger Anzeiger am 18.11.2010 bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde auf die Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 03.12. – 17.12.2010 vorgenommen wurde, hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 22.11.2010 unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der vorgenannten Frist gebeten.

Insgesamt haben 7 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, hiervon 3 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen. Von Seiten der Privaten wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und in den Beschlussvorschlag (in **Fett- und Kursivschrift**) dargelegt.

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 10. Änderung, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Stellungnahmen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

#### I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

##### 1. Hochtaunuskreis – Steuerungsberatung Schreiben vom 07.12.2010, Az.90.60.15

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises nachstehend Stellung genommen.

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen

Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Von dem Geltungsbereich der oben genannten 10. Änderung des 1974 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Im Feldchen“ werden Flächen umfasst, die planerisch bereits durch den genannten wie auch den seit 2009 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Heisterbachstraße, 3. BA“ der Stadt Neu-Anspach planerisch erfasst sind.

Beide Bebauungspläne stellen den von der jetzigen Planung umfassten Bereich mit einer Größe von 0,92 ha als Gewerbegebiet dar.

Ziel der jetzigen Planung ist die Modifikation der Baufenster, um planungsrechtlich für die bereits ortsansässigen Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird dabei im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Alle dafür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt.

Die sich aus der Änderung ergebenden möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im Zuge der Aufstellung der beiden genannten Bebauungspläne ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden keine Anregungen/Bedenken zu dem Vorhaben vorgetragen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

Seitens des Fachbereichs **Leitstelle Umwelt** wird wie folgt Stellung genommen:

Da die östliche Grenze den Ortsrand darstellt, sollte zur Eingrünung ein zumindest 7-8 m breiter Streifen mit einer 2-3 reihigen Bepflanzung festgesetzt werden. Die lückig vorgesehene Pflanzung wird zur Eingrünung als nicht ausreichend angesehen, ebenso kann der Verlust der vorhandenen Hecke hierdurch nicht ausgeglichen werden. Dementsprechend ist das Baufenster zurückzunehmen. Bei der Festsetzung der Baugrenzen sollte ein ausreichender Abstand zwischen Gebäude und Gehölzen berücksichtigt werden, um Konflikte zu vermeiden und eine freie Kronenentwicklung sicherzustellen. Aus diesem Grund sollte auch die Baugrenze zurückgenommen werden, wenn den oben gemachten Ausführungen nicht gefolgt wird.

***Die Gehölzanpflanzung kann nicht verbreitert werden, da die Baugrenze aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zurückgenommen werden kann. Jedoch wurde die Anpflanzung im östlichen Teil zum Außenbereich hin geringfügig erweitert und durch weitere Anpflanzungen entlang der südlichen Grenze ergänzt.***

***Durch die Festsetzung, mind. 5 Strauchpflanzen pro Symbol anzupflanzen, wird somit nun eine entsprechende Eingrünung gewährleistet.***

***Die Erweiterung an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde vorgenommen, um den Verlust der bestehenden Hecke möglichst flächengleich auszugleichen.***

Artenschutz

Die Vermeidungsmaßnahme „Rodung der Gehölze außerhalb der Brutperiode“ sollte unter Hinweis aufgeführt werden.

***Der Anregung wird entsprochen.***

**2. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 15.12.2010, Az.: III 31.2-61d 02/01-55-**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass die o.g. Bebauungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Stellungnahme vom 07.12.2010 keine Anregungen vorgetragen, die der Planung entgegenstehen.***

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen die 10. Änderung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung der o.g. Bebauungsplanänderung durchgeführt.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**3. Süwag Netz GmbH  
Schreiben vom 08.12.2010, Az. RSD-A-PP/MN**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 22.11.2010, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu erwartenden Leistungsbedarf.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns der notwendige Raum für die Einbringung der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AG anzufordern, bzw. abzuholen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel.06081/44771-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister



Aktenzeichen: Feldmann/Ph  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 10.01.2011 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**X/8/2011**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	01.02.2011	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	10.03.2011	
Stadtverordnetenversammlung	22.03.2011	

**Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 10. Änderung  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Sachdarstellung:**

Auf die Vorlage Nr. X/301/2010 wird Bezug genommen. Die Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplanentwurf Im Feldchen, 10. Änderung (Planungsstand 05.01.2011) wird gemäß § 10 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.

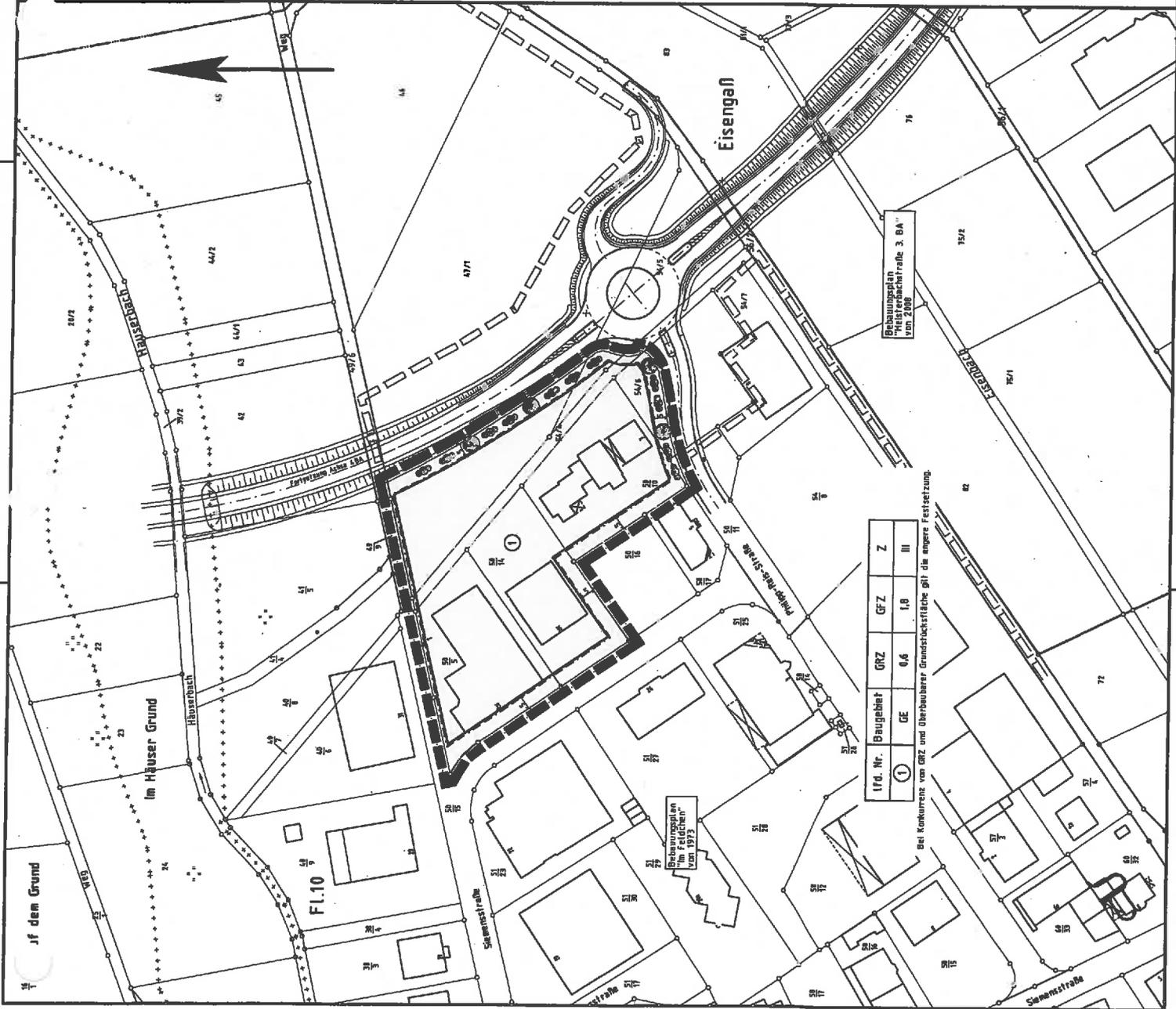
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen  
Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung

# Zeichenerklärung

1	Katastralmäßige Darstellungen
1.1	Flurgrenze
1.1.1	Flurnummer
1.1.2	Polygonepunkt
1.1.3	Flurstücksnummer
1.1.4	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstäben
1.1.5	Planzeichen
1.2	Art der baulichen Nutzung
1.2.1	Gewerbegebiet
1.2.1.1	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2	Geschossflächenzahl
1.2.2.1	GRZ
1.2.2.2	GRZ
1.2.2.3	Z
1.2.3	Bauweise, Baugewesen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Planungsa, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.4.2	Anpflanzung von Laubträufern
1.2.5	Sonstige Planzeichen
1.2.5.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Tr. Nr.	Baugeweb	GRZ	GFZ	Z
1	GE	0,6	1,0	III

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubare Grundstücksfläche gilt die ungere Festsetzung.

