



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

30. Januar 2020

«Anrede»  
«Vorname» «Nachname»  
«Strasse»  
«Postleitzahl» «Ort»

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **05.02.2020**  
um **20:00** Uhr

in den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach) stattfindenden 32. Sitzung des Bauausschusses in der XII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

## **T a g e s o r d n u n g**

- 1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/31/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 27.11.2019**
- 2. Beratungspunkte**
  - 2.1 65-19-17 Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse  
Vergabe von Planungsleistungen im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen  
Vorlage: 209/2019
  - 2.2 Antrag der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Fraktion zu Grünflächenmanagement - Pflege städtischer Rasenflächen, Hecken und Bäumen  
Vorlage: 230/2019
  - 2.3 60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld  
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB  
Vorlage: 301/2019
  - 2.4 60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
Vorlage: 302/2019
  - 2.5 60-19-07 Bebauungsplan Am Inchenberg 2. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach  
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB  
Vorlage: 303/2019

- 2.6 60-19-07 Bebauungsplan Am Inchenberg 2.Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
Vorlage: 304/2019
- 2.7 Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn  
-Grundsatzentscheidung  
Vorlage: 37/2020
- 3. Mitteilungen des Magistrats**
- 3.1 Programm Aktive Kernbereiche in Hessen  
Förderantrag 2019 "Urbanisierung Neue Mitte"  
Vorlage: 17/2020
- 4. Anfragen und Anregungen**

gez.  
Andreas Moses  
Ausschussvorsitzender

**Folgende Gäste werden eingeladen:**

Herr Link, Hessenmobil	TOP 2.1
Herr Schmidt-Winterstein, Planungsbüro PIPlus	TOP 2.1
Herr Wolf, Technische Dienste und Landschaft	TOP 2.1
Frau Schulze, AG Umwelt	
Herr Mulfinger, AG Siedlungsentwicklung	
Herr Homm, AG Siedlungsentwicklung	

# Protokoll

Nr. XII/32/2019

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 05.02.2020

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 22:10 Uhr

## I. Vorsitzender

Moses, Andreas

## II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Gemander, Reinhard                      vertritt Muschter, Jan  
Höser, Roland  
Jaberg, Peter  
Linden, Cornelius  
Löffler, Guntram  
Otto, Artur  
Riecks, Jutta  
Scheer, Cornelia  
von der Schmitt, Christian  
Eyres, William

## III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger  
Fleischer, Hans-Peter  
Dr. Göbel, Jürgen  
Kirberg, Till  
Kulp, Kevin  
Schirner, Regina  
Strutz, Birger  
Töpferwien, Bernd

## IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas  
Dr. Kirberg, Karl-Wilhelm  
Dr. Müller, Gerriet  
Stempel, Jürgen

## V. Von der Verwaltung

---

## VI. Als Gäste

Hr. Link	Hessenmobil
Hr. Schimming	Hessenmobil
Hr. Schmidt-Winterstein,	PIPlus
Hr. Wolf	Techn. Dienste und Landschaft

Fr. Schulze  
Hr. Homm

AG Klima und Umwelt  
AG Siedlungsentwicklung

**VII. Schriftführerin**

Corell, Sarah

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 Beschluss-Protokolls Nr. XII/31/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 27.11.2019**

Cornelia Scheer bittet um Berichtigung des Protokolls:

Bei TOP 2.4 hat nicht Regina Schirner die Aussage getätigt, dass es positiv sei, dass die Fläche dem Kindergarten zugeschlagen wird, sondern Cornelia Scheer.

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/31/2019 des Bauausschusses am 27.11.2019 zu genehmigen

**Beratungsergebnis:9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)**

**2. Beratungspunkte**

**2.1 65-19-17 Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse  
Vergabe von Planungsleistungen im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen  
Vorlage: 209/2019**

Artur Otto gibt den Anwesenden eine Einführung ins Thema und betont hierbei noch einmal die Problematik, dass bei einem Wegfall der Bushaltestellenbucht der Verkehrsfluss nachhaltig gestört werden könne.

Herr Link von Hessen Mobil erläutert, dass nur die vorgelegte Planung geprüft werde. Es werden darüber hinaus keine weiteren Empfehlungen seitens Hessen Mobil abgegeben. Für die Standzeit eines Busses wird der Mittelwert genommen, der bei 30 Sekunden liegt. Extrema, z.B. durch den Einstieg eines Rollstuhlfahrers, können die Zeit überschreiten. Die von der Stadt vorgelegte Planung ist genehmigungsfähig und berücksichtigt die Verkehrszahlen. Wenn für die Bushaltestelle auch darüber hinausgehende beschriebene Nutzungen erfolgen sollen, wie z.B. längere Standzeiten der Busse, um die Fahrpläne einhalten zu können oder der Halt von Reisebussen, dann ist dies eine freiwillige Leistung der Stadt und die Bushaltestelle müsse dementsprechend von der Stadt geplant und beantragt werden. Es wird empfohlen weitere Nutzungen, wie der Halt von Reisebussen, nicht für die Bushaltestelle vorzusehen, allerdings ist das eine Entscheidung der Kommune.

Cornelia Scheer weist darauf hin, dass es in unmittelbarer Nähe, auf dem Festplatz, die Möglichkeit für den Halt des Reisebusses gebe. Gleichwohl sollte das Problem mit dem Rückstau bis zur Ampelkreuzung nicht außer Acht gelassen werden.

Till Kirberg stellt klar, dass im Rahmen des barrierefreien Umbaus der Haltestellen sicherzustellen sei, dass die Hilfsfristen der Feuerwehr im Außenbereich (Hilfeleistung, Brand) nach dem Umbau unter Betrachtung der Verkehrssituation und einem Rückstau in den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße mit der Lichtzeichenanlage jederzeit sichergestellt sein müsse.

Artur Otto fragt an, ob die Bushaltestelle getrennt ausgeschrieben werden könne und ob eine Sonderregelung auf der Seite der Volksbank möglich sei.

Herr Link weist auf eine Bagatellgrenze von 50.000 € hin, die nicht unterschritten werden darf. Wenn Bushaltestellen gleiche Namen besitzen, sollten sie auch gemeinsam beantragt werden. Es bedarf einer neuen Planung, die rechtzeitig eingereicht werden muss.

Herr Schmidt-Winterstein vom Ingenieurbüro PIPlus führt aus, dass die Bushaltestelle in Abstimmung mit Hessen Mobil und den vorliegenden Verkehrszahlen geplant wurde. Die jetzige

Bushaltebucht kann nicht so einfach barrierefrei umgebaut werden, da ein massives Überschleppen des Haltebereiches eintreten würde. Die Bagatellgrenze sei jedoch kein Problem, da die Stadt mehrere Bushaltestellen für die Förderung, auch für das Jahr 2021, anmelden würde und diese alle zusammen genommen die Grenze überschreiten.

Herr Link greift das Thema auf und führt aus, dass die Schleppkurven nachzuweisen sind und von Hessen Mobil geprüft werden. Es darf nicht zum Überschleppen des Haltebereiches, sowie zur Inanspruchnahme des Gegenverkehrs kommen. Deshalb bedarf es voraussichtlich einer längeren Bushaltebucht.

Hans-Peter Fleischer fragt nach, ob es bei einer längeren Bushaltebucht zum Wegfall von Bäumen und Einfahrten kommen könne.

Markus Wolf vom Leistungsbereich Technische Dienste erwidert, dass es dort durchaus zu Problemen kommen kann.

Andreas Moses fragt, warum andere Bushaltebuchten, die Artur Otto recherchiert habe, gefördert werden konnten und ob die 90 m für eine Bushaltebucht rechtlich zwingend seien.

Herr Link erläutert, dass die 90 m rechtlich erforderlich seien. Es muss allerdings immer der Einzelfall betrachtet werden. Bei den vorgelegten Beispielen, fällt auf den ersten Blick auf, dass bei der einen Haltestellenbucht in der Mitte eine Sperrfläche eingezeichnet wäre, die überfahren bzw. überschleppt werden darf. Bei dem zweiten vorgelegten Beispiel scheint es eine breitere Fahrbahn zu sein, sodass bei der Ausfahrt des Busses die Gegenfahrbahn nicht erreicht wird.

Dr. Jürgen Göbel schlägt als Kompromiss, die vom Planungsbüro skizzierte Variante, in der die Bushaltestelle 90 cm von der Straße zurückgesetzt ist, vor.

Regina Schirner fragt, bis wann die Bushaltestellen umgebaut sein müssen und wann der Baubeginn erfolgen müsse.

Herr Link antwortet, dass bis Ende 2021 die Haltestellen alle barrierefrei umgebaut sein müssen. Bis spätestens Ende Juli 2020 muss mit der Umbaumaßnahme begonnen sein, sonst entfällt die genehmigte Förderung für das Jahr 2020.

Thomas Pauli führt aus, dass die Bushaltestellen, die 2021 umgebaut werden sollen bis 30. März 2020 bei Hessen Mobil gemeldet werden müssen, um eine Förderung zu erhalten. Bis Mai müsse dann die endgültige Planung vorliegen. Deshalb solle jetzt festgehalten werden in welche Richtung die Planung laufen soll.

Regina Schirner weist auf Zusatzkosten für die Umplanung hin.

Bernd Töpperwien schlägt vor den Magistrat mit der Beschaffung einer alternativen Planung für den behindertengerechten Umbau der Bushaltestellen in der Breitestraße zu beauftragen. Wobei bei dem Umbau der Haltestelle in Fahrtrichtung Wehrheim die Haltestellenbucht erhalten bleiben soll.

Andreas Moses bringt diesen Antrag zur Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, den Magistrat mit der Beschaffung einer alternativen Planung für den behindertengerechten Umbau der Bushaltestellen in der Breitestraße zu beauftragen. Wobei bei dem Umbau der Haltestelle in Fahrtrichtung Wehrheim die Haltestellenbucht erhalten bleiben soll.

**Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

**2.2 Antrag der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Fraktion zu Grünflächenmanagement - Pflege städtischer Rasenflächen, Hecken und Bäumen  
Vorlage: 230/2019**

Cornelia Scheer stellt den Antrag der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Fraktion zum Grünflächenmanagement vor.

Guntram Löffler begrüßt den Antrag. Allerdings solle er um den Außenbereich erweitert werden. 2009 wurde in Hausen-Arnsbach bereits ein Konzept zur Pflege der Außengehölze erarbeitet. Dieses solle ebenfalls miteinbezogen werden.

Kevin Kulp weist darauf hin, dass der zweite Satz, der im Antrag formuliert wurde, Aufgabe des Magistrats sei, deshalb solle dieser Satz herausgenommen werden.

Herr Wolf vom Leistungsbereich Technische Dienste informiert, dass derzeit ein Grünflächenkataster, worin auch der Pflegeaufwand einer Fläche hinterlegt ist, erarbeitet werde. Neu-Anspach hat rund 590.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche im Innenbereich. Auf dem Bauhof sind zurzeit sechs Personen für die Grünflächenpflege zuständig. Es sei Ziel bis Oktober 2020 alle Flächen zu betrachten und einen Maßnahmenkatalog zur Pflege zu erstellen.

Frau Schulze von der Arbeitsgruppe Klima und Umwelt schlägt vor, fachkundige Bürger mit einzubeziehen. Zudem sollen die Ausgleichsflächen miteinbezogen werden, da diese von der Stadt zu pflegen seien.

Regina Schirner stellt klar, dass der Antrag kein Vorwurf an der Arbeit vom Bauhof sei.

Dr. Jürgen Göbel regt an, den zweiten Satz des Antrages zu streichen und dafür den ersten Satz bezüglich der Einbeziehung der sachkundigen Bürger zu ergänzen.

Regina Schirner befürwortet den Vorschlag von Herrn Dr. Göbel, fordert allerdings, dass ein Zeitpunkt der Vorlage des Grünflächenmanagements formuliert wird.

Dr. Jürgen Göbel schlägt folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung vor: Der Magistrat wird gebeten, bis November 2020 für den Innenbereich und bis November 2021 für die Außenbereichsflächen, eine Vorlage bezüglich des Grünflächenmanagements hinsichtlich der Pflege von Rasenflächen, Hecken und Bäumen der Stadt Neu-Anspach unter Hinzuziehung sachkundiger Bürger vorzubereiten und den Gremien zur Beratung vorzulegen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses bringt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

#### **Antrag:**

Es wird beschlossen, den Magistrat zu beauftragen, bis November 2020 für den Innenbereich und bis November 2021 für die Außenbereichsflächen, eine Vorlage bezüglich des Grünflächenmanagements hinsichtlich der Pflege von Rasenflächen, Hecken und Bäumen der Stadt Neu-Anspach unter Hinzuziehung sachkundiger Bürger vorzubereiten und den Gremien zur Beratung vorzulegen.

**Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

### **2.3 60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB Vorlage: 301/2019**

Cornelia Scheer äußert Bedenken bezüglich dem ersten Einwand der Unteren Naturschutzbehörde zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Aufgrund der Probleme der Schottergärten wird angeregt dem Vorschlag der UNB zuzustimmen.

Bürgermeister Thomas Pauli weist darauf hin, dass eine Gestaltungssatzung zum Thema Schotter- / Steingärten in Erarbeitung sei.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld, die in **Fettdruck und Kursivschrift** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

## I. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### 1. Syna GmbH

**Schreiben Vom 01.10.2019, AZ.: Jürgen Fischer**

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

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. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

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.

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 Verlege tiefe 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.

***Da die vorhandenen Erdkabel der Syna gemäß beigefügtem Plan knapp entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen, wird ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, dass bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss und dass bei geringeren Abständen die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen sind.***

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 Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.***

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

### 2. Regierungspräsidium Darmstadt

**Schreiben vom 18.11.2019, AZ.: III 31.2 – 61d 02/01**



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

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

#### Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

#### ***Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.***

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Abstandsorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung.

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen heran gezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
    - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
    - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
  - Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
    - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
  - Hinsichtlich des Altbergbaus:
    - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
    - In der Datenbank vorliegende Informationen
    - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau
- Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in den hiesigen Kartenschränke aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

### 3. HTK – Der Kreisausschuss

**Schreiben vom 04.11.2019, AZ.: 60.00.06-267**

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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um in der Innerortslage von Westerfeld eine Bebauung in zweiter Reihe innerhalb von zwei Gartengrundstücken zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,83 ha. Mit diesem Bebauungsplan wird in dem von der Planung betroffenen Teilbereich der noch rechtskräftige Bebauungsplan „Am Bächweg“ von 1963 in seinen Festsetzungen ersetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder umgesetzt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt, sodass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Luditzer Straße/Schlesierstraße“. Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes mit zwei Bauplätzen.

Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

#### Textliche Festsetzungen

Im Sinne des § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung (H80) sollte es in der textlichen Festsetzung Punkt B) Nr. 4 heißen: „...Grundstücksflächen sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen.“ Für die definierte Gehölzfläche sollte die Anzahl an Gehölzen 1 Baum/10 m<sup>2</sup> und 1 Strauch/1 m<sup>2</sup> betragen. Darüber hinaus sollte die Anlage von Schotter-/Steingärten nicht erlaubt werden.

***An der Festsetzung wird festgehalten, da der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Bächweg“ keine Vorgaben zur Grundstücksgestaltung macht, und die Grundstückseigentümer daher nicht über das gewählte Maß in der Grundstücksgestaltung eingeschränkt werden sollen.***

Aus arten- und naturschutzfachlicher Sicht ergibt der letzte Satz der gestalterischen Festsetzung Punkt B) Nr. 5 nur Sinn, wenn es heißt: „...dürfen nicht verputzt und müssen begrünt werden.“

***Der Anregung wird gefolgt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung zur Klarstellung der Formulierung, die keiner erneuten Offenlage des Planentwurfs bedarf.***

Die Hinweise auf den Artenschutz unter der Festsetzung Punkt D) Nr. 2 sind im Sinne der unten aufgeführten Punkte zu ergänzen.

#### Durchgrünung des Gebietes

Grünflächen (hier private) sind i. d. R. gestaltete, überwiegend unversiegelte Freiflächen ohne größere bauliche Einrichtungen. Wünschenswert wäre es demnach, entsprechende Festsetzungen auch für die privaten Grünflächen zu treffen, die zum einen größere bauliche Anlagen ausschließen und zum anderen Pflanzbindungen und/oder Anpflanzungsmaßnahmen vorsehen. Auch der Landschaftsplan sieht einen Erhalt der Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches vor.

***Im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Bächweg“ sind die Flächen außerhalb der Baugrenze als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gartenhütten sind in diesem Bereich jedoch vorhanden. Pflanzbindungen und/oder Anpflanzungsmaßnahmen sind hier nicht vorgesehen.***

***Um die Grundstückseigentümer gegenüber dem vorherigen Stand nicht weiter einzuschränken, wird auf solche Festsetzungen verzichtet.***

#### Artenschutz

Artenschutzrechtliche Aspekte können unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen noch nicht abschließend beurteilt werden. Laut Unterlagen fand lediglich eine Begehung zur Erfassung der vorkommenden Arten im August 2019 statt. Diese nur einmalige und innerhalb eines zum Nachweis von geschützten Tierarten suboptimalen Zeitraumes durchgeführte Erfassung reicht nicht aus, um Artenvorkommen sicher ausschließen zu können. Diese Erfassung kann daher bestenfalls als Strukturkartierung dienen, um eine „Worst-Case-Betrachtung“ im Hinblick auf potentiell vorkommende Arten durchzuführen.

Aufgrund der aktuell bestehenden Lebensraumausstattung im Plangebiet ist als Abwägungsgrundlage eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten/-gruppen Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Hierfür wird auf den Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen, innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung sollten insbesondere die folgenden Fragestellungen geklärt werden:

1. Sind planungsrelevante Vogelarten im Wirkraum zu erwarten und sind Lebensraumverluste (Nester, Baumhöhlen/-spalten), erhebliche Störungen oder eine Erhöhung des Tötungsrisikos möglich?
2. Sind Fledermäuse im Wirkraum zu erwarten und sind
  - a. Quartierverluste z. B. durch Überbauung von höhlen- und spaltenreichen Altbaumbeständen
  - b. erhebliche Störungen insbesondere von lärm- und lichtempfindlichen Fledermausarten oder ist
  - c. die Erhöhung des Tötungsrisikos z. B. durch Beeinträchtigung/Veränderung von Flugrouten oder bedeutsamer Nahrungshabitate wie Hecken, Waldränder, Alleen, Streuobstgürtel etc. möglich?

Ohne die vorherige Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, ist von einem Worst-Case- Szenario auszugehen, womit verbunden eine ganze Reihe artenschutzfachlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen wäre (siehe folgende Auflistung).

***Auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird verzichtet und in Annahme des Worst-Case-Szenarios die aufgeführten artenschutzfachlich relevanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen in den Hinweisteil der Textfestsetzungen sowie in den Landschaftsplanerischen Beitrag aufgenommen.***

#### Vermeidungsmaßnahmen

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind im Sinne der unten beschriebenen Maßnahmen zu kompensieren.

Beschränkung der Rodungszeiten für alle höhlenfreien Gehölze. Diese Maßnahme ist bereits als Hinweis aufgenommen.

Beschränkung der Abrisszeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassaden der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinterten Fledermäusen auszuschließen, sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen.

Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme siehe unten) zu veranlassen. Der Eingriff in die Bestandsgebäude ist im Zeitraum Februar/März oder Oktober/November, außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen durchzuführen.

Erhalt von Gehölzen/Gehölzschutz: Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten: Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wild lebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z. B. Igel und Siebenschläfer) ist das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in angrenzende Gärten umzusetzen.

#### Kompensationsmaßnahmen

Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallende Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen, unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen und der UNB in Form eines Ergebnisberichtes nachgewiesen werden.

Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sowie Gebäudequartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallende Baumhöhle.

Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

#### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Alle Gehölzanpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme von Hinweisen zu allen denkbaren Handlungsmöglichkeiten wird kritisch gesehen, da der Bebauungsplan so überfrachtet wird und bei einer Vielzahl von Hinweisen der einzelne Hinweis umso weniger Beachtung findet.***

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung oem. 6 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten.

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** gibt es folgende Anregungen:

1) Zu Allgemein

Die Flurstücke 25/1,25/3,25/4, 26,27,28,29, 31/1, 31/2 und 31/3 sind Bestandteil dieses Entwurfes des Bebauungsplanes „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ und zusätzlich Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Bächweg“ von 1963. Die Bebauungspläne weisen, insbesondere bei den überbaubaren Flächen, unterschiedliche Festlegungen auf. Der Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ hebt nicht die Festlegung des Bebauungsplanes „Am Bächweg“ auf, daher werden beide Bebauungspläne bei der Prüfung berücksichtigt. Sollte dies nicht beabsichtigt sein, empfehlen wir den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bächweg“<sup>1</sup> zu ändern.

***Dieser Rechtsauffassung wird nicht gefolgt. Ein neuer Bebauungsplan verdrängt grundsätzlich den alten Bebauungsplan. Dies wurde vom Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 16.05.2017 (4 B 24.16) bestätigt. Der Bebauungsplan „Am Bächweg“ verliert somit für den Bereich des Bebauungsplans „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ seine rechtliche Wirkung.***

***In der Begründung des genannten BVerwG-Beschluss heißt es, dass ein alter Bebauungsplan seine frühere rechtliche Wirkung verliert, wenn eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert, insbesondere einen Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt. Das folgt über § 10 BauGB aus dem gewohnheitsrechtlich anerkannten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen der Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort. Möchte die Gemeinde diese Rechtsfolge vermeiden, sollen mithin die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans auf jeden Fall - und sei es bei Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplans auch ersatzlos - beseitigt werden, muss sie einen - im textlichen Teil des Plans zum Ausdruck zu bringenden - Aufhebungsbeschluss fassen. Ein solcher selbständiger Aufhebungsbeschluss muss erkennen lassen, dass er auch dann Bestand haben soll, wenn die neuen Festsetzungen unwirksam sein sollten.***

***Die Kommune hat somit die Möglichkeit, den alten Bebauungsplan für den Bereich des neuen Bebauungsplans aufzuheben, was im Plan zum Ausdruck gebracht werden muss. Sollte der neue Bebauungsplan wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam werden, gilt in diesem Fall kein Bebauungsplan für den betroffenen Bereich. Die andere Möglichkeit ist es, den alten Bebauungsplan „unter“ dem neuen Plan unberührt zu lassen. Sollte der neue Bebauungsplan wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam werden, gilt in diesem Fall der alte Bebauungsplan für den betroffenen Bereich weiter. Die Stadt Neu-Anspach entscheidet sich im vorliegenden Verfahren für die letztere Möglichkeit.***

2) Zu Textfestsetzung: A) 1. Art der Nutzung

In den Textfestsetzungen unter Punkt A) 1. „Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO“ ist beschrieben „Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werde die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“ Dieses könnte missverstanden werden, daher empfehlen wir die Formulierung zu überprüfen und ggf. in „... die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sind nicht zulässig“ zu ändern.

***Der Anregung wird gefolgt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung zur Klarstellung der Formulierung, die keiner erneuten Offenlage des Planentwurfs bedarf.***

**4. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Schreiben vom 27.09.2019, AZ.: PTI 34, PB3, Markus Swientek**

Die Telekom Deutschland. GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.**

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen

## II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Keine vorhanden

**Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

### 2.4 60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: 302/2019

#### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

**Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

### 2.5 60-19-07 Bebauungsplan Am Inchenberg 2. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB Vorlage: 303/2019

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Am Inchenberg 2. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach, die in **Fettdruck und Kursivschrift** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

## I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### 1. Fraport AG

**Schreiben vom 26.09.2019, AZ.: RAC-RA ba-skf**

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

***Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben jedoch keine Auswirkungen auf die Planänderung.***

## **2. Syna GmbH**

**Schreiben vom 01.10.2019, AZ.: Jürgen Fischer**

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

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. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

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.

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 Verlege tiefe 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.

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 Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Die Hinweise der Syna GmbH zu den vorhandenen Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise haben keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Änderungsplanung und dienen der Klarstellung.***

## **3. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

**Schreiben vom 07.10.2019, AZ.: Honsberg**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Grundstück als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Das beplante Grundstück ergänzt ein vorhandenes Wohngebiet, das bereits über die Grenze der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbaufläche hinausgeht. Da dem Vorhaben keine erheblich betroffenen Umweltbelange entgegenstehen und aufgrund der sehr geringen Flächengröße die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die Planung als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden.

Eine Anpassung der Wohnbauflächenabgrenzung an die reale Situation und die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP.

***Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Die Hinweise zu den Belangen des Regionalverbands und die grundsätzliche Zustimmung zum Erweiterungsbereich werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Änderungsplanung.***

**4. Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Schreiben vom 23.10.2019, AZ.: 22.2LM-02-06-03-02-B-002#016**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass der Flurstücksbestand nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht. Es wurde bereits ein 7m breiter Streifen aus dem Flurstück 68/1 herausgetrennt. Dieser bildet das Flurstück 114/1. Der restliche Bereich des Flurstücks 68/1 bildet nun das Flurstück 68/2.

***Der Hinweis auf die aktuelle Liegenschaftskarte wird zur Kenntnis genommen und für das Satzungsexemplar berücksichtigt. Die Planung wird zur Klarstellung auf die Karte mit den neuen Flurstücksaufteilungen übertragen.***

**5. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen  
Schreiben vom 04.11.2019, AZ.: I 18 KMRD -6b 06/05 N 1396-2019**

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

***Die Hinweise zu den Belangen der Kampfmittelräumung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung dargestellt. Die Hinweise haben keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Änderungsplanung und dienen der Klarstellung.***

**6. HTK – Der Kreisausschuss  
Schreiben vom 04.11.2019, AZ.: 60.00.06-265**

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.



Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine 7 m breite Erweiterung eines Bauplatzes in den Außenbereich von ca. 178 m<sup>2</sup> sowie einer ebenfalls 7 m breiten Verkehrsfläche von in etwa 28 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben.

In der naturschutzrechtlichen Bilanzierung errechnet sich ein Biotopwertverlust von 2.871 Biotopwertpunkten, die über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach beglichen werden sollen.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Weidefläche eines unweit gelegenen, im Haupterwerb geführten landwirtschaftlichen Betriebs anzunehmen. Aufgrund des geringen Umfangs des zusätzlichen Flächenbedarfs wird die hierdurch verursachte Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft dem Vorhaben jedoch nicht entgegen gestellt.

Öffentliche Belange des Forstes werden von dem Vorhaben nicht berührt. Es werden somit keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

***Die Ausführungen zur Inanspruchnahme von Weidefläche werden zur Kenntnis genommen, planungsrechtlich relevante Auswirkungen auf die Änderungsplanung ergeben sich daraus nicht.***

***Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen des Forstes erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Änderungsplanung vorgebracht werden.***

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Am Inchenberg“, 2. Änderung und Erweiterung zur Kenntnis. Es wird um die Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten:

#### Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB gewählt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung ggf. ein Präzedenzfall geschaffen wird, auf den sich andere Grundstückseigentümer unter Einforderung der Gleichbehandlung berufen könnten.

Nur durch den angegebenen naturschutzfachlichen Ausgleich über eine Ökokontomaßnahme, erscheint die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht im Sinne des § 13b BauGB naturschutzfachlich akzeptabel.

#### Weitere Anregungen, 0 Empfehlungen und Hinweise

Für die Grundstückseinfriedung wäre eine Regelung wünschenswert, die festlegt, dass zulässige Zäune über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen müssen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten

Es wird empfohlen, innerhalb der textlichen Festsetzungen vorsorglich auf den speziellen Artenschutz hinzuweisen. Die Formulierung könnte wie folgt aussehen:

*Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:*

- a) *Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,*
- b) *Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,*
- c) *Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) durchzuführen,*
- d) *außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.*

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen.

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen.

Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude und/oder der Anbringung von Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse getroffen werden können.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

**Die Hinweise zum Verfahren werden zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Änderungsplanung ergeben sich daraus nicht. Die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen, Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Übernahme in die Änderungsplanung wird nicht vorgenommen, die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Planung gelten unverändert.**

**Begründung:**

**Das für die Erweiterung des Bebauungsplans angewandte Verfahren ist im Baugesetzbuch explizit für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, vorgesehen. Außerdem werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es handelt sich um eine Planerweiterung, welche der Nachverdichtung von Flächen dient. Darüber hinaus waren keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen und es bestehen keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern, FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.**

**Die Erweiterungsplanung betrifft lediglich einen sehr kleinen Teilbereich des Gesamtplans. Insgesamt hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich eine Gesamtfläche von gut 600 qm, der einbezogene Bereich ist sogar nur ca. 200 qm groß. Für dieses halbe Baugrundstück gesonderte Festsetzungen zu treffen erscheint nicht zielgerecht. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den Gesamtplan würde zu Auswirkungen auf die - auf Grundlage des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans - genehmigten Nutzungen führen. Ohnehin sind ein Teil der vorgebrachten Hinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan und damit auch für die Änderungsplanung bereits festgesetzt (Bodenabstand von 15 cm bei Einfriedungen) bzw. aufgrund anderer Gesetze und Vorschriften (s. Hinweis auf BNatSchG, DIN) auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Anregungen zum Erhalt / Ersatz von Baumbestand sind nicht nachvollziehbar, da es sich bei dem Erweiterungsbereich um eine Pferdekoppel ohne Bäume handelt. Der Verzicht auf die Verwendung von Geovlies und die Anbringung von Nisthilfen ist wünschenswert, aber planungsrechtlich nicht festsetzbar.**

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** gibt es folgende Anregungen:

Zu: Planzeichnung





Abbildung 2: Ausschnitt Übersichtslegeplan Einzugsgebiete SMUSI 2010 - Prognosezustand (DAR) [2]

Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose 2010 [2, 3] lag das o.g. Regenüberlaufbauwerk R11 „Stockheimer Grund“ unter den folgenden maximal zulässigen Richtwerten:

Entlastungshäufigkeit

- Maximal zulässig: 50 mal/Jahr
- R11: 31-mal/Jahr

Entlastungsdauer

- Maximal zulässig: 20 h
- R11:13h

Da die gesamte Fläche F24 „Hausen Ost“ über das Regenüberlaufbecken B06 Stabelsteiner Weg“ entwässert, wird zusätzlich die CSB-Belastung für dieses Becken mitbetrachtet.

Die spezifische CSB - Entlastungsfracht des Regenrückhaltebeckens B06 liegt mit 231 kg/ha lt. SMUSI Prognose Berechnung 2014 unter dem Grenzwert von 250 kg CSB/ha [2].

Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

**Die allgemeinen Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Da hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt werden konnte, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird,**

**ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planänderung. Diese Feststellung wird in die Begründung übernommen.**

**8. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 14.11.2019, AZ.: III 31.2-61d 02/01-**

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 Erweiterungsfläche für ein ca. 600 m<sup>2</sup> großes Grundstück liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 201 0) dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.g. 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Inchenberg“.

**Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Die Feststellungen und die grundsätzliche Zustimmung zum Erweiterungsbereich werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Änderungsplanung.**

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.

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

**Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Der Hinweis auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Rahmen dieser Beteiligung ohnehin berücksichtigt.**

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 651 89 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung.

**Die Hinweise zum Umgang mit Altlasten werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diese Zusammenhänge hingewiesen. Direkte Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht, da auch der Stadt keine Altlasten in dem Bereich bekannt sind.**

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 201 0

- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
  - Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
    - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
  - Hinsichtlich des Altbergbaus:
    - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
    - In der Datenbank vorliegende Informationen
    - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau
- Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

***Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen der Bergaufsicht erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Änderungsplanung.***

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

***Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Änderungsplanung vorgebracht werden.***

## 9. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 31.10.2019, AZ.: N2-WN3-cw

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits eine Versorgungsleitung befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungsgassen ist nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand  
069-213-26628  
[a.hillebrand@nrm-netzdienste.de](mailto:a.hillebrand@nrm-netzdienste.de)

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess- Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

***Die Hinweise der Netzdienste Rhein-Main GmbH zu der vorhandenen Versorgungsleitung und auf die Einhaltung von Vorschriften werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise haben keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Änderungsplanung und dienen der Klarstellung.***

## II. Öffentlichkeit

Keine Eingaben

**Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**2.6 60-19-07 Bebauungsplan Am Inchenberg 2.Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
Vorlage: 304/2019**

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan Am Inchenberg 2.Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Am Inchenberg 2.Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

**Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**2.7 Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn  
-Grundsatzentscheidung  
Vorlage: 37/2020**

Jutta Riecks befürwortet die Kompensationsflächen und stellt ein Antrag, dass der Magistrat beauftragt wird eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Planung der Elektrifizierung der Taunusbahn, die von den Planern und dem VHT (Verkehrsverband HTK) vorgestellt werden soll, in Neu-Anspach zu veranstalten.

Bernd Töpferwien stellt drei Anträge:

1. Für die angedachte Kompensationsfläche Flurstück 194, Eichenbiegel-Steinkaut soll ein Ortstermin unter Einbeziehung interessierter Bürger vereinbart werden.
2. Die Konditionen für jedwede Kompensationsfläche sind im Vorfeld zu klären und nach Beschluss der StaVo vertraglich zu fixieren.
3. Es soll geprüft werden, ob nicht mehr genutzte Teilflächen auf städtischen Friedhöfen als Kompensationsflächen geeignet sind.

Thomas Pauli führt zu Punkt zwei von Herrn Töpferwien aus, dass wenn die Fläche als Kompensationsfläche im Planfeststellungsverfahren vom VHT angemeldet sei, der Hochtaunuskreis großes Interesse habe die Fläche als Kompensationsfläche zu erhalten und somit die Verhandlungsposition der Stadt günstiger sei.

Zu Punkt drei erläutert Thomas Pauli, dass es grundsätzlich möglich, jedoch eine Bebauungsplanänderung notwendig sei, sodass die Wirtschaftlichkeit geprüft werden müsse.

Bernd Töpferwien zieht seinen zweiten Antrag zurück.

Andreas Moses gibt die Vorlage einschließlich der drei Ergänzungsanträge zur Abstimmung.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 194, Auf dem Eichenbiegel - Steinkaut und Gemarkung Anspach Flur 8 Flurstücke 112 und 113 dem Verkehrsverband Hochtaunus als Kompensationsflächen zur Verfügung zu stellen.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll über die Konditionen (z.B. Verkauf von Ökopunkten, Verkauf oder Erbpacht) für die Grundstücke verhandelt und dabei die für die Stadt Neu-Anspach vorteilhafteste Lösung gewählt werden.

Weiter wird beschlossen,

1. den Magistrat zu beauftragen eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Planung der Elektrifizierung der Taunusbahn, die von den Planern und dem VHT vorgestellt werden soll, in Neu-Anspach zu veranstalten.

2. für die angedachte Kompensationsfläche Flurstück 194 Eichenbiegel-Steinkaut einen Ortstermin unter Einbeziehung interessierter Bürger zu vereinbaren.
3. den Magistrat mit einer Prüfung zu beauftragen, ob nicht mehr genutzte Teilflächen auf städtischen Friedhöfen als Kompensationsflächen geeignet sind.

**Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

### **3. Mitteilungen des Magistrats**

#### **3.1 Programm Aktive Kernbereiche in Hessen Förderantrag 2019 "Urbanisierung Neue Mitte" Vorlage: 17/2020**

##### **Mitteilung:**

Der Bereich Bauen, Wohnen und Umwelt stellte im 2. Quartal 2019 beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen einen Antrag zur Neuaufnahme des Gebiets „Urbanisierung Neue Mitte“ in das Programm Aktive Kernbereiche in Hessen. Das Programm ist mit 30 Anträgen (Neuaufnahmen) auf außerordentlich großes Interesse gestoßen und aufgrund des begrenzten Fördermittelbudgets konnten nur 12 Anträge berücksichtigt werden.

Wir erhielten jetzt schriftlich die Mitteilung, dass unser Förderantrag nicht berücksichtigt werden konnte.

### **4. Anfragen und Anregungen**

#### **4.1 Anfragen und Anregungen**

Guntram Löffler fragt an, wie viele Festmeter Schadholz 2019 gefällt wurden.

*Thomas Pauli verspricht einen Bericht über das Schadholz. Zudem wird angekündigt, dass am 29.02.2020 oder 01.03.2020 eine Waldbegehung und am 21.03.2020 die nächste Baumpflanzaktion geplant seien.*

#### **4.2 Anfragen und Anregungen**

Jürgen Höser bittet um einen Ortstermin im neuen Baugebiet „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße Süd“. Die Ausnutzung der Grundstücke wird als zu hoch erachtet.

*Andreas Moses antwortet, dass ein Ortstermin im Bauausschuss im April oder Juni möglich sei. Beginn wird voraussichtlich 19 Uhr sein.*

#### **4.3 Anfragen und Anregungen**

Guntram Löffler fragt an, wie der aktuelle Sachstand der Verhandlungen mit dem Kreis bezüglich der K738 ist.

*Thomas Pauli antwortet, dass ein schriftlicher Antrag gestellt wurde.*

#### **4.4 Anfragen und Anregungen**

Guntram Löffler fragt an, warum der Vorhang im DGH Hausen entfernt wurde und wann ein neuer kommt?

*Der Leistungsbereich Familie, Sport und Kultur gibt an, dass der „grüne“ Vorhang auf der Bühne im Rahmen einer Maleraktion abgehängt wurde. Dabei sei festgestellt worden, dass er durch die Sonne so stark verschlissen war, dass er beim Abhängen schon in Einzelteile zerfiel. Nach*



*Rücksprache mit dem Abteilungsleiter wurde er entsorgt. Derzeit wird ein sonnenresistentes Rollo getestet. Der Sachverhalt wurde seinerzeit (Ende 2018 / Anfang 2019) mit Hr. Maas vom Vereinsring Hausen abgeklärt. Es sei darüber hinaus geplant in dieser Sache nochmals mit dem Vereinsring Rücksprache zu halten.*

gez. Andreas Moses  
Ausschussvorsitzender

gez. Sarah Corell  
Schriftführerin



Datum, 01.08.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/209/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	13.08.2019	
Bauausschuss	21.08.2019	
Bauausschuss	23.10.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2019	
Bauausschuss	05.02.2020	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	

#### 65-19-17 Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse

#### Vergabe von Planungsleistungen im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen

#### Sachdarstellung:

Im Zuge der barrierefreien Umbauten von Bushaltestellen wird auch die Haltestelle Breitesstrasse vor der Volksbank komplett erneuert. Diese Maßnahme ist im Förderantrag 2019/2020 eingestellt und soll auch im Jahr 2020 umgesetzt werden.

Hinter dieser Bushaltestelle befindet sich der öffentliche Vorplatz zur Volksbank, der schon seit Jahren immer mehr Probleme bereitet, bezüglich Stürzen von Bürgern und sehr aufwendige Pflasterausbesserungen.

Im Zuge der Neuherstellung der Bushaltestelle schlägt die Bauverwaltung vor, auch den hinteren Bereich zu erneuern. Diesbezüglich wurde das Ing. Büro P!plus mit einem kleinen Vorentwurf samt Kostenschätzung beauftragt um eine günstige und pflegeleichte Lösung zu erarbeiten. Das Ing. Büro P!plus wurde beauftragt, da diese auch alle Bushaltestellen komplett vom Förderantrag bis zur Ausführung betreuen.

Die nun vorgelegte Planung (Anlage 1) sieht eine einfache Rechteckpflasterung vor, sämtliche Infotafeln, Fahrradständer, Bäume, Fahnenmaste, Bänke und Mülleimer bleiben in Ihrer jetzigen Anzahl bestehen. Lediglich der schon seit Jahren defekte Brunnenlauf wird ersatzlos entfernt und die große Baumeinfassung optisch verändert und freundlicher gestaltet. Neu hinzu kommt eine Bodenhülse für einen Weihnachtsbau samt Elektroanschluß.

Kontakte mit der Volksbank führten zu folgenden Ergebnissen:

- Die Volksbank hat keine Interesse am Kauf des Vorplatzgrundstücks
- Die Volksbank wird sich an den Baukosten nicht beteiligen

Die Kosten für die Neugestaltung des Platzes belaufen sich gemäß Kostenberechnung (Anlage 2) auf 89.250 EUR. Diese Mittel zzgl. anfallenden Nebenkosten, werden im Haushalt 2020 investiv eingestellt.

Die Bauverwaltung empfiehlt somit, die Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse weiter durch das Ing. Büro P!plus planen zu lassen, sowie die Maßnahme als eigenes LOS im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen mit auszuschreiben. Dieses hat den Vorteil, dass die Gesamtsumme inkl. aller Bushaltestellen

erhöht wird und so besser Einheitspreise erzielt werden können. Des Weiteren kann bei einer losweisen Vergabe auch ein Los nicht beauftragt werden, sollten hier die Marktpreise völlig übersteuert sein.

Die Bauverwaltung wird weiterhin ein Angebot für die Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung) bis 8 (Oberbauleitung) beim Ing. Büro Pplus einholen und nach entsprechender Prüfung beauftragen.

Die Finanzierung der Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse erfolgt über die Investivnummer 541-51 die im Haushalt 2020 eingestellt wird. Alle bis dahin anfallenden Planungskosten werden über die Haushaltsstelle 547-02 barrierefreie Bushaltestellen abgedeckt, wo ausreichend Mittel zur Verfügung stehen.

Die Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse wird im Zuge des Bushaltestellenumbaus umgesetzt werden, der Zeitraum ist abhängig vom Fördermittelbescheid durch Hessen Mobil.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen:

1. Die Bauverwaltung wird beim ING. Büro Pplus ein Angebot für die Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung) bis 8 (Oberbauleitung) einholen und nach entsprechender positiver Prüfung beauftragen.

2. Das Ing. Büro Pplus wird nach positiver Prüfung mit der planerischen Fortführung der Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse beauftragt.

Die Baumaßnahme wird als eigenes LOS im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen mit ausgeschrieben.

3. Die Finanzierung der Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse erfolgt über die Investivnummer 541-51 die im Haushalt 2020 eingestellt wird. Alle bis dahin anfallenden Planungskosten werden über die Haushaltsstelle 547-02 barrierefreie Bushaltestellen abgedeckt, wo ausreichend Mittel zur Verfügung stehen.

Die Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse wird im Zuge des Bushaltestellenumbaus umgesetzt werden, der Zeitraum ist abhängig vom Fördermittelbescheid durch Hessen Mobil.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlage 1 = Lageplan  
Anlage 2 = Kostenberechnung

Haushaltsrechtlich geprüft:

Keine haushaltsrechtliche Zustimmung. Haushaltsmittel für diese Maßnahmen stehen weder im Haushalt 2019 noch als Verpflichtungsermächtigung im Haushalt 2020 bereit. Es handelt sich nicht um eine dringend

notwendige oder unaufschiebbare Maßnahme.





- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Geplante Flächenbefestigung aus Asphalt
  - Geplante Flächenbefestigung aus Betonrechteckpflaster - grau
  - Geplante Grünfläche
  - Geplante Entwässerungsrinne / Kastennrinne
  - Geplante Parkbank / geplanter Mülleimer
  - Bestehendes Verkehrszeichen
  - Bestehende Lichtsignalanlage / Straßenslaterne
  - Bestehender Straßeneinlauf (teigig / rund) / Schachtdeckel
  - Bestehender U-Hydrant / Wasserschieber / Mülleimer

Index	Datum	Änderung	Zeichen
1	19.07.2019	Ergänzung: Platzflächenumbau im Anschluss an die Haltestelle „Breitstraße“ Richtung Wehrheim	lsw

Von uns erstellte Pläne und Unterlagen stellen nach § 2 Nr. 7 UrhG urheberrechtlich geschützte Werke dar, erhaltene Nutzungsrechte sehen keine Verwertung durch Dritte vor. Insbesondere die Vervielfältigung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Die unerlaubte Verwertung zieht Schadensersatzansprüche nach sich und kann zudem Straf- und Bußgeldvorschriften (§§ 106ff UrhG) veranlassen.

<b>Stadt Neu-Anspach</b> Stadtteil Anspach		 <b>Ingenieurbüro für Tiefbauplanung</b> <small>Auf dem Höhenplan 5 61213 Bad Nauheim Tel.: 0 60 32 - 93 55 00 Fax: 0 60 32 - 93 55 000 www.pzls.de</small>
<b>Projekt</b> <b>Barrierefreier Umbau von Bushaltestellen 2019</b> - Entwurfsplanung -		
<b>Planbezeichnung</b> <b>Lageplan Breitstraße (L 3270)</b> - Haltestellen „Breitstraße“ -		<b>Unterlage</b> <b>2/9</b>
<b>Maßstab</b> 1:100	<b>Geschnitten / Datum</b> we	<b>Bearbeitet / Datum</b> lsw
<b>Bauherr</b> <b>Magistrat der Stadt Neu-Anspach</b> Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach		<b>Gesehen / Datum</b> fl
Geprüft und genehmigt		<b>Projekt-Nr.</b> <b>0658-19-17</b>
		<small>R. Lattisch Bad Nauheim, 03.05.2018</small>

# KOSTENBERECHNUNG

---

Barrierefreier Umbau von  
Bushaltestellen 2019

Umbau der Platzfläche  
Breitestraße (L 3270)

Stadt Neu-Anspach

Bauherr:

Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Bahnhofstraße 26  
61267 Neu-Anspach



Juli 2019



Ingenieurbüro für Tiefbauplanung  
Auf dem Hohenstein 5 • 61231 Bad Nauheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Umbau Platzfläche - Breitestraße (L 3270)</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Baustellen- und Verkehrssicherung</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Erd- und Abbrucharbeiten</b>	<b>1</b>
<b>1.3</b>	<b>Erschwernisse</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Straßenentwässerung</b>	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Beleuchtung</b>	<b>5</b>
<b>1.6</b>	<b>Ungebundene Tragschichten</b>	<b>6</b>
<b>1.7</b>	<b>Randeinfassungen und Entwässerungsrinnen</b>	<b>6</b>
<b>1.8</b>	<b>Asphaltbefestigungen</b>	<b>7</b>
<b>1.9</b>	<b>Pflaster- und Plattenbefestigungen</b>	<b>8</b>
<b>1.10</b>	<b>Regulierungsarbeiten und Mobiliar</b>	<b>9</b>
<b>1.11</b>	<b>Transport und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>1.12</b>	<b>Zur Rundung</b>	<b>11</b>
	<b>Zusammenstellung</b>	<b>12</b>

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
<b>1</b>	<b>Umbau Platzfläche - Breitestraße (L 3270)</b>				
<b>1.1</b>	<b>Baustellen- und Verkehrssicherung</b>				
1.1.1	Zusätzliche Verkehrszeichen liefern und aufstellen	5	St	25,00	125,00
1.1.2	Zusätzliche Absperrschranke mit Blinklichtern einrichten	4	St	40,00	160,00
1.1.3	Mobile Absturzsicherung für Fußgänger einrichten, umsetzen, vorhalten und abbauen.	1	psch	200,00	200,00
1.1.4	Mobile Laufbrücken für Fußgänger einrichten, umsetzen, vorhalten und abbauen	1	psch	200,00	200,00
	<b>1.1 Baustellen- und Verkehrssicherung</b>				<b><u>685,00</u></b>
<b>1.2</b>	<b>Erd- und Abbrucharbeiten</b>				
1.2.1	Sicherung von Grenzsteinen	2	St	20,00	40,00
1.2.2	Schaukästen/Hinweistafeln aufnehmen und entsorgen	2	St	100,00	200,00
1.2.3	Findlinge aufnehmen und entsorgen	17	St	100,00	1.700,00
1.2.4	Verkehrszeichen einschl. Pfosten aufnehmen und lagern	1	St	60,00	60,00
1.2.5	Fahnenmast aufnehmen und lagern	2	St	100,00	200,00
1.2.6	Baumrost aus Gusseisen aufnehmen und entsorgen	2	St	60,00	120,00
1.2.7	Papierkorb einschl. Pfosten aufnehmen und lagern	1	St	60,00	60,00
1.2.8	Papierkorb einschl. Pfosten aufnehmen und entsorgen	2	St	60,00	120,00

