



10. April 2013

E I N L A D U N G

Zu der

am **Dienstag**, dem **23.04.2013**
um **20:00** Uhr

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach), stattfindenden 15. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung in der XI. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

- 1. Genehmigung der Verhandlungsniederschrift Nr. XI/14/2013 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2013**

- 2. Ernennung des neuen stellv. Wehrführers der Freiw. Feuerwehr Neu-Anspach, Stadtteil Anspach und Entlassung des seitherigen stellv. Wehrführers aus dem Beamtenverhältnis auf Zeit
Vorlage: 50/2013**

- 3. Punkte ohne Aussprache**
 - 3.1 Bericht für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012 gemäß § 28 Abs. 1 GemHVO-Doppik über den Stand des Haushaltsvollzugs
Vorlage: 79/2013
 - 3.2 Grundstücksübernahme des Streubesitzes der Hessischen Landgesellschaft mbH
Vorlage: 57/2013

- 4. Punkte mit Aussprache**
 - 4.1 Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnzbach
 1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 2. Beschluss zum 2. Entwurf
Vorlage: 48/2013
 - 4.2 Bebauungsplan Grundpfad, 9. Änderung
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 58/2013
 - 4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
Vorlage: 60/2013

- 4.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 62/2013
- 4.5 Projekt Barrierefreie Wohnungsresidenz "Mittendrin" in Kombination mit Einzelhandels- und/oder gewerblicher Nutzflächen und kirchlichen Gemeinschaftsräumen in der Neuen Mitte (Bürgerhaus/Feldbergcenter)
Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens
Vorlage: 59/2013
- 4.6 Änderung des Ortsrechtes aufgrund der Änderung der Hess. Gemeindeordnung vom 16.12.2011
Vorlage: 30/2013

5. Mitteilungen des Magistrats

- 5.1 Mitteilungen des Magistrats
Vorlage: 81/2013

6. Anfragen und Anregungen

7. Sonstige Anfragen und Anregungen

gez.
Holger Bellino
Vorsitzender

Protokoll

Nr. 15

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom Dienstag, den 23.04.2013.

Durch Einladung des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung vom 10.04.2013, veröffentlicht im Usinger Anzeiger vom 12.04.2013, waren die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung unter Angabe der Stunde und des Ortes der Versammlung sowie der Gegenstände der Beschlussfassung auf den 23.04.2013 zur Sitzung in das Bürgerhaus im Ortsteil Anspach einberufen worden.

Die Einladung ging mindestens 5 Tage vor der Sitzung zu.

Sitzungsbeginn: 20:05 Uhr
Sitzungsende: 20:35 Uhr

Anwesend waren:

I. Holger Bellino, **Vorsitzender**

II. **die Vertreter der Stadtverordnetenversammlung:**

1. Andreas Moses (CDU)
2. Uwe Kraft (CDU)
3. Corinna Bosch (CDU)
4. Petra Pippinger (CDU)
5. Ulrike Bolz (CDU)
6. Sven Urban (CDU)
7. Heinz Buhlmann (CDU)
8. Dieter Susemichel (CDU)
9. Reinhard Gemander (CDU)
10. Dr. Rainer Schulze Johann (CDU)
11. Rudi Maas (CDU)
12. Matthias Weber (CDU)
13. Sandra Kuhnert (CDU)
14. Reinhard Stephan (CDU)
15. Heike Seifert (SPD)
16. Thomas Pauli (SPD)
17. William Eyres (SPD)
18. André Sommer (SPD)
19. Jürgen Göbel (SPD)
20. Erich Jäger (SPD)
21. Rainer Henrici (SPD)
22. Gudula Bohusch (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
23. Hans Bruns (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
24. Anke Rauhut (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
25. Wolfgang Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
26. Petra Gerstenberg (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
27. Enno Pflug (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
28. Sabine Botschek (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
29. Rolf Scherer (FDP)
30. Hans Jürgen Schubert (FDP)
31. Claudia Bröse (FWG-UBN)
32. Wilfried Lang (FWG-UBN)

III. **vom Magistrat**

1. Klaus Hoffmann, Bürgermeister
2. Luise Drescher-Barthel (CDU)
3. Jürgen Stempel (CDU)
4. Hartmut Henrici (CDU)
5. Gerhard Hauk (CDU)
6. Werner Götz (SPD)
7. Werner Hollenbach (SPD)
8. Jutta Bruns (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
9. Regina Schirner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
10. Christa Henritzi (FWG-UBN)

IV. **von der Verwaltung**

V. **vom Entwicklungsträger**

-

VI. **Protokollführer**

Dietmar Mohr

B. Es fehlten

I. **die Vertreter der Stadtverordnetenversammlung**

1. Alexander Hübner (CDU)
2. Sandra Zunke (SPD)
3. Karin Birk-Lemper (FWG-UBN)
4. Manfred Klein (FWG-UBN)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er begrüßt eine Abordnung der Neu-Anspacher Feuererwehren sowie eine Schulklasse der Adolf-Reichwein-Schule mit ihrer Klassenlehrerin Carmen Oliver. Er führt aus, dass man auch bereit sei, parteiübergreifend in der Schule zur Beantwortung von Fragen rund um die Neu-Anspacher Kommunalpolitik zur Verfügung stehe. Abschließend gratuliert er Stadtverordneten Wilfried Lang zu seinem heutigen Geburtstag. Sodann stellt er die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Zur Tagesordnung beantragt Bürgermeister Klaus Hoffmann die Vorlage Nr.: 98/2013 „Heisterbachstraße, 4. BA Archäologische Untersuchung Kostenübernahmeerklärung“ in die Tagesordnung aufzunehmen. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Erweiterung der Tagesordnung ohne Widerspruch zu. Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt Stadtverordneter Hans Bruns den Punkt 3.2 in den Abschnitt mit Aussprache zu überstellen. Sodann wird die Tagesordnung wie folgt erledigt:

1. Genehmigung der Verhandlungsniederschrift Nr. XI/14/2013 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2013

Beschluss

Die Verhandlungsniederschrift Nr.: 14 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2013 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.

Beratungsergebnis: 31 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

**2. Ernennung des neuen stellv. Wehrführers der Freiw. Feuerwehr Neu-Anspach, Stadtteil Anspach und Entlassung des seitherigen stellv. Wehrführers aus dem Beamtenverhältnis auf Zeit
Vorlage: 50/2013**

Bürgermeister Klaus Hoffmann führt aus, dass es in der Anspacher Wehr eine Veränderung gegeben habe. So sei der seitherige stellvertr. Wehrführer Herr Stefan. Kaffenberger aus beruflichen Gründen ausgeschieden. Mit Herrn Jürgen Hirzel habe man einen engagierten, kompetenten Feuerwehrmann finden können. Sodann verliest er die entsprechende Ernennungsurkunde und überreicht dieselbe an Herrn Hirzel.

Sodann führt Bürgermeister Klaus Hoffmann aus, dass seit einigen Jahren das Land Hessen Anerkennungsprämien an Feuerwehrmitglieder ausbebe und damit deren Verdienste um das Allgemeinwohl würdige.

Anerkennungsprämien erhalten die Feuerwehrmitglieder:

Klaus Jung
Hans-Georg Druschel
Thomas Schaub
Matthias Bach
Gerhard Mohr
Berthold Bletz
Alfred Hübner

Abschließend beglückwünscht Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino im Namen der Stadtverordnetenversammlung die Ausgezeichneten.

Weiter weist Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino auf die Veranstaltungen der Wirtschaftsförderung im Rahmen des Projektes „Ab in die Mitte“ hin.

3. Punkte ohne Aussprache

**3.1 Bericht für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012 gemäß § 28 Abs. 1 GemHVO-Doppik über den Stand des Haushaltsvollzugs
Vorlage: 79/2013**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Bericht für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012 gemäß § 28 Abs. 1 GemHVO-Doppik über den Stand des Haushaltsvollzugs zur Kenntnis.

Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**3.2 Grundstücksübernahme des Streubesitzes der Hessischen Landgesellschaft mbH
Vorlage: 57/2013**

Dieser Punkt wurde zu Beginn der Tagesordnung in den Abschnitt mit Aussprache überstellt. Der besseren Übersichtlichkeit wird die Protokollierung an dieser Stelle vorgenommen.

Stellungnahme der Fraktionen

a) Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen führt Stadtverordneter Hans Bruns aus, dass er in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses um Auskunft darüber gebeten habe, auf was sich der Betrag von 0,30 € m² beziehe. Er fragt nach, ob es heute eine Antwort gibt.
Dies wird von Bürgermeister Klaus Hoffmann verneint.

b) CDU-Fraktion

Für die CDU-Fraktion stellt Stadtverordneter Uwe Kraft fest, dass es sich hierbei um den Wert der Ökopunkte handele.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, nach Genehmigung des Haushaltes 2013 die Grundstücke

Gemarkung Anspach

Flur 8 Flurstück 100 (9.786 m²)
Flurstück 103 (2.600 m²)
Flur 22 Flurstück 112 (2.867 m³)
Flurstück 107 (4.935 m²)
Flurstück 163 (2.665 m²)
Flur 19 Flurstück 72 (4.285 m²)
Flurstück 71/3 (1.465 m²)
Flurstück 71/4 (2.455 m²)
Flurstück 34 (4.995 m²)
Flur 26 Flurstück 15 (4.034 m²)
Flurstück 16 (2.964 m²)
Flur 7 Flurstück 128 (11.231 m²) und

Gemarkung Hausen-Arnstach

Flur 4 Flurstück 9 (7.777 m²)

von der Hessischen Landgesellschaft mbH zum Preis von 279.265,50 € anzukaufen.

Die Vertragskosten gehen zu Lasten der Stadt.

Haushaltsmittel stehen bei I096107 - Erwerb von Grundstücken - zur Verfügung. Der den Haushaltsansatz übersteigende Betrag soll zu Lasten der bei der I096104 - Erwerb von Grundstücken für das Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA - eingestellten Finanzierungsmittel gehen.

Beratungsergebnis: 29 Ja-Stimme(n), 4 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4. Punkte mit Aussprache

4.1 Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnstach

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
2. Beschluss zum 2. Entwurf
Vorlage: 48/2013

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. zum Bebauungsplanverfahren An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnstach, die in Fett- und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 2 i.V.m. § 13 a Abs 1 Nr. 1 und § 13 Abs 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen als Stellungnahmen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

**1. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom 19.12.2012 (Az. N1-PM1 –fb)**

Auf Ihre Anfrage vom 30.11.2012 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnstach, keine Einwände bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Wenn das Gebiet über die bisherige Versorgung hinaus mit Erdgas erschlossen werden und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden sollten, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:

Frau Susanne Litz
Email: S.Litz@nrm-netzdienste.de

Tel.: 069-21326259

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an. Für Rückfragen zur Online-Anfrage wenden Sie sich bitte an unsere Netzauskunft unter der Nummer 069213-26633.

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

Sollten bei der Umsetzung des Projektes Abweichungen zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen auftreten, bitten wir Sie, Kontakt mit uns aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Schreiben vom 10.01.2013 (Az. 34 c 2-12-1376-BE 7.2 Kr)**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Eisenbahn" bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwendungen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Straße "An der Eisenbahn" wird in der Begründung zum Bebauungsplan, Seite 4-1.2 Räumlicher Geltungsbereich - noch mit "Kreisstraße K 734" bezeichnet. Sie wurde vor einiger Zeit zur Gemeindestraße abgestuft. Daher schlagen wir eine entsprechende redaktionelle Berichtigung vor.

***Der Anregung wird entsprochen.
Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.***

**3. DB Services Immobilien GmbH
Schreiben vom 08.01.2013**

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Die o.g. Strecke befindet sich nicht im Bestand der DB Netz AG. Durch den Bebauungsplan werden die Belange der DB Netz AG nicht berührt.

Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Wir empfehlen Ihnen auch die Hessische Landesbahn zu beteiligen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**4. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 10.01.2013 (Az. III 31.2-61d 02/01-92, H. Ortmüller)**

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.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB keine Bedenken geäußert, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht **meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Ich weise darauf hin, dass aus bergrechtlicher Sicht keine Überprüfung des o.g. Bebauungsplanentwurfes durchgeführt wurde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB entsprechend beteiligt und hat keine Bedenken geäußert, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

5. Syna GmbH

Schreiben vom 08.01.2013, Herr Fischer

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 30.11.2012, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informiert und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

Der Anregung wird entsprochen.

Die relevanten Versorgungsleitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

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 Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

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

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.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel.06081/44771-151 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauleitplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**6. Hochtaunuskreis - Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 27.12.2012 (Az 60.00.06, H. Oertel)**

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans umfasst ein durch Wohnnutzung geprägtes, innerörtliches Gebiet zwischen Taunusbahn und dem Gewerbegebiet „Im Feldchen“ mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha. Ziel der Planung ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bei einer überwiegenden Erhaltung der rückwärtigen Gärten als private Grünflächen in dem bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilten Bereich.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem angrenzenden Gewerbegebiet wird die Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Von der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren abgesehen.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Fachbereich **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** regt an, folgenden naturschutzfachlichen Anmerkungen Rechnung zu tragen:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

1. Die mit der Bodenversiegelung durch Gebäude einhergehende Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist durch geeignete Maßnahmen zur Verwertung/Versickerung des Oberflächenabflusswassers auf den Grundstücken zu kompensieren. Abweichungen hiervon sind zu begründen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt werden kann jedoch, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet planungsrechtlich abgesichert wird und nur in Teilbereichen eine ergänzende Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Diesbezüglich gelten die einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen, die vom Bauherrn ohnehin zu beachten sind, so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

2. Die Festsetzung zum Erhalt von standorttypischen Laubbäumen sowie sonstigen Bäumen und Sträuchern wird begrüßt. Soweit sich aus der Umsetzung der Planung wesentliche Reduzierungen des Grünvolumens ergeben, sollte im Interesse einer städtebaulichen Grünflächenoptimierung durch Neupflanzungen an geeigneter Stelle eine Kompensation erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unabhängig davon sollte die in der Ist-Darstellung angesprochene Fichtenreihe durch heimische Gehölze ausgetauscht werden.

Der Anregung wird entsprochen.

Die im Bebauungsplan enthaltene Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird aufgrund einer Vergrößerung des Mischgebietes in diesem Bereich ohnehin geringfügig zurückgenommen. Die textliche Festsetzung wird jedoch dahingehend ergänzt, dass bei Ersatzpflanzungen standortgerechte einheimische Gehölze der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten zu verwenden sind.

3. Entgegen §55 WHG und §37 HWG (vgl. Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen), die beide als Soll-Bestimmung formuliert sind, sollte die ggf. auch nur anteilige Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser nach entsprechender Prüfung im B-Plan als Muss-Bestimmung aufgenommen werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter Punkt 4. Von der Aufnahme weitergehender wasserrechtlicher Festsetzungen wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens abgesehen.

4. Es ist sicherzustellen, dass durch die Planung keine Habitate (Bruthöhlen etc.) beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls vorhandene Habitate (z.B. auch Sommerquartiere von Fledermäusen in Gebäuden), sind als Ausgangslage für weitere bauliche Maßnahmen zu dokumentieren.