Bebauungsplan  
"Heisterbachstraße 3. BA"  
vom 2009

Bebauungsplan  
"Heisterbachstraße"  
vom 1973



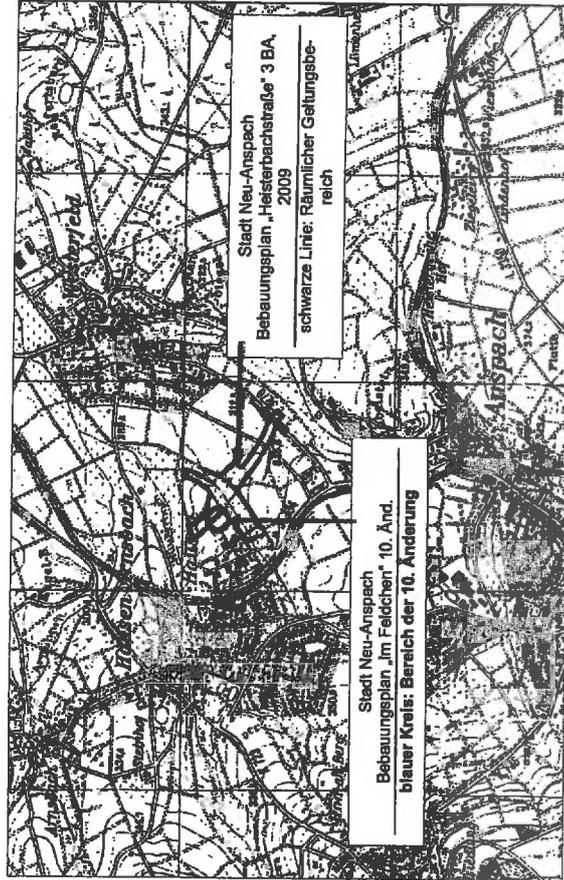
**Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach  
Bebauungsplan „Im Feldchen“ 10. Änderung**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

**Textliche Festsetzungen**

Planstand 05.01.2011; Fassung zum Satzungsbeschluss

**Übersichtskarte**



genordet, ohne Maßstab

**Nutzungsmatrix**

Lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	GE	0,6	1,8	III

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

**2 Textliche Festsetzungen**

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**2.1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**  
Vergnügungsstätten sind unzulässig.

**2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**

**2.2.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder wasser-durchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.**

**2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):**

**2.3.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu einem Anteil von mindestens 30 % in extensiver Form dauerhaft zu begrünen.**

**2.3.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.3.5 zzgl. Crataegus laevigata (z.B. 'Paul's Scarlett') und Corylus colurna (Baumhasel).**

**2.3.3 Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.**

**2.3.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).**

**Artenliste**

- Acer platanoides – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Tilia cordata – Winterlinde
- Quercus robur – Stieleiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 5 \text{ m}^2$  je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

**2.3.4 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß Artenliste und Pflanzqualität 2.3.5.:**

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanZV'90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzeipflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m ge-

genüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

### 2.3.5 Artenlisten für Anpflanzungen:

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: 3 x v., m.B., 14-16;  
Bäume 2. Ordnung: 2 x v., 100-150;  
Sträucher: 2 x v., 100-150

#### Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn  
Spitzahorn  
Walnuss  
Juglans regia  
Vogelkirsche  
Prunus avium  
Stieleiche  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Tilia cordata  
Winterlinde  
Gemeine Esche  
Buche

#### Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn  
Hainbuche  
Wildapfel  
Wildbirne  
Eberesche  
Salweide  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Malus sylvestris  
Pyrus pyraeaster  
Sorbus aucuparia  
Salix caprea

#### Sträucher:

Roter Hartriegel  
Hasel  
Weißdorn  
Rote Heckenkirsche  
Krauzdorn  
Hundsrose  
Wolliger Schneeball  
Faulbaum  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna / laevigata  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Viburnum lantana  
Frangula alnus

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 3.1. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.

Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

#### 3.2 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Stellplatz- und -umfahrten werden

hiervon nicht erfasst.

### 3.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlaten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind auf einer Länge von 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubstrüchern gem. Artenliste 2.3.5 abzupflanzen (einhellige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.4.1 zu beranken.

### 3.4 Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

<b>Artenliste</b>	
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana	
Clematis-Hybriden	Clematis, Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine

3.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl s. 2.3.5).

### 4 Nachrichtliche Übernahme

Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### 5 Hinweise

#### 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

5.1.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### 5.1.2

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

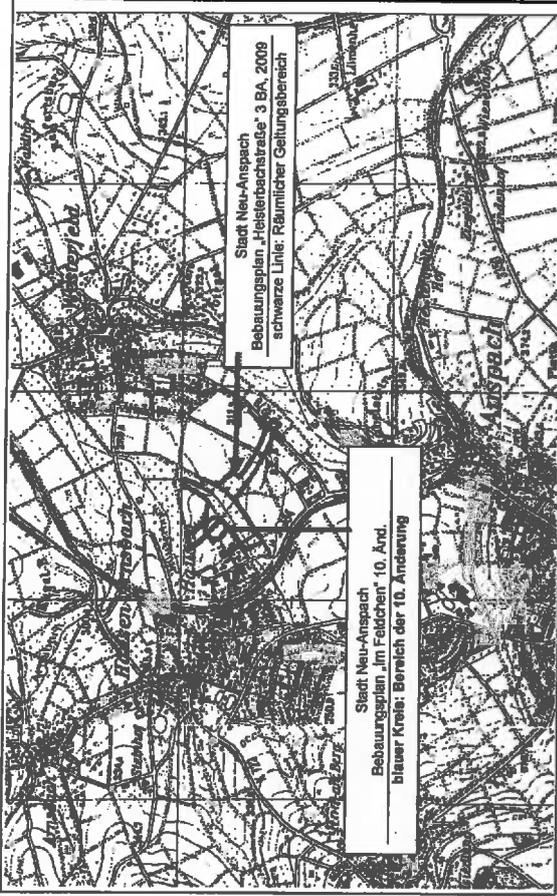
#### 5.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle





### Übersichtskarte



genordet, M 1:25.000

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnstach

### Begründung zur 10. Änderung des

### Bebauungsplanes

### „Am Feldchen“

Planstand 05.01.2011

### Inhalt

1. Veranlassung und Planziel	3
1.1 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	4
4. Inhalt und Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.1.1 Gewerbegebiet	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
5. Verkehrsflächen	8
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	8
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
8. Sonstige Infrastruktur	10
8. Bodenordnung	10
8. Orts- und Gestaltungssatzung	11

### Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

### 1. Veranlassung und Planziel

Zwischen der Trasse Heisterbachstraße, 3. und 4. Bauabschnitt und dem Gewerbegebiet Im Feldchen werden nach Vollzug des Straßenbaus Restflächen in einer Größenordnung von rd. 2.000 m<sup>2</sup> entstehen, die sich zur Erweiterung der dort angrenzenden Gewerbegrundstücke in der Siemensstraße 33 und 35 und der Philipp-Reis-Straße 7 eignen. Seitens eines Eigentümers wurde bereits ein konkreter Bedarf z.B. zum Bau einer Fertigungshalle formuliert.

Die „Restfläche“ wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans „Heisterbachstraße“ 3. BA von 2009 als Gewerbegebiet festgesetzt. Planziel des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ 10. Änderung ist insofern die Modifikation der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche. Die westlich angrenzenden Flächen der von der Planung betroffenen Grundstücke bis zur Siemensstraße wurden zur Klarstellung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Festsetzungen der Bebauungsplan Im Feldchen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung trifft, wurden bereits bei der Erstellung des Bebauungsplans „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt gewürdigt. Die hiermit vorliegende Zusammenfassung der beiden Bebauungspläne orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne.

#### 1.1 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Die hier in Rede stehende 10. Änderung berührt einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Feldchen“ und „Heisterbachstraße“ 3. BA, und bereitet keine Änderungen vor, die weitreichende Auswirkungen auf die Umgebung haben. Die vorliegende Änderung berührt weder das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes noch die Grundzüge der Planung.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind insofern gegeben.