Übertrag: 2.500,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 2.500,00
1.2.9	<b>Steintisch aufnehmen und entsorgen</b>				
		1	St	100,00	100,00
1.2.10	<b>Fahrradständer aufnehmen und lagern</b>				
		2	St	60,00	120,00
1.2.11	<b>Bodenhülsen aufnehmen und entsorgen</b>				
		6	St	20,00	120,00
1.2.12	<b>Sitzbank aufnehmen und entsorgen</b>				
		1	St	100,00	100,00
1.2.13	<b>Holzbank auf L-Steinen aufnehmen und entsorgen</b>				
		4	St	50,00	200,00
1.2.14	<b>Betonpfosten aufnehmen und entsorgen</b>				
		2	St	100,00	200,00
1.2.15	<b>Sträucher, Büsche, Bodendecker roden und entsorgen</b>				
		60	m <sup>2</sup>	10,00	600,00
1.2.16	<b>Zierkies 40/60 aufnehmen und lagern</b>				
		7	m <sup>2</sup>	10,00	70,00
1.2.17	<b>Oberboden gem. DIN 18320 abtragen und lagern</b>				
		8	m <sup>3</sup>	25,00	200,00
1.2.18	<b>Oberboden gem. DIN 18320 abtragen und entsorgen</b>				
		4	m <sup>3</sup>	60,00	240,00
1.2.19	<b>Aushub von Boden und Stoffen, d i. M. bis 60 cm</b>				
		105	m <sup>3</sup>	20,00	2.100,00
1.2.20	<b>Aushub und Lagerung zum Wiedereinbau, d i.M. bis 60 cm</b>				
		2	m <sup>3</sup>	20,00	40,00
1.2.21	<b>Handaushub, Zulage</b>				
		2	m <sup>3</sup>	75,00	150,00
1.2.22	<b>Stahlbeton, Beton und Mauerwerk abbrechen</b>				
		1	m <sup>3</sup>	90,00	90,00

Übertrag: 6.830,00



Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 6.830,00
1.2.23	<b>Asphaltabbruch, Verwertungsklasse A</b>				
		2	m <sup>3</sup>	50,00	100,00
1.2.24	<b>Abbruch von Pflaster/Platten</b>				
		280	m <sup>2</sup>	10,00	2.800,00
1.2.25	<b>Abbruch und Lagerung von Pflaster/Platten</b>				
		1	m <sup>2</sup>	15,00	15,00
1.2.26	<b>Abbruch von Tiefbordsteinen</b>				
		12	m	10,00	120,00
1.2.27	<b>Abbruch von L-Steinen, Höhe bis 80 cm</b>				
		43	m	25,00	1.075,00
1.2.28	<b>Abbruch von Hoch- und Rundbordsteinen</b>				
		12	m	10,00	120,00
1.2.29	<b>Abbruch von Entwässerungsrinnen, b bis 30 cm</b>				
		12	m	10,00	120,00
1.2.30	<b>Gelagerte Bodenabtragmassen profilgerecht einbauen</b>				
		2	m <sup>3</sup>	15,00	30,00
1.2.31	<b>Zierkies 40/60 aufnehmen und einbauen</b>				
		7	m <sup>2</sup>	10,00	70,00
1.2.32	<b>Oberboden gem. DIN 18320 aufnehmen und andecken</b>				
		8	m <sup>3</sup>	20,00	160,00
1.2.33	<b>Reißfestes Unkrautvlies liefern und verlegen</b>				
		38	m <sup>2</sup>	6,00	228,00
1.2.34	<b>Rindenmulch liefern und einbauen</b>				
		37	m <sup>3</sup>	6,00	222,00
1.2.35	<b>Schachtabdeckungen aufnehmen und abfahren</b>				
		3	St	60,00	180,00
1.2.36	<b>Auflageringe aufnehmen und entsorgen</b>				
		3	St	30,00	90,00
				<b>1.2 Erd- und Abbrucharbeiten</b>	<b><u>12.160,00</u></b>

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
<b>1.3</b>	<b>Erschwernisse</b>				
1.3.1	<b>Erschwernis für Arbeiten entlang Einfriedigungen</b>				
		35	m	5,00	175,00
1.3.2	<b>Betonüberstände abstemmen</b>				
		30	m	10,00	300,00
1.3.3	<b>Erschwernis für längs laufende Kabel</b>				
		42	m	15,00	630,00
1.3.4	<b>Erschwernis für quer laufende Kabel</b>				
		5	St	50,00	250,00
1.3.5	<b>Baumschutz</b>				
		3	St	200,00	600,00
				<b>1.3 Erschwernisse</b>	<b><u>1.955,00</u></b>
<b>1.4</b>	<b>Straßenentwässerung</b>				
1.4.1	<b>Grabenaushub für Straßenentwässerung</b>				
		10	m³	50,00	500,00
1.4.2	<b>Handaushub, Zulage</b>				
		2	m³	75,00	150,00
1.4.3	<b>Erschwernis bei Leitungskreuzungen, b bis 0,25 m, Zulage</b>				
		1	St	70,00	70,00
1.4.4	<b>Verbau für Leitungsgraben</b>				
		13	m²	8,00	104,00
1.4.5	<b>Kanäle bis DN 200 aufnehmen, Zulage</b>				
		2	m	5,00	10,00
1.4.6	<b>Abbruch von Kastenrinnen, b bis 15 cm, einschl. Abfuhr</b>				
		21	m	25,00	525,00
1.4.7	<b>Straßenablaufleitung außer Betrieb nehmen, bis DN 200.</b>				
		1	St	100,00	100,00
1.4.8	<b>Bettungsschicht und Überdeckung herstellen einschl. Lieferung</b>				
		6	m³	45,00	270,00

Übertrag: 1.729,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 1.729,00
1.4.9	<b>Rohrgrabenverfüllung mit Fremdmaterial 0/32</b>				
		4	m³	35,00	140,00
1.4.10	<b>Abwasserkanal verlegen, DN/OD 160 PP, mind. SN 10</b>				
		8	m	35,00	280,00
1.4.11	<b>Formstücke DN/OD 160 PP, Zulage</b>				
		6	St	25,00	150,00
1.4.12	<b>Abzweig DN/OD 160/160 PP, Zulage</b>				
		1	St	60,00	60,00
1.4.13	<b>Reparaturabzweig einbauen, bis DN 300/150</b>				
		1	St	350,00	350,00
1.4.14	<b>Verschlusssteller bis DN/OD 200 PP</b>				
		1	St	20,00	20,00
1.4.15	<b>Kastenrinne ohne Eigengefälle liefern und einbauen, DN 150, I = 1,00m</b>				
		13	m	250,00	3.250,00
1.4.16	<b>Kastenrinne ohne Eigengefälle liefern und einbauen, DN 150, I = 0,50m</b>				
		4	St	200,00	800,00
1.4.17	<b>Kastenrinne DN 150, Eigengefälle 0,50 %, I = 1,00m</b>				
		10	m	250,00	2.500,00
1.4.18	<b>Einlaufkasten liefern und einbauen, Baulänge = 0,50 m, DN 150</b>				
		2	St	400,00	800,00
1.4.19	<b>Gehrungsschnitt an Kastenrinne durchführen</b>				
		6	St	80,00	480,00
				<b>1.4 Straßenentwässerung</b>	<b><u>10.559,00</u></b>
<b>1.5</b>	<b>Beleuchtung</b>				
1.5.1	<b>Grabenaushub für Versorgungsleitungen, Graben</b>				
		10	m³	50,00	500,00
1.5.2	<b>Handaushub, Zulage</b>				
		1	m³	75,00	75,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 575,00
1.5.3	<b>Erschwernis bei Leitungskreuzungen, b bis 0,25 m, Zulage</b>	3	St	70,00	210,00
1.5.4	<b>Erschwernis bei längs laufenden Kabeln und Kabelbündeln, Zulage</b>	5	m	15,00	75,00
1.5.5	<b>Bettung und Überdeckung herstellen</b>	6	m <sup>3</sup>	45,00	270,00
1.5.6	<b>Rohrgrabenverfüllung mit Fremdmaterial 0/32</b>	4	m <sup>3</sup>	35,00	140,00
1.5.7	<b>Kabelschutzrohre, Da 110 PVC-U, liefern und verlegen, Stangenware</b>	30	m	20,00	600,00
1.5.8	<b>Gelenkbogen Da 110 PVC, liefern und verlegen, Zulage</b>	2	St	25,00	50,00
1.5.9	<b>Trassenband für Stromkabel, bauseits gestellt, verlegen</b>	30	m	1,00	30,00
1.5.10	<b>Straßenlampenfundament herstellen</b>	2	St	350,00	700,00
1.5.11	<b>Bodenstrahler liefern und einbauen</b>	2	St	250,00	500,00
				<b>1.5 Beleuchtung</b>	<b><u>3.150,00</u></b>
<b>1.6</b>	<b>Ungebundene Tragschichten</b>				
1.6.1	<b>Planum für Verkehrsflächen herstellen</b>	320	m <sup>2</sup>	3,00	960,00
1.6.2	<b>Frostschuttschicht 0/45 herstellen, d bis 38 cm</b>	95	m <sup>3</sup>	50,00	4.750,00
				<b>1.6 Ungebundene Tragschichten</b>	<b><u>5.710,00</u></b>
<b>1.7</b>	<b>Randbefassungen und Entwässerungsrinnen</b>				
1.7.1	<b>Beton-Tiefbordstein 8 x 25 cm</b>	35	m	25,00	875,00
					Übertrag: 875,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 875,00
1.7.2	<b>Beton-Tiefbordstein 8 x 25 cm, als Radenstein, Zulage</b>				
		22	m	15,00	330,00
1.7.3	<b>Beton-Hochbordstein 12/15/25</b>				
		12	m	40,00	480,00
1.7.4	<b>Übergangstein von Beton-Hoch- auf -Rundbordstein, Zulage</b>				
		1	m	15,00	15,00
1.7.5	<b>Bordsteine trennen</b>				
		10	St	10,00	100,00
1.7.6	<b>Rinne aus Beton-Rinnenplatten, b =30 cm</b>				
		12	m	40,00	480,00
1.7.7	<b>Rinnenplatten trennen, d bis 8 cm</b>				
		2	St	15,00	30,00
	<b>1.7 Randeinfassungen und Entwässerungsrinnen</b>				<b><u>2.310,00</u></b>
1.8	<b>Asphaltbefestigungen</b>				
1.8.1	<b>Asphaltbefestigung geradlinig trennen, d bis 25 cm</b>				
		13	m	15,00	195,00
1.8.2	<b>Ungebundene Tragschicht nachverdichten</b>				
		6	m <sup>2</sup>	2,00	12,00
1.8.3	<b>Asphalttragschicht AC 22 T S, d = 12 cm, herstellen</b>				
		6	m <sup>2</sup>	35,00	210,00
1.8.4	<b>Asphalt-Tragschicht, Zulage Handeinbau</b>				
		6	m <sup>2</sup>	10,00	60,00
1.8.5	<b>Unterlage reinigen, Asphalt-Tragschicht</b>				
		6	m <sup>2</sup>	1,00	6,00
1.8.6	<b>Bitumenemulsion aufsprühen auf Asphalt-Tragschicht</b>				
		6	m <sup>2</sup>	1,00	6,00
1.8.7	<b>Asphaltbinderschicht AC 16 B S, d = 6 cm, herstellen</b>				
		6	m <sup>2</sup>	25,00	150,00
					Übertrag: 639,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 639,00
1.8.8	<b>Asphalt-Binderschicht, Zulage Handeinbau</b>	6	m <sup>2</sup>	10,00	60,00
1.8.9	<b>Unterlage reinigen, Asphalt-Binderschicht</b>	6	m <sup>2</sup>	1,00	6,00
1.8.10	<b>Bitumenemulsion aufsprühen auf Asphalt-Binderschicht</b>	6	m <sup>2</sup>	1,00	6,00
1.8.11	<b>Asphaltdeckschicht AC 8 D S, d = 4 cm, herstellen</b>	6	m <sup>2</sup>	25,00	150,00
1.8.12	<b>Asphalt-Deckschicht, Zulage Handeinbau</b>	6	m <sup>2</sup>	10,00	60,00
1.8.13	<b>Aufhellung der Asphaltdeckschicht</b>	6	m <sup>2</sup>	1,00	6,00
1.8.14	<b>Abstumpfungsmaßnahme durchführen</b>	6	m <sup>2</sup>	1,00	6,00
1.8.15	<b>Anschluss mit Fugenmasse herstellen, Borde und Rinnen</b>	12	m	10,00	120,00
1.8.16	<b>Anschluss mit Fugenband herstellen. Längs- und Querfuge</b>	13	m	10,00	130,00
				<b>1.8 Asphaltbefestigungen</b>	<b><u>1.183,00</u></b>
<b>1.9</b>	<b>Pflaster- und Plattenbefestigungen</b>				
1.9.1	<b>Betonstein-Pflasterdecke für Gehwege, d = 8 cm, grau</b>	305	m <sup>2</sup>	35,00	10.675,00
1.9.2	<b>Einzeilige Läuferreihe aus Betonsteinpflaster, d = 8 cm, Zulage</b>	100	m	5,00	500,00
1.9.3	<b>Pflastersätze für Schachtabdeckungen, Zulage</b>	3	St	165,00	495,00
1.9.4	<b>Naßschnitt von Pflastersteinen und Platten</b>	150	m	12,00	1.800,00

Übertrag: 13.470,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 13.470,00
1.9.5	Taktile Platten herstellen, Rippenprofil.	3	m <sup>2</sup>	160,00	480,00
1.9.6	Natursteinpflaster als einzeilige Läuferreihe im Mörtelbett, Zulage	10	m	20,00	200,00
1.9.7	Natursteinpflaster bis 60 mm verlegen	5	m <sup>2</sup>	165,00	825,00
1.9.8	Natursteinpflaster über 60 mm verlegen	2	m <sup>2</sup>	165,00	330,00
1.9.9	Pflasterbett und Fugenverfüllung aus Mörtel, Zulage	5	m <sup>2</sup>	15,00	75,00
1.9.10	Pflasterdecke aus Betonsteinen aufnehmen und wieder verlegen	1	m <sup>2</sup>	45,00	45,00
1.9.11	Pflasterfugenband 5/80 aus PE-Schwerschaum einbauen	85	m	5,00	425,00
1.9.12	Schutz- und Trennlage aus PE-Schwerschaum einbauen, h = 500 mm	30	m	20,00	600,00
				<b>1.9 Pflaster- und Plattenbefestigungen</b>	<b><u>16.450,00</u></b>
<b>1.10</b>	<b>Regulierungsarbeiten und Mobiliar</b>				
1.10.1	Ausrichten bzw. Regulieren von Hoch- bzw. Rundbordsteinen	1	m	50,00	50,00
1.10.2	Ausrichten bzw. Regulieren von Entwässerungsrinnen, b = 30 cm	1	m	50,00	50,00
1.10.3	Ausrichten bzw. Regulieren von Flächenbefestigungen	10	m <sup>2</sup>	50,00	500,00
1.10.4	Verkehrszeichen einschl. Pfosten versetzen	1	St	150,00	150,00
1.10.5	Papierkorb einschl. Pfosten versetzen	1	St	150,00	150,00

Übertrag: 900,00

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
					Übertrag: 900,00
1.10.6	Papierkorb liefern und versetzen	1	St	400,00	400,00
1.10.7	Fundament für Fahnenmast herstellen	2	St	200,00	400,00
1.10.8	Fahnenmast aufnehmen und versetzen	2	St	125,00	250,00
1.10.9	Fundament für Schaukasten herstellen	6	St	100,00	600,00
1.10.10	Schaukasten liefern und versetzen	2	St	1.000,00	2.000,00
1.10.11	Fundament für Sitzbank herstellen	12	St	100,00	1.200,00
1.10.12	Sitzbank liefern und montieren	3	St	600,00	1.800,00
1.10.13	Fahrradständer aufnehmen und versetzen	2	St	300,00	600,00
1.10.14	Baumrost aus Gusseisen liefern und versetzen	2	St	500,00	1.000,00
1.10.15	Bodenhülse für Wahlplakate liefern und einbauen	2	St	100,00	200,00
1.10.16	Bodenhülse für Weihnachtsbaum liefern und einbauen	1	St	150,00	150,00
1.10.17	Starre Schachtabdeckungen liefern und einbauen	3	St	350,00	1.050,00
1.10.18	Schachtabdeckungen mit Mörtel anpassen	3	St	125,00	375,00
1.10.19	Schachtabdeckungen mit Ausgleichsringen anpassen	3	St	25,00	75,00
	<b>1.10 Regulierungsarbeiten und Mobiliar</b>				<b><u>11.000,00</u></b>



Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
<b>1.11</b>	<b>Transport und Entsorgung</b>				
1.11.1	Abfuhr von Boden und Stoffen, LAGA-Klasse Z0	20	m³	35,00	700,00
1.11.2	Abfuhr von Boden und Stoffen, LAGA-Klasse Z1.1 und Z1.2	25	m³	45,00	1.125,00
1.11.3	Abfuhr von Boden und Stoffen, LAGA-Klasse Z2.	80	m³	60,00	4.800,00
1.11.4	Abfuhr von Beton, Mauerwerk und Stahlbeton	1	m³	50,00	50,00
1.11.5	Abfuhr von Pflaster, Platten und Bordsteinen	36	m³	50,00	1.800,00
1.11.6	Abfuhr von Asphaltaufbruch, Verwertungsklasse A	2	m³	40,00	80,00
	<b>1.11 Transport und Entsorgung</b>				<b><u>8.555,00</u></b>
<b>1.12</b>	<b>Zur Rundung</b>				
1.12.1	Zur Rundung	1	psch	1.283,00	1.283,00
	<b>1.12 Zur Rundung</b>				<b><u>1.283,00</u></b>
	<b>1 Umbau Platzfläche - Breitestraße (L 3270)</b>				<b><u>75.000,00</u></b>

Zusammenstellung

1.1	Baustellen- und Verkehrssicherung	685,00
1.2	Erd- und Abbrucharbeiten	12.160,00
1.3	Erschwernisse	1.955,00
1.4	Straßenentwässerung	10.559,00
1.5	Beleuchtung	3.150,00
1.6	Ungebundene Tragschichten	5.710,00
1.7	Randeinfassungen und Entwässerungsrinnen	2.310,00
1.8	Asphaltbefestigungen	1.183,00
1.9	Pflaster- und Plattenbefestigungen	16.450,00
1.10	Regulierungsarbeiten und Mobiliar	11.000,00
1.11	Transport und Entsorgung	8.555,00
1.12	Zur Rundung	1.283,00
1	Umbau Platzfläche - Breitestraße (L 3270)	75.000,00
	Summe	75.000,00
	zzgl. MwSt 19 %	<u>14.250,00</u>
	Gesamtsumme	<u>89.250,00</u>



Aktenzeichen: Pauli/Bo  
Leistungsbereich: Assistenz

Datum, **21.08.2019** - Drucksachen Nr.:

**Antrag**

**XII/230/2019**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Stadtverordnetenversammlung	29.08.2019	
Bauausschuss	05.02.2020	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	

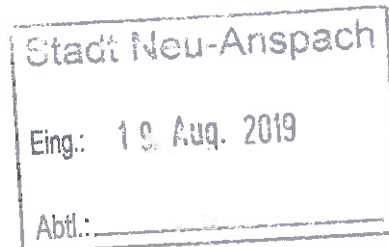
**Antrag der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Fraktion zu Grünflächenmanagement - Pflege städtischer Rasenflächen, Hecken und Bäumen**



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Neu-Anspach

Fraktion Neu-Anspach

Herrn  
Holger Bellino  
Stadtverordnetenvorsteher  
Stadt Neu-Anspach  
Bahnhofstraße 26  
61267 Neu-Anspach



Regina Schirner  
Fraktionsvorsitzende  
Graf-von-Galen-Weg 8  
61267 Neu-Anspach  
Telefon: 06081 96 22 54  
Mail: [reginaschirner@aol.com](mailto:reginaschirner@aol.com)

Neu-Anspach, den 16. August 2019

**Grünflächenmanagement  
Pflege städtischer Rasenflächen, Hecken und Bäumen**

Sehr geehrter Herr Bellino,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der kommenden Stadtverordnetenversammlung:

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der Magistrat wird gebeten, kurzfristig eine Vorlage bezüglich des Grünflächenmanagements hinsichtlich der Pflege von Rasenflächen, Hecken und Bäumen der Stadt Neu-Anspach vorzubereiten und den Gremien zur Beratung vorzulegen.

Dies sollte in Zusammenarbeit mit der Abteilung Bauen, Wohnen und Umwelt, dem Bauhof und vor allem dem Bauausschuss, aber auch mit sachkundigen Bürger\*innen und Umweltverbänden, wie z.B. BUND und/oder NABU erfolgen.

**Begründung:**

Das Thema soll zeitnah in einer Sitzung des BauA behandelt werden, damit Umsetzungen schon Anfang 2020 erfolgen können und bereits im Frühjahr und Sommer 2020 greifen.

Bereits im Februar 2018 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ein Maßnahmenkatalog für das Pilotprojekt "Stadtgrün - Artenreich und vielfältig" beschlossen, der prinzipiell auch die o.g. Pflege einschließt.

Eine umsichtige bzw. weitsichtige Pflege ist aktuell aber nicht zu erkennen.

Die Pflege der öffentlichen Grünflächen (Rasenflächen, Hecken/Büsche, Bäume) ist erheblich und sorgt für einen sehr hohen Zeitaufwand für den Bauhofs und hohe Kosten für die Stadt.

Auf der einen Seite führte und führt dies in diesem Jahr dazu, dass

- z.B. Rasenflächen in exponierter innerstädtischer Lage bzw. vor Privatgrundstücken extrem selten gemäht werden und ein mehr als ungepflegtes Stadtbild abgeben (zum Teil stand das Gras im Stadtgebiet und auf kleineren Rasenflächen vor Wohnhäusern/Vorgärten bis zu 1 m hoch),
- Hundehäufchen praktisch gar nicht mehr entfernt werden, weil niemand mehr in das hohe Gras hineingeht (u.a. auch Zeckengefahr),
- Stellen, an denen Ruhebänke stehen, zuwuchern, so dass sich hier niemand mehr ausruhen mag,
- Hecken an Parkplätzen nicht zurückgeschnitten werden, so dass die äußeren Parkplätze praktisch nicht nutzbar - weil zugewachsen - sind.

Auf der anderen Seite ist es wichtig, dass noch mehr geeignete Flächen als Blühflächen angelegt werden, um mehr Bienen und andere Insekten anzulocken und somit dem Bienen- und Insektensterben entgegenzuwirken.

Flächen müssen deshalb teilweise in ihrer Bepflanzung verändert werden. Da gibt es noch einiges an Potential in der Stadt.

Ebenso müssen geeignete Flächen möglichst selten gemäht bzw. geschnitten werden, um hier Arbeitszeit und Geld zu sparen.

Hier eine ausgewogene und angebrachte Mischung zu schaffen, muss eine vordergründige Aufgabe für nächstes und die kommenden Jahre sein. Gerade auch im Hinblick auf die zukünftige Gestaltung der Stadt Neu-Anspach im Rahmen des Masterplans / ISEK 2040.

Dies sollte unbedingt in Zusammenarbeit zwischen Politik, den Fachabteilungen (Frau Gutjahr, Herr Präger) sowie externen Beratern (BUND, Naturschutzbund) erfolgen.

Außerdem sollte ein weiterer Versuch gestartet werden, Grünflächenpaten zu gewinnen.

Eine weitere Möglichkeit wäre z.B., kleinere Flächen bzw. Kleinstflächen vor Privathäusern den Eigentümern zum Kauf anzubieten. Dass dies nicht zum Preis für Baugrundstücke erfolgen kann, versteht sich von selbst. Auch, dass dies nur sinnvoll ist, wenn es in einem Gebiet alle betroffenen Eigentümer machen würden.

Fehler in der Anlage der Stadt bzw. der städtischen Grundstücke aus der vergangenen und abgeschlossenen Entwicklungsmaßnahme müssen bei den zukünftigen Planungen im Rahmen des Masterplans / ISEK 2040 unbedingt vermieden werden.



Regina Schirmer

Fraktionsvorsitzende  
BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN  
Fraktion Neu-Anspach



Datum, 30.10.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/301/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.01.2020	
Bauausschuss	05.02.2020	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	

**60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld  
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

### Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.04.2019 den Aufstellungsbeschluss (Vorlage 79/2019) zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel ist es auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 31 (Schlesierstraße 1) und 28 (Luditzer Straße 7) eine rückwärtige Baumöglichkeit einzuräumen. Die Ver- und Entsorgung für die beiden zusätzlichen Baumöglichkeiten kann sichergestellt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 20.09.2019 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurden keine Eingaben gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 10 Behörden beteiligt, davon 4 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Koch, Aßlar, ausgewertet, abgestimmt und sind im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld, die in *Fettdruck und Kursivschrift* dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

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

##### 1. Syna GmbH Schreiben Vom 01.10.2019, AZ.: Jürgen Fischer

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

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. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

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.