Unvermeidbare Verluste sind durch Ersatzhabitate im Plangebiet auszugleichen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende artenschutzrechtliche und sonstige Hinweise aufgenommen, die von dem Bauherrn bei der Planumsetzung zu beachten sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Die Outdoor-Beleuchtung (Landschaftspflegerischer Fachbetrag S.6 Artenschutzrecht Pt.2) sollte so geregelt werden, dass die Straßenbeleuchtung durch Leuchtmitteln gewährleistet wird, die hinsichtlich ihrer insektenanziehenden Wirkung minimiert sind. Gleiches sollte für die auf den Grundstücken verwendeten Beleuchtungseinrichtungen Anwendung finden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Markt ist inzwischen so weit gestreut, dass auf eine Typenspezifizierung der Leuchtmittel verzichtet werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 13.12.2012 (Az. Neu-Anspach 10/12/Bp)

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung von Mischgebiet und privater Grünfläche als Puffer zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung sowie von Möglichkeiten der Innenentwicklung/Nachverdichtung durch Schließen von Baulücken wird als sinnvolle Differenzierung der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Wohnbaufläche angesehen.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Regionale Flächennutzungsplan angepasst werden kann.

Der Anregung wird entsprochen.

8. Unitymedial Kabel BW Email vom 07.01.2013

Von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen bzw. Bedenken gegeben die oben genannte Bauleitplanung.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Planbereich des Bebauungsplans befinden sich die Versorgungsanlagen der Unitymedia Kabel BW. Laut unseren Planunterlagen haben alle im Planbereich stehenden Häuser einen Hausanschluss von unserem Unternehmen.

Neu- bzw. Umverlegungen der Trasse unsererseits sind hier nicht geplant.

Sollten Umverlegearbeiten im Zuge kommunaler Baumaßnahmen auf uns zukommen, bitte ich um rechtzeitigen Bescheid, damit wir tätig werden können.

Für weitere Rückfragen stehe ich und für Koordinierungsgespräche steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Stefan Ebner – Telefon 0a69 / 48003-152 – gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant, zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Gerold Hartmann, An der Eisenbahn 5 Schreiben vom 11.01.2013

hiermit erhebe ich fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan.

Im Einzelnen umfasst dieser folgende Punkte:

1. Ausweisung als Mischgebiet
2. Baugrenze Im Nord-Osten Richtung Grünfläche
3. Baugrenze im Norden Richtung Stichstraße An der Eisenbahn

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Ausweisung als Mischgebiet:

Betrifft die Flurstücke: 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 63/5, 63/6.

Bisher werden diese Flurstücke ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Auf den zwei Besprechungsterminen zwischen der Stadt Neu-Anspach und den Eigentümern vorgenannter Flurstücke wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Wunsch besteht, dass diese Nutzung auch in Zukunft so bleiben soll und man weder ein Misch-, noch ein Gewerbegebiet wünsche.

Mit Verwunderung stellen wir daher fest, dass nun für diesen Bereich ein Mischgebiet vorgesehen werden soll.

Zwar wurden einige Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen, (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten), jedoch sind nach wie vor folgende Nutzungen erlaubt:

- 1.1 Wohngebäude
- 1.2 Geschäfts- und Bürogebäude
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.4 sonstige Gewerbebetriebe
- 1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.6 Gebäude und Räume für freie Berufe

Besonders bei der potentiellen Nutzung durch die Punkte 3, 4, 5 und 6 könnten sich zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohnbereiche ergeben, da die Nutzungen dieser Punkte nicht eindeutig definiert wurden.

Im Einzelnen:

Zu Punkt 1.3:

Gaststätten, oder Gaststätten ähnliche Nutzungen, Kioske etc. können zu Belästigungen bis spät in die Nacht hinein verursachen.

Zu Punkt 1.4:

Was ist unter „sonstige Gewerbebetriebe“ zu verstehen? Dieser Begriff ist äußerst schwammig formuliert, sodass sich alles Mögliche dahinter verbergen kann.

Zu Punkt 1.5:

Theoretisch bestünde die Möglichkeit Sportanlagen jeglicher Art zu errichten, auch Veranstaltungsräume (z.B. Jugendzentrum, etc.) wären nun möglich. Auch hieraus könnten sich Belästigungen für die umliegenden Wohnungen ergeben.

Zu Punkt 1.6:

Es fehlt die Definition darüber, was unter „freie Berufe“ genau zu verstehen ist. Frau Feldmann teilte uns am 15.01.2013 mit, dass hier Berufe gemeint sind, wie z.B. Massagepraxis, Architekturbüro, Bügelstudio o.a. und z.B. Baugeschäfte und dergleichen ausgeschlossen sind.

Ferner muss genau definiert werden, was Gewerbebetriebe sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Was bedeutet „nicht wesentlich“? Also muss man doch mit Störungen rechnen. Da die Anwohner schon durch die nahe vorbeifahrende Taunusbahn und das angrenzende Industriegebiet genug Störungen aushalten müssen, sind weitere potentielle Störungen nicht mehr tragbar und müssen verhindert werden.

Um jedwede weitere Beeinträchtigung der Wohnbereiche zu vermeiden bitten wir um eine Änderung der Planung des Bebauungsplanes für die vorgenannten Flurstücke in ein allgemeines Wohngebiet mit weiter gehenden Einschränkungen der Nutzungen als im Entwurf des Bebauungsplanes und Ausweisung als Mischgebiet beschrieben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung kann jedoch nicht entsprochen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist stets der sog. Trennungsgrundsatz zu berücksichtigen, demzufolge angrenzend an ein Gewerbegebiet (hier: Gewerbegebiet „Im Feldchen“) grundsätzlich kein Allgemeines oder Reines Wohngebiet ausgewiesen werden kann, ohne dass somit bereits auf der planerischen Ebene immissionsschutzrechtliche Konflikte jedenfalls vorbereitet werden. Da die Festsetzung von Mischgebiet und privaten Grünflächen als Puffer zwischen überwiegender Wohnnutzung einerseits und gewerblicher Nutzung andererseits diesen Trennungsgrundsatz berücksichtigt und zugleich auch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung dieses Vorgehen ausdrücklich begrüßt wird, hält die Stadt Neu-Anspach an der Festsetzung eines Mischgebietes weiterhin fest. Jedoch wird der Katalog zulässiger Nutzungen im Mischgebiet dahingehend eingeschränkt, dass weitere potenziell störungsintensivere Nutzungsarten ausgeschlossen werden; der Anregung wird mit dem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet demnach teilweise entsprochen.

Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen begrifflich abschließend über die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die einschlägige baurechtliche Kommentierung geregelt sind und im Übrigen stets auch das sog. Rücksichtnahmegebot zu beachten ist, demzufolge gegebenenfalls auch zulässige Nutzungen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn hiermit wesentliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen einhergehen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

2. Baugrenze im Nord-Osten Richtung Grünfläche

Im Bereich des Flurstücks 63/1 verspringt die Baugrenze in Richtung Grünfläche und anschließend wieder zurück.

Wir bitten darum auf diesen Versprung zu verzichten und stattdessen die Baugrenze über den gesamten Bereich der Flurstücke 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 63/5, 63/6 in gerader Linie, weiter in Richtung der Grünfläche verlaufen zu lassen, sodass eine größere Ausnutzung möglich ist.

Der Anregung wird entsprochen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung angepasst und aufgrund der hiermit verbundenen Änderung der Planungskonzeption eine erneute Entwurfsoffenlegung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

3. Baugrenze im Norden Richtung Stichstraße An der Eisenbahn

Wir bitten um eine Erweiterung des Baufensters auf dem Flurstück 62/1 in Richtung der Stichstraße An der Eisenbahn und des im Nord-Osten angrenzenden Grasweges.

In ähnlicher Form, wie auf dem Flurstück 64/3.

Ein Zugang zu der Erweiterung auf dem Flurstück 62/1 ist über die Stichstraße gegeben. Abwasserleitungen sind bereits auf dem Grundstück vorhanden. Eine Erschließung mit Wasser, Gas, Elektro etc. ist ebenfalls über die Stichstraße gegeben.

Anlage 1:

Kopie des B-Plan Entwurfs mit handschriftlichen Eintragungen zu den Punkten 1 und 2

Der Anregung wird entsprochen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung angepasst und aufgrund der hiermit verbundenen Änderung der Planungskonzeption eine erneute Entwurfsoffenlegung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

**2. Klaus Golinski, Stabelsteiner Weg 22
Schreiben vom 08.01.2013**

Als Eigentümer des Grundstücks An der Eisenbahn 9 möchte ich zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen:

1) Ich hatte ein Vorgespräch Anfang Dezember 2012 mit Frau Feldmann. Dabei gab es anscheinend ein Missverständnis.

Ich hatte sie anhand eines Satellitenbildes (s. Anhang) darauf aufmerksam gemacht, dass es auf dem Grundstück hinter dem Haus schon lange eine alte Blechgarage gibt. Das wurde wohl bei einem früheren Planentwurf übersehen.

Ich hatte daher darum gebeten, die Bebauungsgrenze nicht direkt hinter das Haus sondern weiter nach hinten entlang der im Bild erkennbaren heutigen Bepflasterung zu legen - und zwar quer über das gesamte Grundstück.

Stattdessen ist im vorliegenden Plan die Bebauungsgrenze in einer Schlinge eng um die vorhandene Garage gelegt worden, was so nicht sinnvoll ist.

Begründung: ich möchte das Gebäude energetisch sanieren und seniorengerecht umbauen. Dazu soll u.a. die alte und zu kurze Garage gegen einen Anbau mit Doppelgarage ersetzt werden. Da der vorhandene Balkon zur Seite wegen des Straßenlärms nicht mehr nutzbar ist, soll das Garagendach begehrbar werden. Dadurch kann man auf gleicher Ebene vom oberen Stock auf die (Dach-)Terrasse gehen. Eine Terrassentür dafür ist bereits vorhanden. Damit ein Zugang möglich ist, muss aber der Anbau im Vergleich zur heutigen Garage weiter links stehen oder über die ganze rückwärtige Hausseite gehen. Das wäre aber mit der momentan vorgesehenen Bebauungsgrenze nicht möglich.

Ich beantrage daher, die Bebauungsgrenze entlang der heutigen rückseitigen Bepflasterung quer über das ganze Grundstück festzulegen, s. blaue Linie.

Der Anregung wird entsprochen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung angepasst und aufgrund der hiermit verbundenen Änderung der Planungskonzeption eine erneute Entwurfs offenlegung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2) Die vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet halte ich nicht für sinnvoll. Es ist eigentlich ein reines Wohngebiet und sollte auch eines bleiben. Wenn Mischgebiet, dann sollten aber nicht dahin passende weitere Gewerbebetriebe wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speise-Wirtschaften oder andere Lärm- und Besucherströme verursachende Betriebe nicht zulässig sein.

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist stets der sog. Trennungsgrundsatz zu berücksichtigen, demzufolge angrenzend an ein Gewerbegebiet (hier: Gewerbegebiet „Im Feldchen“) grundsätzlich kein Allgemeines oder Reines Wohngebiet ausgewiesen werden kann, ohne dass somit bereits auf der planerischen Ebene immissionschutzrechtliche Konflikte jedenfalls vorbereitet werden. Da die Festsetzung von Mischgebiet und privaten Grünflächen als Puffer zwischen überwiegender Wohnnutzung einerseits und gewerblicher Nutzung andererseits diesen Trennungsgrundsatz berücksichtigt und zugleich auch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung dieses Vorgehen ausdrücklich begrüßt wird, hält die Stadt Neu-Anspach an der Festsetzung eines Mischgebietes weiterhin fest. Jedoch wird der Katalog zulässiger Nutzungen im Mischgebiet dahingehend eingeschränkt, dass weitere potenziell störungsintensivere Nutzungsarten ausgeschlossen werden; der Anregung wird mit dem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet demnach teilweise entsprochen.

3) Ferner möchte ich mich bei der Gelegenheit erneut darüber beschweren, dass - wie das Bild auf S. 11 der Begründung überdeutlich beweist - auf der Rückseite zu meinem Grundstück gegen den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Feldchen" verstoßen wurde.

Die in jenem Plan eingezeichnete und noch auf meinem (älteren) Satellitenbild vorhandene Durchgrünung/Grünzone wurde nicht erhalten, es wurden mehrere Großbäume gefällt.

Stattdessen liegen dort jetzt Schrott, alte Reifen und Autos, s. rot umrandeter Bereich im Anhang.

Ein Schandfleck für diese Grünzone! Umweltschutz???

Die Standortqualität wird negativ beeinflusst. Also diametral zu dem, was mit dem Bebauungsplan „An der Eisenbahn“ beabsichtigt wird. Der Wert meines Grundstücks ist gesunken.

Ich bitte darum, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, diesen Schandfleck zu beseitigen und den Bereich An der Eisenbahn inkl. der Grünzone am Rand von „Im Feldchen“ als grüne Abgrenzung zum Gewerbegebiet zu erhalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der angesprochene Sachverhalt wurde seitens der Stadtverwaltung bereits überprüft und der Bauaufsichtsbehörde gemeldet, die Hinweise betreffen jedoch nicht den vorliegenden Bebauungsplan.

- den 2. Entwurf zum Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach, gemäß § 3 Abs 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut offen zu legen und eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.2 Bebauungsplan Grundpfad, 9. Änderung Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: 58/2013

Beschluss:

- Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die vorgesehenen Änderungen
 - Umwidmung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Grundpfad als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 18 Flurstück 5/1 in Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO und somit die Änderung von öffentlicher Fläche in private Grundstücksfläche;
 - Belastung des Grundstückes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 18 Flurstück 10/1 und der Versorgungsträger;die Grundzüge der Planung nicht berühren. Insbesondere werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die äußeren Grenzen des Baugebietes sowie dessen Eingrünung nicht verändert.
- Der Bebauungsplan Grundpfad, 9. Änderung, wird gemäß § 10 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen Vorlage: 60/2013

Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen führt Stadtverordneter Enno Pflug aus, dass seine Fraktion die Erweiterung der Märkte nicht wolle und demzufolge die Beschlussvorlage ablehne.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, zum Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach, die in Fett- und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

**1. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 18.02.2013**

Zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den Bestandsmärkten Aldi und Lidl an der Rudolf-Diesel-Straße eine moderate Erweiterung der Verkaufsflächen, angepasst an heutige Ansprüche, zu ermöglichen. Die dafür erforderliche bauliche Erweiterung erfolgt im Bereich bereits versiegelter Flächen.

Der Bebauungsplan wird zukünftig in seinem Geltungsbereich den seit 1995 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplan „Am Burgweg“ ersetzen.

Der Geltungsbereich des jetzt zur Stellungnahme vorliegenden Plans teilt sich in eine nördlich der Rudolf-Diesel-Straße gelegene Teilfläche mit einer Größe von 0,5 ha und einen südlich gelegenen Bereich mit einer Größe von 0,7 ha. Da die Ausweisung des Geltungsbereichs als Sondergebiet nicht möglich ist, wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Darüber hinaus handelt es sich bei der Planung um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich, so dass von dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Gebrauch gemacht wird. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Eine Verpflichtung zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus dem Vorhaben nicht.