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um eine Änderung des o.g. Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umwelt(vor)prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB, abgesehen.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ 10. Änderung umfasst die Flächen Gemarkung Hausen-Amsbach Flur 10, Flst. Nr. 47/1 tlw., 50/5, 50/10, 50/14 und 54/4, 54/5 und 54/6 tlw..

Der Bebauungsplan „Im Feldchen“ 10. Änderung greift teilträumlich in den Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt von 2009 ein. Betroffen hiervon sind das Flst. Nr. 47/1 tlw., 47/1 tlw. und 54/6 tlw.. Die im Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA getroffenen Festsetzungen u.a. Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO werden weitgehend unverändert in die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ übernommen. Details können den Abbildungen der Bebauungsplanausschnitte auf Seite 5 entnommen werden.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Nordosten	Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt (Vorentwurf)
Westen	Gewerbegebiet „Im Feldchen“ von 1974 – Bebauung ist bereits vollzogen
Süden	Philipp-Reis-Straße anschließend Gewerbegebiet „Am Burgweg“ (Bebauungsplan Nr. IV/10 „Am Burgweg“ 1. Änd. vom 11/1985)
Osten	Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt (von 2009)

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,94 ha.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen 2000/2004 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fläche für Gewerbe und Industrie - Bestand“ dar.

#### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan 2009 stellt „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dar. Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) Entwurf 2009 stellt „Gewerbliche-Baufläche“ - Bestand dar.

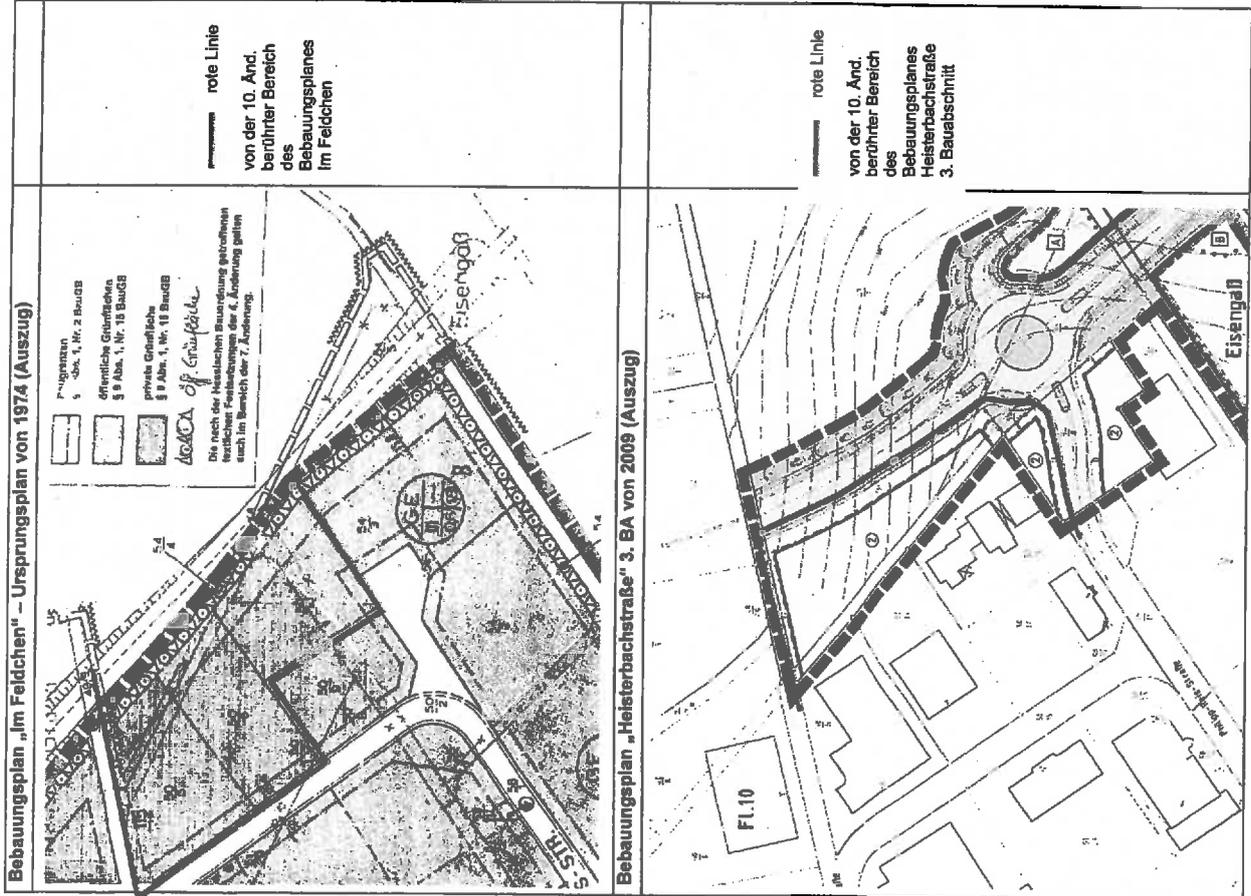
Die übergeordneten Planungsebenen stehen der 10. Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

#### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Feldchen“ aus dem Jahr 1974, der für den Bereich „Gewerbegebiet“ sowie, an den damals geplanten Trassenverlauf der Heisterbachstraße angrenzend, „öffentliche Grünfläche“ festsetzt. Im Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA wurden bereits Flächen im nordwestlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „Im Feldchen“ (Flst. Nr. 47/1 tlw. südlich der Trasse) als Gewerbegebiet festgesetzt, um u.a. den konkreten Erweiterungswünschen der Gewerbetreibenden nachkommen zu können. Die hier getroffenen Festsetzungen werden in die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ aufgenommen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Im Feldchen“ 10. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Feldchen“ von 1974 und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Feldchen“ 10. Änderung ersetzt.

**Abbildungen: Auszüge aus den Plankarten der Bebauungspläne**



**4. Inhalt und Festsetzungen**

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ von 1974 ist für den Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet „Im Feldchen“ und der „Heisterbachstraße“ 3. BA von 2009 die Modifikation der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünfläche. Die Festsetzung von Gewerbegebiet in den Bereich wurde bereits durch den Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA. planungsrechtlich vollzogen und in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingestellt.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzungen orientieren sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen, werden zur Klarstellung im Folgenden jedoch erneut aufgeführt.

**4.1 Art der baulichen Nutzung**

**4.1.1 Gewerbegebiet**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Von Seiten der Stadtplanung wird folgende Einschränkung getroffen: Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken zählen<sup>1</sup>.

Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Neu-Anspach, das der Stadt im Reg FNP zugestandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Ausschluss bereits hinreichend begründet ist.

<sup>1</sup> Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzubritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Bebauungspläne „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt von 2009 sowie „Im Feldchen“ von 1974 tragen diesem Auftrag durch eine differenzierte Anwendung des Instrumentariums des 2. Abschnittes der BauNVO Rechnung. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung findet mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes z.T. erstmals die BauNVO 1990 Anwendung.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für diesen Bereich werden im Hinblick auf die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse unverändert übernommen:

##### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest.

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ findet auch die erstmals § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 geregelte Limitierung der Zulässigkeit der Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Anwendung.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO<sup>1990</sup> die Grundflächen der o.g. Anlagen mitzurechnen. Ferner wurde die sogenannte Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 integriert.

##### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,8 fest. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

##### Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse einheitlich auf Z = III fest, da in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1974 sowie an die vorhandene Umgebungsbebauung eine max. dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden soll.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an

die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich überwiegend am rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Westen wird die im Bebauungsplan „Im Feldchen“ festgesetzte Baugrenze bis zur Heisterbachstraße verschoben.

#### 5. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand. Eine Änderung, über die bereits im Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3 BA verankerte Verlängerung der Philipp-Reis-Straße herausgehend, ist nicht geplant.

#### 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

##### Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Da die verschiedenen Umweltbelange schon im Zuge der bestehenden Bebauungspläne „Im Feldchen“ (1973) und „Heisterbachstraße“, 3. BA (2008) abgearbeitet wurden und diese Pläne schon die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorsahen, bleiben im Zuge der vorliegenden Planung lediglich die neu vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu beachten. Diese beruhen aufgrund der vorbereiteten Zusammenführung derzeit nicht übereinstimmender Baugrenzen weitestgehend auf der Überplanung bzw. Verlagerung einer vorhandenen randlichen Hecke und der teilweisen Überplanung von intensiv genutzten Grünlandbeständen auf sehr geringer Fläche.