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 Verlege tiefe 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.

***Da die vorhandenen Erdkabel der Syna gemäß beigefügtem Plan knapp entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen, wird ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, dass bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss und dass bei geringeren Abständen die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen sind.***

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 Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.***

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

## **2. Regierungspräsidium Darmstadt**

**Schreiben vom 18.11.2019, AZ.: III 31.2 – 61d 02/01**

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

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

### Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des

Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

***Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.***

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Abstandsorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung.

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen heran gezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
  - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
  - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
  - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
  - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
  - In der Datenbank vorliegende Informationen
  - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in den hiesigen Kartenschränke aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

### **3. HTK – Der Kreisausschuss Schreiben vom 04.11.2019, AZ.: 60.00.06-267**



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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um in der Innerortslage von Westerfeld eine Bebauung in zweiter Reihe innerhalb von zwei Gartengrundstücken zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,83 ha. Mit diesem Bebauungsplan wird in dem von der Planung betroffenen Teilbereich der noch rechtskräftige Bebauungsplan „Am Bächweg“ von 1963 in seinen Festsetzungen ersetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder umgesetzt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt, sodass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Luditzer Straße/Schlesierstraße“. Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes mit zwei Bauplätzen.

Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

#### Textliche Festsetzungen

Im Sinne des § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung (H80) sollte es in der textlichen Festsetzung Punkt B) Nr. 4 heißen: „...Grundstücksflächen sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen.“ Für die definierte Gehölzfläche sollte die Anzahl an Gehölzen 1 Baum/10 m<sup>2</sup> und 1 Strauch/1 m<sup>2</sup> betragen. Darüber hinaus sollte die Anlage von Schotter-/Steingärten nicht erlaubt werden.

***An der Festsetzung wird festgehalten, da der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Bächweg“ keine Vorgaben zur Grundstücksgestaltung macht, und die Grundstückseigentümer daher nicht über das gewählte Maß in der Grundstücksgestaltung eingeschränkt werden sollen.***

Aus arten- und naturschutzfachlicher Sicht ergibt der letzte Satz der gestalterischen Festsetzung Punkt B) Nr. 5 nur Sinn, wenn es heißt: „...dürfen nicht verputzt und müssen begrünt werden.“

***Der Anregung wird gefolgt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung zur Klarstellung der Formulierung, die keiner erneuten Offenlage des Planentwurfs bedarf.***

Die Hinweise auf den Artenschutz unter der Festsetzung Punkt D) Nr. 2 sind im Sinne der unten aufgeführten Punkte zu ergänzen.

#### Durchgrünung des Gebietes

Grünflächen (hier private) sind i. d. R. gestaltete, überwiegend unversiegelte Freiflächen ohne größere bauliche Einrichtungen. Wünschenswert wäre es demnach, entsprechende Festsetzungen auch für die privaten Grünflächen zu treffen, die zum einen größere bauliche Anlagen ausschließen und zum anderen Pflanzbindungen und/oder Anpflanzungsmaßnahmen vorsehen. Auch der Landschaftsplan sieht einen Erhalt der Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches vor.

***Im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Bächweg“ sind die Flächen außerhalb der Baugrenze als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gartenhütten sind in diesem Bereich jedoch vorhanden. Pflanzbindungen und/oder Anpflanzungsmaßnahmen sind hier nicht vorgesehen.***

***Um die Grundstückseigentümer gegenüber dem vorherigen Stand nicht weiter einzuschränken, wird auf solche Festsetzungen verzichtet.***

### Artenschutz

Artenschutzrechtliche Aspekte können unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen noch nicht abschließend beurteilt werden. Laut Unterlagen fand lediglich eine Begehung zur Erfassung der vorkommenden Arten im August 2019 statt. Diese nur einmalige und innerhalb eines zum Nachweis von geschützten Tierarten suboptimalen Zeitraumes durchgeführte Erfassung reicht nicht aus, um Artenvorkommen sicher ausschließen zu können. Diese Erfassung kann daher bestenfalls als Strukturkartierung dienen, um eine „Worst-Case-Betrachtung“ im Hinblick auf potentiell vorkommende Arten durchzuführen.

Aufgrund der aktuell bestehenden Lebensraumausstattung im Plangebiet ist als Abwägungsgrundlage eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten/-gruppen Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Hierfür wird auf den Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen, innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung sollten insbesondere die folgenden Fragestellungen geklärt werden:

1. Sind planungsrelevante Vogelarten im Wirkraum zu erwarten und sind Lebensraumverluste (Nester, Baumhöhlen/-spalten), erhebliche Störungen oder eine Erhöhung des Tötungsrisikos möglich?
2. Sind Fledermäuse im Wirkraum zu erwarten und sind
  - a. Quartierverluste z. B. durch Überbauung von höhlen- und spaltenreichen Altbaumbeständen
  - b. erhebliche Störungen insbesondere von lärm- und lichtempfindlichen Fledermausarten oder ist
  - c. die Erhöhung des Tötungsrisikos z. B. durch Beeinträchtigung/Veränderung von Flugrouten oder bedeutsamer Nahrungshabitate wie Hecken, Waldränder, Alleen, Streuobstgürtel etc. möglich?

Ohne die vorherige Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, ist von einem Worst-Case- Szenario auszugehen, womit verbunden eine ganze Reihe artenschutzfachlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen wäre (siehe folgende Auflistung).

***Auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird verzichtet und in Annahme des Worst-Case-Szenarios die aufgeführten artenschutzfachlich relevanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen in den Hinweisteil der Textfestsetzungen sowie in den Landschaftsplanerischen Beitrag aufgenommen.***

### Vermeidungsmaßnahmen

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind im Sinne der unten beschriebenen Maßnahmen zu kompensieren.

Beschränkung der Rodungszeiten für alle höhlenfreien Gehölze. Diese Maßnahme ist bereits als Hinweis aufgenommen.

Beschränkung der Abrisszeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassaden der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinterten Fledermäusen auszuschließen, sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen.

Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme siehe unten) zu veranlassen. Der Eingriff in die Bestandsgebäude ist im Zeitraum Februar/März oder Oktober/November, außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen durchzuführen.

Erhalt von Gehölzen/Gehölzschutz: Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten: Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wild lebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z. B. Igel und Siebenschläfer) ist das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in angrenzende Gärten umzusetzen.

#### Kompensationsmaßnahmen

Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallende Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen, unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen und der UNB in Form eines Ergebnisberichtes nachgewiesen werden.

Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sowie Gebäudequartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallende Baumhöhle.

Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

#### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Alle Gehölzanpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme von Hinweisen zu allen denkbaren Handlungsmöglichkeiten wird kritisch gesehen, da der Bebauungsplan so überfrachtet wird und bei einer Vielzahl von Hinweisen der einzelne Hinweis umso weniger Beachtung findet.***

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung oem. 6 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten.

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** gibt es folgende Anregungen:

#### 1) Zu Allgemein

Die Flurstücke 25/1,25/3,25/4, 26,27,28,29, 31/1, 31/2 und 31/3 sind Bestandteil dieses Entwurfes des Bebauungsplanes „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ und zusätzlich Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Bächweg“ von 1963. Die Bebauungspläne weisen, insbesondere bei den überbaubaren Flächen, unterschiedliche Festlegungen auf. Der Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ hebt nicht die Festlegung des Bebauungsplanes „Am Bächweg“ auf, daher werden beide Bebauungspläne bei der Prüfung berücksichtigt. Sollte dies nicht beabsichtigt sein, empfehlen wir den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bächweg“ zu ändern.

***Dieser Rechtsauffassung wird nicht gefolgt. Ein neuer Bebauungsplan verdrängt grundsätzlich den alten Bebauungsplan. Dies wurde vom Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 16.05.2017 (4 B 24.16) bestätigt. Der Bebauungsplan „Am Bächweg“ verliert somit für den Bereich des Bebauungsplans „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ seine rechtliche Wirkung.***

***In der Begründung des genannten BVerwG-Beschluss heißt es, dass ein alter Bebauungsplan seine frühere rechtliche Wirkung verliert, wenn eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert, insbesondere einen Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt. Das folgt über § 10 BauGB aus dem gewohnheitsrechtlich anerkannten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen der Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort. Möchte die Gemeinde diese Rechtsfolge vermeiden, sollen mithin die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans auf jeden Fall - und sei es bei Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplans auch ersatzlos - beseitigt werden, muss sie einen - im textlichen Teil des Plans zum Ausdruck zu bringenden - Aufhebungsbeschluss fassen. Ein solcher selbständiger Aufhebungsbeschluss muss erkennen lassen, dass er auch dann Bestand haben soll, wenn die neuen Festsetzungen unwirksam sein sollten.***

***Die Kommune hat somit die Möglichkeit, den alten Bebauungsplan für den Bereich des neuen Bebauungsplans aufzuheben, was im Plan zum Ausdruck gebracht werden muss. Sollte der neue Bebauungsplan wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam werden, gilt in diesem Fall kein Bebauungsplan für den betroffenen Bereich. Die andere Möglichkeit ist es, den alten Bebauungsplan „unter“ dem neuen Plan unberührt zu lassen. Sollte der neue Bebauungsplan wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam werden, gilt in diesem Fall der alte Bebauungsplan für den betroffenen Bereich weiter. Die Stadt Neu-Anspach entscheidet sich im vorliegenden Verfahren für die letztere Möglichkeit.***

**2) Zu Textfestsetzung: A) 1. Art der Nutzung**

In den Textfestsetzungen unter Punkt A) 1. „Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO“ ist beschrieben „Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werde die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“ Dieses könnte missverstanden werden, daher empfehlen wir die Formulierung zu überprüfen und ggf. in „... die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschrieben Ausnahmen sind nicht zulässig“ zu ändern.

***Der Anregung wird gefolgt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung zur Klarstellung der Formulierung, die keiner erneuten Offenlage des Planentwurfs bedarf.***

**4. Deutsche Telekom Technik GmbH**

**Schreiben vom 27.09.2019, AZ.: PTI 34, PB3, Markus Swientek**

Die Telekom Deutschland. GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.***

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Keine vorhanden

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:  
Lageplan Syna GmbH





Datum, 30.10.2019 - Drucksachen Nr.:

## Vorlage

**XII/302/2019**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.01.2020	
Bauausschuss	05.02.2020	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	

### **60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

#### **Sachdarstellung:**

Auf die Vorlage Nr. XII/301/2019 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange und der Privaten wurden vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen.

#### **Beschlussvorschlag:**

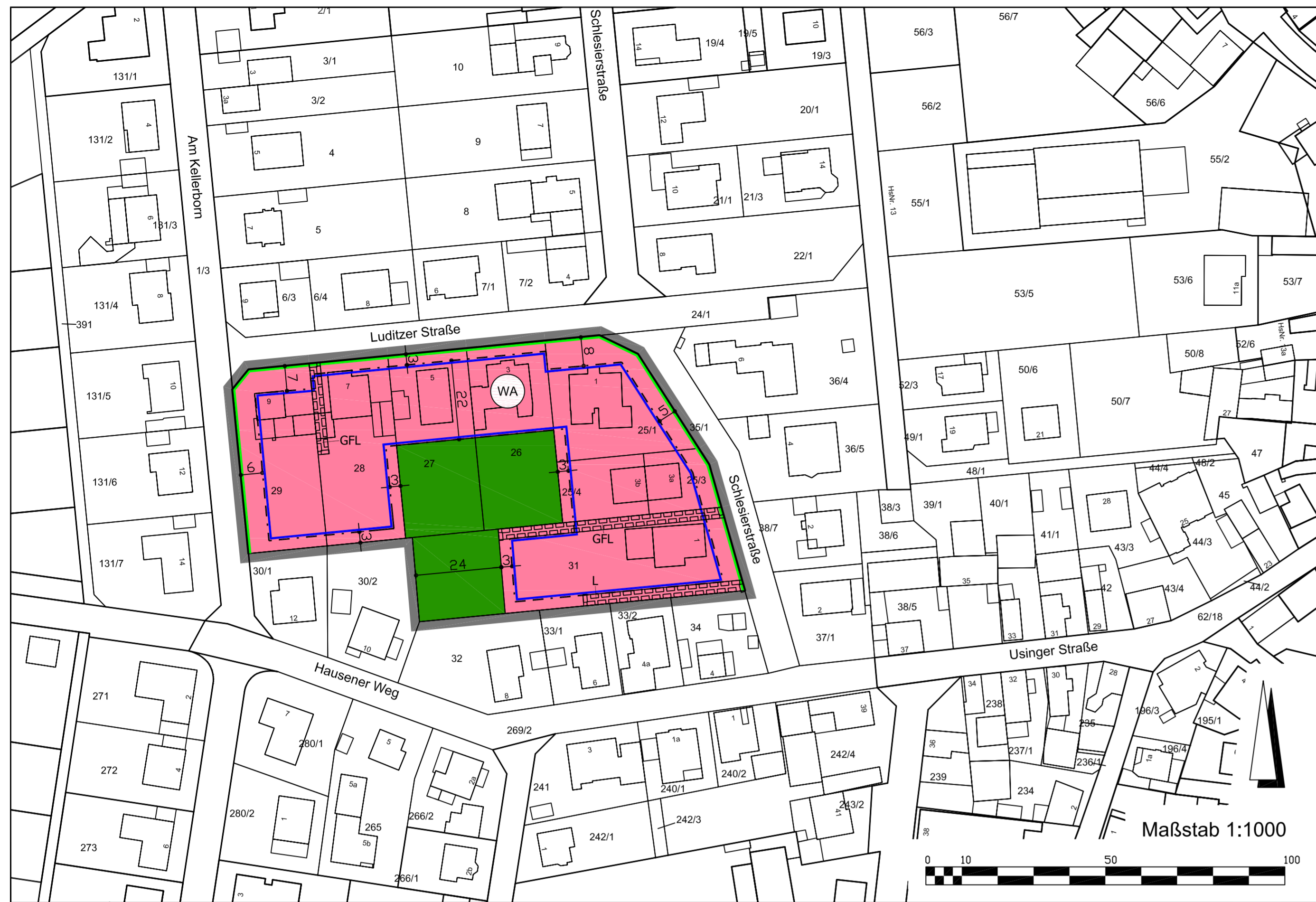
Der Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

#### Anlagen:

1. Bebauungsplan mit Textteil, Stand 17.01.2020
2. Begründung, Stand Januar 2020
3. Landschaftsplanerischer Beitrag, Stand Januar 2020



Datum	Erstellung / Änderung	Datum	Erstellung / Änderung
22.08.2019	sw Erstellung		
06.09.2019	ck Planzeichnung, Festsetzungen		
17.09.2019	ck Änderung Textfestsetzungen		
17.01.2020	ck Änderung Textfestsetzungen		

geprüft:	17.01.2020, C. K.	Dateiname:	bwels_2d2.dwg
		Blattgröße:	95 cm x 59,4 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: 08.2019		erstellt mit:	StadtCAD 15
		basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2013

### PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)**  
 Private Grünfläche: Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke  
 L: Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke

### TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN  
 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG HE).

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
  - FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO UND § 1 ABS. 6 BAUNVO**  
**Allgemeines Wohngebiet**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen nicht zulässig.
  - FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB**  
**Bauweise**  
 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB**  
**Zahl der Wohnungen**  
 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
  - FESTSETZUNG GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO**  
**Nebenanlagen**  
 Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
  - FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB**  
**Beschränkung der Bodenversiegelung**  
 Eine Befestigung von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.  
 Sofern bereits bestehende Bodenbeläge von versiegelten Flächen (z.B. PKW-Stellplätze und Zufahrten) erneuert werden, sind diese Neuerungen ebenfalls nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.  
 Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belabte Bodenzone zu versickern.

### TEXTFESTSETZUNGEN

**B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO**

- Dachform und Dachneigung**  
 Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Zudem sind für Hauptgebäude Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Für untergeordnete Nebengebäude sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
- Dacheindeckung**  
 Dacheindeckungen sind ausschließlich in gedeckten Farbspektren von anthrazit, rot und rotbraun in nicht reflektierenden Materialien und Lackierungen zulässig. Das Anbringen von Photovoltaik-anlagen ist zulässig.
- Staffelgeschosse**  
 Staffelgeschosse sind, sofern sie nicht als Vollgeschosse zu werten sind, zulässig. Staffelgeschosse sind an mindestens drei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um 1,50 m zurückzusetzen. Staffelgeschosse sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach unter 5° auszubilden.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**  
 Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen. Davon sind 50 % mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu begrünen (Artenliste siehe D) 5.).  
 Vorgartenbereiche sind zusätzlich zu mindestens 50 % gärtnerisch zu begrünen.
- Grundstückseinfriedungen**  
 Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).  
 Stützmauern aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Betonfertigteilen sind ebenfalls zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen gem. Artenliste D) 5. berankt werden. Gabionen und Natursteinmauern dürfen nicht verputzt und müssen begrünt werden.

**C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 37 (4) HWG**

- Rückhaltung von Oberflächenwasser**  
 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m<sup>2</sup> angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**D) HINWEISE**

- Niederschlagswasser**  
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 WHG).  
 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Artenschutz**  
**Allgemeiner Artenschutz**  
 Zum allgemeinen Artenschutz empfiehlt es sich, das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen von besonders geschützten und/oder gefährdeten, wild lebenden Tierarten hin zu untersuchen und ggf. vorkommende Arten in angrenzende Gärten umzusetzen.  
**Spezieller Artenschutz**  
 Beschränkung der Rodungszeiten: Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Vor der Rodung sind die vorhandenen Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen hin zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind im Sinne der unten beschriebenen Maßnahme zu kompensieren.  
 Beschränkung der Abrisszeiten: Der Eingriff in Bestandsgebäude ist im Zeitraum Februar/März oder Oktober/November, außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen durch Fledermäuse durchzuführen. Ist ein Abriss in der Zeit zwischen November und Februar nötig, sind lockere oder hinterfliegere Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen, um Beeinträchtigungen von überwinternden Fledermäusen sicher auszuschließen. Gebäudnisse und -öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere durch eine fachlich qualifizierte Person zu veranlassen.  
 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.  
 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Gebäudequartieren sind vor Abriss von Bestandsgebäude im funktionalen Umfeld bauzeitliche Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwelger oder vergleichbare aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme ist unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person zu erfolgen und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.  
 Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren für Brutvögel sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.
- Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH**  
 Die Syna GmbH weist darauf hin, dass bei Baumanpflanzungen im Bereich ihrer Versorgungsanlagen der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der 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. Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH sind im Voraus mit dieser abzustimmen.

### TEXTFESTSETZUNGEN

- Erhalt von Gehölzen/Gehölzschutz**  
 Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es ist insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.
- Denkmalschutz**  
 Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Bodenschutz**  
 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich und sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten:
  - Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
  - Vermeidung von Bodenverdichtungen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
  - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
  - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eintriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)
- Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze**  
**Artenliste 1** (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200  
 Acer campestre – Feldahorn und Sorten  
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn und Sorten  
 Alnus glutinosa – Schwarzerle und Sorten  
 Castanea sativa – Esskastanie und Sorten  
 Crataegus laevigata – Weißdorn und Sorten (mit ungefüllten Blüten)  
 Crataegus monogyna – Weißdorn und Sorten  
 Fagus sylvatica – Rotbuche und Sorten  
 Fraxinus excelsior – Esche und Sorten  
 Prunus padus – Traubenkirsche und Sorten  
 Quercus robur – Stieleiche und Sorten  
 Quercus petraea – Traubeneiche und Sorten  
 Salix alba – Silberweide und Sorten  
 Salix caprea – Salweide und Sorten  
 Sorbus aucuparia – Eberesche und Sorten  
 Tilia cordata – Winterlinde und Sorten  
 Obstbäume (H., v., 8-10) regionale und seltene Sorten vorziehen:  
 Cydonia oblonga – Quitte und Sorten  
 Juglans regia – Walnuss und Sorten  
 Malus domestica – Apfel und Sorten  
 Malus sylvestris – Wildapfel  
 Mespilus germanica - Mispel  
 Prunus avium – Kulturkirsche und Sorten  
 Prunus spec. – Pfirsich, Aprikose, Mandel, Pflaume, Zwetschge, Rencadeau, Mirabelle, etc. und Sorten  
 Pyrus communis – Birne und Sorten  
 Sorbus domestica – Speierling und Sorten  
**Artenliste 2** (Gebietsheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150  
 Berberis vulgaris – Berberitze  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Cytisus scoparius – Besenginster  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Fraxinus siliqua – Faulbaum  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
 Prunus spinosa – Schlehe  
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
 Rosa canina – Hundstrose  
 Pyrus pyraster - Wildbirne  
 Ribes div. spec. - Beerenträucher  
 Salix cinerea – Grauweide  
 Salix purpurea – Purpurweide  
 Salix triandra – Mandelweide  
 Salix viminalis – Korbweide  
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
 Sambucus racemosa – Roter Holunder  
 Viburnum lantana - Wogler Schneeball  
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball  
**Artenliste 3** (Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150  
 Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Buddleja div. Spec. - Sommerflieder  
 Buxus sempervirens - Buchsbaum und Sorten  
 Chaenomeles div. spec. - Zierquitten  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Deutzia div. spec. - Deutzie (ungefüllte Blüten)  
 Genista div. Spec. - Ginster (ungefüllte Blüten)  
 Hibiscus syriacus – Eibisch und Sorten (ungefüllte Blüten)  
 Ilex aquifolium – Stechpalme (fruchtende Sorten)  
 Ilex verticillata – Gemeine Winterbeere  
 Lonicera caerulea – blaue Heckenkirsche  
 Malus div. Spec. – Zierapfel  
 Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin (ungefüllte Blüten)  
 Ribes div. Spec. – Johannisbeere (fruchtende Sorten)  
 Rosa div. Spec. – Rosen (ungefüllte Blüten)  
 Rubus div. Spec. – Brombeere, Himbeere (fruchtende Sorten)  
 Salix rosmarinifolia – Rosmarinweide  
 Sorbus div. Spec. – Ebereschen, Mehlaberen  
 Spiraea div. spec. - Spiere  
 Syringa div. spec. – Flieder (ungefüllte Blüten)  
 Vaccinium div. Spec. – Heidelbeere, Preiselbeere  
 Weigela div. Spec. – Weigelia  
**Artenliste 4** Kletterpflanzen  
 Actinidia chinensis – Kiwi und Sorten  
 Clematis div. Spec. - Clematis, Waldrebe  
 Hedera helix - Efeu (fruchtende Sorten)  
 Humulus lupulus – Hopfen  
 Lonicera caprifolium – Gelblblatt  
 Lonicera periclymenum - Wald-Gelblblatt  
 Parthenocissus spec. - Wilder Wein  
 Vitis vinifera - Echter Wein  
 Wisteria div. Spec. - Blauregen, Glyzine

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 11.04.2019	
bekanntgemacht	am	
Entwurfsbeschluss (Offenlegungbeschluss)	am	
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit	gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom bis	
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom bis	
Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke
		den
		Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	- entfällt -	
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.		
		den
		Bürgermeister
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am		
		den
		Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

## Stadt Neu-Anspach

### Bebauungsplan

# "Luditzer Straße/Schlesierrstraße"

## Stadtteil Westerfeld

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

**Planungsbüro Koch**  
 • Städtebau • Landschaft  
 • Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
 Alte Chaussee 4, 35614 Allar Fax (0 64 43) 6 90 04-34  
 www.pbkoch.de info@pbkoch.de

Stand 17.01.2020





**Stadt Neu-Anspach**

**Bebauungsplan  
„Luditzer Straße/Schlesierstraße“**

**Stadtteil Westerfeld**

## **B E G R Ü N D U N G**

**Entwurf zum Satzungsbeschluss**

**17. Januar 2020**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Geltungsbereich.....	3
2. Bestand .....	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
4.1 Regionalplan/regionaler Flächennutzungsplan.....	4
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.4 Informelle Planung.....	5
4.5 Schutzgebiete.....	5
4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	5
4.7 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung .....	5
5. Planverfahren.....	6
5.1 Verfahrensstand.....	6
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	6
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
6.4 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.5 Festsetzungen nach Landesrecht.....	7
7. Grünflächen .....	8
8. Erschließung.....	9
9. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung .....	9
10. Flächenbilanz und Bodenordnung .....	10

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Am Bächweg“ aus dem Jahr 1963 der ehemaligen Gemeinde Westerfeld. Er liegt im Bereich der Ortsmitte und umfasst die Baugrundstücke südlich der Luditzer Straße (Hausnummern 1, 3, 5, 7 und 9) sowie westlich der Schlesierstraße (Hausnummern 1, 3a und 3b). Er hat eine Fläche von 8.323 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet sind entlang der Straße mit freistehenden Wohnhäusern bebaut. In den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich private Hausgärten.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Bächweg“ setzt eine Baulinie in 5, 7 oder 8 m zur Luditzer Straße bzw. zur Schlesier Straße fest. Das Baufeld des Allgemeinen Wohngebiets wird im rückwärtigen Bereich durch eine Baugrenze in einer Tiefe von 20 m begrenzt. Für die sich daran anschließenden rückwärtigen Grundstücksteile trifft der Bebauungsplan die Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksflächen“. Lediglich für das Grundstück Luditzer Straße 9 ist der rückwärtige Grundstücksbereich zur Bebauung freigegeben, da dieser auch durch die Straße „Am Kellerborn“ erschlossen ist.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Bächweg“, unmäßiglich

Da derzeit eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen ist, möchte die Stadt Neu-Anspach mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dem Wunsch einiger Grundstückseigentümer aus dem Gebiet nachkommen, auch die rückwärtigen Grundstücksteile mit einer Wohnbebauung zu versehen.