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

Gegen die Planung bestehen seitens des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für die entfallenden Bäume und Heckenstrukturen auf dem Parkplatzgelände sollten 5 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter an dem Gebäudekörper des ALDI-Marktes angebracht werden.

Der Anregung wird entsprochen.

Auch wenn für die geplante Erweiterung voraussichtlich kein Parkplatzbaum entnommen werden muss, werden 5 Nisthilfen auf dem Marktgrundstück oder an geeigneten Anbringungsorten im näheren Umfeld platziert.

Es wird angeregt, die neu entstehende Flachdachfläche extensiv zu begrünen.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden, da die Dachform durch den Bestand bereits vorgegeben ist und es sich letztlich nur um eine Überdachung bereits versiegelter Flächen handelt.

**2. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 12.03.2013**

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

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung von bestehenden Discountern zu schaffen. Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 850 m² (Aldi) bzw. 800 m² (Lidl) auf 1.000 m² VK. Im Fall der Erweiterung des Lidl-Marktes werden zusätzlich 100 m² VK für ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen festgesetzt. Mit dieser zusätzlichen Verkaufsflächenfestsetzung soll der im Eingangsbereich der Lidl-Filiale bereits ansässige Sanitätsbetrieb gesichert werden.

Die Plangeltungsbereiche der Lebensmitteldiscounter liegen innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen gewerblichen Baufläche. In der Beikarte 2, Regionaler Einzelhandel ist der Bereich Rudolf-Diesel-Straße als sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand ausgewiesen. Zwar kann der Standort Rudolf-Diesel-Straße nicht als integrierte Einzelhandelslage bewertet werden, die dort ansässigen Märkte übernehmen jedoch wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt Neu-Anspach. Die geplante moderate

Erweiterung der bestehenden Lebensmitteldiscounter kann daher aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich akzeptiert werden. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung, Randsortimente bis maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zuzulassen, ist aus regionalplanerischer Sicht nicht zu beanstanden. Die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.2.3, wonach die „Standfläche der Warenträger für Randsortiment“ bis zu 10% der zu lässigen Verkaufsfläche einnehmen darf, ist aber bezüglich des damit möglichen Anteils an der Gesamtverkaufsfläche nicht nachvollziehbar und zu korrigieren. Zur Nachvollziehbarkeit und Plausibilität von Verkaufsflächenfestsetzungen halte ich es für erforderlich, die maximal zulässige Fläche von Randsortimenten nicht auf die Standfläche von Warenträgern zu beziehen sondern die allgemein gebräuchliche Verkaufsfläche, die auch Gänge, Kassenzone etc. einbezieht, als Grundlage zu verwenden. Die textliche Festsetzung Ziffer 2.2.3 sollte daher dahingehend korrigiert werden, dass Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken sind. Sofern die Festsetzung Ziffer 2.2.3 entsprechend geändert wird, werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf erhoben.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzung zu den Randsortimenten wird wie angeregt modifiziert. Da es sich hierbei um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung handelt, begründet sie kein erneutes Beteiligungsverfahren.

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

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

Aus der Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst war direkt beteiligt. Anregungen wurden von dort nicht geltend gemacht.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung
Entfällt.

Beratungsergebnis: 27 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 62/2013

Beschluss:

Der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellte Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 BauGB sowie § 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Beratungsergebnis: 27 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**4.5 Projekt Barrierefreie Wohnungsresidenz "Mittendrin" in Kombination mit Einzelhandels- und/oder gewerblicher Nutzflächen und kirchlichen Gemeinschaftsräumen in der Neuen Mitte (Bürgerhaus/Feldbergcenter)
Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens
Vorlage: 59/2013**

Stellungnahme der Fraktionen

a) FWG-UBN-Fraktion

Für die FWG-UBN-Fraktion führt Stadtverordnete Claudia Bröse aus, dass ihre Fraktion das Projekt und die vorgeschlagene Verfahrensweise begrüße.

b) SPD-Fraktion

Für die SPD-Fraktion begrüßt Stadtverordnete Heike Seifert ebenfalls das vorstellte Verfahren

c) CDU-Fraktion

Für die CDU-Fraktion erklärt Stadtverordneter Uwe Kraft, dass durch einen Ideenwettbewerb das Städtebauliche in den Vordergrund treten könne.

d) FDP-Fraktion

Für die FDP-Fraktion begrüßt Stadtverordneter Rolf Scherer, dass auch die Alternativflächen in die Überlegungen mit einbezogen werden.

e) Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen führt Stadtverordnete Gudula Bohusch aus, dass ihre Fraktion ebenfalls der Vorlage zustimmen werde.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens für die Ergänzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Neuen Mitte (Bürgerhaus/Feldbergcenter) mit barrierefreien Wohnungen in Verbindung mit der Marktanpassung der vorhandenen Einzelhandelsflächen sowie der Ergänzung durch Dienstleistungsbetriebe möglichst gemeinsam mit der Evangelischen Kirche vorzubereiten und den Gremien nach Abstimmung mit den unmittelbar Betroffenen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**4.6 Änderung des Ortsrechtes aufgrund der Änderung der Hess. Gemeindeordnung vom 16.12.2011
Vorlage: 30/2013**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, auf Grund der §§ 5, 6 und 7 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786), folgende

**14. Änderungssatzung zur Hauptsatzung
der Stadt Neu-Anspach vom 14.06.1993
in der Fassung der 13. Änderungssatzung vom 03.05.2011**

zu erlassen:

Artikel I

1. § 3 a Haushaltswirtschaft wird ersatzlos gestrichen

2. § 6 Öffentliche Bekanntmachungen erhält folgende Fassung:

§ 6 Öffentliche Bekanntmachungen

- (1) Satzungen, Verordnungen sowie andere Gegenstände, deren öffentliche Bekanntmachung erforderlich ist, werden im Sinne von § 5a der Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise (GemLKrBeKV) unter www.Neu-Anspach.de bereitgestellt. Hiervon abweichend erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen bei Wahlen, Abstimmungen und im Bauleitplanverfahren im Usinger Anzeiger.

Satzungen sind mit ihrem vollen Wortlaut bekannt zu machen. Gesetzlich vorgeschriebene Genehmigungen sind zugleich mit der Satzung öffentlich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung ist mit Ablauf des Erscheinungstages vollendet, an dem der Usinger Anzeiger den bekannt zu machenden Text enthält; bei Bekanntmachung im Internet mit dem Ablauf des Bereitstellungstages.

- (2) Die Bekanntmachung im Internet erfolgt durch die Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt unter Angabe des Bereitstellungstages. Zudem hat die Stadt im Usinger Anzeiger im Sinne von § 1 Abs 1. der Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise (GemLKrBeKV) auf die Bekanntmachung im Internet und die einschlägige Internetadresse nachrichtlich hinzuweisen. In der Hinweisbekanntmachung ist, sofern es sich um die Bekanntmachung einer Satzung oder Verordnung der Stadt handelt, auf das Recht aufmerksam zu machen, diese während der öffentlichen Sprechzeiten der Verwaltung in Papierform einzusehen und sich gegen Kostenerstattung entsprechende Ausdrucke fertigen zu lassen.
- (3) Satzungen, Verordnungen und sonstige öffentliche Bekanntmachungen treten am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft, sofern sie selbst keinen anderen Zeitpunkt bestimmen.
- (4) Sind Karten, Pläne oder Zeichnungen und damit verbundene Texte und Erläuterungen bekanntzumachen, so werden sie abweichend von Abs. 1 für die Dauer von 7 Arbeitstagen, wenn gesetzlich nicht ein anderer Zeitraum vorgeschrieben ist, während der Dienststunden der Stadtverwaltung in Neu-Anspach, Bahnhofstraße 26 – 28 zur Einsicht für jede Person ausgelegt. Gegenstand, Ort (Gebäude und Raum), Tageszeit und Dauer der Auslegung werden spätestens am Tage vor deren Beginn nach Abs. 1 öffentlich bekanntgemacht. Gleiches gilt, wenn eine Rechtsvorschrift öffentliche Auslegung vorschreibt und keine besonderen Bestimmungen enthält. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Tages vollendet, an dem der Auslegungszeitraum endet.
- (5) Soll ein Bauleitplan (Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan) in Kraft gesetzt werden, macht die Stadt nach Abs. 1 bekannt, dass der Bauleitplan beschlossen bzw. die Genehmigung erteilt wurde. Der Bauleitplan kann während der Dienststunden der Stadtverwaltung in Neu-Anspach, Stadtteil Anspach, Bahnhofstraße 26-28, eingesehen werden, worauf in der öffentlichen Bekanntmachung unter Angabe der Dienststunden hinzuweisen ist. In der Bekanntmachung ist auch darauf hinzuweisen, dass die Dauer der Auslegung zeitlich nicht begrenzt ist. Die Stadt hält Bauleitplan, Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 bzw. § 10 Abs. 4 BauGB mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zur Einsicht für jede Person bereit und gibt über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

Gleiches gilt für die Ersatzverkündung von Satzungen, deren Rechtsgrundlage auf § 10 Abs. 3 BauGB verweist.

- (6) Kann die Bekanntmachungsform nach Abs. 1 und 2 wegen eines Naturereignisses oder anderer unabwendbarer Zufälle nicht angewandt werden, so genügt jede andere Art der Bekanntgabe, insbesondere durch Anschlag oder öffentlichen Ausruf. In diesen Fällen wird die Bekanntmachung, sofern sie nicht durch Zeitablauf gegenstandslos geworden ist, in der Form der Abs. 1 und 2 unverzüglich nachgeholt.

Artikel II

Die Rechtswirksamkeit dieser 14. Änderungssatzung tritt gemäß § 6 Abs: 1 mit Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4.7 Heisterbachstraße, 4. BA Archäologische Untersuchung Kostenübernahmeerklärung Vorlage: 98/2013

Stellungnahme der Fraktionen

a) Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Stadtverordneter Enno Pflug bittet um Auskunft darüber, ob die Kosten zu den zuschussfähigen Aufwendungen rechnen.

Bürgermeister Klaus Hoffmann führt hierzu aus, dass die Kosten von der Stadt zu tragen seien.

b) FDP-Fraktion

Für die FDP-Fraktion kritisiert Stadtverordneter Rolf Scherer, dass hier der Grundsatz: „Wer bestellt bezahlt“, nicht gelte.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, unter Einbeziehung der Sachdarstellung der Vorlage XI/98/2013 der Hessen-Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Frankfurt mitzuteilen, dass die Stadt Neu-Anspach die Kosten für die erforderliche archäologische Untersuchung gemäß der Kostenkalkulation der Hessen-Archäologie vom 05.02.2013 mit einer Gesamtsumme von bis zu 803.880 € - vorbehaltlich einer noch ausstehenden Prüfung der Zuwendungsfähigkeit nach GVFG – übernimmt.

Haushaltsmittel sind unter I 096207 – Heisterbachstraße, 4. BA – im Haushalt 2013 eingestellt.

Beratungsergebnis: 32 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5. Mitteilungen des Magistrats

**5.1 Mitteilungen des Magistrats
Vorlage: 81/2013**

Mitteilung:

1. Dieser Mitteilung ist die Bibliotheksstatistik der Stadtbücherei für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2012 beigelegt.
2. Weiter liegt eine Übersicht der Gesamtumsätze der abgeschlossenen Kaufverträge (einschließlich Gebäudewerte) ab 1995 sowie eine Übersicht abgeschlossener Kaufverträge ab 1980 (im und außerhalb des Entwicklungsbereiches) bei.
3. In den nächsten Wochen wird das Klimaschutzkonzept für Neu-Anspach fertig gestellt werden und den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung gegeben. Den Mitteilungen ist eine Information für die Gremien zum Themenkomplex "wirtschaftliche Bedeutung des Energiesektors" beigelegt. Vor der Beschlussfassung werden den Stadtverordneten über den Sitzungsdienst (Newsletter) weitere Informationen zugestellt.
4. Weiter ist ein Vermerk mit einem kurzen Zwischenbericht über den Stand und die weiteren Schritte für die Erstellung des Klimaschutzkonzeptes beigelegt.
5. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Thema "Internet-Stadtführer für Menschen mit Behinderung vom 04.02.2013

Aufgrund des Antrags der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat die Verwaltung sich mit der Stadt Eschborn in Verbindung gesetzt. Von dort wurde an die Firma KiKo Büro für Kommunikation verwiesen, welche die Einrichtung und Pflege der Internetplattform "Internet-Stadtführer für Menschen mit Behinderung" durchführt.

Die Stadt Eschborn hat die Einrichtung der Plattform mit der Maßgabe gezahlt, dass weitere Kommunen diese nutzen können. Auf die weiteren Nutzer kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von rund 2.000,00 € sowie die Grundlagenerhebung, die auf Stundenbasis abgerechnet wird, zu. Außerdem fallen monatliche Kosten für die Wartung und Pflege in Höhe von 177,00 € an.

Die Kostenstruktur ist dieser Mitteilung als Anlage beigelegt.

Stadtverordnete Gudula Bohusch bittet zur Mitteilung Nr.: 5 des Magistrates um Auskunft, ob es möglich sei, die Erhebungen im Rahmen eines Schulprojektes vorzunehmen und hierdurch die Kosten zu senken. Nach ihrer Kenntnis sei auch der VdK bereit einen Beitrag zu leisten. Bürgermeister Klaus Hoffmann führt aus, dass er diesbezüglich mit Herrn Rosenstock von der ARS Verbindung aufnehmen werde.

6. Anfragen und Anregungen

Anfragen von Fraktionen liegen keine vor.

7. Sonstige Anfragen und Anregungen

7.1 Gudula Bohusch

Es wird um Auskunft darüber gebeten, ob es zutreffe, dass die Satzung für einen im Aufbau befindlichen Stadelternbeirat nicht vom Stadtparlament beschlossen werden könne, da hier auch Freie Träger beteiligt seien.

Bürgermeister Klaus Hoffmann führt aus, dass dies derzeit geprüft werde.

7.2 Holger Bellino

Der Vorsitzende, Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino führt aus, dass er seit nunmehr 20 Jahren das Amt des Parlamentsvorsitzenden ausübe. In dieser Zeit könne er feststellen, dass es, wenn es auch teilweise politische Unterschiede gab, immer fair zugegangen sei. Für diese politische Kultur in Neu-Anspach bedanke er sich.

Hiermit ist die Tagesordnung erledigt. Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20.35 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:



Aktenzeichen: Knull
Leistungsbereich: Finanz- und Rechnungswesen

Datum, **22.03.2013** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/79/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	09.04.2013	
Haupt- und Finanzausschuss	15.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

Bericht für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012 gemäß § 28 Abs. 1 GemHVO-Doppik über den Stand des Haushaltsvollzugs

Sachdarstellung:

Der Magistrat, der Haupt- und Finanzausschuss sowie die Stadtverordnetenversammlung nehmen den Bericht der Kämmerei über den Stand des Haushaltsvollzugs für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Gemäß GemHVO-Doppik sowie der Budgetierungsrichtlinie der Stadt Neu-Anspach sind die städtischen Gremien über den Stand des Haushaltsvollzugs zu unterrichten.