Die vorliegende Planung führt vornehmlich die verschiedenen Baugrenzen der vorhandenen Bebauungspläne zusammen und überplant dabei die am derzeitigen Ortsrand gelegene Laubstrauchhecke. Im gleichen Zuge setzt jedoch der hiermit vorliegende Bebauungsplan eine erneute Heckenanpflanzung von rd. 5 m Breite am neuen östlichen Rand des Geltungsbereiches in direkter Nachbarschaft zur geplanten Heisterbachstraße fest. Zum Satzungsbeschluss wurde die Festsetzung durch weitere Anpflanzungen entlang der südlichen Grenze ergänzt. Durch die Festsetzung, mindestens 5 Strauchpflanzen pro Symbol anzupflanzen, wird eine entsprechende Eingrünung gewährleistet.

Die vorhandenen und die geplanten Heckenstrukturen nehmen dabei jeweils eine ähnlich große Fläche ein. Somit können die vorbereiteten Eingriffe in die Heckenstrukturen durch die entsprechenden Nachpflanzungen ausgeglichen werden.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist im Bereich der Heckenstrukturen zumindest mit einer gewissen Brutraumnutzung innerhalb der Hecken durch Vogelarten des Siedlungsbereichs zu rechnen. Im Zuge einer Vermeidung von Übertritten der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG muss deshalb die Rodung der Gehölze in Entsprechung der Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutperiode – also im Zeitfenster zwischen Oktober und März – durchgeführt werden. Unter diesen Bedingungen sowie der Tatsache, dass im Zuge der oben erwähnten Neupflanzungen wieder Bruträume geschaffen werden, können erheblich negative Auswirkungen auf die Avifauna weitestgehend ausgeschlossen werden.

Soweit möglich sollte die neu vorzunehmende Gehölzpflanzung vorlaufend durchgeführt werden, so dass bei Rodung der vorhandenen Hecke bereits ein funktionstüchtiger Ersatz vorliegt.

Ein Hinweis auf die zeitliche Beschränkung der Rodung von Gehölzen entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Zeitraum von Oktober - Anfang März) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Das nächste NATURA 2000 – Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ in ca. 3 km Entfernung.

### **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitungsverfahrens.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Gewerbegebiete erfolgt über das Ortsnetz und durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Da es sich jeweils nur um die Modifizierung bestehenden Baurechtes für drei Grundstücke handelt, wird es für zulässig angesehen, hier auf weitere Ausführungen zu verzichten.

#### **Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

#### **Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

#### **Bodenversiegelung**

Im Hinblick auf die Minimierung der zusätzlichen Versiegelung wird festgesetzt, dass Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen wasserdurchlässig zu befestigen sind. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung verwiesen werden.

#### **Überschwemmungsgebiete**

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

#### **Abwasser**

Die Entwässerung der in die Planung einbezogenen Baugrundstücke erfolgt jeweils durch Anschluss an den Ortskanal, die Abwasserbehandlung in der nächstgelegenen Kläranlage.

#### **Oberirdische Gewässer**

Das Baugebiet berührt keine oberirdischen Gewässer.

#### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Altlastungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

### **8. Sonstige Infrastruktur**

Die Süwag Netzservice GmbH führt in ihrer Stellungnahme v. 08.12.2010 Folgendes aus:

Die Süwag Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nechtlichlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und –wegen wird die Erweiterung der oben genannten Versorgungsanlagen erforderlich.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen und der Neuerrichtung einer Transformatorstation aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Zur Auserbeitung des Versorgungsprojektes werde nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form benötigt.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungsstrassen nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hin.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns der notwendige Raum für die Einbringung der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AG anzufordern beziehungsweise abzuholen.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Arbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel. 06081/44771-150, vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

### **8. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

**Teil B****8. Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

**Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufiger Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zu der Bundesstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten, d.h. unterhalb der realisierten Gebäudehöhe bleiben und die zur Selbstdarstellung erforderliche Größe von erfahrungsgemäß 1,5 m Schriftgröße nicht überschreiten.

Sie können eingeschränkt auch beleuchtet werden, um insbesondere im Winterhalbjahr die Repräsentation zu ermöglichen. Um Störwirkungen für nachtaktive Insekten gering zu halten, dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden. Fremdwerbung, d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind, wird ausgeschlossen, eine solche ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

**Einfriedungen**

Für das Baugebiet gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlaten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig sind, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubstrüchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

Einfriedungen sollten so gestaltet werden, dass ein bodengebundener Kleintierwechsel bis Igelgröße gewährleistet werden kann. Insofern setzt der Bebauungsplan einen Mindestbodenabstand der Einfriedungen von 15 cm fest.

**Stellplätze**

Für Pkw-Stellplätze wird bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen sind und dass je 5 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.

**Begrünung/Grundstücksfreiflächen**

Bei den im Gewerbebau üblichen großen Wandflächen empfiehlt sich eine Begrünung; diese wird festgesetzt. Ausgenommen sind ausschließlich Gebäude, bei denen sich aufgrund ihrer Nutzung eine Fassadenbegrünung verbietet.

Festgesetzt wird ferner die extensive Dachbegrünung auf 30 % der Fläche bei flach geneigten Dächern. Entsprechend ist darauf hinzuweisen, dass sich nach aktuellem Erkenntnisstand auch bei großen Hallenbauten Dachbegrünungen ohne besonderen statischen Mehraufwand realisieren lassen, während ihr für die Entwässerung eine besondere Bedeutung zukommen: Das Niederschlagswasser wird in erhöhtem Maße

verdunstet, vor allem aber auch mit größerem Zeitversatz abgeleitet, was sich wiederum positiv auf die Dimensionierung der nachfolgenden Elemente des Entwässerungssystems auswirken kann. Schließlich wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro

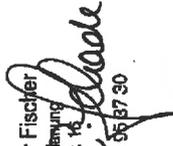
Dipl.-Geograph Holger Fischer

Stadt- und Landschaftsplanung

Konrad-Adenauer-Str. 14

35440 LINDEN

Tel. 0 64 03 / 95 37-0, Fax: 55 87 30





Datum, 22.12.2010 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

X/299/2010

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	01.02.2011	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	10.03.2011	
Stadtverordnetenversammlung	22.03.2011	

#### **Bebauungsplanverfahren Südlich Hunoldstaler Weg**

- **Beschlussfassung zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- **Entwurfsbeschluss**

#### **Sachdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.09.2010 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Daraufhin wurde der Aufstellungsbeschluss am 19.11.2010 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde auf die Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 03.12. – 17.12.2010 lief, hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 15.11.2010 unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.12.2010 gebeten.

Insgesamt haben 16 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, hiervon 6 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen. Von Seiten der Privaten wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und in den Beschlussvorschlag (in **Fett- und Kursivschrift**) dargelegt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanverfahren Südlich Hunoldstaler Weg die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Stellungnahmen der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

#### **I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

##### **1. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 05.01.2011**

In der textlichen Festsetzung unter Punkt 2.3.2 wird festgelegt, dass das Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwenden ist. Hier sollte geprüft werden, ob die Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> ausreichend ist. Im § 55 Abs. 2 WHG heißt es: *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt*

oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass es sich bei der Festsetzung um eine Mindestforderung handelt. Die unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes gelten unbenommen hiervon fort und der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die einer Einhaltung entgegenstehen.**

## **2. Hochtaunuskreis – Steuerungsberatung Schreiben vom 7.12.2010, Az. 90.60.15**

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises nachstehend Stellung genommen.

Vom Fachbereich Ländlicher Raum werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die bestehende Wohnbebauung südlich des Hunoldstaler Wegs in Richtung Westen um zwei weitere Wohnhäuser erweitern zu können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Größe von 2397 m<sup>2</sup>, die einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland durch einen ortsansässigen Pferdebetrieb unterliegen.

Planerisch ist der Bereich in allen übergeordneten Planwerken als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit zu konstatieren. Aufgrund der geringen Eingriffsgröße wird diese jedoch gegenüber dem Planungswillen der Stadt Neu-Anspach zurück gestellt.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Um eine darüber hinaus gehende Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft zu vermeiden, ist in der weiteren Planung bei der Wahl der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen, zur Kompensation des sich aus der Planung ergebenden Biotopwertdefizits in Höhe von 41.130 Wertpunkten, jedoch unbedingt darauf zu achten, dass es nicht zu weiteren Flächeninanspruchnahmen an landwirtschaftlicher Nutzfläche kommt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zur Kompensation des durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wird eine rd. 8 m breite Fläche im südlichen Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen und zum Entwurf im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung folgt unter anderem der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nach einer Intensivierung der Eingrünung des Baugebietes, so dass durch die Maßnahme gleich zwei Erfordernissen nachgekommen werden kann. Die Flächeninanspruchnahme bezieht sich somit auf einen weiteren Teilbereich des Flurstücks Nr. 73. Es wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche unter den vorgenannten Bedingungen tolerierbar ist.**

Um dies zu vermeiden wird empfohlen gemäß den Vorgaben der Kompensation-VO den Ausgleich durch aufwertende Maßnahmen innerhalb des Waldbestandes oder innerhalb von Natura-2000-Gebieten herbeizuführen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Weiterhin besteht die Möglichkeit der Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft über das gemäß § 16 HENatG in Verbindung mit § 5 der Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Umweltministerium anerkannte Ökokonto bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG), Fachabteilung Ökoagentur.