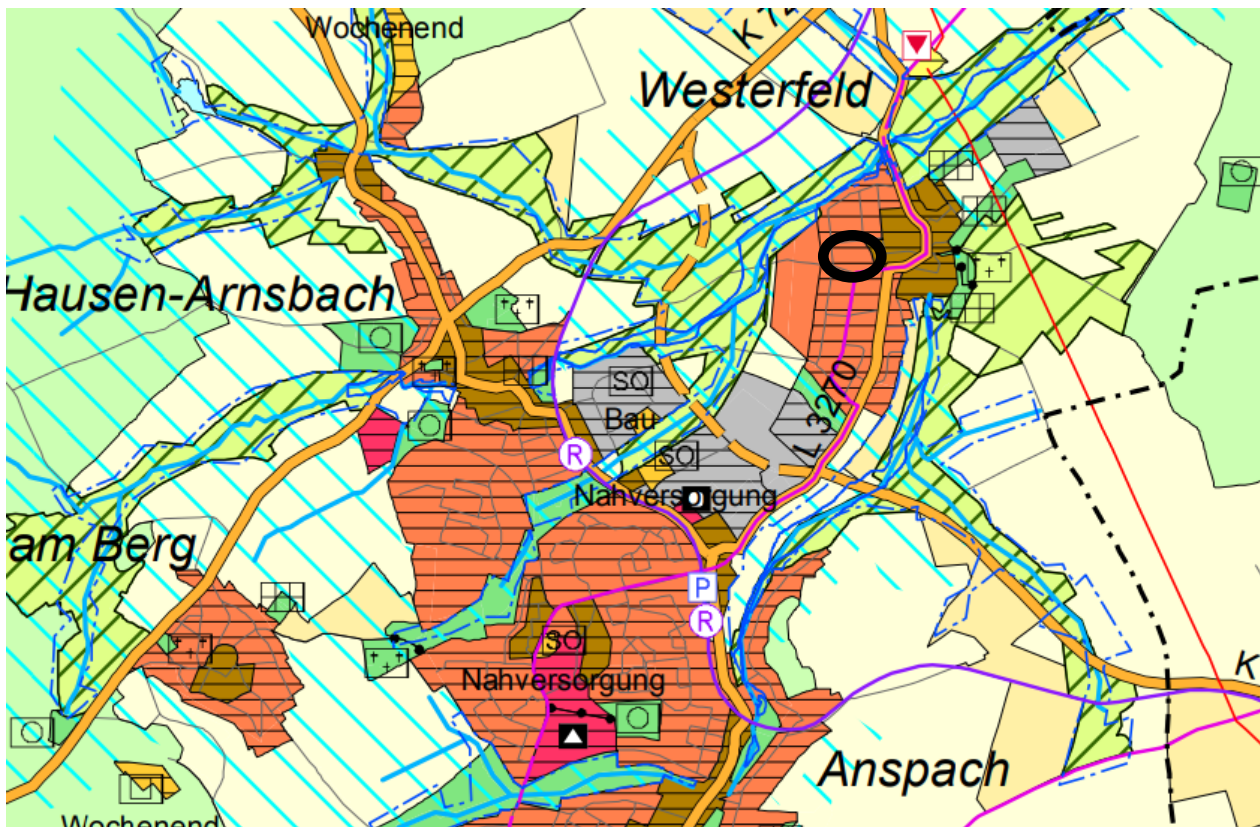
Da Bauleitplanung zur Schaffung neuen Baulands grundsätzlich vorrangig im Innenbereich erfolgen soll, kommt die Stadt Neu-Anspach mit dem vorliegenden Bebauungsplan diesem städtebaulichen Ziel nach. Bei gegebenem Bedarf bedeutet eine Nachverdichtung im Innenbereich eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Erschließung und sonstigen Infrastruktur und somit eine Verschonung wertvoller Flächen im Außenbereich. Zudem kann Bauland günstiger und schneller bereitgestellt werden als bei einer Neuplanung im Außenbereich. Eine Nachverdichtung im Innenbereich bewirkt zumeist auch durch den Zuzug junger Familien eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur in alten gewachsenen Wohnvierteln.

Da die Grundstücksgrößen im Planbereich eine Nachverdichtung zulassen, sieht die Stadt Neu-Anspach an dieser Stelle eine gute Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu ermöglichen. Eine Befragung der Grundstückseigentümer ergab, dass einige eine Bebauung in ihrem rückwärtigen Grundstücksbereich befürworten, während andere die bisherige Gartennutzung grundsätzlich beibehalten möchten. Der Bebauungsplan schafft aus diesem Grund zusätzliche Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke Luditzer Straße 7 und Schlesier Straße 1, während für die übrigen Grundstücke eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt wird.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan/regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionalplan/regionale Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist das Baugebiet somit als gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



*Ausschnitt aus dem regionalen Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain mit Lage des Plangebiets, unmaßstäblich*

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplans „Am Bächweg“ aus dem Jahr 1963. Dieser wurde in einem anderen Teilbereich im Jahr 1992 geändert und ergänzt. Eine 2. Änderung und Erweiterung wurde für einen anderen Teilbereich im Jahr 1994 als Satzung beschlossen.

### 4.4 Informelle Planung

Informelle Planungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

### 4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

### 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 4.7 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV7Vi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

## 5. Planverfahren

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

### 5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 11.04.2019 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde eine ergänzende Begriffsdefinition für die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB geregelt. Da es sich hauptsächlich um eine Sicherung des Bestandes und geringfügige Nachverdichtungen handelt, wird der Plangegegenstand als wenig komplex angesehen und es besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Allgemeine

Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 4 (2) BauNVO. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Wohncharakter des Gebiets zu stärken.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet beibehalten, sowohl für das bestehende Baufenster als auch für die Erweiterung des Baufensters. Gemäß § 16 und 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster werden anders als im ursprünglichen Bebauungsplan nicht zur Straße hin über eine Baulinie geregelt. Da die dort festgesetzte Baulinie bei vielen Gebäuden in der Realität mit wesentlichen Bauteilen über- oder unterschritten wird, wird zukünftig eine Baugrenze festgesetzt, die einheitlich zur Straße verläuft. Diese richtet sich zur Straße hin nach der bestehenden Bebauung und den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Die rückwärtige Baugrenze wird für die Grundstücke Luditzer Straße 3 und 5 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, ansonsten hält sie einen Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze. Dadurch werden die Baufelder für die Grundstücke Luditzer Straße 7 und Schlesierstraße 1 so erweitert, dass jeweils ein weiteres Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ermöglicht werden kann.

## 6.4 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen

Da das Plangebiet von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist, wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, und die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt. Dadurch sollen großformatige Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden, die den Charakter des Gebietes sprengen würden.

Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Zum Schutz des Bodens wurde eine Beschränkung der Versiegelung der Böden im Plangebiet festgesetzt. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist dabei nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt auch für die Neuanlage von bereits versiegelten Flächen.

Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern. Dadurch soll das in die Kanalisation einfließende Oberflächenwasser reduziert werden.

## 6.5 Festsetzungen nach Landesrecht

- **HBO**

Da das Plangebiet im Innenbereich liegt, ist hier besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass sich die baulichen Anlagen in das umgebende Gesamtbild einfügen. Daher sind Festsetzungen zur Bau- und

Freiflächengestaltung auf Basis des § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) erforderlich. Sie werden gemäß § 91 Abs. 2 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die bestehenden Häuser im Plangebiet weisen zum Einen Satteldächer auf, zum Anderen Flachdächer (Luditzer Straße 1 und 3). Als Dachformen werden daher sowohl Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad für zulässig erklärt als auch flach geneigte bzw. Flachdächer. Daher sind auch Staffelgeschosse mit flachen Dächern zulässig, sofern sie keine Vollgeschosse sind.

Dacheindeckungen sind ausschließlich in gedeckten Farbspektren von anthrazit, rot und rotbraun in nicht reflektierenden Materialien und Lackierungen zulässig. Aus ökologischen Gründen sind Photovoltaikanlagen oder Dachbegrünungen erwünscht, daher können sie abweichend von den Farbfestsetzungen zugelassen werden. Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern wird eine extensive Begrünung aus ökologischen Gründen vorgeschrieben.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen), die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen sind. Mindestens 50 % dieser Garten- und Grünflächen sollen eine Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. Auch die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50 % gärtnerisch zu begrünen. Bei der Begrünung ist auf die im Bebauungsplan aufgeführte Liste geeigneter heimischer Pflanzen zurückzugreifen

Zur Eingrünung des Geländes sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Stützmauern aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Betonfertigteilen sind ebenfalls zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen gem. Artenliste D) 7. berankt werden. Gabionen und Natursteinmauern dürfen nicht verputzt und müssen begrünt werden.

- **HWG**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über vorhandene Mischwasserkanäle abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen sind Zisternen mit einer Mindestgröße von mindestens 4 m<sup>3</sup> bzw. 50 l je m<sup>2</sup> angeschlossener Auffangfläche zu schaffen. Das dort gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit dieser Festsetzung soll ein schonender Umgang mit der Ressource Wasser gefördert werden.

## **7. Grünflächen**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als nicht überbaubare Flächen festgesetzten rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als private Grünflächen festgesetzt mit der Zweckbestimmung Hausgärten.



## 8. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen „Am Kellerborn“, „Luditzer Straße“ und „Schlesierstraße“ bereits vollständig erschlossen, sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen die Errichtung der zusätzlich ermöglichten Wohngebäude problemlos verkraften.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgt über die straßenzugewandten Teile des jeweiligen Grundstücks. Hierzu werden auf den Grundstücken Luditzer Straße 7 und Schlesierstraße 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Hinterligers festgesetzt. Da die Leitungerschließung des rückwärtigen Baufeldes auf dem Grundstück Schlesierstraße 1 noch nicht geklärt ist, wird hier an der südlichen Grundstücksgrenze noch ein zusätzliches Leitungsrecht festgesetzt.

## 9. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung können baulich untergenutzte Grundstücke im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden und einen Bedarf an Wohngrundstücken decken, der ansonsten im bisherigen Außenbereich verwirklicht werden müsste. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das Plangebiet ist bereits Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sodass mit der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die sich hauptsächlich auf die Biotopstrukturen und Tierarten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen beziehen und die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehungen im August 2019.

Die im Folgenden dargestellten Festsetzungen dienen einer Eingriffsminimierung. Gleichzeitig wird eine intensive Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes erreicht.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes tragen die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen bei. Darüber hinaus leistet auch die Festsetzung zur extensiven Begrünung von flachen Dächern einen Beitrag zur inneren Durchgrünung des Gebietes, ebenso die Festsetzung zur Berankung von Stützmauern mit Kletterpflanzen.

Die durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bereits beschränkte Oberflächenversiegelung wird weiterhin durch die Festsetzung beschränkt, dass Gehwege, PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hessische Wassergesetz hingewiesen, welches eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorsieht. Mit der Festsetzung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird die Forderung des Hessischen Wassergesetzes lediglich konkretisiert. Eine solche Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung dient auch der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus ökologischen Gesichtspunkten zur Anreicherung des Grundwassers eine sinnvolle Maßnahme.

Mit den Hinweisen zum Artenschutz, dass Gehölze nur außerhalb der Brutzeit gefällt werden dürfen und die vorhandenen Lagerhallen vor Abriss auf Fledermäuse kontrolliert werden müssen sowie zur Installation von Nistkästen und Fledermauskästen und zur bauzeitlichen Bereitstellung von Fledermauskästen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 45 BNatSchG verhindert werden.

Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wurde ein Hinweis zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Baudurchführung in den Textteil des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Da die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. Kap. 5) werden zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

## 10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 0,83 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b> davon überbaubar mit Wohngebäuden	0,26	<b>0,66</b>
<b>Private Grünfläche Hausgärten</b>		<b>0,17</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>0,83</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Neu-Anspach/Ablar, 17.01.2020

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft:

*Christian Koch*



## Stadt Neu-Anspach

### Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“

### ST Westerfeld

### Erläuterungsbericht

Januar 2020

Bearbeitung: **Dipl.-Ing. S. Oberheidt**  
**Dipl.-Ing. G. Streicher**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Ablar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1. Planungsanlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Vorhabens.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft.....</b>	<b>3</b>
3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	4
3.2 Geologie und Boden.....	5
3.3 Fläche .....	5
3.4 Klima und Luft.....	5
3.5 Wasser.....	6
3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung .....	7
3.7 Mensch.....	7
3.8 Schutzgebiete .....	7
<b>4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild .....</b>	<b>8</b>
4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	8
4.2 Boden.....	9
4.3 Fläche .....	9
4.4 Klima und Luft.....	10
4.5 Wasser.....	10
4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung .....	10
4.7 Mensch.....	11
4.8 Schutzgebiete .....	11
<b>5. Zusammenfassung.....</b>	<b>11</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>13</b>

## 1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Am Bächweg“ aus dem Jahr 1963 der ehemaligen Gemeinde Westerfeld. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 25/1, 25/3, 25/4, 26, 27, 28, 29 und 31 der Flur 5, Gemarkung Westerfeld.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bauliche Nutzbarmachung der bisher nicht baulich genutzten Flächen der Flurstücke 28 und 31 der Flur 5, Gemarkung Westerfeld zu regeln und so eine gesunde Nachverdichtung zu ermöglichen.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes von Westerfeld. Es wird im Norden von der Luditzer Straße, im Osten von der Schlesierstraße und im Westen von der Straße Am Kellerborn begrenzt. Im Süden schließen sich die Gartenflächen der Wohnbebauung des Hausener Weges an.

Um eine bauliche Nachverdichtung auf den Flurstücken 28 und 31 zu ermöglichen, werden hier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes neue Baugrenzen festgesetzt. Auf den verbleibenden Flächen wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

## 3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Westerfeld aus und liegt auf einer Höhe von ca. 302 m ü. NN.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt (UVF 2000) werden die Flächen als bestehende Siedlungsfläche (bebauter Bereich im Wohngebiet) dargestellt, dessen Durchgrünung zu erhalten ist (Bestand Juli 1991).

Nach KLAUSING (1988) gehört der Untersuchungsraum zum Naturraum „Taunus“ (30), liegt dabei in der naturräumlichen Haupteinheit „Östlicher Hintertaunus“ (302) und hier in der Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5). Das Usinger Becken liegt innerhalb des östlichen Rheinischen Schiefergebirges und ist durch tektonische Absenkung und intramontane Flächenbildung aufgrund tropischer Verwitterungsbedingungen in der Tertiärzeit entstanden. Es wird bis auf die südlichen Bereiche von Wald eingegrenzt. Die Beckenlage selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Sie fällt von Westen bzw. Süden nach Nordosten ab und wird durch die Usa mit ihren zahlreichen Zuflüssen entwässert.

Die potenziell natürliche Vegetation des Plangebietes ist der Hainsimsen-Buchenwald (Waldgeißblatt-Vikariante) (BFN 2019).

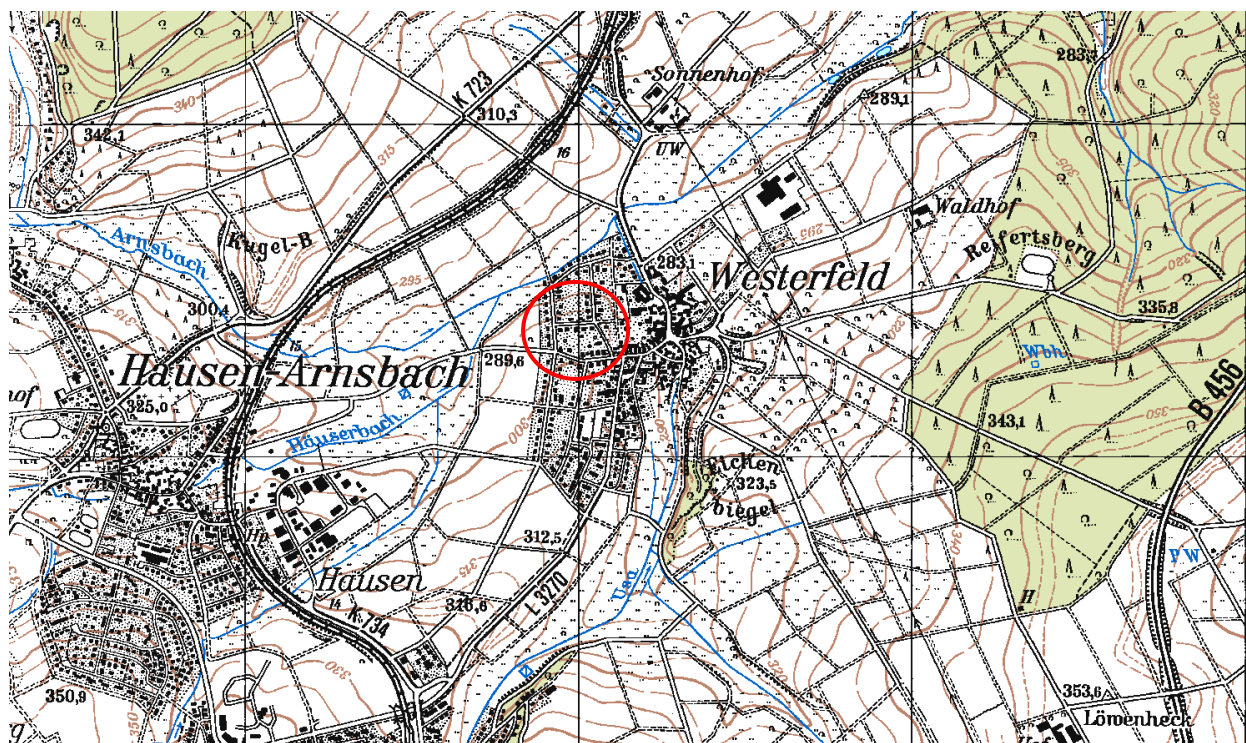


Abb. 1: Lage im Raum (Ausschnitt TK 25).

### 3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### Biotop- und Nutzungsstrukturen

Zur Beurteilung der Biotop- und Nutzungsstrukturen wurde im August 2019 eine Begehung der Flächen durchgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein mit überwiegend Einfamilienhäusern bebautes Gebiet mit vornehmlich großzügigen Gartenflächen. Der überwiegende Teil der Gärten wird von intensiv gepflegten Rasenflächen, Beeten sowie Pflanzungen von Ziergehölzen, wie Lebensbaum (*Thuja spec.*) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) eingenommen. Vereinzelt befinden sich Obstbäume auf den Rasenflächen. Im südlich gelegenen Garten befindet sich ein kleiner folierter Gartenteich, der jedoch keinerlei Wasservegetation aufweist. Eine Besiedlung mit aquatischer Fauna konnte nicht festgestellt werden und ist aufgrund der Strukturarmut auch nicht zu erwarten. In diesem Abschnitt des Gartens wurde bereits eine Gartenhütte abgerissen und die Nutzung aufgegeben. Insgesamt sind die Gärten als struktur- bzw. artenarm zu bezeichnen.

Das Vorhandensein von besonderen Pflanzenarten, die einer Schutzverordnung unterliegen, wird in allen Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen.

#### Tiere

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Westerfeld ist neben den weit verbreiteten, häufig auftretenden und störungsunempfindlichen Tierarten mit keinen seltenen, gefährdeten oder streng geschützten Arten zu rechnen. Zum Zeitpunkt der Begehungen konnten keine Höhlen in den alten Obstbäumen entdeckt werden, die sich als Habitate eignen. In Abhängigkeit zum Zeitpunkt des Baubeginns lässt sich jedoch die Entwicklung zu Habitatbäumen nicht ausschließen.

Insgesamt wird aufgrund der Größe des Plangebietes keine Tierart ihren Lebensraum ausschließlich innerhalb des Plangebietes haben.

Das Plangebiet ist durch die Lage inmitten des Siedlungsraumes von Westerfeld vorbelastet. Die versiegelten Flächen sowie die intensiv gepflegten und gärtnerisch genutzten Flächen haben einen geringen Strukturreichtum und ein überwiegend eingeschränktes floristisches wie faunistisches Artenspektrum zur Folge. Diese Bereiche sind somit weniger bedeutungsvoll für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Lediglich den teils recht alten Obstgehölzen kommt eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit zu.

### 3.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird durch die Lage im Rheinischen Schiefergebirge und hier im geologischen Strukturraum des „Hintertaunus“ bestimmt. Als Bodenarten stehen hier hauptsächlich Tonschiefer, Sandstein und rhyolithische Metavulkaniklastite an. (HLNUG 2019-6)

Die natürlicherweise anstehenden Braunerden des Plangebietes unterliegen ohne Ausnahme einer starken anthropogenen Überprägung durch die Anlage von Siedlungsflächen (HLNUG 2019-1). Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen daher weitgehend verloren gegangen. Die Versiegelungen und sonstigen Überprägungsmerkmale stellen zugleich eine Vorbelastung für den Boden dar.

Altstandorte sind gemäß § 2 Absatz 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altstandorte bekannt.

Im Plangebiet sind weder regional bedeutsame Bodendenkmäler noch seltene Pedogenesen bekannt.

Dem Schutzgut Boden kommt für das Plangebiet zusammenfassend eine nachrangige Bedeutung zu.

### 3.3 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 8.323 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Bächweg“ aus dem Jahr 1963 der ehemaligen Gemeinde Westerfeld. Laut Regionalem Flächennutzungsplan (REGIONALVERBAND FRANKFURT-RHEINMAIN 2018) sind die Flächen vollständig als „Flächen für Wohnbau“ gekennzeichnet.

Dem Plangebiet kommt unter dem Gesichtspunkt eines schonenden Umgangs mit Boden eine wichtige Rolle zu, da sich hier die Möglichkeit der Nachverdichtung und Innenentwicklung bietet.

### 3.4 Klima und Luft

Das Klima des Plangebietes wird durch die Lage im Regenschattenbereich des Taunuskammes bestimmt und befindet sich im Klimaraum Hintertaunus. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt für die Jahre 1980-2010 bei 8 – 9 C. Die mittlere Niederschlagssumme liegt zwischen 800-900 mm pro Jahr, ermittelt aus den Jahren 1980-2010. Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer beträgt 1.600-1.700 h (HLNUG 2019-3).

Nach der Wuchsklimagliederung wird der Bereich des Plangebietes der Stufe „ziemlich kühl“ (6) mit mäßiger relativer Spätfrostsicherheit zugeordnet (ELLENBERG& ELLENBERG, 1974).

### **Lokalklima**

Die Rasenflächen des Plangebietes übernehmen lokalklimatische Ausgleichsfunktionen. Sie fungieren, wenn auch kleinräumig, als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete, die zum klimatischen Ausgleich innerhalb des sich aufwärmenden Siedlungsgebietes beitragen. Die Gehölze übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Atmosphäre sowie durch die Produktion von Sauerstoff lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Die versiegelten Flächen wiederum sind als Wärmeinseln einzustufen, die sich negativ auf das Lokalklima auswirken.

Die auf der Methode der Bioindikation durch Flechten beruhende Luftgütekarte weist für den Bereich des Plangebietes insgesamt eine mäßige bis geringe lufthygienische Belastung auf (HLNUG 2019-3).

Insgesamt kommt den Flächen des Plangebietes aufgrund der recht hohen Durchgrünung eine hohe lokalklimatische Bedeutung zu.