In der Anlage sind beigefügt:

- Vorläufiges Ergebnis des Ergebnishaushaltes vom 01.01.2012 bis 31.12.2012
- Auswertung Gesamtfinanzrechnung vom 01.01.2012 bis 31.12.2012
- Investitionshaushalt Stand 31.12.2012

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen



Budgetbericht

bis zum 31.12.2012

Budgetbericht zum 31.12.2012

Vorgelegt wird die vorläufige Ergebnis- und Finanzrechnung 2012 sowie der Stand des Investitionsprogramms 2012. Die Auswertungen erfolgten ohne Berücksichtigung der außerplanmäßigen bzw. überplanmäßigen Deckungen sowie der Haushaltsreste. Es handelt sich hier um einen Budgetbericht, der die vorläufigen Jahresergebnisse zum Buchungsstand 26.03.2013 enthält. Zu diesem Stand sind noch nicht alle Jahresabschlussbuchungen durchgeführt, sodass es noch zu mehr oder weniger großen Veränderungen bis zum endgültigen Jahresabschluss 2012 kommen kann.

Es wurden von den Budgetverantwortlichen umfangreiche Stellungnahmen eingefordert. Diese wurden zu einem Gesamtbericht nach Teilhaushalten konsolidiert. Bei Bedarf können Stellungnahmen zu speziellen Bereichen vorgelegt werden.

Ergebnisrechnung 2012

Es wird die Ergebnisrechnung 2012 zum 31.12.2012 vorgelegt.

Investitionsprogramm 2012

Es wird der Stand des Investitionsprogramms 2012 vorgelegt.

Gesamtfinanzrechnung 2012

Es wird die aktuelle Finanzrechnung zum 31.12.2012 vorgelegt.

02.04.2013

Vorläufige Gesamtergebnisrechnung zum 31.12.2012

Buchungsstand

26.03.2013

Nr.	Beschreibung	Ansatz 2012	vorl. Ergebnis 2012	Abweichung Ansatz/Ergebnis	Abw. in %	Stellungnahmen der Budgetverantwortlichen
00	Gesamtergebnishaushalt					
01	Privatrechtliche Leistungsentgelte	-1.071.240,00	-1.079.463,87	-8.223,87	0,77	
02	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-1.123.030,00	-1.014.081,50	108.948,50	-9,70	
03	Kostenersatzleistungen und -erstattungen	-571.675,00	-410.832,95	160.842,05	-28,14	Noch nicht durchgeführte IKZ Abrechnung mit Usingen sowie Abrechnung mit den Stadtwerken. Wird spätestens zum Jahresabschluss nachgeholt.
04	Bestandsveränderungen und andere akt. Eigenleistg.		-24.404,02	-24.404,02		Aktiviere Eigenleistungen des Bauhofes, z.B. Zaun Waldschwimmbad oder Bepflanzung Heisterbach.
05	Steuern steuerähnli. Ertr.einschl.Ertr.aus ges.Uml.	-12.171.650,00	-14.412.515,94	-2.240.865,94	18,41	Steuermehrereinnahmen vor allem bei Gewerbesteuer (4,28 Mio. € zu 2,3 Mio. € geplant) aber auch bei Einkommenssteuer und Umsatzsteuer.
06	Erträge aus Transferleistungen	-576.200,00	-664.660,01	-88.460,01	15,35	Mehrertrag aus den Ausgleichsleistungen nach dem Familienleistungsgesetz.
07	Ertr.a.Zuweisgn.u.Zusch.f.lfd.Zwecke u.allg.Uml.	-2.864.370,00	-3.125.728,67	-261.358,67	9,12	Steuermehrereinnahmen aus der Schlüsselzuweisung sowie höherer Zuschuss des Landes für die U3-Förderung.
08	Ertr.a.Aufl.v.Sonderp.a.Inv.zuw.-zusch.u.-Beitr.	-1.120.520,00	-1.166.777,36	-46.257,36	4,13	
09	Sonstige ordentliche Erträge	-101.610,00	-478.449,27	-376.839,27	370,87	Auflösung von Pensionsrückstellungen nach Tod eines Pensionärs.
10	Summe der ordentlichen Erträge (Pos. 1 - 9)	-19.600.295,00	-22.376.913,59	-2.776.618,59	14,17	
11	Personalaufwendungen	6.514.010,00	6.268.308,26	-245.701,74	-3,77	Personaleinsparungen, vor allem durch nicht besetzte Erzieherinnen- und Praktikantenstellen im Kiga-Bereich. Zudem wurde das Leistungsentgelt noch nicht ausbezahlt. Es gab zusätzlich eine Personalverschiebung zu den Stadtwerken.
12	Versorgungsaufwendungen	834.830,00	926.890,33	92.060,33	11,03	Erhöhte Pensionsrückstellungen korrespondieren mit der Auflösung von Pensionsrückstellungen bei sonstigen ordentlichen Erträgen.
13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	4.348.135,00	3.522.727,72	-825.407,28	-18,98	Einsparungen über dem gesamten Haushalt, z.B. im Bereich Instandhaltungen oder Energie. Näheres hierzu bei den einzelnen Teilhaushalten.
14	Abschreibungen	1.698.300,00	2.005.156,86	306.856,86	18,07	Die Abschreibungen fielen etwas höher aus als geplant. Die Planansätze lassen sich hier nur schwer prognostizieren.
15	Aufw.f. Zuweisungen und Zuschüsse s.bes.Finanzaufw	2.648.920,00	2.138.834,83	-510.085,17	-19,26	Einsparungen bei Zuschüssen im Bereich Kinderbetreuung (weniger Betriebskostenzuschüsse für Betreuungsgruppen) sowie Gutschriften bei der Abrechnung der VZF Kindertagesstätten. Noch nicht durchgeführte IKZ Abrechnung mit Usingen. Wird spätestens zum Jahresabschluss nachgeholt.

Nr.	Beschreibung	Ansatz 2012	vorl. Ergebnis 2012	Abweichung Ansatz/Ergebnis	Abw. in %	Stellungnahmen der Budgetverantwortlichen
16	Steueraufw.einschl.Aufw.a.ges.Uml.verpfl.	8.371.400,00	9.899.036,39	1.527.636,39	18,25	Das Mehr an Steuereinnahmen (siehe Pos. 5) bedingt eine höhere Umlagegrundlage für die Kreis- und Schulumlage sowie für die Gewerbesteuerumlage.
17	Transferaufwendungen					
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	10.850,00	10.640,07	-209,93	-1,93	
19	Summe der ordentlichen Aufwendungen (Pos. 11 - 18)	24.426.445,00	24.771.594,46	345.149,46	1,41	
20	Verwaltungsergebnis (Pos. 10 ./ Ps. 19)	4.826.150,00	2.394.680,87	-2.823.483,42	-58,50	
21	Finanzerträge	-27.770,00	-655.728,12	-627.958,12	2.261,28	Hohe Verzinsung von Steuernachforderungen.
22	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.133.210,00	801.761,11	-331.448,89	-29,25	Weniger Zinsaufwendungen durch den historisch niedrigen Zinssatz.
23	Finanzergebnis (Pos. 21 - Pos. 22)	1.105.440,00	146.032,99	-959.407,01	-86,79	
24	Ordentliches Ergebnis (Pos. 20 + Pos. 23)	5.931.590,00	2.540.713,86	-3.390.876,14	-63,78	
25	Außerordentliche Erträge	-1.000,00	-2.217.289,35	-2.216.289,35	221.628,94	Verkauf von Grundstücken, vor allem für Westerfeld West (knapp 2,2 Mio. €). Weitere Kleinerträge durch Verkauf von Vermögensgegenständen, durch Spenden und periodenfremden Erträgen.
26	Außerordentliche Aufwendungen		41.840,63	41.840,63		Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen (durch vorzeitige Beschädigung und Verschrottung oder Verkauf unter dem Buchwert). Zudem geringfügige periodenfremde Aufwendungen.
27	Außerordentliches Ergebnis (Pos. 25 ./ Pos. 26)	-1.000,00	-2.175.448,72	-2.174.448,72	217.444,87	
28	Jahresergebnis vor intern.Leistungsbez.	5.930.590,00	365.265,14	-5.957.339,15	-93,84	
29	Erträge der internen Leistungsbeziehungen	-3.446.250,00	-1.015.068,27	2.431.181,73	-70,55	Die Abrechnung der internen Leistungsbeziehungen kann erst durchgeführt werden, wenn alle Abrechnungen 2012 abgeschlossen sind. Die ILV wird spätestens zum Jahresabschluss erfolgen.
30	Aufwendungen der internen Leistungsbeziehungen	3.446.250,00	1.015.068,27	-2.431.181,73	-70,55	
31	Saldo der internen Leistungsbeziehungen					
32	Jahresergebnis nach internen Leistungsbeziehungen	5.930.590,00	365.265,14	-5.957.339,15	-93,84	Wie bereits bei den Einzelpositionen erläutert, fehlen noch diverse Jahresabschlussbuchungen, die das Ergebnis 2012 noch verändern werden. Trotzdem wird der Jahresfehlbetrag 2012 deutlich geringer ausfallen, als bei der Haushaltsplanaufstellung prognostiziert wurde. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass ein großer Teil hier das außerordentliche Ergebnis (2,1 Mio. €) durch den Verkauf von Grundstücken ausmacht. Auch das hohe Finanzergebnis (0,96 Mio. €) ist von Sondereffekten geprägt. Dennoch konnten auch reguläre Verbesserungen erzielt werden, wie z.B. durch Steuern (0,7 Mio. €) oder Einsparungen bei Sach- und Dienstleistungen (0,8 Mio. €).

Nr.	Beschreibung	Ansatz 2012	vorl. Ergebnis 2012	Abweichung Ansatz/Ergebnis	Abw. in %	Stellungnahmen der Budgetverantwortlichen
01 THH Innere Verwaltung						
110	Summe Erträge	-582.070,00	-3.145.127,68	-2.563.057,68	440,33	Die Mehrerträge setzen sich zum großen Teil aus dem Verkauf Grundstücken Westerfeld West zusammen (knapp 2,2 Mio. €). Zudem schlägt hier aber auch die Auflösung von Pensionsrückstellungen eines Pensionärs mit 380.000 € zu Buche.
118	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-22.170,00	-22.165,00	5,00	-0,02	
120	Summe Aufwendungen	3.349.675,00	3.190.555,80	-159.119,20	-4,75	Personalverschiebung zu den Stadtwerken.
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	789.015,00	772.755,07	-16.259,93	-2,06	Einsparungen bei Büromaterial, Leasing von Fahrzeugen und Druckern, Umstellung der Telefonanlage, Einsparung von Papier- und Porto.
119	davon Abschreibungen (Plan)	81.390,00	116.213,02	34.823,02	42,79	
140	Innere Verwaltung Summe Gesamt ohne ILV	2.767.605,00	45.428,12	-2.722.176,88	-98,36	

02 THH Sicherheit und Ordnung						
210	Summe Erträge	-430.370,00	-357.721,20	72.648,80	-16,88	Weniger Einnahmen bei Buß- und Verwarnungsgeldern durch Änderung der Geschwindigkeitsbegrenzungen. Zudem ist die IKZ Abrechnung mit Usingen noch nicht durchgeführt.
218	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-33.790,00	-44.692,50	-10.902,50	32,27	Die Ansätze für den Sonderposten wurden hier zu niedrig geplant, da die Maßnahmen des Konjunkturprogrammes nicht vollständig eingeplant wurden.
220	Summe Aufwendungen	1.268.005,00	1.307.732,47	39.727,47	3,13	
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	472.575,00	478.984,11	6.409,11	1,36	
219	davon Abschreibungen (Plan)	92.470,00	123.916,40	31.446,40	34,01	Die Ansätze für die Abschreibung wurden hier zu niedrig geplant, da die Maßnahmen des Konjunkturprogrammes nicht vollständig eingeplant wurden.
240	Sicherheit und Ordnung Summe Gesamt ohne ILV	837.635,00	950.011,27	112.376,27	13,42	

04 THH Kultur und Wissenschaft						
310	Summe Erträge	-23.100,00	-17.450,98	5.649,02	-24,45	Geringere Umsatzerlöse aus der Kulturförderung.
318	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)		-1.917,00	-1.917,00		
320	Summe Aufwendungen	196.020,00	178.443,51	-17.576,49	-8,97	
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	101.880,00	83.095,43	-18.784,57	-18,44	Weniger Ausgaben bei Gagen, Öffentlichkeitsarbeit, Ausflüge & Fahrten, Instandhaltung Schaukästen u. Rohstoffkosten.
319	davon Abschreibungen (Plan)	180,00	1.133,82	953,82	529,90	
340	Kultur und Wissenschaft Gesamt ohne ILV	172.920,00	160.992,53	-11.927,47	-6,90	

Nr.	Beschreibung	Ansatz 2012	vorl. Ergebnis 2012	Abweichung Ansatz/Ergebnis	Abw. in %	Stellungnahmen der Budgetverantwortlichen
	05 THH Soziale Leistungen					
410	Summe Erträge	-6.800,00	-6.810,00	-10,00	0,15	
418	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)					
420	Summe Aufwendungen	67.300,00	61.217,79	-6.082,21	-9,04	
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	34.400,00	25.046,83	-9.353,17	-27,19	Das geplante neue Gründach Ludwig-Beck-Weg wurde nicht realisiert.
419	davon Abschreibungen (Plan)		1.207,86	1.207,86		
440	Soziale Leistungen Summe Gesamt ohne ILV	60.500,00	54.407,79	-6.092,21	-10,07	

	06 THH Kinder-, Jugend- + Familienhilfe					
510	Summe Erträge	-1.424.510,00	-1.444.225,69	-19.715,69	1,38	
518	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-64.510,00	-78.429,00	-13.919,00	21,58	Bei der Planung des Sonderpostens wurde der Zuschuss zum Neubau Kleinkindbetreuung VZF-Mitte nicht berücksichtigt.
520	Summe Aufwendungen	6.020.455,00	5.221.654,45	-798.800,55	-13,27	Rund 480.000 € Personaleinsparung durch nicht besetzte Erzieherinnen- und Praktikantenstellen. Zudem wurden weniger Betriebskostenzuschüsse gezahlt, da die 3. Betreuungsgruppe am Hasenberg erst 2013 eröffnet wurde. Die Abrechnung der Kitas VZF für 2010 und 2011 ergaben hohe Gutschriften, die erst 2012 eingebucht wurden.
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	555.525,00	494.214,14	-61.310,86	-11,04	Einsparungen in der Mittagessensverpflegung in den Kindergärten an Taunus-Menü-Service, geringere Energiekosten in den Kindergärten sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen an den Gebäuden.
519	davon Abschreibungen (Plan)	128.780,00	159.177,19	30.397,19	23,60	Die Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung fiel deutlich höher aus als geplant.
540	Kinder-, Jugend- + Familienhilfe Summe Gesamt ohne ILV	4.595.945,00	3.777.428,76	-818.516,24	-17,81	