Die bei der HLG ansässige Ökoagentur ist die einzige Stelle in Hessen, die Freistellungserklärungen von Kompensationsverpflichtungen im Sinne des HENatG und der KV erteilen kann.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus boden- bzw. wasserrechtlicher und gewässerökologischer Sicht keine Bedenken.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Der Fachbereich **Wasser- und Bodenschutz** weist auf nachstehende Anmerkung hin:

Im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanungen sollte überprüft werden, ob die unter Punkt 6 der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Verrohrung bzw. Überbauung des zwischen Verkehrs- und Bauflächen gelegenen offenen Grabenabschnitts (Teilbereich der Parzelle 82/1) vermieden und eine offene Grabenstruktur beibehalten werden kann (Erhalt von unversiegelter Fläche und der Bodenfunktion).

Die Erschließung der zwei Grundstücke könnte eventuell auch über Stege oder Ähnliches erfolgen. Die verbleibende bzw. vorhandene Breite der Wegeparzelle (rd. 8 m) sollte für die verkehrstechnische Erschließung ausreichen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Die Festsetzung als Verkehrsfläche im Bebauungsplan soll beibehalten werden, da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt und zum gegenwärtigen Zeitpunkt die geplante Bebauung der Grundstücke bzw. deren zukünftige Größe sowie die Lage der Zuwegungen noch nicht abschließend feststeht.***

***Da der angesprochene Themenbereich jedoch insbesondere die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung berührt, besteht über die Hinweispflicht hinaus im Bauleitplanverfahren kein weiterführender Handlungsbedarf.***

Seitens des Fachbereichs **Leitstelle Umwelt** wird wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund der Ortsrandlage sollte zur Eingrünung zur offenen Landschaft hin ein zumindest 7 - 8 m breiter Streifen als Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt und die Pflanzabstände angegeben werden. Nur bei entsprechender Festsetzung kann die Pflanzung als „Neuanlage von Feldgehölzen“ (Typ 02.400) mit 27 WP/m<sup>2</sup> eingestuft werden. Die als Symbol dargestellten Anpflanzungen werden zur Eingrünung als nicht ausreichend angesehen und stellen kein Feldgehölz in entsprechender Wertigkeit dar. Auch im Norden ist das Gebiet einsehbar, lediglich im östlichen Drittel liegt Wohnbebauung gegenüber. Hier ist zu überprüfen, inwieweit der Erhalt der Gehölze zumindest teilweise möglich ist, insbesondere der westliche Teil bietet sich an. Dies würde wiederum den Kompensationsbedarf reduzieren.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:***

***Die 5 m breite Gehölzanpflanzung entlang der südlichen Grenze wurde durch eine vor gelagerte 8 m breite geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen Strauch- und Baumarten ersetzt. Des Weiteren wurde aufgrund der angepassten Anpflanzung die Änderung der Bilanzierung nur auf die westlichen Gehölzpflanzungen bezogen. Hier wurde die Punktezahl entsprechend angepasst und mit 23 BWP/m<sup>2</sup> anstatt mit 27 BWP/m<sup>2</sup> berechnet.***

***Im westlichen Bereich wurde zumindest ein vorhandener Laubbaum zum Erhalt festgesetzt. Weitere Erhaltungsfestsetzungen entlang bspw. der nördlichen Grenze sind aufgrund der Erschließung des Gebietes nicht möglich.***

Um den Charakter der Straße zu erhalten, sollte sich die Baugrenze zur Straße hin am angrenzenden B-Plan „Am Belzbecker“ orientieren und etwas zurückgenommen werden (5 m statt 3 m).

***Der Anregung wird nicht entsprochen.***

***Die vorbereitete Baugrenze schließt an Straßenverkehrsflächen an, jenseits der Straße befindet sich ebenfalls Bebauung. Eine Rücknahme der Baugrenze würde somit bei gleichem Flächenbedarf einen Mehrbedarf an Grünlandinanspruchnahme in Richtung Süden mit sich bringen, was nicht wünschenswert ist.***

Nach § 81 (5) Nr. 5 HBO wurde festgesetzt, dass 30 % der Grundstücksfreifläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Nach § 8 HBO sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Aus diesem Grund könnte die „nicht überbaubare Fläche“ als „arten- und strukturarme Hausgärten“ eingestuft werden.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Die Freiflächen werden als strukturarme Hausgärten mit 14 BWP/m<sup>2</sup> berechnet.***

Bei den Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wird dargelegt, wieso an anderer Stelle kein kleinräumiges Wohngebiet ausgewiesen werden kann. Hier sollten Gründe ergänzt werden, wieso überhaupt ein kleinräumiges Wohngebiet ausgewiesen wird, obwohl Baugrundstücke in bereits ausgewiesenen bzw. in Aufstellung befindlichen Wohngebieten, wie z.B. Westerfeld-West, zur Verfügung stehen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Es gibt im Stadtgebiet sicherlich noch anderweitige Flächen für kleinräumige Siedlungserweiterungen. Diese besticht jedoch durch den verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand, die unmittelbare Anbindung an ein bestehendes Wohnbaugebiet „Am Belzbecker“ von 1970 zu dessen Entstehungszeitpunkt man bereits von einer möglichen Fortführung ausging. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Hunoldstaler Weg“ und darüber hinaus wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 13/1 „Erzkaut“, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 13.12.1974 umfasst. Der Bebauungsplan hatte vorhabenbezogenen Charakter und das Planziel der Ausweisung eines zweifach gegliederten Sondergebietes zur Schaffung von Baurecht für ein „Schulungs- und Freizeithelm“. Gegenstand der Planung waren „Schulungs- und Unterakunftsgebäude“ sowie Flächen für nicht näher definierte „Erholungs- und Freizeitanlagen“. Der Bebauungsplan wurde nicht vollzogen und nach einem entsprechenden Antrag durch die Gemeinde Neu-Anspach mit Verfügung vom Regierungspräsidium Darmstadt am 13.01.1992 aufgehoben. Der Bebauungsplan dokumentiert jedoch grundsätzlich mögliches Baurecht. Ferner war der Bereich bereits Gegenstand einer Machbarkeitsstudie zur Ausweisung eines Baugebietes „Erzkaut/Belzbecker II“ (2005) und wurde auch hier als grundsätzlich geeignet eingestuft. Eine kleinräumige Erweiterung ist in diesem Bereich insofern darstellbar, zumal auch die im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, die sämtlich einer Fortführung des Verfahrens nicht entgegen stehen, dass das gewählte Plangebiet durchaus geeignet ist.***

Wie im Umweltbericht ausgeführt, sind zum Ausgleich des ermittelten Defizits externe Ausgleichsmaßnahmen nötig, die Eingang in den Entwurf finden werden. Die externen Flächen sollten in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Sollte über die unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden Natur und Landschaft noch das Erfordernis eines weitergehenden Ausgleichs bestehen, so wird dieser über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach geregelt. Die Aufnahme einer externen Fläche ist insofern nicht erforderlich.***

Hinsichtlich der Angaben zur Darstellung im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans 2009 stimmen Begründung und Umweltbericht nicht überein, dies sollte redaktionell überarbeitet werden. Inhaltlich wird in diesem Punkt auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde verwiesen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich einer einheitlichen Darstellung redaktionell überarbeitet.***

#### Artenschutz

Im Artenschutz-Kapitel des Umweltberichtes wird die Aussage getroffen, dass ein Teil der Gehölze soweit möglich erhalten werden sollte. Dieser Aussage wird sich angeschlossen. Sowohl aus Artenschutz-Gründen aber auch - wie oben dargestellt - zur Eingrünung sollten der Erhalt der Gehölze, soweit dies möglich ist, festgesetzt werden. Ohne eine entsprechende Festsetzung ist von einem vollständigen Verlust auszugehen und als Wirkung in die artenschutzrechtliche Vorprüfung einzustellen.

Die Beurteilung „Sofern keine Arten in ungünstigem oder schlechtem hessenweiten Erhaltungszustand betroffen sind, sind keine erheblichen Konflikte erkennbar.“ stellt keine abschließende Beurteilung dar. Sollte die abschließende Beurteilung auf die Vorhabensebene abgeschichtet werden, ist dies unter den Hinweisen aufzuführen und den künftigen Bauherrn mitzuteilen.