## **3.5 Wasser**

### **Oberflächengewässer**

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Im südlich gelegenen Garten befindet sich ein kleiner folierter Gartenteich, der jedoch keinerlei Wasservegetation oder eine Besiedlung mit aquatischer Fauna aufweist.

Rund 250 m westlich befindet sich der Verlauf des Häuserbachs (Gewässerkennzahl 24848128), der etwa 200 m nordwestlich in den Arnsbach (Gewässerkennzahl 2484812) mündet. Entlang beider Fließgewässer ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Nördlich der Siedlungsfläche von Westersfeld fließt der Arnsbach der Usa (Gewässerkennzahl 24848) zu. Diese fließt rund 180 m östlich des Plangebietes in einer Verrohrung; ein Überschwemmungsgebiet ist in diesem Abschnitt nicht festgesetzt.

Insgesamt kommt dem Plangebiet für Oberflächengewässer keine Bedeutung zu.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Struktureinheit des Rheinischen Schiefergebirges und gehört hierin dem Teilraum des „Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges“ an. Der Grundwasserleitertyp wird als Grundwasser-Geringleiter eingestuft (HLNUG 2019-2).

Die Grundwasserergiebigkeit des Plangebietes liegt bei  $<2$  l/s mittlere Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk und ist somit sehr gering. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird aufgrund schlecht durchlässiger Grundwasserleiter als gering eingestuft. Die Gesamthärte des Wassers wird mit 4 bis 12° dH angegeben und ist somit als weich bis mittelhart zu bezeichnen. (HLFB 1985)

Innerhalb des Plangebietes sowie in einem Umkreis von 2,0 km liegen keine Trinkwasserschutzzonen eines festgesetzten Wasserschutzgebietes (HLNUG 2019-2).

Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die vorhandenen Versiegelungen gegeben. Für den Grundwasserhaushalt übernimmt das Plangebiet keine besonderen Funktionen. Insgesamt besitzt das Plangebiet für das Schutzgut Wasser keine besondere Bedeutung.



### 3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Westerfeld mit großzügigen Gartenflächen geprägt. Die Gärten dienen der Erholung. Vorbelastet ist der Untersuchungsraum im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aufgrund der Lage innerhalb geschlossener Siedlungsbebauung.

Insgesamt kommt dem Untersuchungsraum aufgrund seiner Lage und Ausstattung eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu. Weitreichende Sichtbeziehungen sind aufgrund der vorhandenen und rings herum liegenden Bebauung nicht gegeben, eine besondere Fernwirkung haben die Flächen des Plangebietes nicht.

### 3.7 Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. die Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt und hat dahingehend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

### 3.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und in einem Radius von 2,0 km befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht (HLNUG 2019-2, 2019-5).

#### 4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild, die Erholung und den Menschen

##### 4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohngebäuden auf den Flurstücken 28 und 31 der Flur 5 Gemarkung Westerfeld, um eine eingeschränkte bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Auf den übrigen Grundstücken wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt und somit die vorhandenen Gärten erhalten.

Durch den Bau der zwei Wohnhäuser werden anlagebedingt vorhandene Biotopstrukturen von überwiegend mittlerer Wertigkeit beseitigt. Die Flächen dienen aufgrund der innerörtlichen Lage überwiegend lediglich weit verbreiteten und häufig auftretenden Tierarten als Lebensraum. Diese regelmäßig vorkommenden Tierarten können kleinräumig auf die verbleibenden und angrenzenden Garten- und Freiflächen ausweichen. Zum allgemeinen Artenschutz empfiehlt es sich, das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen von besonders geschützten und/oder gefährdeten wild lebenden Tierarten, wie Igel oder Siebenschläfer hin zu untersuchen und ggf. vorkommende Arten in angrenzende Gärten umzusetzen.

Besondere oder streng geschützte Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Darüber hinaus gehende bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Trotz Entfallens der Anwendung der Eingriffsregelung sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Da eine Eignung der Gehölze und Gebäude für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind folgende artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen:

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

Beschränkung der Rodungszeiten: Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung sind vor Baufeldfreimachung und somit vor der Rodung die vorhandenen Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind im Sinne der unten beschriebenen Maßnahme zu kompensieren.

Beschränkung der Abrisszeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Der Eingriff in Bestandsgebäude ist daher im Zeitraum Februar/März oder Oktober/November, außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen durchzuführen.

Ist ein Abriss in der Zeit zwischen November und Februar nötig, sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen, um Beeinträchtigungen von überwinterten Fledermäusen sicher auszuschließen. Gebäuderisse und -öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (siehe Kompensationsmaßnahme unten) durch eine fachlich qualifizierte Person zu veranlassen.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Gebäudequartieren sind vor Abriss von Bestandsgebäude im funktionalen Umfeld bauzeitliche Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwelger oder vergleichbare aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme ist unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person zu erfolgen und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren für Brutvögel sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

## **4.2 Boden**

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Errichtung neuer Gebäude erfolgt im Bereich von Gärten, die zum jetzigen Zeitpunkt bereits durch Umlagerungen und Verdichtungen beeinträchtigt sind. Dennoch kommt es insgesamt durch die geplante Bebauung anlagebedingt zu weiteren Funktionsverlusten des Bodens. Aufgrund der Kleinflächigkeit der hinzu kommenden Versiegelung und der genannten Vorbelastungen sind die Beeinträchtigungen insgesamt jedoch von geringer Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind in Form von Umlagerungen, Verdichtungen (Befahrung) im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten. Auswirkungen auf den Boden während der Betriebsphase sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen mit Schadstoffen kommt.

### **Nachsorgender Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine unsanierten Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

## **4.3 Fläche**

Im Rahmen des Bebauungsplans kommt es zur Festsetzung eines neu abgegrenzten Baufensters, das auch Teile der rückwärtigen Gartenflächen der Flurstücke 28 und 31 umfasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht, dennoch kommt es anlagebedingt durch die Erweiterung des Baufensters

zu einer Überprägung von Gärten durch Gebäude. Die Ausweisung erfolgt innerhalb des Siedlungsraumes, sodass eine Beanspruchung von Flächen an anderer Stelle außerhalb des Siedlungsraumes nicht notwendig wird und somit eine Verschonung wertvoller Flächen im Außenbereich gelingt.

Eine über die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche hinausgehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase wird nicht stattfinden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche können ausgeschlossen werden.

#### 4.4 Klima und Luft

Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen besitzen derzeit als Rasenfläche und Gehölzbestände durch ihre lufthygienischen und lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen innerhalb des Siedlungsgebietes eine Bedeutung für das Lokalklima im Umfeld des Gebietes. Aufgrund der Wirkung von Teilbereichen als Wärmeinsel ist das Lokalklima im Plangebiet jedoch auch vorbelastet. Die Überbauung von Rasenflächen und eine teilweise Entfernung von Gehölzen führen anlagebedingt zu einer geringfügigen Reduzierung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion. Aufgrund der verbleibenden Grünflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Im Zuge der Bauausführung kommt es zu Schadstoff- und Staubimmissionen, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen können. Da diese nur temporär während der Bauzeit auftreten, sind die Beeinträchtigungen jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Bezüglich des allgemeinen Klimaschutzes (CO<sub>2</sub>-Problematik) wird durch die Bebauung des Gebietes eine Erhöhung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen z.B. durch Gebäudeheizungen und Haustechnik erfolgen. Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, sodass eine betriebsbedingte nennenswerte Veränderung der Luftqualität ausgeschlossen werden kann.

#### 4.5 Wasser

Für das Schutzgut Wasser übernimmt das Plangebiet aufgrund des Fehlens von natürlichen Oberflächengewässern und der vorhandenen Versiegelung keine besonderen Funktionen. Der vorhandene kleine Gartenteich ist künstlichen Ursprungs und weist weder Wasservegetation noch eine Besiedlung mit Tieren auf. Die geplante Neuversiegelung durch die hinzukommenden Gebäude führen allerdings anlagebedingt zu einer kleinflächig verringerten Niederschlagsversickerung und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Da diese Neuversiegelungen aber nur auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche vorgesehen sind, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von untergeordneter Bedeutung.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen kommt.

#### 4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Die im Zuge der Bauausführung hinzukommenden Gebäude verursachen anlagebedingt eine Veränderung des Ortsbildes. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhe wird allerdings sichergestellt, dass die Gebäude nicht überproportional erscheinen und sich in die Umgebung und somit das Ortsbild einfügen.

Im Rahmen der Bauausführung kommt es zu zusätzlichen temporären Beeinträchtigungen für das Ortsbild, wenn Baumaschinen im Plangebiet eingesetzt werden. Diese Auswirkungen sind nicht vermeidbar und, da es sich um temporäre Auswirkungen handelt, von untergeordneter Bedeutung.

Wesentliche betriebsbedingte Einwirkungen auf das Ortsbild sind durch die hinzukommende Wohnbebauung nicht zu erwarten.

#### 4.7 Mensch

Durch das Bauvorhaben kommt es zur baulichen Entwicklung eines bereits vorbelasteten Gebietes im Siedlungsraum. Da das Plangebiet von Wohnnutzung umgeben ist, sind durch eine Überplanung Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen z.B. durch Lärmimmissionen möglich, die allerdings auf die Bauzeit beschränkt und daher von untergeordneter Bedeutung sind. Baubedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft und Landschaftsbild (s. 4.4 und 4.6) wirken gleichfalls auf das Schutzgut Mensch, sind jedoch aufgrund ihres temporären Charakters als vertretbar einzustufen.

Wesentliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die hinzukommenden Gebäude nicht zu erwarten.

#### 4.8 Schutzgebiete

Im nahgelegenen Umkreis des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

## 5. Zusammenfassung

Die Errichtung neuer Gebäude führt zum Verlust von Teilflächen von Gärten mit Rasenflächen und Gehölzstrukturen. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft sowie Wasser und somit auch Mensch durch die Überprägung allerdings insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Zudem wird durch die angestrebte Nachverdichtung eine weitere Zersiedelung des umliegenden Landschaftsraumes vermieden und die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen innerhalb des Siedlungsraumes gefördert.

Der Reduzierung der Beeinträchtigung bzw. der Neugestaltung des Landschafts-/Ortsbildes dienen die Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen, über die sichergestellt wird, dass die Gebäude sich in die bestehende Bebauung einfügen. Des Weiteren sind die Grundstücksfreiflächen als Gärten anzulegen bzw. zu erhalten.

Der Verzicht auf eine Siedlungserweiterung im bisher unbebauten Außenbereich zugunsten einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes von Westerfeld ist insgesamt und in Bezug auf alle Schutzgüter zu begrüßen.

Aßlar/Neu-Anspach, 17.01.2020  
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft: 16.12.2019

*J. Krecher*

## Literaturverzeichnis

- BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BBODSCHG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- BFN (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ) (HRSG.) (2019): Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV). Interaktive Karte. Im Internet unter: <http://www.floraweb.de/vegetation/vegetationskarte.html>, letzter Abruf: 28.08.2019.
- BNATSCHG (2019): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- ELLENBERG, H. & ELLENBERG, C. (1974): Wuchsklima-Gliederung von Hessen 1:200.000 auf pflanzenphänologischer Grundlage. Wiesbaden.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-1): BodenViewer Hessen. Im Internet unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 29.08.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-2): Fachinformationssystem **Grund- und Trinkwasserschutz** Hessen (GruSchu). Im Internet unter: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 02.09.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-3): Umweltatlas Hessen. Im Internet unter: <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, letzter Abruf: 29.08.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-4): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 29.08.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-5): GIS-Viewer des Naturschutzinformationssystems NATUREG. Im Internet unter: <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default>, letzter Abruf: 02.09.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-6): Geologie-Viewer, Viewer zur Präsentation von Geofachdaten. Im Internet unter: <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 29.08.2019.
- KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden.
- REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2018): Regionaler Flächennutzungsplan. Planstand 31.12.2018. Im Internet unter: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/js/apps/index.html?lang=de&app=RegioMap>, letzter Abruf: 29.08.2019.
- UVF (UMLANDVERBAND FRANKFURT) (HRSG.) (2000): Landschaftsplan UVF. Gemäß § 3 HENatG und Beschluss der Gemeindekammer des Umlandverbandes Frankfurt vom 13.12.2000. Stand März 2001.



Datum, 30.10.2019 - Drucksachen Nr.:

## Vorlage

**XII/303/2019**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.01.2020	
Bauausschuss	05.02.2020	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	

**60-19-07 Bebauungsplan Am Inchenberg 2. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach  
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

### Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.06.2019 den Aufstellungsbeschluss (Vorlage 135/2019) zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel ist die Verbreiterung des Baugrundstückes Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 114 Am Inchenberg in südöstliche Richtung um ca. 175 m<sup>2</sup>.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 17.09.2019 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurden keine Eingaben gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 10 Behörden beteiligt, davon 9 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Thomas, Bad Vilbel, ausgewertet, abgestimmt und sind im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Am Inchenberg 2. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach, die in *Fettdruck und Kursivschrift* dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

#### I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

##### 1. Fraport AG

Schreiben vom 26.09.2019, AZ.: RAC-RA ba-skf

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.



Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

***Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben jedoch keine Auswirkungen auf die Planänderung.***

## **2. Syna GmbH**

**Schreiben vom 01.10.2019, AZ.: Jürgen Fischer**

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

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. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

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.

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 Verlege tiefe 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.

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 Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Die Hinweise der Syna GmbH zu den vorhandenen Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise haben keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Änderungsplanung und dienen der Klarstellung.***

## **3. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

**Schreiben vom 07.10.2019, AZ.: Honsberg**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Grundstück als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Das geplante Grundstück ergänzt ein vorhandenes Wohngebiet, das bereits über die Grenze der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbaufläche hinausgeht. Da dem Vorhaben keine erheblich betroffenen Umweltbelange entgegenstehen und aufgrund der sehr geringen Flächengröße die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die Planung als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden.

Eine Anpassung der Wohnbauflächenabgrenzung an die reale Situation und die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP.

***Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Die Hinweise zu den Belangen des Regionalverbands und die grundsätzliche Zustimmung zum Erweiterungsbereich werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Änderungsplanung.***

**4. Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Schreiben vom 23.10.2019, AZ.: 22.2LM-02-06-03-02-B-002#016**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass der Flurstücksbestand nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht. Es wurde bereits ein 7m breiter Streifen aus dem Flurstück 68/1 herausgetrennt. Dieser bildet das Flurstück 114/1. Der restliche Bereich des Flurstücks 68/1 bildet nun das Flurstück 68/2.

***Der Hinweis auf die aktuelle Liegenschaftskarte wird zur Kenntnis genommen und für das Satzungsexemplar berücksichtigt. Die Planung wird zur Klarstellung auf die Karte mit den neuen Flurstücksaufteilungen übertragen.***

**5. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen  
Schreiben vom 04.11.2019, AZ.: I 18 KMRD -6b 06/05 N 1396-2019**

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

***Die Hinweise zu den Belangen der Kampfmittelräumung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung dargestellt. Die Hinweise haben keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Änderungsplanung und dienen der Klarstellung.***

**6. HTK – Der Kreisausschuss  
Schreiben vom 04.11.2019, AZ.: 60.00.06-265**

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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine 7 m breite Erweiterung eines Bauplatzes in den Außenbereich von ca. 178 m<sup>2</sup> sowie einer ebenfalls 7 m breiten Verkehrsfläche von in etwa 28 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben.

In der naturschutzrechtlichen Bilanzierung errechnet sich ein Biotopwertverlust von 2.871 Biotopwertpunkten, die über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach beglichen werden sollen.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Weidefläche eines unweit gelegenen, im Haupterwerb geführten landwirtschaftlichen Betriebs anzunehmen. Aufgrund des geringen Umfangs des zusätzlichen Flächenbedarfs wird die hierdurch verursachte Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft dem Vorhaben jedoch nicht entgegen gestellt.

Öffentliche Belange des Forstes werden von dem Vorhaben nicht berührt. Es werden somit keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

***Die Ausführungen zur Inanspruchnahme von Weidefläche werden zur Kenntnis genommen, planungsrechtlich relevante Auswirkungen auf die Änderungsplanung ergeben sich daraus nicht.***

***Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen des Forstes erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Änderungsplanung vorgebracht werden.***

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Am Inchenberg“, 2. Änderung und Erweiterung zur Kenntnis. Es wird um die Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten:

#### Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB gewählt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung ggf. ein Präzedenzfall geschaffen wird, auf den sich andere Grundstückseigentümer unter Einforderung der Gleichbehandlung berufen könnten.

Nur durch den angegebenen naturschutzfachlichen Ausgleich über eine Ökokontomaßnahme, erscheint die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht im Sinne des § 13b BauGB naturschutzfachlich akzeptabel.

#### Weitere Anregungen, 0 Empfehlungen und Hinweise

Für die Grundstückseinfriedung wäre eine Regelung wünschenswert, die festlegt, dass zulässige Zäune über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen müssen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten

Es wird empfohlen, innerhalb der textlichen Festsetzungen vorsorglich auf den speziellen Artenschutz hinzuweisen. Die Formulierung könnte wie folgt aussehen:

*Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschätzter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:*

- a) *Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,*
- b) *Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,*
- c) *Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) durchzuführen,*
- d) *außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.*

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen.

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen.

Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude und/oder der Anbringung von Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse getroffen werden können.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

**Die Hinweise zum Verfahren werden zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Änderungsplanung ergeben sich daraus nicht.**

**Die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen, Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Übernahme in die Änderungsplanung wird nicht vorgenommen, die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Planung gelten unverändert.**

**Begründung:**

**Das für die Erweiterung des Bebauungsplans angewandte Verfahren ist im Baugesetzbuch explizit für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, vorgesehen. Außerdem werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es handelt sich um eine Planerweiterung, welche der Nachverdichtung von Flächen dient. Darüber hinaus waren keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen und es bestehen keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern, FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.**

**Die Erweiterungsplanung betrifft lediglich einen sehr kleinen Teilbereich des Gesamtplans. Insgesamt hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich eine Gesamtfläche von gut 600 qm, der einbezogene Bereich ist sogar nur ca. 200 qm groß. Für dieses halbe Baugrundstück gesonderte Festsetzungen zu treffen erscheint nicht zielgerecht. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den Gesamtplan würde zu Auswirkungen auf die - auf Grundlage des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans - genehmigten Nutzungen führen. Ohnehin sind ein Teil der vorgebrachten Hinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan und damit auch für die Änderungsplanung bereits festgesetzt (Bodenabstand von 15 cm bei Einfriedungen) bzw. aufgrund anderer Gesetze und Vorschriften (s. Hinweis auf BNatSchG, DIN) auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Anregungen zum Erhalt / Ersatz von Baumbestand sind nicht nachvollziehbar, da es sich bei dem Erweiterungsbereich um eine Pferdekoppel ohne Bäume handelt.**

**Der Verzicht auf die Verwendung von Geovlies und die Anbringung von Nisthilfen ist wünschenswert, aber planungsrechtlich nicht festsetzbar.**

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** gibt es folgende Anregungen:

Zu: Planzeichnung

In der Planzeichnung ist nur der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingetragen. Damit eine bessere Verbindung zum genehmigten Bebauungsplan einschließlich der 1. Änderung hergestellt werden kann, empfehlen wir den Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans als Information (z. B. als graue Umgrenzungsdarstellung) mit aufzunehmen.

**Die Anregung, den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans zu kennzeichnen, wird berücksichtigt. Die Abgrenzung wird in die Planzeichnung aufgenommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht, die Eintragung dient lediglich der Klarstellung.**

## 7. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 11.11.19, AZ.: 41106-460-K0001

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, das Baugrundstück Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 114 um ca. 178 m<sup>2</sup> zu verbreitern (siehe nachfolgend Abbildung 1). Betroffen ist das Flurstück 68/1.

Außerdem wird die öffentliche Verkehrsfläche für diesen Erweiterungsbereich geringfügig verlängert.

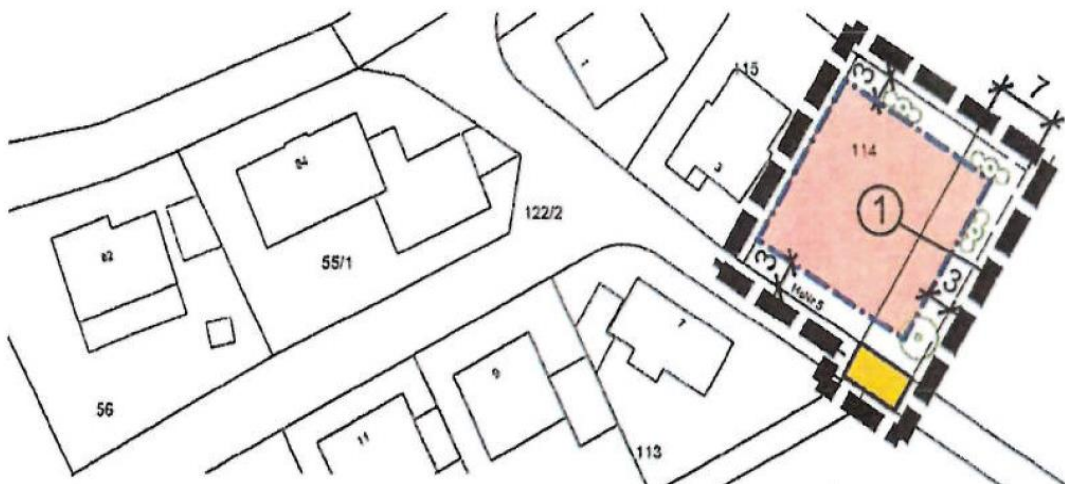


Abbildung 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Inchenberg" [1]

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose [2, 3] als Bestand bereits berücksichtigt wurde (siehe nachfolgende Abbildung 2). Das Planungsgebiet wird der kanalisierten Fläche F24 "Hausen Ost" zugeordnet.

Das Planungsgebiet überschneidet sich teilweise mit der Fläche A23 "Anspach Südost", jedoch werden die Grundstücke aufgrund dem bestehenden Straßenverlauf und der bestehenden Kanalleitungen an die Fläche F24 angeschlossen.

Die kanalisierte Fläche F24 ist an den Regenüberlauf R11 "Stockheimer Grund", sowie an das angeschlossene Regenüberlaufbecken B06 ".Stabelsteiner Weg" angeschlossen.



Abbildung 2: Ausschnitt Übersichtslegeplan Einzugsgebiete SMUSI 2010 - Prognosezustand (DAR) [2]

Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose 2010 [2, 3] lag das o.g. Regenüberlaufbauwerk R11 „Stockheimer Grund“ unter den folgenden maximal zulässigen Richtwerten:

Entlastungshäufigkeit

- Maximal zulässig: 50 mal/Jahr
- R11: 31-mal/Jahr

Entlastungsdauer

- Maximal zulässig: 20 h
- R11:13h

Da die gesamte Fläche F24 "Hausen Ost" über das Regenüberlaufbecken B06 Stabelsteiner Weg" entwässert, wird zusätzlich die CSB-Belastung für dieses Becken mitbetrachtet.

Die spezifische CSB - Entlastungsfracht des Regenrückhaltebeckens B06 liegt mit 231 kg/ha lt. SMUSI Prognose Berechnung 2014 unter dem Grenzwert von 250 kg CSB/ha [2].

Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

**Die allgemeinen Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Da hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt werden konnte, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird,**

**ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planänderung. Diese Feststellung wird in die Begründung übernommen.**

**8. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 14.11.2019, AZ.: III 31.2-61d 02/01-**

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 Erweiterungsfläche für ein ca. 600 m<sup>2</sup> großes Grundstück liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 201 0) dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.g. 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Inchenberg“.

**Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Die Feststellungen und die grundsätzliche Zustimmung zum Erweiterungsbereich werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Änderungsplanung.**

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.

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

**Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Der Hinweis auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Rahmen dieser Beteiligung ohnehin berücksichtigt.**

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 651 89 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung.