Nr.	Beschreibung	Ansatz 2012	vorl. Ergebnis 2012	Abweichung Ansatz/Ergebnis	Abw. in %	Stellungnahmen der Budgetverantwortlichen
	08 THH Sportförderung					
610	Summe Erträge	-135.100,00	-158.229,19	-23.129,19	17,12	
618	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-60.750,00	-93.793,68	-33.043,68	54,39	Der erhöhte Sonderposten resultiert aus dem Investitionszuschuss an den HTK für den Sporthallenanbau an die ARS.
620	Summe Aufwendungen	606.580,00	628.887,90	22.307,90	3,68	
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	208.250,00	190.197,79	-18.052,21	-8,67	Einsparungen bei Energie und Material und Instandhaltung für das Waldschwimmbad sowie für Sportplätze. Zudem wurden weniger Chemikalien (Chlor) fürs Schwimmbad benötigt.
619	davon Abschreibungen (Plan)	131.310,00	194.602,41	63.292,41	48,20	Die erhöhte Abschreibung resultiert aus dem Investitionszuschuss an den HTK für den Sporthallenanbau an die ARS.
640	Sportförderung Summe Gesamt ohne ILV	471.480,00	470.658,71	-821,29	-0,17	

	09 THH Räumliche Planung + Entw./Geo-Inform.					
710	Summe Erträge	-30.640,00	-108.676,28	-78.036,28	254,69	Kostenerstattungen der Firma f+s solar für den Solarpark Erdfunkstelle sowie Erstattungen des Bundes für die Kampfmittelräumung.
718	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-23.640,00	-18.897,00	4.743,00	-20,06	
720	Summe Aufwendungen	258.900,00	287.678,51	28.778,51	11,12	
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	67.390,00	119.291,55	51.901,55	77,02	Mehraufwand durch Kampfmittelräumung Erdfunkstelle.
719	davon Abschreibungen (Plan)	31.600,00	28.263,00	-3.337,00	-10,56	
740	Räuml. Planung + Ent. Summe Gesamt ohne ILV	228.260,00	179.002,23	-49.257,77	-21,58	

	12 THH Verkehrsflächen+Anlagen ÖPNV					
810	Summe Erträge	-763.770,00	-762.130,68	1.639,32	-0,21	
818	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-750.570,00	-745.362,29	5.207,71	-0,69	
820	Summe Aufwendungen	2.633.150,00	2.054.447,78	-578.702,22	-21,98	
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	1.312.140,00	699.670,84	-612.469,16	-46,68	Weniger Ausgaben für Instandhaltungen von Straßen und Infrastrukturvermögen sowie weniger Verbrauch von Streusalz und Strom für Straßenbeleuchtung.
819	davon Abschreibungen (Plan)	1.075.580,00	1.156.372,15	80.792,15	7,51	
840	Verkehrsflächen + Anl. Summe Gesamt ohne ILV	1.869.380,00	1.292.317,10	-577.062,90	-30,87	

Nr.	Beschreibung	Ansatz 2012	vorl. Ergebnis 2012	Abweichung Ansatz/Ergebnis	Abw. in %	Stellungnahmen der Budgetverantwortlichen
	13 THH Natur- + Landschaftspflege					
910	Summe Erträge	-520.260,00	-489.779,60	30.480,40	-5,86	Weniger Bestattungsgebühren.
918	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-6.640,00	-8.048,00	-1.408,00	21,20	
920	Summe Aufwendungen	760.590,00	744.489,88	-16.100,12	-2,12	
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	340.550,00	303.189,21	-37.360,79	-10,97	Im Jahr 2012 war während der Holzerte optimale Wetter, sodass die Waldwege nach der Holzerte weniger gepflegt werden mussten.
919	davon Abschreibungen (Plan)	31.650,00	70.957,01	39.307,01	124,19	
940	Natur- + Landschaftspflege Summe Gesamt ohne ILV	240.330,00	254.710,28	14.380,28	5,98	

	14 THH Umweltschutz					
1010	Summe Erträge	-83.445,00	-14.112,89	69.332,11	-83,09	Die Förderung des Klimaschutzmanagers entfällt, da die Förderungsvoraussetzungen nicht erfüllt sind.
1018	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-2.490,00	-14.112,89	-11.622,89	466,78	
1020	Summe Aufwendungen	179.660,00	139.824,38	-39.835,62	-22,17	
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	93.430,00	69.668,85	-23.761,15	-25,43	Weniger Aufwendungen für Beratungsleistungen Altlastenprogramm.
1019	davon Abschreibungen (Plan)	2.230,00	4.640,47	2.410,47	108,09	
1040	Umweltschutz Summe Gesamt ohne ILV	96.215,00	125.711,49	29.496,49	30,66	

	15 THH Wirtschaft + Tourismus					
1110	Summe Erträge	-145.060,00	-151.318,48	-6.258,48	4,31	
1118	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-48.560,00	-48.560,00			
1120	Summe Aufwendungen	739.120,00	654.925,91	-84.194,09	-11,39	
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen	372.980,00	286.613,90	-86.366,10	-23,16	Weniger Ausgaben für Instandhaltungen der Bürgerhäuser sowie weniger Energieverbrauch. Zudem Einsparungen bei Mitgliedsbeiträgen.
1119	davon Abschreibungen (Plan)	123.110,00	128.270,48	5.160,48	4,19	
1140	Wirtschaft + Tourismus Summe Gesamt ohne ILV	594.060,00	503.607,43	-90.452,57	-15,23	

	16 THH Allg. Finanzwirtschaft					
1210	Summe Erträge	-15.483.940,00	-18.594.348,39	-3.110.408,39	20,09	Steuermehrereinnahmen vor allem bei Gewerbesteuer aber auch bei Einkommenssteuer, Umsatzsteuer und Schlüsselzuweisungen. Zudem hohe Verzinsung von Steuernachforderungen.
1218	davon Erträge aus der Auflösung von Sopo (Plan)	-107.400,00	-90.800,00	16.600,00	-15,46	
1220	Summe Aufwendungen	9.480.200,00	10.712.662,67	1.232.462,67	13,00	Steuermehraufwand bei Kreis- und Schulumlage sowie bei der Gewerbesteuerumlage (durch die Steuermehrereinnahmen, erhöhen sich die Umlagegrundlagen).
E13	davon Sach- u. Dienstleistungen					
1219	davon Abschreibungen (Plan)		20.403,05	20.403,05		
1240	Allg. Finanzwirtschaft Summe Gesamt ohne ILV	-6.003.740,00	-7.881.685,72	-1.877.945,72	31,28	

Budgetbericht Investitionsprogramm 31.12.2012

Buchungsstand: 25.03.2013

Investnr.	Investitionsmaßnahme	Ansatz Ausgabe 2012	Ansatz Einnahme 2012	Ergebnis Ausgabe 2012	Ergebnis Einnahme 2012	Stellungnahmen Budgetverantwortliche
122-02	(12202) Bewegl. Anlagevermögen Ordnungsamt			1.275,00	-637,5	Beschaffung von 3 Samsung Smartphones sowie einem Scanner mit entsprechender Kostenbeteiligung der Stadt Usingen.
126-03	(12601) Tore Feuerwehrgebäude Westerfeld	7.500,00				Keine Umsetzung der Maßnahme, da weitere Verwendung des Gebäudes unklar war.
272-01	(27201) Bewegl.AV Bücherei	650				
272-02	(27201) Lizenz onleihe Bücherei	12.500,00	-6.900,00	4.314,82	-11.500,00	Erwerb einer EDV Software Lizenz. Dazu gab es einen Zuschuss für die Online-Ausleihe vom Land.
361-02	(36101) Investitionszuschuss Ev.Kita Hausen-Arnsb.	10.000,00		9.831,05		Anschaffung von Außenspielgeräten.
361-04	(36101) Investitionszuschuss Ev. Kiga Westerfeld	2.200,00		2.141,08		Anschaffung einer Spielkombination.
365-03	(36503) Anschaffungen Kita Rasselbande	15.000,00		7.506,43		Weniger Umbau u.- Anschlussarbeiten wg. Kombidämpfer.
365-04	(36501) Anschaffung KiGa Abenteuerland	8.010,00		6.839,58		Anschaffung von Drehstühlen und Tunnelleingängen aus Palisaden.
365-04-01	(36501) Stahlgitterzaun Kita Abenteuerland	9.800,00		11.101,77		Massenerhöhungen.
365-05	(36502) Bewegl. Anlageverm. Kita Hausener Rappelk.	3.160,00		3.750,58		
365-07	(36503) Bewegl. Anlageverm. Kita Rasselbande	8.860,00		8.531,59		
365-08	(36504) Bewegl.Anlageverm. Kita Villa Kunterbunt	3.500,00		3.820,15		
366-01	(11108) Grundst.gesch Spielpl/Grünzug A.d. Anspach	88.000,00	-491.040,00			Wurde in 2012 nicht umgesetzt. Auf eine Neuveranschlagung in 2013 wird verzichtet, weil nicht sicher ist bis wann das Projekt umsetzbar sein wird.
366-02	(36601) Spielplatz Auf der Anspach	120.000,00				Spielplatz sollte gebaut werden, sobald das Grundstück Pestalozzi verkauft wurde. Da der Verkauf nicht stattgefunden hatte, zieht sich die Maßnahme jetzt bereits über Jahre. Es ist vorgesehen, den Spielplatz jetzt so zu gestalten, dass er bei Verkauf des Grundstücks wieder problemlos verändert werden kann.
366-03	(36601) Zaunanlagen Spielplätze	13.000,00		11.612,68		
424-02-1	(42402) BGA Waldschwimmbad	8.500,00		6.675,27	-1.201,68	
424-02-2	(42402) Zaun Waldschwimmbad	15.000,00		20.017,47		Der Zaun wurde netto geplant.
424-03	(42401) Beregnungsanlage Sportplatz Westerfeld	6.000,00		7.103,03		Beim Einbau entstanden zusätzliche Kosten durch einen defekten Leitungsanschluss.
424-04-01	(42401) Außenanl. Sportpl. Fr.-Ludwig-Jahn-Str.	6.000,00		6.379,59		Preiserhöhungen beim Zaunmaterial.
424-07	(42401) Bewegl. Anlageverm. Sportanl. ARS	1.000,00		608,55		
541-03	(54101) Straßenverlängerung Siemensstraße	10.000,00				Nicht ausgeführt, da evtl. Kauf durch Universal Hydraulik.
541-05	(55501) Wirtschaftswege			792,96		

Investnr.	Investitionsmaßnahme	Ansatz Ausgabe 2012	Ansatz Einnahme 2012	Ergebnis Ausgabe 2012	Ergebnis Einnahme 2012	Stellungnahmen Budgetverantwortliche
541-06	(54101) Erschl. Baugebiet Hunoldstaler Weg	75.000,00			-67.304,91	Keine weiteren Einnahmen mehr; alles verkauft.
541-08	(54101) Brücke U15 Westerf. anst. geplant U8 Ansp.	80.000,00		50.611,45		Schlussrechnung fehlt.
541-09	(54101) Brücke U13 Westerf (Westerf Ri.Usingen)	50.000,00		47.175,09		Schlussrechnung fehlt.
541-11	(54101) Fuß- Radw. Westerfeld-Usi.			24.878,52		
541-15	(54101) Brücke E01 Außenbereich NA	48.000,00				Maßnahme wird in 2013 ausgeführt.
541-16	(54101) Brücke U07 Stabelsteiner Weg	12.000,00		6.088,39		
541-17	(54101) Brücke E03 Hausen	15.000,00				Maßnahme wird in 2013 ausgeführt.
541-18	(54101) SPL Hauptstr. wird unter I096203-3 geb.	475.000,00				Hauptstr. wurde verschoben; dafür die Taunusstr. beauftragt und begonnen.
541-19	(54101) Platz u.Zugang Seniorenbegegnungsstätte	50.000,00		17.167,47		1. Teilabschnitt in 2012; 2. BA 2013
541-21	(54101) Erschließung Gewerbegebiet Kellerborn 1.BA	100.000,00	-191.900,00	597,53	-191.909,03	Vorsorglicher Ansatz für Beleuchtung und Anrempungen erfolgt erst nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen.
541-24	(54101) Teilerschließung Kellerborn 2. BA			17.310,62		Ingenieurleistungen für Mc Donald's und Shell.
546-02	(54601) Parkplatz Am Inchenberg, Taunusstr.	20.000,00				Maßnahme wird in 2013 ausgeführt.
551-01	(55101) Grünflächenprojekte	2.500,00				Neuveranschlagung 2013, geplantes Projekt Blumenwiese musste wegen Bauschuttuntergrund verworfen werden, neuer Standort wird gesucht.
552-01	(55201) Umbau Grabenentwässerung Heisterb. Hof	100.000,00		3.005,32		Maßnahme wurde für 2013 auf 200.000 € aufgestockt.
552-02	(55201) Erneuerung zwei Laufbrunnen in Hausen	15.000,00				Soll im Zusammenhang mit der Baumaßnahme "Hauptstr." ausgeführt werden.
553-05	(55301) Bewegl. Anlageverm. Friedhöfe	6.900,00		3.360,85		
553-08	(55301) Abschiedsraum Friedhof Anspach			2.445,53		Anschaffung einer Gabionenwand Friedhof.
561-01	(56101) Software Umweltschutz	3.000,00				Das ArcGis wird derzeit getestet, Ankauf für 2013 vorgesehen, wurde neu veranschlagt.
561-02	(56101) Ausgleichsmaßnahmen Baugebiete	2.000,00				Konnte im Herbst aufgrund der Witterung nicht umgesetzt werden, ist nun wegen Artenschutz erst im Herbst 2013 eingeplant.
561-03	(56101) Neuanlage von Biotopen	1.000,00				Konzeption Artenschutz befindet sich in Abstimmungsphase mit den Landwirten. Umsetzung in 2013 geplant.
573-03	(57302) Bewegliches Anlageverm. BGH NA	20.350,00		12.019,51		Tiefbau, Pflastervorarbeiten und Fettabscheider.
I095301	(11106) Erwerb von Software	30.000,00	-1.250,00			Im Jahr 2012 war das Update Office 2007, Update SD-Net und Fortführung DMS sowie bei den Einnahmen 1.250 € Kostenbeteiligung Stadtwerke an Bescheidarchivierung geplant. Diese Maßnahmen wurden nach 2013 verschoben.
I095302	(11106)Anschaffung Hardware > 1000 €	5.000,00		22.582,36		Anschaffung Ipdas.
I095303	(11106) Erwerb von GWG, EDV	3.000,00		2.294,73		