***Der Anregung wird teilweise entsprochen.***

***Ein randlicher Laubbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren wurden die Anpflanzungsbereiche erweitert und naturnaher festgesetzt, wodurch sich das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial weiter reduziert.***

Es wird vorgeschlagen, die artenschutzrechtliche Empfehlung zum fledermausgerechten Neubau in die Hinweise zu übernehmen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Ein entsprechender Hinweis wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.***

Der Fachbereich **Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz** verweist auf nachfolgend zusammengefasste Anforderungen zur Sicherstellung der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr, insbesondere für den Einsatz des Rettungsdienstes und der Feuerwehr zur Rettung und Brandbekämpfung:

1. Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken

Von öffentlichen Verkehrsflächen sind insbesondere für die Feuerwehr Zu- und Durchgänge oder gegebenenfalls Zu-/ Durchfahrten zu Gebäuden und Flächen gemäß den Anforderungen des § 5 HBO und der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Dem ist bereits bei der Grundstücks- wie Straßenraumgestaltung im Bebauungsplan Rechnung zu tragen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über einen bereits bestehenden und ausreichend dimensionierten Weg der in Teilbereichen ausgebaut wird. Die Vorgaben sind insofern bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.***

2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 HBKG nach den Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dahingehend müssen im Löschbereich insgesamt mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) Wasser über 2 Stunden für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Die geforderte Löschwassermenge kann seitens der Stadt Neu-Anspach sichergestellt werden.***

**3. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Schreiben vom 14.12.2010, Zchn. N2-WV1 - sl**

Auf Ihre Anfrage vom 15.11.2010 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplans „Südlich Hunoldstaler Weg“ grundsätzlich keine Einwände bestehen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

In dem ausgewiesenen Bereich ist von unserem Haus derzeit keine Baumaßnahme geplant. Wenn das Grundstück mit Erdgas erschlossen werden soll, ist die Erweiterung des Versorgungsnetzes notwendig. Wir bitten Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und – ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bitte fordern Sie sich unsere Bestandspläne in unserer Abteilung Zentrale Netzauskunft, ☎ 069 213-62633 oder über das Internet [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) an.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**Die Bestandspläne werden angefordert und soweit erforderlich, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.**

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auch darauf hinweisen, dass bei allen Baumaßnahmen unsere NRM-Norm, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und -anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient (Norm 5.01.002), einzuhalten ist. Diese Norm können Sie sich bei oben genannter Internetadresse als PDF-Download unter dem Titel „Anweisung zum Schutz von Versorgungseinrichtungen der Mainova“ herunterladen. Die Technischen Bedingungen zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabeln der Mainova sind hierbei zu beachten.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Bei zukünftig als Grünfläche ausgewiesenen Bereichen ist zusätzlich die Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, beachten Sie hierzu bitte den Punkt „Bepflanzung im Bereich der Leitungen und Kabel“ der oben genannten Norm.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

#### **4. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 13.12.2010, Zchn. III 31.2-61d 02/01-85-**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Die geplante ca. 0,2 ha große Fläche liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen (neu veröffentlicht im StAnz. 37/2004 vom 13. September 2004) ausgewiesenen Bereiches für Landschaftsnutzung und -pflege und berührt einen Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Gegen die geplante Wohnnutzung bestehen aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

**Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Stellungnahme vom 07.12.2010 keine Anregungen vorgetragen, die dem Bebauungsplan grundsätzlich entgegenstehen.**

Aus Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine weiteren Forderungen gestellt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des o. g. Bebauungsplanvorentwurfes durchgeführt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**5. Unitymedia Hessen GmbH & CO.KG  
Schreiben vom 18.11.2010**

von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen bzw. Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Im Planungsbereich des Neubaugebietes befinden sich keine Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen GmbH & Co KG. Unsere Versorgung endet bei der Hausnr. 21. Die Versorgung der beiden Baugrundstücke ist von unserer Seite her möglich und wir hätten Interesse, diesen Bereich zu versorgen.

Über eine Einladung zu den Koordinierungsterminen mit den anderen Versorgern wären wir dankbar.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

**6. Süwag Netz GmbH  
Schreiben vom 08.12.2010**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.11.2010, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Schnabel, Tel. 06172-962-177.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AG anzufordern, bzw. abzuholen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel.06081/44771-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

## III. Entwurfsbeschluss

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes unter Einschluss der Änderungen, die sich aus der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen ergeben, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen  
Bebauungsplanentwurf Stand 03.01.2011  
Begründung  
Umweltbericht



Datum, 28.02.2011 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

X/40/2011

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	01.03.2011	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	10.03.2011	

**Erneuerung von Straßen nach Prioritätenliste  
Festlegung der Maßnahmen 2011**

**Sachdarstellung:**

Im Rahmen der Voruntersuchungen für die Straßenbaumaßnahmen im Rahmen der Prioritätenliste hat die Verwaltung 4 Straßenabschnitte untersuchen lassen. Es handelt sich hierbei um die Straßenabschnitte

1. Hauptstraße zwischen Reuterweg und Grundgasse
2. Taunusstraße zwischen Rosenweg und Friedrich-Ebert-Straße
3. Hinter dem Weiher zwischen den Tennisplätzen und Auf der Heide
4. Auf der Hochwiese zwischen Grundschule Am Hasenberg und Hinter dem Weiher

Im einzelnen stellt sich die untersuchte Situation wie folgt dar:

**1. Hauptstraße:** In der Hauptstraße wurden 4 Kernbohrungen bis in eine Tiefe von jeweils 2,00 m vorgenommen. Bei diesen Kernbohrungen wurde ein Asphaltaufbau von 10-15 cm vorgefunden. Die Mächtigkeit des Straßenunterbaus beträgt 40-70 cm. Ein Straßenaufbau mit einer Mächtigkeit von 60 cm ist nach Auffassung des Gutachters möglich, sollte aber durch Lastplattendruckversuche überprüft werden. Auf der Basis der Erfahrungswerte der letzten Jahre beziffert die Verwaltung die Kosten für den Ausbau mit ca. 475.000 Euro.

In der Hauptstraße müssen im Bereich der Wasserversorgung Schieber und Armaturen gewechselt werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 25.000 €. Die entsprechenden Mittel stehen im Wirtschaftsplan der Stadtwerke zur Verfügung.

Die Schäden im Kanal sind nach heutigem Stand ohne Tiefbau zu sanieren.

**2. Taunusstraße:** In der Taunusstraße wurden ebenfalls 4 Bohrungen vorgenommen. Die Stärke des Asphalttes beträgt hier zwischen 5 und 10 cm. Der Unterbau steht in einer Stärke von 40-50 cm an. Die Möglichkeiten der Erneuerung werden durch den Gutachter analog zur Hauptstraße angegeben. Die Ausbaukosten belaufen sich auf der gleichen Basis wie in der Hauptstraße auf ca. 550.000 Euro.

In der Taunusstraße muss die Wasserleitung gegen eine Leitung DN 150 ausgetauscht werden. Für diese Maßnahme stehen im Wirtschaftsplan der Stadtwerke 119.000 Euro zur Verfügung.

Der Kanal in diesem Bereich ist saniert.

**3. Hinter dem Weiher:** Die Baugrunduntersuchung hat hier an zwei Stellen stattgefunden. Der Asphalt bewegt sich in einer Stärke von 5 cm, die Mächtigkeit des Straßenunterbaues beträgt hier 0,20 bis 0,60 m. Der Gutachter schlägt hier zusätzliche Prüfflächen zur Überprüfung der Tragfähigkeit vor. Auf Grund der Gefahr eines stärkeren Straßenunterbaus werden die Kosten in diesem Bereich höher geschätzt. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich hier auf ca. 165.000 Euro.

Bei der Wasserversorgung sind die Armaturen auszutauschen und ein Ringschluss herzustellen. Die Kosten werden mit ca. 25.000 Euro geschätzt. Die Mittel stehen im Wirtschaftsplan der Stadtwerke zur Verfügung.

Die Schäden im Kanal sind hier ebenfalls grabenlos zu sanieren.

**4. Auf der Hochwiese:** In der Straße Auf der Hochwiese wurden ebenfalls 2 Bohrungen durchgeführt. Die Stärke der Asphaltsschicht beträgt zwischen 13 und 15 cm, die Mächtigkeit des Unterbaus ca. 60 cm. In der Straße Auf der Hochwiese ist eine Deckenerneuerung mit Glasfaserarmierung vorgesehen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 51.000 Euro.