**Die Hinweise zum Umgang mit Altlasten werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diese Zusammenhänge hingewiesen. Direkte Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht, da auch der Stadt keine Altlasten in dem Bereich bekannt sind.**

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 201 0
  - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
  - Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
    - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
  - Hinsichtlich des Altbergbaus:
    - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
    - In der Datenbank vorliegende Informationen
    - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau
- Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

***Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen der Bergaufsicht erforderlich, da keine Anregungen zur Änderungsplanung vorgebracht werden. Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Änderungsplanung.***

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

***Kein Beschlussvorschlag zu den Belangen der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Änderungsplanung vorgebracht werden.***

## 9. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 31.10.2019, AZ.: N2-WN3-cw

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits eine Versorgungsleitung befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungsgassen ist nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand  
069-213-26628  
[a.hillebrand@nrm-netzdienste.de](mailto:a.hillebrand@nrm-netzdienste.de)

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess- Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

***Die Hinweise der Netzdienste Rhein-Main GmbH zu der vorhandenen Versorgungsleitung und auf die Einhaltung von Vorschriften werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise haben keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Änderungsplanung und dienen der Klarstellung.***

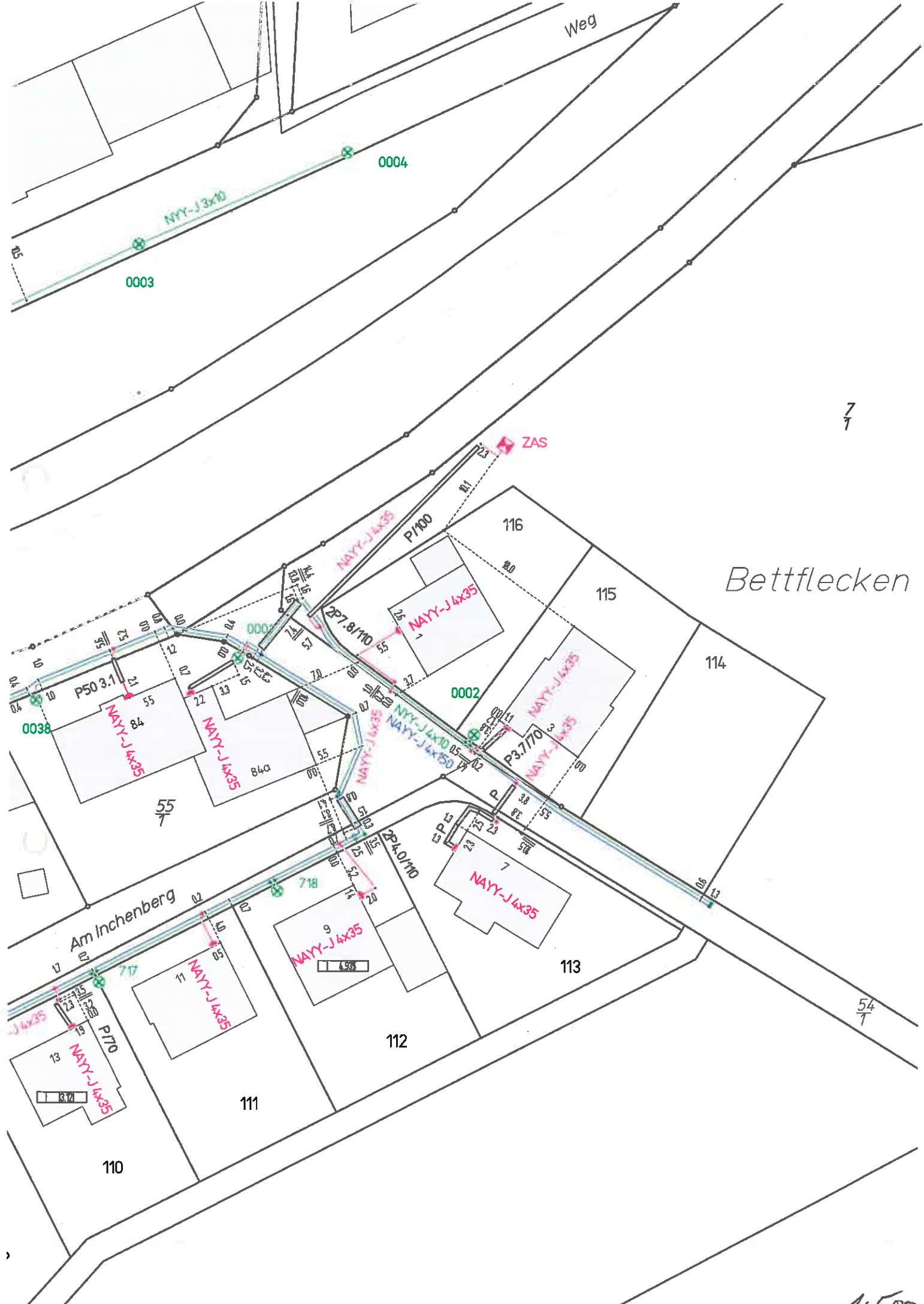
## II. Öffentlichkeit



Keine Eingaben

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlage:  
Lageplan Syna GmbH



7  
7

Bettflecken

1:500



Aktenzeichen: Corell/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 30.10.2019 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XII/304/2019**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.01.2020	
Bauausschuss	05.02.2020	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	

**60-19-07 Bebauungsplan Am Inchenberg 2.Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Sachdarstellung:**

Auf die Vorlage Nr. XII/303/2019 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange und der Privaten wurden vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan Am Inchenberg 2.Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Am Inchenberg 2.Änderung und Erweiterung, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplan Stand Januar 2020
2. Begründung Stand November 2019

Auf die rechtskräftige Gesamtplanung des Bebauungsplans "Am Inchenberg" und die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hingewiesen. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Planungen, die von der Planänderung nicht betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26. Juni 2019.

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07. Oktober 2019 bis einschließlich 08. November 2019.

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **xx. xxxxx 2019**.

Siegel Neu-Anspach den

Magistrat der Stadt Neu-Anspach

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Siegel Neu-Anspach den

Magistrat der Stadt Neu-Anspach

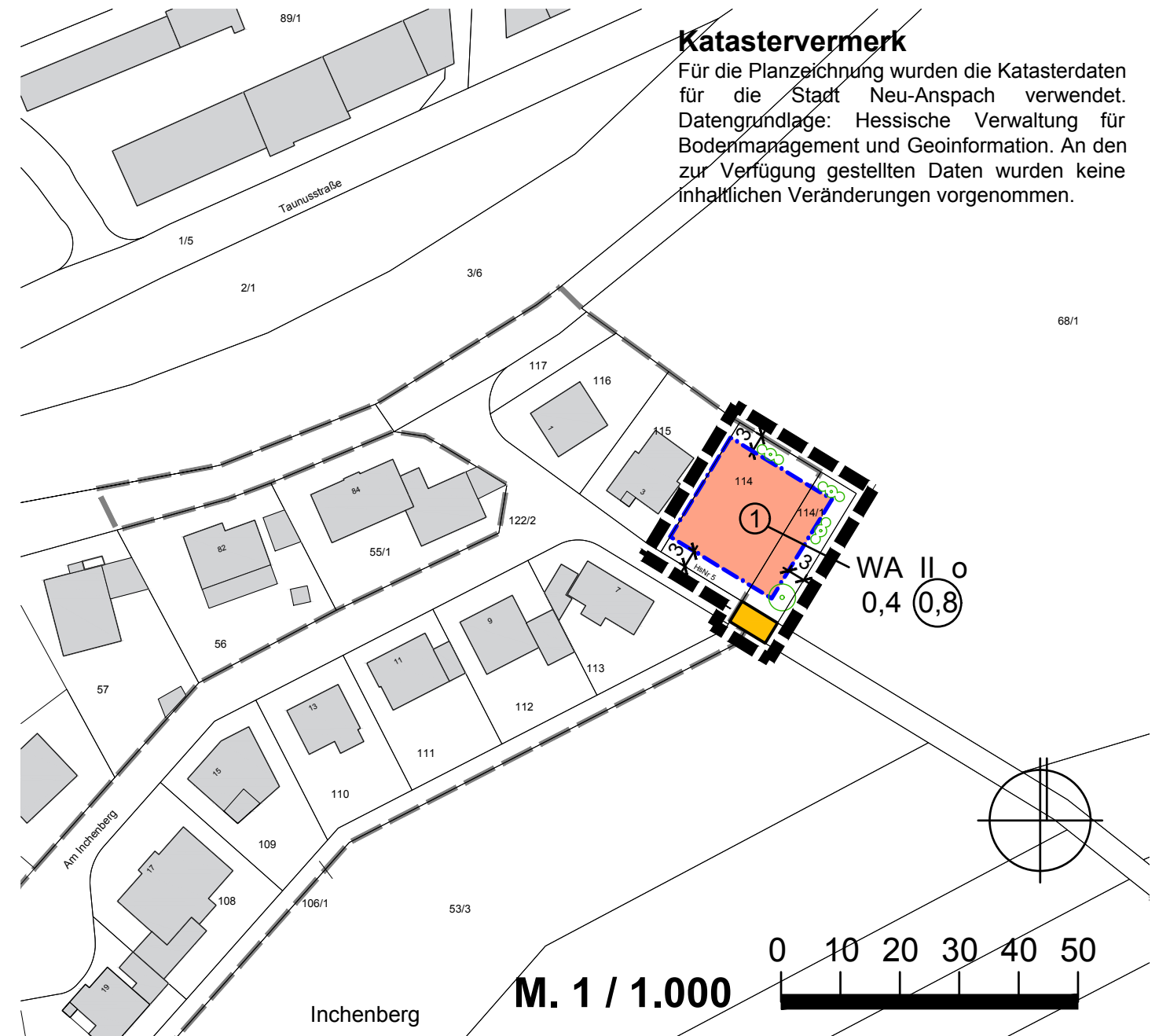
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Siegel Neu-Anspach den

Magistrat der Stadt Neu-Anspach

# Stadt Neu-Anspach - Stadtteil Anspach

## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Am Inchenberg“



### Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Neu-Anspach verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

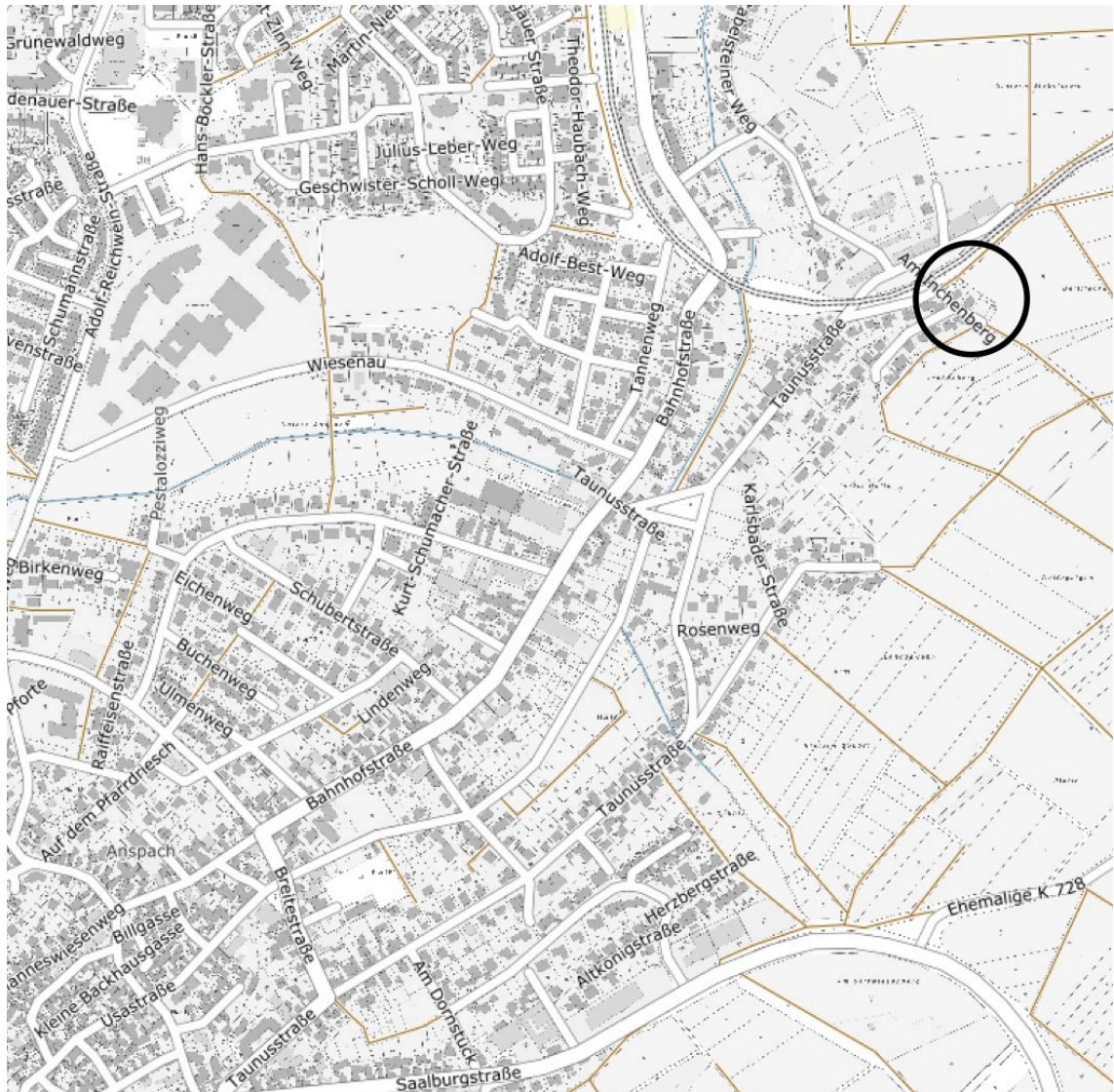
## Zeichenerklärung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	— · — · — ·	Baugrenze		überbaubare Grundstücksfläche
	Geschossflächenzahl		Straßenverkehrsfläche		nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,4	Grundflächenzahl		Anpflanzung von Laubbäumen		
II	Zahl der Vollgeschosse		Anpflanzung von Laubsträuchern		
O	offene Bauweise		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung		
	vorhandene Flurstücke / Bebauung		Hinweis: Gesamtgeltungsbereich Bebauungsplan "Am Inchenberg"		

**Büro Dr. THOMAS**  
 Stadtplaner + Architekt AKH  
 Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel  
 TEL.: 06101/582106  
 FAX: 06101/582108  
 Mail: info@buerothomas.com  
 www.buerothomas.com  
 Stand: Januar 2020

# Stadt Neu-Anspach – Stadtteil Anspach

## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Am Inchenberg“



Bereich der Änderung

## Begründung

Bearbeitung Büro Dr. Thomas / Bad Vilbel – [www.buerothomas.com](http://www.buerothomas.com)

Bearbeitungsstand: November 2019

## **Inhaltsverzeichnis:**

1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Lage und Abgrenzung.....	3
3	Verfahren.....	4
4	Planungsrecht.....	4
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan .....	4
4.2	Bebauungsplan „Am Inchenberg“ .....	5
5	Bestand.....	6
5.1	Erschließung .....	6
5.2	Nutzung .....	7
5.3	Artenschutz / Potentialabschätzung .....	7
6	Planung.....	7
6.1	Textliche Festsetzungen .....	8
6.2	Ergänzende Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....	8
7	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....	8
7.1	Bestand .....	8
7.2	Planung .....	9
7.3	Ausgleich .....	9
8	Sonstige Rahmenbedingungen .....	10
8.1	Ver- und Entsorgung .....	10
8.2	Schutzgebiete.....	11
8.3	Kampfmittel, Altlasten.....	11
9	Flächenbilanz .....	11
10	Quellen .....	11

## **Weitere Teile der Planung und Anlagen**

- Planzeichnung (M. 1/1.000)

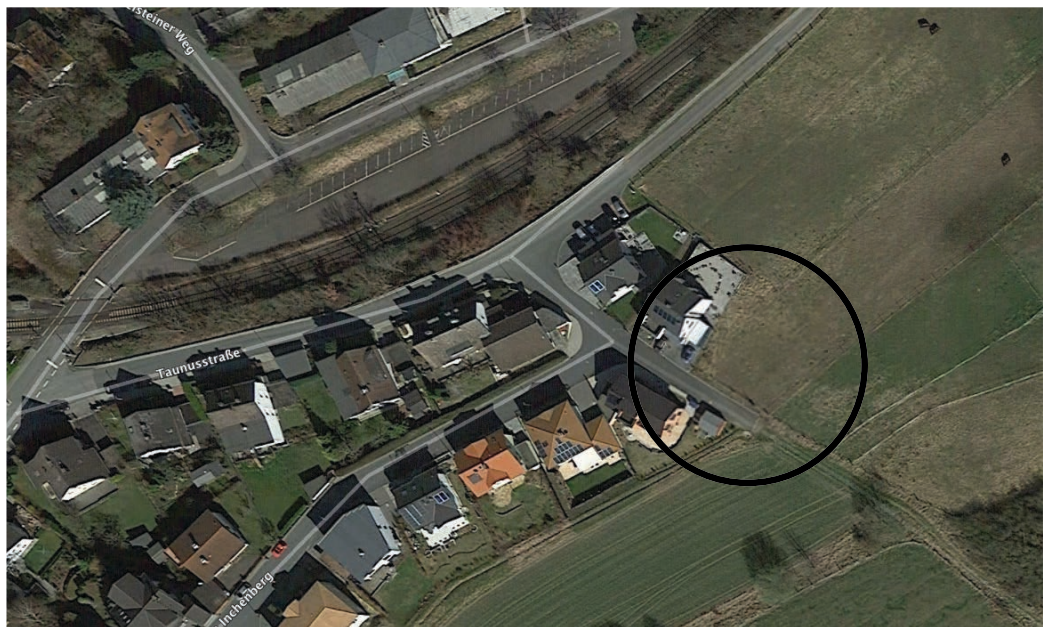
## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 26.06.2019 beschlossen:

1. den Bebauungsplan „Am Inchenberg“ 2. Änderung und Erweiterung nach § 2 BauGB aufzustellen.

Planziel ist die Verbreiterung des Baugrundstücks Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 114 Am Inchenberg in südöstliche Richtung um ca. 178 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 68/1,

2. vor Einleitung des Verfahrens mit dem Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 114 einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem die Kostenübernahme für das Bebauungsplanänderungsverfahren, die vollständige Übernahme der Straßenausbaukosten, ein infrastruktureller Folgekostenbeitrag und die Kosten für den Kanal- und Wasserbeitrag zu regeln sind.
3. Weiter beschließt die Stavo den infrastrukturellen Folgekostenbeitrag von ca. 4.515 € auf 10.000 Euro zu erhöhen.



Heutiger Bestand im Satellitenbild. Im Nordosten soll ein größeres Baugrundstück entstehen als in der rechtskräftigen Planung vorgesehen.

## 2 Lage und Abgrenzung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt im Stadtteil Anspach, Flur 10 und umfasst neben dem Flurstück 114 eine 7 m breite und ca. 25 m tiefe Teilfläche des Flurstücks 68/1. Durch die Einbeziehung dieses Flurstücks und die entsprechende Erweiterung des Geltungsbereichs kann die östliche Baugrenze unter Beibehaltung eines seitlichen Grenzabstandes von 3 m ebenfalls um 7 m ausgeweitet werden.

Außerdem wird vor der Erweiterungsfläche ein Abschnitt des dort verlaufenden Wegs (54/2) in den Geltungsbereich einbezogen. Auf dieser ca. 28 qm großen Fläche soll die Straßenverkehrsfläche bis zur zukünftigen östlichen Grenze des Baugrundstücks verlängert werden, um die Erschließung in diesem Abschnitt zu sichern.

### **3 Verfahren**

Die Planänderung wird im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB durchgeführt. Danach gilt für § 13 b BauGB bis zum 31. Dezember 2019 „§ 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“.

Die Voraussetzungen nach § 13 BauGB und § 13 a BauGB werden erfüllt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Nachverdichtung von Flächen dient und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete liegen nicht vor.

Darüber hinaus können Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB beim Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Außerdem gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, wonach von den frühzeitigen Unterrichtungen und Beteiligungen abgesehen und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

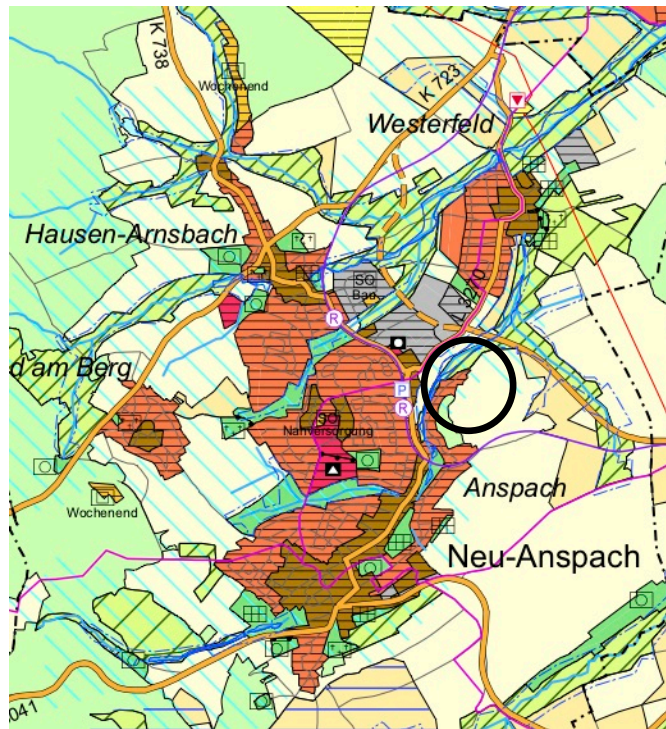
Praktisch hat die Änderung und Einbeziehung die Neuzeichnung des betreffenden Bereichs zur Folge. Der neu gezeichnete Ausschnitt bezieht sich auf die in diesem Bereich bereits aktualisierte Liegenschaftskarte (Flurstück 114/ 1) und ersetzt in seinem Geltungsbereich diesen Teilbereich des alten Bebauungsplans.

### **4 Planungsrecht**

#### **4.1 Regionaler Flächennutzungsplan**

Das Änderungsbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Reg-FNP 2010) als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Die östlich angrenzenden Außenbereichsflächen sind „Flächen für die Landwirtschaft“, in einem Streifen im Nordwesten überlagert mit der Signatur „Vorbehaltsgelände für besondere Klimafunktionen“.



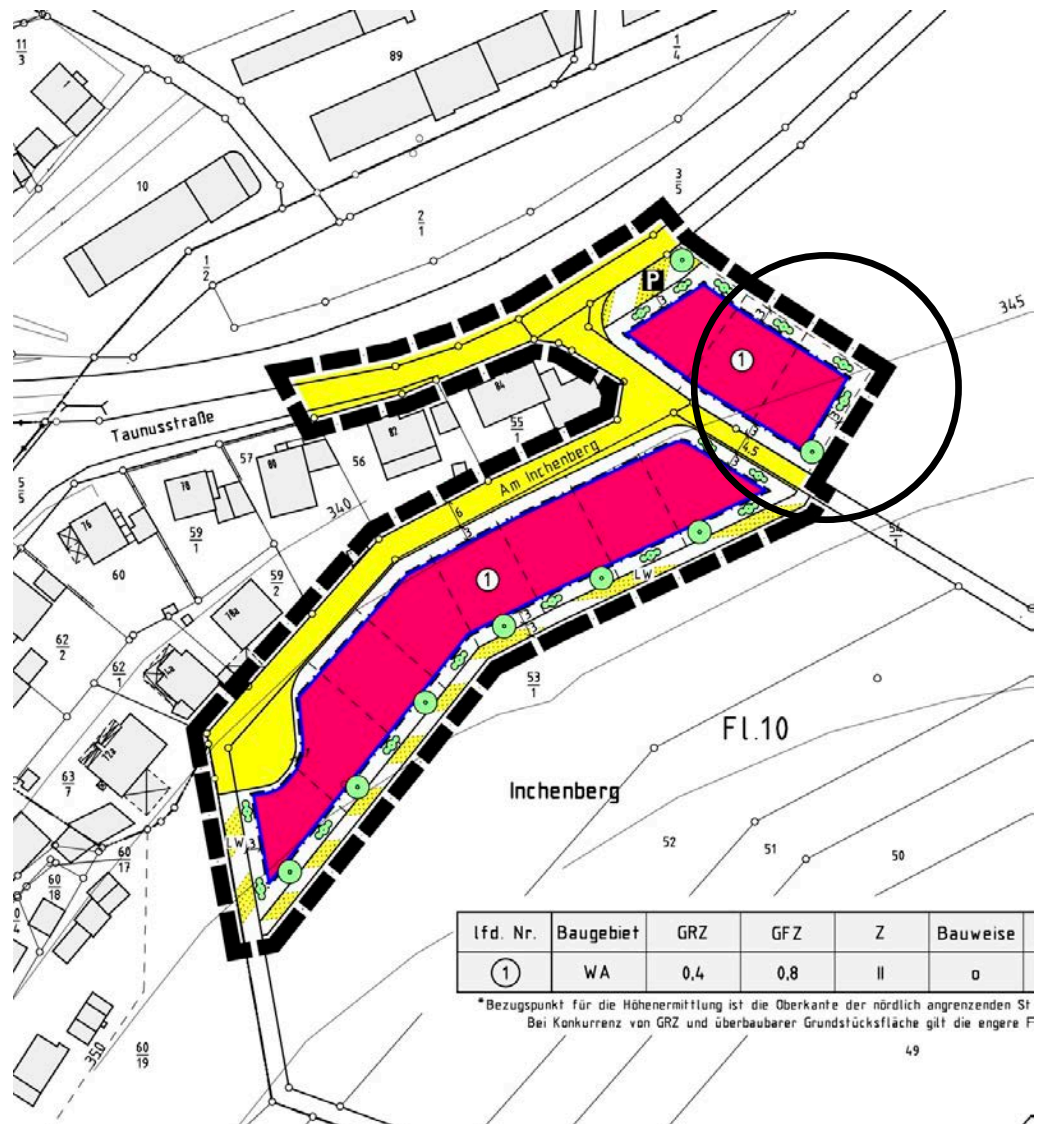


Ausschnitt aus dem RegFNP

#### 4.2 **Bebauungsplan „Am Inchenberg“**

Der Bebauungsplan „Am Inchenberg“ wurde am 05.10.2008, eine 1. Änderung im Bereich des Wendehammers im Südosten am 14.01.2010 durch Bekanntmachung rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet mit den erschließenden Verkehrsflächen fest.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008

## 5 Bestand

### 5.1 Erschließung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist über die Straße „Am Inchenberg“ erschlossen und an die Tanusstraße angebunden. Die grundsätzliche Erschließungssituation wird durch die Planänderung nicht verändert. Lediglich eine geringfügige Verlängerung der vollständig ausgebauten Verkehrsfläche ist für die Erweiterungsfläche erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs ist ebenfalls gesichert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zur Bebauung vorgesehene Fläche wird durch die Änderung lediglich maßvoll, um eine 7 m breiten Streifen, vergrößert.