Investnr.	Investitionsmaßnahme	Ansatz Ausgabe 2012	Ansatz Einnahme 2012	Ergebnis Ausgabe 2012	Ergebnis Einnahme 2012	Stellungnahmen Budgetverantwortliche
I095504	(12202) Investitionszuschuss Beschilderung Radwege	5.000,00				Der Zuschuss an den HTK konnte nicht erfolgen, da das Fahrradrouthenetz nicht planmäßig fertig gestellt wurde.
I095508	(12601) Umstellung FW auf Digitalfunk			34.642,02		Die Mittel waren 2011 veranschlagt und werden übertragen. Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen, da die technischen Voraussetzungen landesweit immernoch nicht geschaffen sind.
I095514	(12601) Bewegliches Anlagev. Feuerwehren	17.800,00		15.759,97		
I096104	(11108) Grunderwerb Am Kellerborn 1. + 2. BA		-163.900,00	731.969,33	-71.490,00	1. nicht vorhersehbare Einigung zum Grunderwerb für GE Am Kellerborn 2. BA konnte getätigt werden. Deckung über Invest-Nr. I096216 Rathaus-Neubau. 2. Der Betrag von 71.490 € ist als außerordentlicher Ertrag (aus den Verkäufen Adam Hall und Gudecco) im ErgHH gebucht.
I096105	(11108) Grunderwerb + Vermessung "Inchenberg"	8.000,00				Abmarkung an der Straße wird nach Endausbau (voraussichtlich in 2014) beauftragt.
I096106	(56101) Grunderwerb Ufer- und Aussenbereich	20.000,00	-14.000,00	3.749,46		Vorsorgliche Ansätze, da nicht bekannt ist, wann welche Grundstücke erworben werden können.
I096107	(11108) An- u. Verkauf von Grundstücken	252.000,00	-99.900,00	823.807,20	-749.305,76	Durch den Ankauf von lw. Tauschflächen für die Verträge Grundstücksankauf Heisterbach 4. BA sind Mehrausgaben in Höhe von von 571.807,90 € aufgelaufen, die durch Mehreinnahmen in Höhe von 649.505,76 € beim Weiterverkauf im Zuge der Tauschverträge Heisterbach 4. BA gedeckt werden konnten.
I096109	(11108) Grunderwerb Heisterbachstraße 4. BA	850.000,00		780.158,72		Alle Ankaufverträge sind beurkundet, es stehen noch Grunderwerbsteuerbescheide und Kosten für Vermessungen, Ausgleichszahlungen, Kosten für Drainagen etc. aus.
I096112E	(56101) Kostenerstattungen für Naturschutzmaßn.		-109.150,00		-232.989,30	Mehreinnahmen durch Verkauf aller Grundstücke im Baugebiet Westerfeld-West 1. BA.
I096114	(11108) Grundstücksverkehr Westerfeld West 1.BA		-1.115.000,00	291,55	-576.782,76	Am 19.3.13 wird das letzte Grundstück im Baugebiet Westerfeld West 1. BA verkauft. Der Differenzbetrag wurde als außerordentlicher Ertrag im ErgebnisHH gebucht.
I096201	(55201) Umsetzung EU-Wasserrahmenrichtlinie	200.000,00	-130.000,00	193.653,89	-245.660,00	In den Ansätzen sind die Baumaßnahmen Arnsbach/Häuserbach (2011) sowie Usa (2012) enthalten. Für die erste Maßnahme fehlen noch die Schlussrechnungen, die zweite Maßnahme wird im Frühjahr 2013 weiter ausgeführt.

Investnr.	Investitionsmaßnahme	Ansatz Ausgabe 2012	Ansatz Einnahme 2012	Ergebnis Ausgabe 2012	Ergebnis Einnahme 2012	Stellungnahmen Budgetverantwortliche
I096202	(54101) Heisterbachstraße 3. BA	330.000,00		698.948,69		Ausgleichsmaßnahmen und Straßenbauarbeiten 3. BA Heisterbachstraße. Die Maßnahme wurde 2011 begonnen. Hier waren auch ausreichend Mittel vorhanden.
I096202N	(54101) Anteil EM Heisterbachstr. 3. BA		-37.000,00			Ingenieurhonorar inkl. gesch. Anteil der in 2011 nicht erfolgt (EWM).
I096203	(54101) SPL: Straßenern. nach Prioritätenliste	150.000,00				
I096207	(54101) Heisterbachstraße 4. BA	140.000,00		132.360,22		
I096208	(54101) Heisterbachstraße 1. BA	3.000,00				Liegt noch keine Rechnung vor.
I096210	(54101) Michelbacher Straße Süd	15.000,00		8.795,78		Planungskosten wurden gespart.
I096212	(54101) Ausbau Zu den Gärten	8.000,00		6.188,00		Planungskosten wurden gespart.
I096213	(54101) Ausbau Otto-Sorg-Weg	12.000,00				Maßnahme wird in 2013 ausgeführt.
I096216	(11110) Rathausneubau			2.157.370,33	-931.000,00	Die Mittel für den Rathausneubau waren im Haushalt 2011 bereits veranschlagt (4 Mio. € Ausgabe bzw. 2,47 Mio. € Zuschuss).
I096218	(54101) Str.Erschl.westl.Ortsrand Westerfeld 1.BA	412.000,00	-228.450,00	296.994,91	-514.532,55	Mehreinnahmen durch Verkauf aller Grundstücke im Baugebiet Westerfeld-West 1. BA
I096219	(54101) Str.Erschl. Inchenberg	10.000,00				Maßnahme wird in 2013 ausgeführt.
I096225	(55101) Aufstellen Ruhebänke	2.500,00		2.440,86		
I096227	(54101) Heisterbachstr. 2. BA				506.584,00	Rückzahlung GVFB und FAG 2.BA Heisterbachstraße.
I096303	(55301) Urnenwand Friedhöfe	25.000,00		22.253,00		
I096501	(36601) Spielgeräte	14.960,00		8.240,95		
I096502	(11111) Kauf von Fahrzeugen f. Bauhof	131.000,00		29.296,67		Der Kauf eines Radladers wurde fälschlicherweise auf Werkzeuge gebucht, daher hier nur eine Verschiebung der Investitionsnummern.
I096503	(11111) Werkzeuge Bauhof	30.050,00		113.902,46	-72.028,24	
I096507	(11111) Erwerb GWG, Bauhof	3.460,00		3.494,93		
I096601	(55502) Inventarbesch. Stadtwald			1.181,12	-240,5	
I096701E	(61101) Investitionspauschale des Landes		-45.000,00		-58.000,00	Die pauschale Investitionspauschale des Landes wurde höher beschieden als veranschlagt.
I105701	(36102) Bet. Betreuung Grundschule Hasenberg	200.000,00		200.000,00		Rate für 2 Betreuungsgruppen gemäß der Verwaltungsvereinbarung mit dem HTK (GS Hasenberg).
I116001	(42101) Beteiligung Sporthalle ARS	73.000,00	-34.200,00			Abschlussrechnung durch den HTK fehlt, sollte in 2012 erfolgen.
	Rückflüsse von Darlehen		-1.840,00			
Gesamt		4.375.200,00	-2.669.530,00	6.587.339,03	-3.217.998,23	
Saldo		1.705.670,00		3.369.340,80		

Finanzrechnung 01.01.2012-31.12.2012

Stand: 28.02.2013

		Ansatz 2012	Vorl. Ergebnis 2012	Abweichung Ansatz/Ergebnis
01	1 Privatrechtliche Leistungsentgelte	1.060.340,00	1.071.296,39	-10.956,39
02	2 Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	1.129.530,00	1.103.501,25	26.028,75
03	3 Kostenersatzleistungen und -erstattungen	571.675,00	504.623,33	67.051,67
04	4 Steuern und steuerähnliche Erträge einschl. Erträge aus ges. Umlagen	12.171.650,00	14.688.676,55	-2.517.026,55
05	5 Einzahlungen aus Transferleistungen	576.200,00	675.788,30	-99.588,30
06	6 Zuweisungen und Zuschüsse für lfd. Zwecke und allgem. Umlagen	2.864.370,00	3.150.680,97	-286.310,97
07	7 Zinsen und sonstige Finanzleistungen	27.470,00	655.170,17	-627.700,17
08	8 Sonst.ordl.Einz.u.sonst.außerord.Einz.,die sich nicht aus Inv.tätigk.ergeben	113.510,00	242.936,96	-129.426,96
09	9 Summe Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Pos. 1 - 8)	18.514.745,00	22.092.673,92	-3.577.928,92
10	10 Personalauszahlungen	-6.747.470,00	-5.854.306,28	-893.163,72
11	11 Versorgungsauszahlungen	-701.770,00	-685.742,53	-16.027,47
12	12 Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	-4.712.235,00	-3.679.190,73	-1.033.044,27
13	13 Auszahlungen für Transferleistungen	-2.000,00		-2.000,00
14	14 Ausz.f.Zuw.u.Zusch.f.lfd.Zwecke sowie bes. Finanzausgaben	-2.648.920,00	-2.382.530,57	-266.389,43
15	15 Ausz.f.Steuern einschl.Ausz.aus ges. Umlageverpflichtungen	-8.677.460,00	-9.170.842,75	493.382,75
16	16 Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	-2.248.550,00	-906.349,66	-1.342.200,34
17	17 Sonst.ordentl.Ausz.u.sonst.außerord.Ausz.,die sich nicht aus Inv.tätigk.erg.	-10.850,00	-1.386.040,21	1.375.190,21
18	18 Summe Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Pos. 10 - 17)	-25.749.255,00	-24.065.002,73	-1.684.252,27
19	19 Finanzmittelübersch./Finanzmittelfehlb.aus lfd.Verw.tätigk. (Pos.9./Pos.18)	-7.234.510,00	-1.972.328,81	-5.262.181,19
20	20 Einz.a.Invest.Zuw. u. -zuschüsse sowie Invest.Beiträge	797.850,00	1.764.848,32	-966.998,32
21	21 Einz.a.Abg.v.Gegenst.des Sachanl.Verm.u.d.immat.Anl.Verm.	1.869.840,00	2.931.492,16	-1.061.652,16
22	22 Einz.a.Abg.v.Gegenst.d.Finanz.Anl.Verm.	1.840,00	21.474,26	-19.634,26
23	(davon: Einz. aus der Tilgung von gewährten Krediten)	1.840,00	21.474,26	-19.634,26
24	(davon: Einz. aufgr.v.Finanzmittelanl.i.Rahmen d.kurzfr.Finanzdisposition)			
25	23 Summe Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Pos. 20 - 22)	2.669.530,00	4.717.814,74	-2.048.284,74
26	24 Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-1.601.800,00	-2.684.249,03	1.082.449,03
27	25 Auszahlungen für Baumaßnahmen	-2.125.500,00	-3.065.413,29	939.913,29
28	26 Ausz.f.Investitionen in das sonst.Sachanl.Verm.u.imm.Anl.Verm.	-647.900,00	-539.671,18	-108.228,82
29	(davon: Auszahl.f.akt.Invest.Zuw .u. -zuschüsse)	-290.200,00	-219.199,56	-71.000,44
30	27 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-7.235,29	7.235,29
31	(davon: Auszahlung aus der Gewährung von Krediten)			
32	(davon: Ausz.aufgr.v.Finanzmittelanl.i.Rahmen d.kurzfr.Finanzdisp.)			
33	28 Summe Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Pos. 24 - 27)	-4.375.200,00	-6.296.568,79	1.921.368,79
34	29 Finanzm.Übersch./Finanzm.Fehlbetr. aus Invest.Tätigk.(Pos. 23-Pos. 28)	-1.705.670,00	-1.578.754,05	-126.915,95
35	30 Einz.aus d.Aufn.v.Krediten u.inneren Darl.f.Invest.u.Begebung von Anleihen	1.705.670,00	17.614.479,99	-15.908.809,99
36	(davon: Einzahlungen aus der Aufnahme von Kassenkrediten)		17.583.100,00	
37	31 Ausz.f.d.Tilgung von Krediten u.inneren Darl.f.Invest.u.Begebung von Anleihen	-775.400,00	-12.176.065,73	11.400.665,73
38	(davon: Auszahlungen aus der Tilgung von Kassenkrediten)		-11.416.800,00	
39	32 Finanzm.Übersch./Finanzm.Fehlbetr.aus Finanz.Tätigkeit (Pos. 30-Pos.31)	930.270,00	5.438.414,26	-4.508.144,26
40	33 Einzahlungen aus fremden Finanzmitteln		4.833.701,14	-4.833.701,14
41	34 Auszahlung aus fremden Finanzmitteln		-4.630.156,99	4.630.156,99
42	35 Finanzm.Übersch./Finanzm.Fehlb.haushaush.wirks.Zahlungsvorg.(Pos.33-Pos.34)		203.544,15	-203.544,15
43	36 Finanzm.Übersch./Finanzm.Fehlb.d.Hh.-jahres (Summe Pos.19,29,32 u.35)	-8.009.910,00	2.090.875,55	-10.100.785,55
46	Finanzmittelbestand Eröffnungsbilanz			
44	37 Finanzmittelbestand am Anfang des Haushaltsjahres	28.632,36	28.632,36	
45	38 Finanzmittelbestand am Ende des Haushaltsjahres (Pos. 36+ Pos. 37)	-25.364.756,53	2.119.507,91	-27.484.264,44



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

Datum, 11.03.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/57/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2013	
Haupt- und Finanzausschuss	15.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

Grundstücksübernahme des Streubesitzes der Hessischen Landgesellschaft mbH

Sachdarstellung:

Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) ist derzeit noch Eigentümerin von 12 Grundstücken in der Gemarkung Anspach und einem Grundstück in der Gemarkung Hausen-Arnsbach. Im Zusammenhang mit den Grundstücksankäufen für die Heisterbachstraße 4. BA wurde auch mit der HLG verhandelt.

Ziel war es, möglichst die Grundstücke in das Eigentum der Stadt zu übernehmen und den Flächenpool, den die HLG vor Jahren für die Entwicklungsmaßnahme und die Heisterbachstraße gefüllt hat, aufzulösen. Zwei der Grundstücke sind auch schon in die Tauschgeschäfte der Heisterbachstraße 4. BA eingeflossen. Sollte die Stadt das Grundstückspaket nicht übernehmen, wird die HLG in den nächsten Jahren die Grundstücke für Ausgleichsmaßnahmen für Projekte, die sie betreut, einsetzen. Das kann nach Auffassung der Verwaltung nicht im Interesse von Neu-Anspach sein.

Insgesamt handelt es sich um Grundstücke mit einer Größe von 62.059 m². Der Wert der Grundstücke nach der Bonität liegt bei 96.916,75 €. Für den Grundstücksbestand ist der HLG ein kostendeckender Preis von 4,50 €/m² zu bezahlen. In diesem kostendeckenden Wert sind sämtliche der HLG entstandenen Kosten wie z.B. Einstandspreis, Vermessungskosten, Finanzierungskosten, Verwaltungs- und Bevorratungsaufwendungen sowie Entschädigungen von nicht mehr aktivierbaren naturschutzfachlichen Aufwertungspotentialen (0,30 €/m²) enthalten. Daraus ergibt sich ein Wert von insgesamt 279.265,50 €.