In allen 4 Ausbaubereichen sind die Kanalhausanschlüsse bzw. die Anschlüsse der Sinkkasten mittels einer Kamera zu befahren um bei eventuellen Schäden die Anschlüsse vor dem Ausbau sanieren zu können.

Die Verwaltung schlägt vor im Rahmen der Straßenerneuerung nach Prioritätenliste die Hauptstraße zwischen Reuterweg und Grundgasse zu sanieren.

Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 475.000 Euro.

Die entsprechenden Mittel stehen zum einen im Investitionshaushalt unter der Investitionsnummer I096203 SPL und im Ergebnishaushalt im Bereich Straßen, Wege , Plätze in ausreichender Höhe zur Verfügung.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, im Rahmen der Straßenerneuerung nach Prioritätenliste die Hauptstraße zwischen Reuterweg und Grundgasse zu sanieren.

Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 475.000 Euro.

Die entsprechenden Mittel stehen zum einen im Investitionshaushalt unter der Investitionsnummer I096203 SPL und im Ergebnishaushalt im Bereich Straßen, Wege, Plätze in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Haushaltsrechtlich geprüft:



Aktenzeichen: Feldmann/Kre  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **28.02.2011** - Drucksachen Nr.:

## Mitteilung

**X/39/2011**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	10.03.2011	

### Mitteilungen des Magistrats

Die Stadt Friedrichsdorf hat das Ergebnis der Abwägung zu den von der Stadt Neu-Anspach vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan "Zentrum" zugestellt. Den vorgebrachten Anregungen wurde nicht gefolgt. Das Abwägungsergebnis ist der Mitteilung beigelegt.

Viola Feldmann

Anlage:  
Abwägungsergebnis der Stadt Friedrichsdorf

**Nr. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange****Abwägung****53 Stadt Neu-Anspach, Postfach 1165, 61259 Neu-Anspach, Az.: -, Schreiben vom 21.10.2010****53.1** Durch die Planung werden wesentliche Auswirkungen auf Teile der Einzelhandelsstruktur der Stadt Neu-Anspach gesehen. Das bauleitplanerische und marktwirtschaftliche Beeinträchtungsverbot wird unterbewertet und unzureichend planerisch berücksichtigt.**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (Verf.: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Friedrichsdorf, Köln, September 2010) wurden die Auswirkungen anhand einer worst-case-Betrachtung für drei räumlich verschiedene Zonen (Zone I bis Zone III) überprüft.

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich ca. 16 km nordwestlich von Friedrichsdorf und verfügt insbesondere im Lebensmittelsegment über ein gut und breit aufgestelltes Warenangebot. Ergänzt wird die Nahversorgung durch Fachgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs, dabei handelt es sich um kleinteiligen Einzelhandel.

Neu-Anspach ist aufgrund der räumlichen Entfernung zu Friedrichsdorf sowie der topografischen und verkehrlichen Situation dem erweiterten Einzugsgebiet des Planobjektes (Zone III) zuzuordnen. Infolge der – insbesondere im Vergleich zu den Einzelhandelsangeboten in Zone II – vergleichsweise größeren Ausstattung in Zone III (Usingen und Neu-Anspach) sind mit Realisierung des Planvorhabens Marktwirungen auch in Neu-Anspach nicht auszuschließen.

Im Rahmen der GMA-Auswirkungsanalyse wurde im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ ermittelt, dass die Umsatzumverteilung in Zone III höher ist als die Umsatzherkunft (= Kaufkraftabschöpfung der in Zone III lebenden Einwohner). Dies wird beispielsweise besonders an der Branche Nahrungs- und Genussmittel deutlich: während „lediglich“ rd. 0,6 Mio. € Kaufkraft aus Zone III an den Planstandort fließen (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse, Tabelle 9, Seite 46), wird mehr als viermal so viel Umsatz im bestehenden Einzelhandel umverteilt (ca. 2,5 Mio. €; vgl. Tabelle 13, Seite 58).

Vor diesem Hintergrund, wurden in der GMA-Betrachtung die bestehenden Einzelhandelsangebote in Zone III stärker gewichtet, um den „schlimmsten“ Fall für die vergleichbaren Einzelhandelsstandorte zu ermitteln. Des Weiteren ist darauf hin-

Für die Stadt Neu-Anspach wird in der Bewertung des GMA-Gutachtens, als im Umlandbereich Zone III liegend, mit einer Umverteilungsquote von 6 - 7 % für den Einzelhandel gerechnet. Branchenbezogen ist im Bereich Gesundheit, Körperpflege die höchste Umverteilungsquote mit ca. 10 % prognostiziert. Darüber hinaus sind durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzverteilungen auch gegenüber Anbietern an dezentralen Standortlagen zu erwarten. Hier werden insbesondere im Bereich Gesundheit, Körperpflege ca. 11 - 12 % und Tierernährung, zoologischer Bedarf ca. 17 - 18 % erwartet (siehe Seite 59).

Gemäß den Hinweisen und Richtlinien des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Einzelhandelsklass) werden deutliche Ausführungen das Beeinträchtungsverbot betreffend, getroffen. Demnach heißt es folgendermaßen:

*„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Ge-*

*schaftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. In der Regel ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf die städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine wesentliche, also nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung dann vorliegt, wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innerstadt-relevanten Sortimente Umsatzerlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % zu erwarten sind. Diese Schwelle kann im Einzelfall – zum Beispiel bei Leitsortimenten mit besonderer innerörtlicher Relevanz – auch darunter liegen‘.*

Bei den von der Planung in Neu-Anspach betroffenen Branchen handelt es sich um Leitsortimente mit besonderer innerörtlicher Relevanz.

Die im GMA-Gutachten getroffenen Schlussfolgerungen und Aussagen, dass städtebauliche Beeinträchtigungen im Bereich der Branchen Gesundheit, Körperpflege weitgehend ausgeschlossen sind und die Bereiche Gesundheit, Körperpflege, Tierernährung und zoologischer Bedarf an dezentraler Standortlage keine städtebaulichen relevanten Belange tangieren, wird nicht geteilt.

### 53.2

Den prognostizierten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel und den städtebaulichen Auswirkungen werden keine ausreichend geeigneten steuernden Maßnahmen gegenüber gestellt.

In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass bereits aufgrund der schwachen Einzelhandelsausstattung im Umland Friedrichsdorfs

zuweisen, dass bei den Berechnungen von einem Flächenpool mit sortimentsbezogenen Obergrenzen sowie ausschließlich Neuan-siedlungen ausgegangen wurde, so dass die Wirkungen in der Realität nochmals zu nivellieren sind.

Unter Berücksichtigung dieses methodischen Ansatzes sind die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für Neu-Anspach zu bewerten. Für das Ortszentrum von Neu-Anspach treten über alle Branchen hinweg – mit Ausnahme des Bereichs Gesundheit, Körperpflege (= 10 %) – vergleichsweise unkritische Umsatzumverteilungsquoten auf. Insgesamt gesehen ist für den Einzelhandel im Ortszentrum eine maximale Umverteilungsquote von 6 - 7 % zu ermitteln. Eine städtebauliche Beeinträchtigung im Sinne von Abwertungsstandenzen in der Neu-Anspacher Mitte ist damit nicht zu erwarten. Neben den reinen Umsatzumverteilungsquoten und der geringen absoluten Höhe der zu erwartenden Umsatzrückgänge (vgl. Tabelle 13, Seite 58) ist dies darauf zurückzuführen, dass mit dem Planvorhaben in Friedrichsdorf keine Schwächung der Magnetbetriebe in der Neu-Anspacher Ortsmitte (hier Penny, Nahkauf) einhergehen wird.