## 5.2 Nutzung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist derzeit noch nicht bebaut. In der Nachbarschaft sind auf Basis des rechtskräftigen Plans die üblichen freistehenden Wohnhäuser auf kleinen Grundstücken entstanden.



*Bestand am Ausbauende des nördlichen Astes der Straße „Am Inchenberg“*

## 5.3 Artenschutz / Potentialabschätzung

Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsänderung war abzuschätzen

- ob im Gebiet und seinem näheren Umfeld artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind,
- in wieweit durch die Planung die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt sein könnten und
- wie mögliche Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Gesetzlich geschützte Biotope waren im Änderungs- und Erweiterungsbereich nicht zu erwarten, da es sich bei der derzeitigen Nutzung um Intensivgrünland handelt und sich davon kein Potenzial für Vorkommen geschützter oder nach den Roten Listen gefährdeter Pflanzenarten ableiten lässt.

Unabhängig davon, ist im Sinne des besonderen Artenschutzes allgemein darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu beachten sind. Dies betrifft die Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und in diesem Zusammenhang eine Schädigung von Gelegen bzw. Individuen. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen.

## 6 Planung

Die Planänderung und Erweiterung beschränkt sich auf eine Ausweitung der festgesetzten überbaubaren Flächen. Außerdem wird die öffentliche Verkehrsfläche für diesen Erweiterungsbereich geringfügig verlängert.

## 6.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Hinweisapparat werden nicht verändert. Gesonderte Festsetzungen, die nur den sehr kleinen Änderungs-/Erweiterungsbereich betreffen würden, sind nicht erforderlich und auch nicht zielgerecht. Eine Ergänzung für den Gesamtplan würde zu Auswirkungen auf die - auf Grundlage des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans – bereits genehmigten Nutzungen führen.

Somit gelten auch für den Änderungs- und Erweiterungsbereich die seinerzeit getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Befestigung von Freiflächen und Anpflanzung von Bäumen, zur Dachgestaltung, zur Einfriedung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Das gleiche gilt für die wasserrechtliche Festsetzung zum Niederschlagswasser, die nachrichtliche Übernahme zur Stellplatzsetzung und den Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern.

## 6.2 Ergänzende Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Im Rahmen der Behördenbeteiligung<sup>1</sup> wurden darüber hinaus Anregungen und Empfehlungen im Sinne des Naturschutzes vorgebracht, die planungsrechtlich nicht festzusetzen sind. Dies betrifft:

- die Erhaltung von gesundem Baumbestand,
- die Neuanpflanzungen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude / Erschließungsstraßen,
- den gleichartigen Ersatz von abgängigen Gehölzen spätestens nach einem Jahr,
- die Anlage unbefestigter und begrünter Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 qm Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 cbm für Bäume - in den ersten Jahren mit einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen,
- den Verzicht auf die Verwendung von Geovlies / Plastikfolie bei der Anlage von Pflanzflächen,
- die Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude,
- das Anbringen von Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse.

## 7 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

### 7.1 Bestand

Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich in erster Linie um Intensivgrünland, das als Pferdekoppel genutzt wird. Das Grünland setzt sich aus weit verbreiteten Arten zusammen, die in der seinerzeitigen Begehung für den Bebauungsplan „Am Inchenberg“ bereits kartiert wurden. Diese Zusammensetzung findet sich auch auf dem schmalen Erweiterungstreifen. Durch die Straßenbaumaßnahmen hat sich auch die Zusammensetzung der ursprünglich in diesem Bereich befindlichen Wegränder verändert. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde die Bedeutung des Gebiets als gering bis mittel eingestuft, da die vorgefundenen allgemein verbreiteten Vegetationstypen nur eine geringe und mittlere Wertigkeit aufweisen.<sup>2</sup> An dieser Einschätzung hat sich in der Zwischenzeit nichts gravierendes verändert.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans wird ein Neueingriff in die Weidefläche auf 178 qm ermöglicht. Die als intensiv genutzte Weide (Nutzungstyp nach KV 2018: 06.220) mit 21 Wertpunkten zu bilanzierende Fläche hat damit eine Wertigkeit von **3.738** Biotopwertpunkten. Dazu kommt ein kleinerer Ein-

---

<sup>1</sup> Stellungnahme Hochtaunuskreis Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung vom 4.11.2019

<sup>2</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Inchenberg“ 2008

griff für die zu verlängernde Straßenverkehrsfläche. Dafür wird ein Feldweg überplant, der bis zu dem nach Westen abgehenden Randweg auf ca. 19 qm bereits asphaltiert (10.510 - 3 Punkte/qm) ist. Die restlichen 9 qm sind noch mit Gras (10.610 - 25 Punkte/qm) bewachsen. Daraus ergibt sich eine Wertigkeit von (57 + 225) **282** Punkten.

Insgesamt hat das Eingriffsgebiet somit eine **Bestandswertigkeit von 4.020** Biotopwertpunkten.

## 7.2 Planung

Die Erweiterungsplanung bereitet auf zusätzlich 178 qm eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Danach können auf 40 % dieser Fläche zusätzliche Wohngebäude entstehen. Diese nicht begrüneten Dachflächen 10.710 gehen mit einer Wertigkeit von 3 Punkten / qm in die Bilanzierung ein.

Zusätzlich können weitere 20 % der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen genutzt werden.

Für die Restflächen (nicht baulich genutzt / nicht ausdrücklich zu begrünen) wird angenommen, dass sie unversiegelt bzw. wasserdurchlässig angelegt werden und zumindest teilweise bepflanzt werden. Dies verlangt auch eine textliche Festsetzung des rechtskräftigen Plans, nach der 30 % der Freiflächen zu bepflanzen sind. Daher wird der Wert der Nutzungstypen 10.530 und 11.221 gemittelt und mit 10 Punkten / qm berechnet.

Die Hausgärten (11.221) gehen mit 14 Punkten pro qm in die Bilanzierung ein.

Die 40 % der 178 qm großen Fläche (71 qm x 3 Punkte) ergeben danach einen Wert von **213** Punkten.

Die 20 % Überschreitung (36 qm x 3 Punkte) durch Nebenanlagen etc. ergeben **108** Punkte.

Die Wertigkeit der Hausgärten (30 % der Freiflächen 21 qm x 14 Punkte) beträgt **294** Punkte.

Für die Restflächen (70 % der Freiflächen 50 qm x 10 Punkte) lassen sich **500** Punkte anrechnen.

Dazu kommt die Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche um 28 qm. Dieser asphaltierte Bereich (10.510 – 3 Punkte/qm) geht mit 84 Punkten in die Bilanzierung ein.

Insgesamt ergibt sich durch die **ermöglichten Eingriffe eine Wertigkeit von 1.199 Biotopwertpunkten** auf der Erweiterungsfläche.

Das Biotopwertdefizit beträgt somit **2.821 Punkte** (70 % der Gesamtwertigkeit).

## 7.3 Ausgleich

Das Defizit von 2.821 Punkten wird über das Ökopunktekonto der Stadt kompensiert. Dazu ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Abbuchungsantrag zu stellen.

Die dafür im Ökokonto genannte Maßnahme zur „Wiederherstellung historischer Waldnutzung (Eichenmischwald in Niederwald)“ liegt in der Gemarkung Anspach, Flur 30, Flurstück 66/9. Für die Bebauungsplanänderung wird lediglich der erforderliche Teilwert der Maßnahme abgebucht.



Ökokonto Maßnahme

## 8 Sonstige Rahmenbedingungen

### 8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs ist grundsätzlich über bestehende Anlagen gesichert.

**Abwasser:** Von Seiten des Abwasserverbandes Oberes Usatal wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung<sup>3</sup> zur übergeordneten Entwässerung festgestellt, „dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose als Bestand bereits berücksichtigt wurde“. Insgesamt wird in der Stellungnahme davon ausgegangen, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

**Versorgung:** Von Seiten der Versorger wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung<sup>4</sup> auf vorhandene Versorgungsleitungen und die zu beachtenden Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter, insbesondere auch bezüglich Baumpflanzungen, sowie auf die erforderlichen Abstimmungen mit den Versorgungsträgern hingewiesen.

<sup>3</sup> Stellungnahme Abwasserverband Oberes Usatal vom 6.11.2019

<sup>4</sup> Stellungnahmen Syna vom 1.10.2019, und Netzdienste Rhein-Main vom 31.10.2019

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

## 8.2 Schutzgebiete

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet.

## 8.3 Kampfmittel, Altlasten

**Altlasten:** Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes.<sup>5</sup> Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, zu beteiligen. Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie mitzuteilen.

**Kampfmittel:** Im Rahmen der Behördenbeteiligung<sup>6</sup> wurde von Seiten des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch keine sonstigen Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Falls entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 9 Flächenbilanz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden ca. 206 m<sup>2</sup> einbezogen. Der Geltungsbereich des gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereichs ist 614 m<sup>2</sup> groß.

## 10 Quellen

Der Bearbeitung der Planung lagen unter anderem zugrunde:

- Diverse Unterlagen der Stadt Neu-Anspach, vor allem der rechtskräftige Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht 2008

---

<sup>5</sup> Stellungnahme Regierungspräsidium vom 14.11.2019

<sup>6</sup> Stellungnahme RP-Kampfmittelräumdienst vom 4.11.2019



## Vorlage

**XII/37/2020**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	04.02.2020	
Bauausschuss	05.02.2020	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	

### Kompensationsflächen für die Elektrifizierung der Taunusbahn -Grundsatzentscheidung

#### Sachdarstellung:

Im Rahmen der Elektrifizierung der Taunusbahn hat der Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) für die Suche nach Kompensationsflächen die Stadt Neu-Anspach kontaktiert.

Im Vorfeld wurde bereits von einem Fachplanungsbüro gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Vorsondierung der Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind, vorgenommen. Im Stadtgebiet Neu-Anspach werden zwei Flächen für eine Kompensation als geeignet angesehen: Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 194, Auf dem Eichenbiegel - Steinkaut und in der Nähe der Ziegelei, Gemarkung Anspach Flur 8 Flurstücke 112 und 113.

Als Maßnahmen auf Flurstück 194 ist in erster Linie ein Nutzungsverzicht zur naturschutzfachlichen Sicherung und Entwicklung eines alten Eichenmischwaldes angedacht. Innerhalb der ehemaligen Steinbruchfläche soll die offene Fläche für die Zauneidechsen optimiert werden, d.h. auflichten, teilweise mähen und Sand-/Totholzhaufen einbringen. Das noch vorhandene Bauwerk sollte beseitigt werden. Im Bereich der Freileitungstrasse könnten ebenfalls nach gleichem Vorgehen Flächen für die Reptilien optimiert werden. An den Waldrändern ist die Entwicklung von gestuften Waldrändern als Waldrandgebüsch angedacht. Auf der kleinen östlichen Wiesenecke soll ein schützender Gebüschsaum um eine magere extensive Wiese entwickelt werden.

Das Flurstück 194 gehört zum Forstbereich und wird derzeit eher sekundär behandelt und kann daher aus den Gesichtspunkten der Bewirtschaftung herausgenommen werden. Zusätzlich steht im Forstwirtschaftsplan, dass kein Einschlag auf dieser Fläche vorgenommen werden soll.

Für die Flurstücke 112 und 113 ist auf einer Fläche von ca. 7000 m<sup>2</sup> eine Anpflanzung von gebietsheimischen fruchttragenden Sträuchern als Biotop, für die in der Nähe nachgewiesene Haselmaus, vorgesehen. Derzeit ist das Flurstück 113 an einen Reiterhof verpachtet und das Flurstück 112 wird von dem Selben ohne Pachtvertrag bewirtschaftet.

Um die Planfeststellungsunterlagen beim Regierungspräsidium Darmstadt einreichen zu können, benötigt der Verkehrsverband Hochtaunus eine Rückmeldung, ob die Kompensationsflächen seitens der Stadt Neu-Anspach zur Verfügung gestellt werden. Ob dies über Verkauf von Ökopunkten, Verkauf der Fläche oder über einen Erbpachtvertrag geschieht, kann zu einem späteren Zeitpunkt verhandelt werden. Die Stadt würde in jedem Fall Einnahmen erzielen, wobei die vorteilhafteste Variante noch zu ermitteln ist. Ein weiteres Argument, das für die Nutzung als Kompensationsfläche spricht, ist die Möglichkeit die



Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungspflicht zum Beispiel durch einen Pachtvertrag an den VHT weitergeben zu können.

Die Verwaltung schlägt vor die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 194, Auf dem Eichenbiegel - Steinkaut und Gemarkung Anspach Flur 8 Flurstücke 112 und 113 dem Verkehrsverband Hochtaunus als Kompensationsflächen zur Verfügung zu stellen.

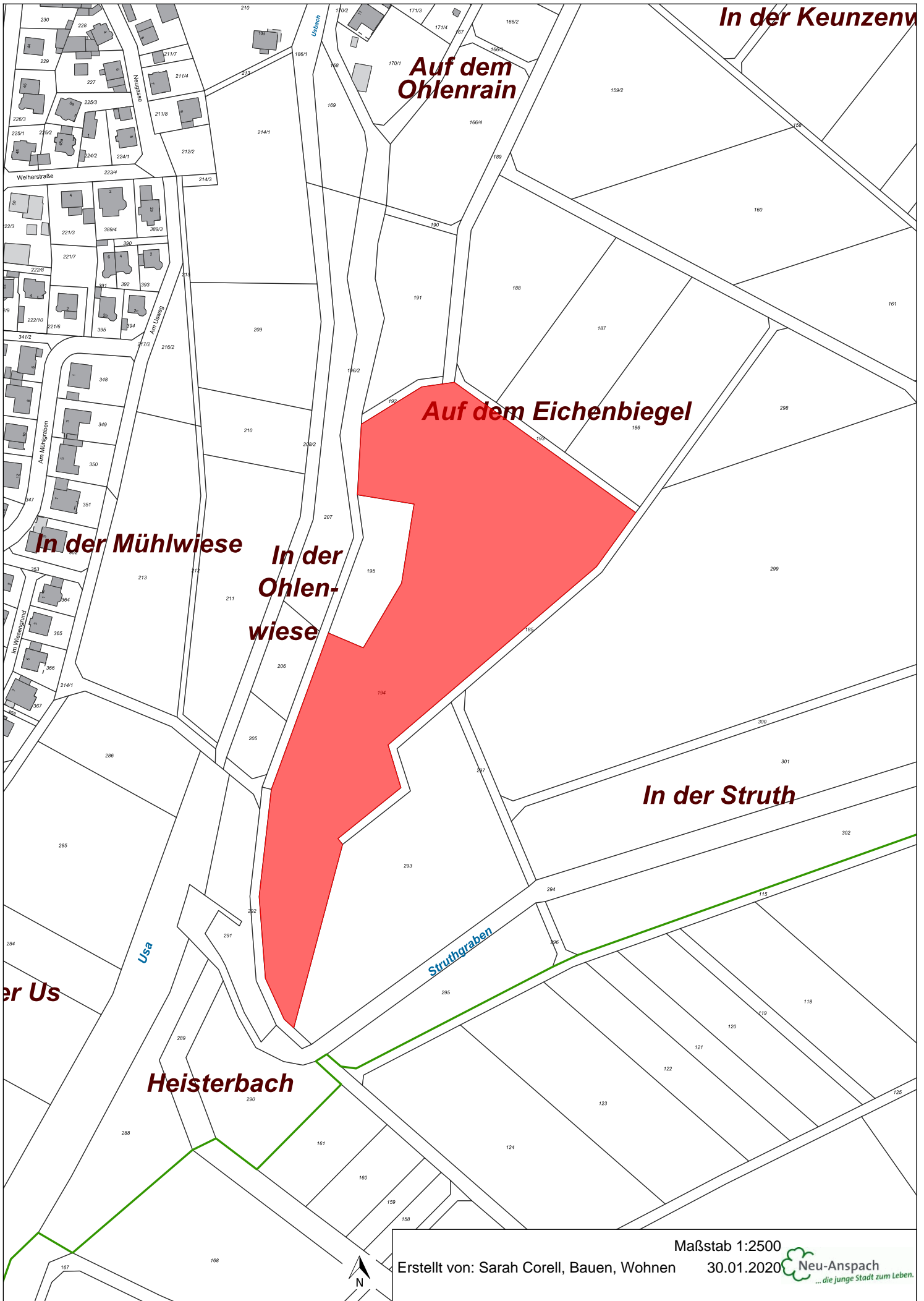
### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 194, Auf dem Eichenbiegel - Steinkaut und Gemarkung Anspach Flur 8 Flurstücke 112 und 113 dem Verkehrsverband Hochtaunus als Kompensationsflächen zur Verfügung zu stellen.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll über die Konditionen (z.B. Verkauf von Ökopunkten, Verkauf oder Erbpacht) für die Grundstücke verhandelt werden und dabei die für die Stadt Neu-Anspach vorteilhafteste Lösung gewählt werden.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlagen:  
Lageplan Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 194  
Lageplan Gemarkung Anspach Flur 8 Flurstücke 112 und 113



**In der Keunzenw**

**Auf dem Ohlenrain**

**Auf dem Eichenbiegel**

**In der Mühlwiese**

**In der Ohlenwiese**

**In der Struth**

**Heisterbach**



Maßstab 1:2500

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen

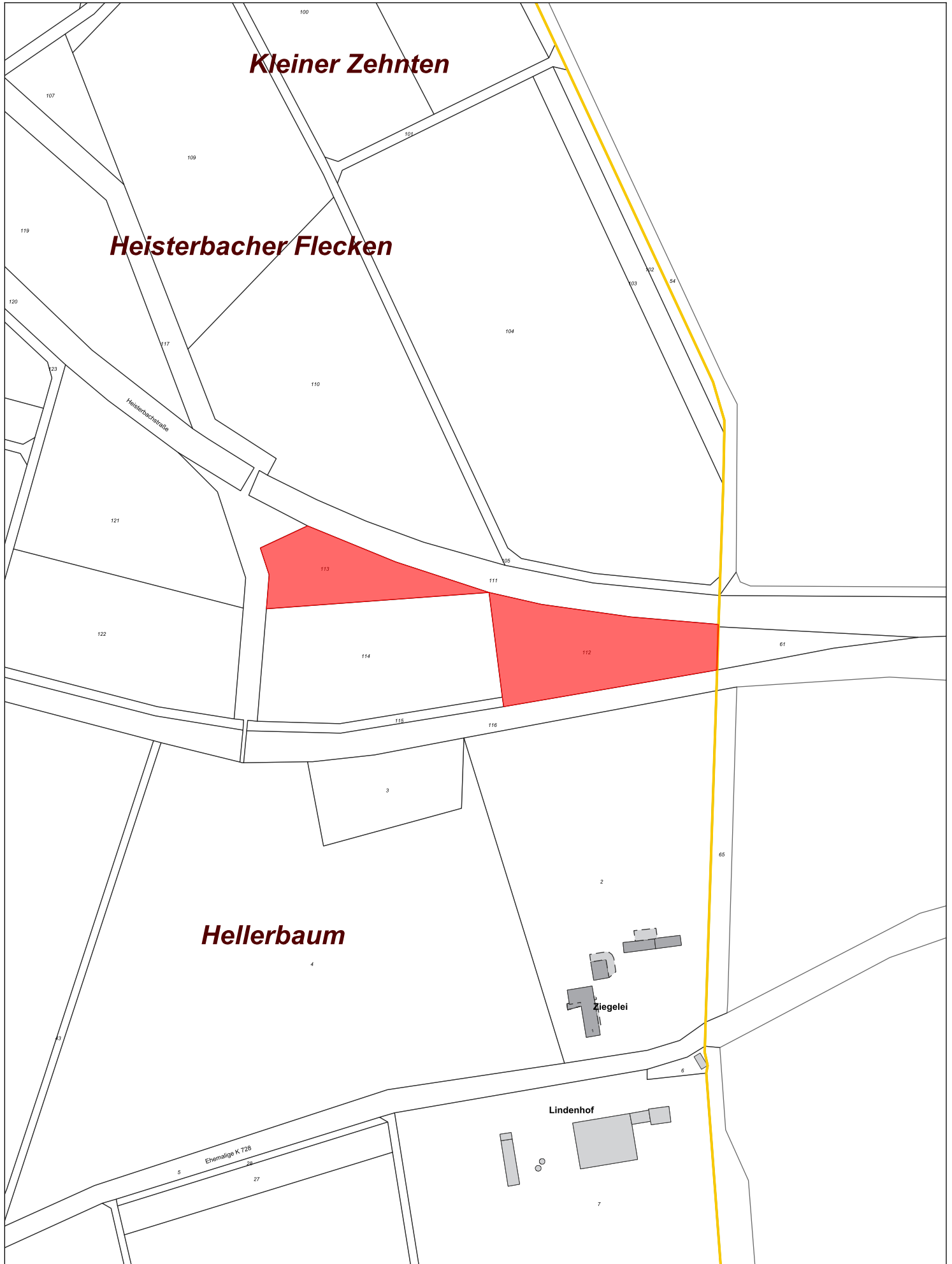
30.01.2020




**Kleiner Zehnten**

**Heisterbacher Flecken**

**Hellerbaum**



Maßstab 1:2500  
Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen 30.01.2020  **Neu-Anspach**  
... die junge Stadt zum Leben.



Aktenzeichen: Corell/Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 20.01.2020 - Drucksachen Nr.:

## Mitteilung

**XII/17/2020**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.01.2020	
Bauausschuss	05.02.2020	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2020	

**Programm Aktive Kernbereiche in Hessen  
Förderantrag 2019 "Urbanisierung Neue Mitte"**

### Sachdarstellung:

Entfällt

### Mitteilung:

Der Bereich Bauen, Wohnen und Umwelt stellte im 2. Quartal 2019 beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen einen Antrag zur Neuaufnahme des Gebiets „Urbanisierung Neue Mitte“ in das Programm Aktive Kernbereiche in Hessen.

Das Programm ist mit 30 Anträgen (Neuaufnahmen) auf außerordentlich großes Interesse gestoßen und aufgrund des begrenzten Fördermittelbudgets konnten nur 12 Anträge berücksichtigt werden.

Wir erhielten jetzt schriftlich die Mitteilung, dass unser Förderantrag nicht berücksichtigt werden konnte.

Thomas Pauli  
Bürgermeister