Zur Kostenreduzierung ist vorgesehen, den Ankauf in gesplitteter Form zu tätigen. Der Kaufvertrag soll auf der üblichen EWZ-Basis in Höhe von 96.916,75 € beurkundet werden. Dies entspricht dem ortsüblichen Richt- und Verkehrswert für landwirtschaftlichen Grundstücksbesitz. Die sonstigen Kosten in Höhe von 182.348,75 € werden in einer gesonderten Vereinbarung/Rechnung zwischen der Stadt und der HLG geregelt.

Auf die der Vorlage beigelegten Tabelle und Lagepläne wird verwiesen.

Im Haushalt 2013 sind bei der I 096107 - Ankauf von Grundstücken - Finanzierungsmittel in Höhe von 150.000 € eingestellt. Bei der I 096104 - Grundstücksankauf für Gewerbegebiet Kellerborn 2. BA - wurde ein Ansatz von 432.000 € gebildet.

Es wird vorgeschlagen, nach Genehmigung des Haushaltes den Grundstücksankauf zu tätigen und die Finanzierung über die I096107 und I096104 vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, nach Genehmigung des Haushaltes 2013 die Grundstücke

Gemarkung Anspach

Flur 8 Flurstück 100 (9.786 m²)
Flurstück 103 (2.600 m²)
Flur 22 Flurstück 112 (2.867 m³)
Flurstück 107 (4.935 m²)
Flurstück 163 (2.665 m²)
Flur 19 Flurstück 72 (4.285 m²)
Flurstück 71/3 (1.465 m²)
Flurstück 71/4 (2.455 m²)
Flurstück 34 (4.995 m²)
Flur 26 Flurstück 15 (4.034 m²)
Flurstück 16 (2.964 m²)
Flur 7 Flurstück 128 (11.231 m²) und

Gemarkung Hausen-Arnsbach

Flur 4 Flurstück 9 (7.777 m²)

von der Hessischen Landgesellschaft mbH zum Preis von 279.265,50 € anzukaufen.

Die Vertragskosten gehen zu Lasten der Stadt.

Haushaltsmittel stehen bei I096107 - Erwerb von Grundstücken - zur Verfügung. Der den Haushaltsansatz übersteigende Betrag soll zu Lasten der bei der I096104 - Erwerb von Grundstücken für das Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA - eingestellten Finanzierungsmittel gehen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Zusammenstellung der Grundstücke
2. Lageplan Hausen-Arnsbach
3. Lageplan Anspach

Haushaltsrechtlich geprüft:



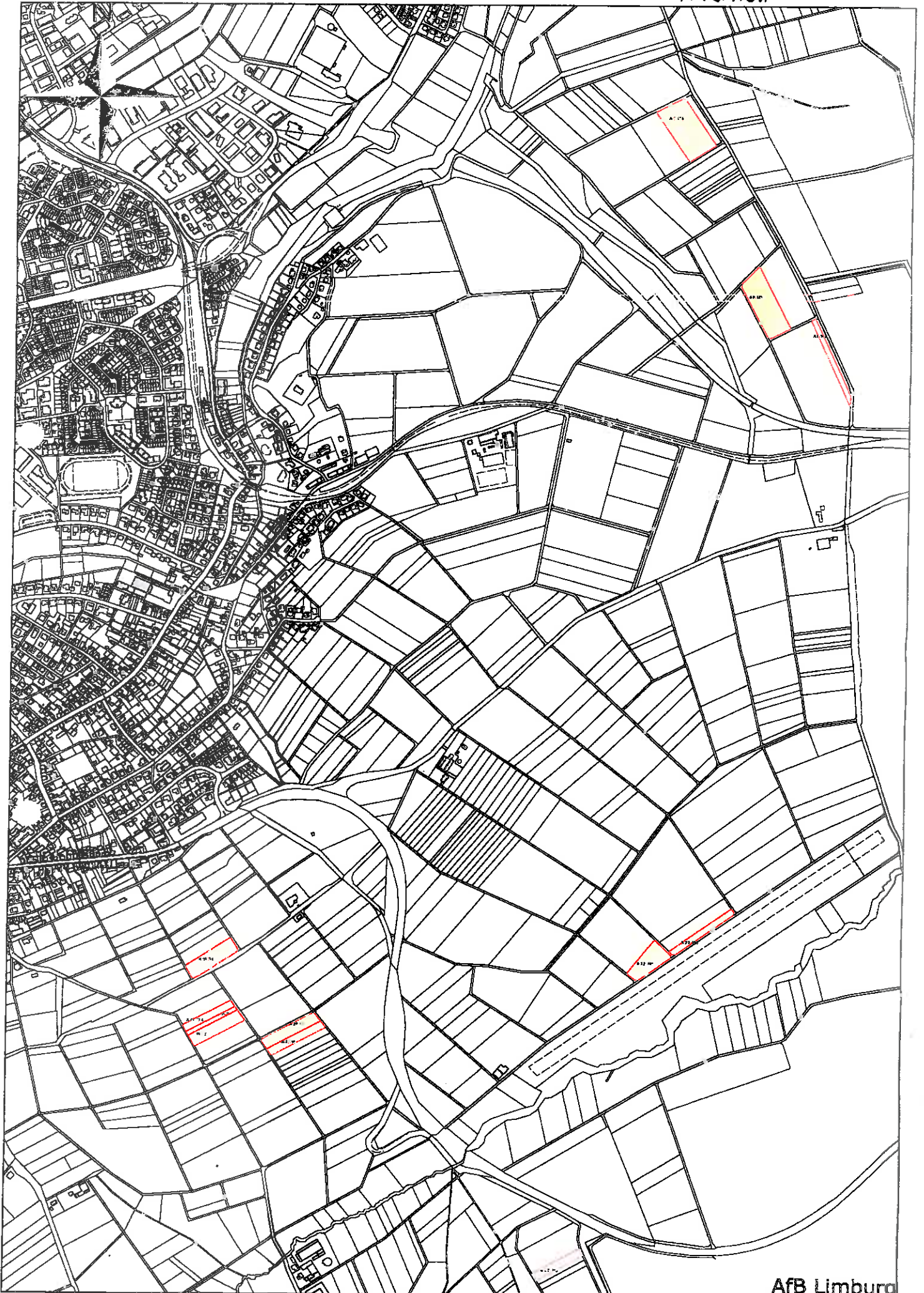
Grundstücke HLG - Gemarkung Anspach

Flur	Flurstück	Größe m ²	m ²	EWZ	á €/m ²	Summe €	GESAMT €
8	100	9.786		46	1,55		15.168,30
22	112	2.867	540	40	1,55	837,00	4.676,55
			2.327	46	1,65	3.839,55	
19	72	4.285	3.975	26	1,45	5.763,75	6.244,25
			310	38	1,55	480,50	
19	71/3	1.465		26	1,45		2.124,25
19	71/4	2.455		26	1,45		3.559,75
26	15	4.034		42	1,65		6.656,10
26	16	2.964	1.460	38	1,55	2.263,00	4.744,60
			1.504	42	1,65	2.481,60	
19	34	4.995		28	1,45		7.242,75
22	107	4.935		40	1,55		7.649,25
22	163	2.665		40	1,55		4.130,75
7	128	11.231		43	1,65		18.531,15
8	103	2.600		44	1,65		4.290,00
HA 4	9	7.777	1.800	34	1,45	2.610,00	11.899,05
			1.460	20	1,45	2.117,00	
			1.530	38	1,55	2.371,50	
			1.707	44	1,65	2.816,55	
			1.280	38	1,55	1.984,00	
		62.059					96.916,75

ANLAGE 2
HUSEN - ARNSBACH



KULATIES
AUSPACH





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

Datum, 21.02.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/48/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	11.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach

- 1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
- 2. Beschluss zum 2. Entwurf**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.09.2011 den Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gefasst.

Planziel ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dahingehend, dass langfristig eine geordnete sowie in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste Entwicklung des Gesamtbereiches östlich der Straße An der Eisenbahn erfolgen kann. Das Verfahren sollte nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Usinger Anzeiger vom 29.11.2012 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 10.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.11.2012 informiert und gleichzeitig gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 18.01.2013 abzugeben.

Insgesamt haben 13 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, hiervon 8 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden 2 Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und sind in dem Beschlussvorschlag (**in Fett- und Kursivschrift**) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

- zum Bebauungsplanverfahren An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach, die in Fett- und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 2 i.V.m. § 13 a Abs 1 Nr. 1 und § 13 Abs 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen als Stellungnahmen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 19.12.2012 (Az. N1-PM1 –fb)

Auf Ihre Anfrage vom 30.11.2012 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnzbach, keine Einwände bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Wenn das Gebiet über die bisherige Versorgung hinaus mit Erdgas erschlossen werden und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden sollten, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:

Frau Susanne Litz
Email: S.Litz@nrm-netzdienste.de
Tel.: 069-21326259

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an. Für Rückfragen zur Online-Anfrage wenden Sie sich bitte an unsere Netzauskunft unter der Nummer 069213-26633.

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

Sollten bei der Umsetzung des Projektes Abweichungen zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen auftreten, bitten wir Sie, Kontakt mit uns aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Schreiben vom 10.01.2013 (Az. 34 c 2-12-1376-BE 7.2 Kr)

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Eisenbahn" bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwendungen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Straße "An der Eisenbahn" wird in der Begründung zum Bebauungsplan, Seite 4-1.2 Räumlicher Geltungsbereich - noch mit "Kreisstraße K 734" bezeichnet. Sie wurde vor einiger Zeit zur Gemeindestraße abgestuft. Daher schlagen wir eine entsprechende redaktionelle Berichtigung vor.

***Der Anregung wird entsprochen.
Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.***

3. DB Services Immobilien GmbH Schreiben vom 08.01.2013

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Die o.g. Strecke befindet sich nicht im Bestand der DB Netz AG. Durch den Bebauungsplan werden die Belange der DB Netz AG nicht berührt.

Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Wir empfehlen Ihnen auch die Hessische Landesbahn zu beteiligen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**4. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 10.01.2013 (Az. III 31.2-61d 02/01-92, H. Ortmüller)**

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.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB keine Bedenken geäußert, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht **meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Ich weise darauf hin, dass aus bergrechtlicher Sicht keine Überprüfung des o.g. Bebauungsplanentwurfes durchgeführt wurde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB entsprechend beteiligt und hat keine Bedenken geäußert, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

**5. Syna GmbH
Schreiben vom 08.01.2013, Herr Fischer**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 30.11.2012, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

Der Anregung wird entsprochen.

Die relevanten Versorgungsleitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

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 Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

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

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.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel.06081/44771-151 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauleitplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

6. Hochtaunuskreis - Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 27.12.2012 (Az 60.00.06, H. Oertel)

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans umfasst ein durch Wohnnutzung geprägtes, innerörtliches Gebiet zwischen Taunusbahn und dem Gewerbegebiet „Im Feldchen“ mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha. Ziel der Planung ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bei einer überwiegenden Erhaltung der rückwärtigen Gärten als private Grünflächen in dem bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilten Bereich.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem angrenzenden Gewerbegebiet wird die Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Von der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren abgesehen.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Fachbereich **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** regt an, folgenden naturschutzfachlichen Anmerkungen Rechnung zu tragen:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

1. Die mit der Bodenversiegelung durch Gebäude einhergehende Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist durch geeignete Maßnahmen zur Verwertung/Versickerung des Oberflächenabflusswassers auf den Grundstücken zu kompensieren. Abweichungen hiervon sind zu begründen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt werden kann jedoch, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet planungsrechtlich abgesichert wird und nur in Teilbereichen eine ergänzende Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Diesbezüglich gelten die einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen, die vom Bauherrn ohnehin zu beachten sind, so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

2. Die Festsetzung zum Erhalt von standorttypischen Laubbäumen sowie sonstigen Bäumen und Sträuchern wird begrüßt. Soweit sich aus der Umsetzung der Planung wesentliche Reduzierungen des Grünvolumens ergeben, sollte im Interesse einer städtebaulichen Grünflächenoptimierung durch Neupflanzungen an geeigneter Stelle eine Kompensation erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unabhängig davon sollte die in der Ist-Darstellung angesprochene Fichtenreihe durch heimische Gehölze ausgetauscht werden.

Der Anregung wird entsprochen.

Die im Bebauungsplan enthaltene Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird aufgrund einer Vergrößerung des Mischgebietes in diesem Bereich ohnehin geringfügig zurückgenommen. Die textliche Festsetzung wird jedoch dahingehend ergänzt, dass bei Ersatzpflanzungen standortgerechte einheimische Gehölze der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten zu verwenden sind.

3. Entgegen §55 WHG und §37 HWG (vgl. Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen), die beide als Soll-Bestimmung formuliert sind, sollte die ggf. auch nur anteilige Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser nach entsprechender Prüfung im B-Plan als Muss-Bestimmung aufgenommen werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter Punkt 4. Von der Aufnahme weitergehender wasserrechtlicher Festsetzungen wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens abgesehen.

4. Es ist sicherzustellen, dass durch die Planung keine Habitate (Bruthöhlen etc.) beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls vorhandene Habitate (z.B. auch Sommerquartiere von Fledermäusen in Gebäuden), sind als Ausgangslage für weitere bauliche Maßnahmen zu dokumentieren.

Unvermeidbare Verluste sind durch Ersatzhabitate im Plangebiet auszugleichen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende artenschutzrechtliche und sonstige Hinweise aufgenommen, die von dem Bauherrn bei der Planumsetzung zu beachten sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Die Outdoor-Beleuchtung (Landschaftspflegerischer Fachbetrag S.6 Artenschutzrecht Pt.2) sollte so geregelt werden, dass die Straßenbeleuchtung durch Leuchtmitteln gewährleistet wird, die hinsichtlich ihrer insektenanziehenden Wirkung minimiert sind. Gleiches sollte für die auf den Grundstücken verwendeten Beleuchtungseinrichtungen Anwendung finden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Markt ist inzwischen so weit gestreut, dass auf eine Typenspezifizierung der Leuchtmittel verzichtet werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**7. Regionalverband FrankfurtRheinMain
Schreiben vom 13.12.2012 (Az. Neu-Anspach 10/12/Bp)**

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung von Mischgebiet und privater Grünfläche als Puffer zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung sowie von Möglichkeiten der Innenentwicklung/Nachverdichtung durch Schließen von Baulücken wird als sinnvolle Differenzierung der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Wohnbaufläche angesehen.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Regionale Flächennutzungsplan angepasst werden kann.

Der Anregung wird entsprochen.

**8. Unitymedial Kabel BW
Email vom 07.01.2013**

Von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen bzw. Bedenken gegeben die oben genannte Bauleitplanung.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Planbereich des Bebauungsplans befinden sich die Versorgungsanlagen der Unitymedia Kabel BW. Laut unseren Planunterlagen haben alle im Planbereich stehenden Häuser einen Hausanschluss von unserem Unternehmen.

Neu- bzw. Umverlegungen der Trasse unsererseits sind hier nicht geplant.

Sollten Umverlegearbeiten im Zuge kommunaler Baumaßnahmen auf uns zukommen, bitte ich um rechtzeitigen Bescheid, damit wir tätig werden können.