Damit wird auch das **Beeinträchtigungsverbot im Sinne des hessischen Einzelhandelsbereiches nicht verletzt**. Das Beeinträchtigungsverbot spricht von einer wesentlichen Beeinträchtigung, „wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente Umsatzerlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % zu erwarten sind“. In Neu-Anspach liegt die Umsatzumverteilung über alle projektrelevanten Branchen bei ca. 6 – 7%, so dass insgesamt – auch unter Berücksichtigung individueller städtebaulicher und funktionaler Aspekte im Ortszentrum von Neu-Anspach – eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen ist

### Der Anregung wird nicht gefolgt

Die Stadt Friedrichsdorf verfolgt unter anderem das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich auf einen Teil des Milupa-Geländes zu erweitern. Diese generelle städtebauliche Zielstellung wird im Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf weiter ausdifferenziert. Demnach soll in der Nähe der Hugenottenstraße, welche die Haupteinkaufszone in der Innenstadt ist, im räumlichen Bezug zum Landgrafentplatz ein Schwerpunkt für zentrenrelevanten Einzelhandel sowie ergänzende

bereits geringe absolute Umsatzverlagerungen zu hohen Werten bei der Darstellung relativer Veränderungen (Prozentwerte) führen. Zur Erläuterung und Gewichtung erfolgt daher in der Auswirkungsanalyse eine verbal-argumentative Bewertung der Zahlen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass lediglich für die zentralen Versorgungsbereiche in Kirldorf und Usingen zu beachtende Konsequenzen zu erwarten sind. Es wird weiter - nur für die Stadt Usingen ausgeführt -, dass die grundsätzliche Funktionsfähigkeit des Usinger Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich nicht gefährdet wird und Folgewirkungen nur bei einer Entwicklung im Plangebiet bei einer so genannten ‚worst-case‘-Entwicklung auftreten. Weiter wird gesagt:

*„Um diese Auswirkungen gänzlich zu vermeiden, müsste das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept so stark verändert werden, dass die Funktionsfähigkeit in Frage gestellt wird.“ (siehe Seite 73)*

Die sogenannte ‚worst-case‘-Betrachtung wird in dem GMA-Gutachten als die Basis der Entwicklung unter Annahme der möglichen Neuansiedlung in dem Planobjekt getroffen (siehe Seite 16 GMA). Die Benennung einer schlechtesten oder ungünstigsten anzunehmenden Entwicklung muss als die wahrscheinlichste Entwicklung angenommen werden.

Nutzungen (z. B. Mischnutzungen) entstehen. Im zentralen Bereich der ehemaligen Gewerbefläche soll deshalb zwischen der Wilhelmstraße im Norden und der Rohrwiesenstraße ein Einkaufszentrum realisiert werden.

Auf der Grundlage der beauftragten Auswirkungsanalyse wurde zur Vermeidung von städtebauliche relevanten Beeinträchtigungen in bestehenden Einzelhandelslagen eine Beschränkung der maximal möglichen Verkaufsflächen sowie verschiedener Sortimente festgesetzt. Demnach sind Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 12.000 m<sup>2</sup> zulässig.

In den einzelnen Sortimentstypen dürfen hierbei die folgenden maximalen Verkaufsflächen nicht überschritten werden, da ein Überschreiten dieser sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf vorhandene Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen der Zone II und III führen könnte.

- 1.400 m<sup>2</sup> Gesundheit, Körperpflege
- 3.000 m<sup>2</sup> Bekleidung

Demzufolge werden durch diese verbindlichen Festsetzungen ausreichend geeignete steuernde Maßnahmen getroffen. Auf der Basis der prognostizierten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel und den städtebaulichen Auswirkungen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

**53.3** Die Stadt Friedrichsdorf strebt durch die Aufstellung

des Bebauungsplans eine städtebauliche Entwicklung und marktwirtschaftliche Nutzung des Areals mit einem Einzelhandelszuwachs in der Größenordnung von ca. 12.000 qm VK an. Gemäß Gutachtenberechnungen werden die Marktanteile für das Projekt und die Umsatzerkunft mit ca. 47 % für die Zone I den Bereich der Stadt Friedrichsdorf und mit ca. 48 % in den Zonen II und III außerhalb liegend prognostiziert. Damit wird ein überwiegender Anteil aus den umliegenden Städten und Gemeinden abgezogen. Dies wird als überdimensionierte Planung gesehen mit negativen Folgen für die Stadt Neu Anspach, die in der zentralörtlichen Einstufung in einem engen Wirkungskreis mit der Stadt Usingen steht.

**Der Anregung wird nicht gefolgt**

Vgl. Ziff. 53.2

Es wird angeregt, die Realisierung des Nutzungskonzeptes hinsichtlich des Betriebstypus zu überprüfen. Außerdem wird angeregt, die Sortimentszusammenstellung und die Größe der einzelnen die Umlandgemeinden gefährdenden Sortimenten zu verringern.

**53.4** In der schlussfolgernden Abwägung der Belange

wird in der Begründung angeführt, dass  
*„insfern hier der Nachhaltigkeit der Entwicklung in Friedrichsdorf ein höheres Gewicht zugesprochen wird, als den nur unter ungünstigen Bedingungen auftretenden vertretbaren Auswirkungen in Usingen“* (s. S. 73).

Unter Anerkennung der sinnvollen planungsrechtlichen Sicherung für eine adäquate Nachnutzung ei-

**Der Anregung wird nicht gefolgt**

Wie bereits in Ziff. 53.1 erläutert, treten laut des GMA-Gutachtens für das Ortszentrum von Neu-Anspach über alle Branchen hinweg – mit Ausnahme des Bereichs Gesundheit, Körperpflege (= 10 %) – vergleichsweise unkritische Umsatzumverteilungsquoten auf. Insgesamt gesehen ist für den Einzelhandel im Ortszentrum eine maximale Umverteilungsquote von 6 – 7 % zu ermitteln.

Eine städtebauliche Beeinträchtigung im Sinne von Abwertungsstendenzen in der Neu-Anspacher Mitte ist damit nicht zu erwarten. Dies bestätigen auch die zustimmenden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 22.10.2010 (*Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze wird begrüßt, ebenso die Be-*

ner brachliegende innerstädtischen Betriebsfläche in Friedrichsdorf, wird diese Ansicht mit den daraus gezogenen Konsequenzen nicht geteilt.

Der Aussage, dass städtebauliche Beeinträchtigungen der gesamten Einkaufslage im Ortszentrum von Neu-Anspach weitgehend auszuschließen sind und dass aufgrund der dezentralen Standortlagen bei den Bereichen Gesundheit, Körperpflege, Tierernährung, zoologischer Bedarf keine städtebaulich relevanten Belange tangiert sind, wird entschieden widersprochen.

Es werden wesentliche Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens auch für die Stadt Neu-Anspach zu erwarten sein. Absehbare Umsatzrückgänge, wie sie gutachterlich ermittelt wurden, sind nicht per se hinzunehmen. Es wird daher als notwendig erachtet, Planungsalternativen zu entwickeln, die keine negativen Auswirkungen für die Einzelhandelsstruktur der Stadt Neu-Anspach erzeugen. Die Stadt Neu-Anspach übernimmt auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden Wehrheim und die Gemeinden im nördlichen Hochtaunuskreis. Von daher ist die Beeinträchtigung der vorhandenen Versorgungslage in Neu-Anspach unter städtebaulicher und raumordnerischer Sicht besondere Bedeutung beizumessen.

*grenzung von Verkaufsflächen für einzelne Sortimente) und des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vom 21.10.2010 (... aus Sicht des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bestehen keine Bedenken, da sich der Standort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Stadt Friedrichsdorf befindet).*

Neben den reinen Umsatzumverteilungsquoten und der geringen absoluten Höhe der zu erwartenden Umsatzrückgänge (vgl. Tabelle 13, Seite 58) ist dies darauf zurückzuführen, dass mit dem Planvorhaben in Friedrichsdorf keine Schwächung der Magnetbetriebe in der Neu-Anspacher Ortsmitte (hier Penny, Nahkauf) einhergehen wird.

Die Stadt Neu-Anspach ist gemäß Regionalplan Südhessen als Unterzentrum eingestuft. Demzufolge wird der Stadt in ihrer Funktion als Unterzentrum aus raumordnerischer Sicht kein überörtliches Versorgungsgebiet zugesprochen.

### 53.5

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der im GMA-Gutachten auf Seite 36 dargestellte projektrelevante Einzelhandelsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen der Zone III angezweifelt werden muss. Mangels der nicht dargestellten Ermittlung ist der aufgenommene Bestand nicht nachvollziehbar. Aufgefallen ist zum Beispiel, dass

### Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

Die in der Auswirkungsanalyse verwendeten Verkaufsflächenangaben sind in Form einer Primärerhebung von GMA-Mitarbeitern erfasst worden. Im Rahmen dieser Erhebung wurden die reinen Verkaufsflächen (Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf) erhoben.

bei der Branche Schreib- und Spielwaren, Bücher  
170 m<sup>2</sup> ermittelt wurden. In den Städten Usingen  
und Neu-Anspach sind jedoch 320 m<sup>2</sup> vorhanden.

Die in Tabelle 8 (Seite 36) dargestellte Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Schreib- und Spielwaren, Bücher bezieht sich ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Erhebung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Ortskern Neu-Anspach und Innenstadt Usingen) vorhandenen Flächen und berücksichtigt damit keine Verkaufsfläche an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbe-  
reiche. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist nicht erforderlich.