Für weitere Rückfragen stehe ich und für Koordinierungsgespräche steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Stefan Ebner – Telefon 0a69 / 48003-152 – gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant, zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Gerold Hartmann, An der Eisenbahn 5 Schreiben vom 11.01.2013

hiermit erhebe ich fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan.

Im Einzelnen umfasst dieser folgende Punkte:

1. Ausweisung als Mischgebiet
2. Baugrenze Im Nord-Osten Richtung Grünfläche
3. Baugrenze im Norden Richtung Stichstraße An der Eisenbahn

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Ausweisung als Mischgebiet:

Betrifft die Flurstücke: 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 63/5, 63/6.

Bisher werden diese Flurstücke ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Auf den zwei Besprechungsterminen zwischen der Stadt Neu-Anspach und den Eigentümern vorgenannter Flurstücke wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Wunsch besteht, dass diese Nutzung auch in Zukunft so bleiben soll und man weder ein Misch-, noch ein Gewerbegebiet wünsche.

Mit Verwunderung stellen wir daher fest, dass nun für diesen Bereich ein Mischgebiet vorgesehen werden soll.

Zwar wurden einige Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen, (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten), jedoch sind nach wie vor folgende Nutzungen erlaubt:

- 1.1 Wohngebäude
- 1.2 Geschäfts- und Bürogebäude
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.4 sonstige Gewerbebetriebe
- 1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.6 Gebäude und Räume für freie Berufe

Besonders bei der potentiellen Nutzung durch die Punkte 3, 4, 5 und 6 könnten sich zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohnbereiche ergeben, da die Nutzungen dieser Punkte nicht eindeutig definiert wurden.

Im Einzelnen:

Zu Punkt 1.3:

Gaststätten, oder Gaststätten ähnliche Nutzungen, Kioske etc. können zu Belästigungen bis spät in die Nacht hinein verursachen.

Zu Punkt 1.4:

Was ist unter „sonstige Gewerbebetriebe“ zu verstehen? Dieser Begriff ist äußerst schwammig formuliert, sodass sich alles Mögliche dahinter verbergen kann.

Zu Punkt 1.5:

Theoretisch bestünde die Möglichkeit Sportanlagen jeglicher Art zu errichten, auch Veranstaltungsräume (z.B. Jugendzentrum, etc.) wären nun möglich. Auch hieraus könnten sich Belästigungen für die umliegenden Wohnungen ergeben.

Zu Punkt 1.6:

Es fehlt die Definition darüber, was unter „freie Berufe“ genau zu verstehen ist. Frau Feldmann teilte uns am 15.01.2013 mit, dass hier Berufe gemeint sind, wie z.B. Massagepraxis, Architekturbüro, Bügelstudio o.a. und z.B. Baugeschäfte und dergleichen ausgeschlossen sind.

Ferner muss genau definiert werden, was Gewerbebetriebe sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Was bedeutet „nicht wesentlich“? Also muss man doch mit Störungen rechnen. Da die Anwohner schon durch die nahe vorbeifahrende Taunusbahn und das angrenzende Industriegebiet genug Störungen aushalten müssen, sind weitere potentielle Störungen nicht mehr tragbar und müssen verhindert werden.

Um jedwede weitere Beeinträchtigung der Wohnbereiche zu vermeiden bitten wir um eine Änderung der Planung des Bebauungsplanes für die vorgenannten Flurstücke in ein allgemeines Wohngebiet mit weiter gehenden Einschränkungen der Nutzungen als im Entwurf des Bebauungsplanes und Ausweisung als Mischgebiet beschrieben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung kann jedoch nicht entsprochen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist stets der sog. Trennungsgrundsatz zu berücksichtigen, demzufolge angrenzend an ein Gewerbegebiet (hier: Gewerbegebiet „Im Feldchen“) grundsätzlich kein Allgemeines oder Reines Wohngebiet ausgewiesen werden kann, ohne dass somit bereits auf der planerischen Ebene immissionsschutzrechtliche Konflikte jedenfalls vorbereitet werden. Da die Festsetzung von Mischgebiet und privaten Grünflächen als Puffer zwischen überwiegender Wohnnutzung einerseits und gewerblicher Nutzung andererseits diesen Trennungsgrundsatz berücksichtigt und zugleich auch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung dieses Vorgehen ausdrücklich begrüßt wird, hält die Stadt Neu-Anspach an der Festsetzung eines Mischgebietes weiterhin fest. Jedoch wird der Katalog zulässiger Nutzungen im Mischgebiet dahingehend eingeschränkt, dass weitere potenziell störungsintensivere Nutzungsarten ausgeschlossen werden; der Anregung wird mit dem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet demnach teilweise entsprochen.

Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen begrifflich abschließend über die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die einschlägige baurechtliche Kommentierung geregelt sind und im Übrigen stets auch das sog. Rücksichtnahmegebot zu beachten ist, demzufolge gegebenenfalls auch zulässige Nutzungen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn hiermit wesentliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen einhergehen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

2. Baugrenze im Nord-Osten Richtung Grünfläche

Im Bereich des Flurstücks 63/1 verspringt die Baugrenze in Richtung Grünfläche und anschließend wieder zurück.

Wir bitten darum auf diesen Versprung zu verzichten und stattdessen die Baugrenze über den gesamten Bereich der Flurstücke 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 63/5, 63/6 in gerader Linie, weiter in Richtung der Grünfläche verlaufen zu lassen, sodass eine größere Ausnutzung möglich ist.

Der Anregung wird entsprochen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung angepasst und aufgrund der hiermit verbundenen Änderung der Planungskonzeption eine erneute Entwurfsoffenlegung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

3. Baugrenze im Norden Richtung Stichstraße An der Eisenbahn

Wir bitten um eine Erweiterung des Baufensters auf dem Flurstück 62/1 in Richtung der Stichstraße An der Eisenbahn und des im Nord-Osten angrenzenden Grasweges.

In ähnlicher Form, wie auf dem Flurstück 64/3.

Ein Zugang zu der Erweiterung auf dem Flurstück 62/1 ist über die Stichstraße gegeben. Abwasserleitungen sind bereits auf dem Grundstück vorhanden. Eine Erschließung mit Wasser, Gas, Elektro etc. ist ebenfalls über die Stichstraße gegeben.

Anlage 1:

Kopie des B-Plan Entwurfs mit handschriftlichen Eintragungen zu den Punkten 1 und 2

Der Anregung wird entsprochen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung angepasst und aufgrund der hiermit verbundenen Änderung der Planungskonzeption eine erneute Entwurfsoffenlegung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

**2. Klaus Golinski, Stabelsteiner Weg 22
Schreiben vom 08.01.2013**

Als Eigentümer des Grundstücks An der Eisenbahn 9 möchte ich zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen:

- 1) Ich hatte ein Vorgespräch Anfang Dezember 2012 mit Frau Feldmann. Dabei gab es anscheinend ein Missverständnis.

Ich hatte sie anhand eines Satellitenbildes (s. Anhang) darauf aufmerksam gemacht, dass es auf dem Grundstück hinter dem Haus schon lange eine alte Blechgarage gibt. Das wurde wohl bei einem früheren Planentwurf übersehen.

Ich hatte daher darum gebeten, die Bebauungsgrenze nicht direkt hinter das Haus sondern weiter nach hinten entlang der im Bild erkennbaren heutigen Bepflasterung zu legen - und zwar quer über das gesamte Grundstück.

Stattdessen ist im vorliegenden Plan die Bebauungsgrenze in einer Schlinge eng um die vorhandene Garage gelegt worden, was so nicht sinnvoll ist.

Begründung: ich möchte das Gebäude energetisch sanieren und seniorengerecht umbauen. Dazu soll u.a. die alte und zu kurze Garage gegen einen Anbau mit Doppelgarage ersetzt werden. Da der vorhandene Balkon zur Seite wegen des Straßenlärms nicht mehr nutzbar ist, soll das Garagendach begehbar werden. Dadurch kann man auf gleicher Ebene vom oberen Stock auf die (Dach-)Terrasse gehen. Eine Terrassentür dafür ist bereits vorhanden. Damit ein Zugang möglich ist, muss aber der Anbau im Vergleich zur heutigen Garage weiter links stehen oder über die ganze rückwärtige Hausseite gehen. Das wäre aber mit der momentan vorgesehenen Bebauungsgrenze nicht möglich.

Ich beantrage daher, die Bebauungsgrenze entlang der heutigen rückseitigen Bepflasterung quer über das ganze Grundstück festzulegen, s. blaue Linie.

Der Anregung wird entsprochen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung angepasst und aufgrund der hiermit verbundenen Änderung der Planungskonzeption eine erneute Entwurfsoffenlegung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

- 2) Die vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet halte ich nicht für sinnvoll. Es ist eigentlich ein reines Wohngebiet und sollte auch eines bleiben. Wenn Mischgebiet, dann sollten aber nicht dahin passende weitere Gewerbebetriebe wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder andere Lärm- und Besucherströme verursachende Betriebe nicht zulässig sein.

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist stets der sog. Trennungsgrundsatz zu berücksichtigen, demzufolge angrenzend an ein Gewerbegebiet (hier: Gewerbegebiet „Im Feldchen“) grundsätzlich kein Allgemeines oder Reines Wohngebiet ausgewiesen werden kann, ohne dass somit bereits auf der planerischen Ebene immissionsschutzrechtliche Konflikte jedenfalls vorbereitet werden. Da die Festsetzung von Mischgebiet und privaten Grünflächen als Puffer zwischen überwiegender Wohnnutzung einerseits und gewerblicher Nutzung andererseits diesen Trennungsgrundsatz berücksichtigt und

zugleich auch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung dieses Vorgehen ausdrücklich begrüßt wird, hält die Stadt Neu-Anspach an der Festsetzung eines Mischgebietes weiterhin fest. Jedoch wird der Katalog zulässiger Nutzungen im Mischgebiet dahingehend eingeschränkt, dass weitere potenziell störungsintensivere Nutzungsarten ausgeschlossen werden; der Anregung wird mit dem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet demnach teilweise entsprochen.

- 3) Ferner möchte ich mich bei der Gelegenheit erneut darüber beschweren, dass - wie das Bild auf S. 11 der Begründung überdeutlich beweist - auf der Rückseite zu meinem Grundstück gegen den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Im Feldchen" verstoßen wurde.

Die in jenem Plan eingezeichnete und noch auf meinem (älteren) Satellitenbild vorhandene Durchgrünung/Grünzone wurde nicht erhalten, es wurden mehrere Großbäume gefällt.

Stattdessen liegen dort jetzt Schrott, alte Reifen und Autos, s. rot umrandeter Bereich im Anhang.

Ein Schandfleck für diese Grünzone! Umweltschutz???

Die Standortqualität wird negativ beeinflusst. Also diametral zu dem, was mit dem Bebauungsplan „An der Eisenbahn“ beabsichtigt wird. Der Wert meines Grundstücks ist gesunken.

Ich bitte darum, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, diesen Schandfleck zu beseitigen und den Bereich An der Eisenbahn inkl. der Grünzone am Rand von „Im Feldchen“ als grüne Abgrenzung zum Gewerbegebiet zu erhalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der angesprochene Sachverhalt wurde seitens der Stadtverwaltung bereits überprüft und der Bauaufsichtsbehörde gemeldet, die Hinweise betreffen jedoch nicht den vorliegenden Bebauungsplan.

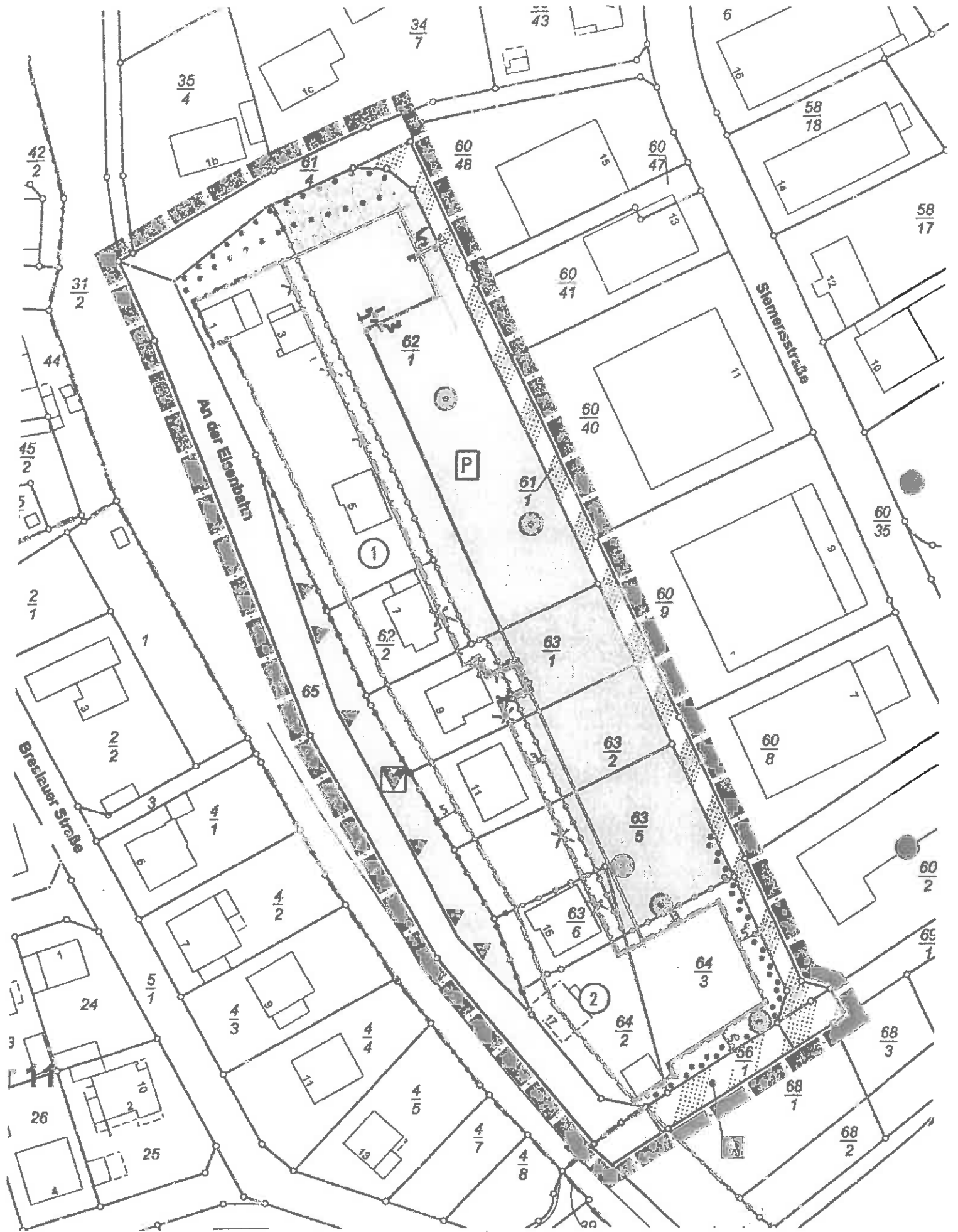
2. den 2. Entwurf zum Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnzbach, gemäß § 3 Abs 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut offen zu legen und eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

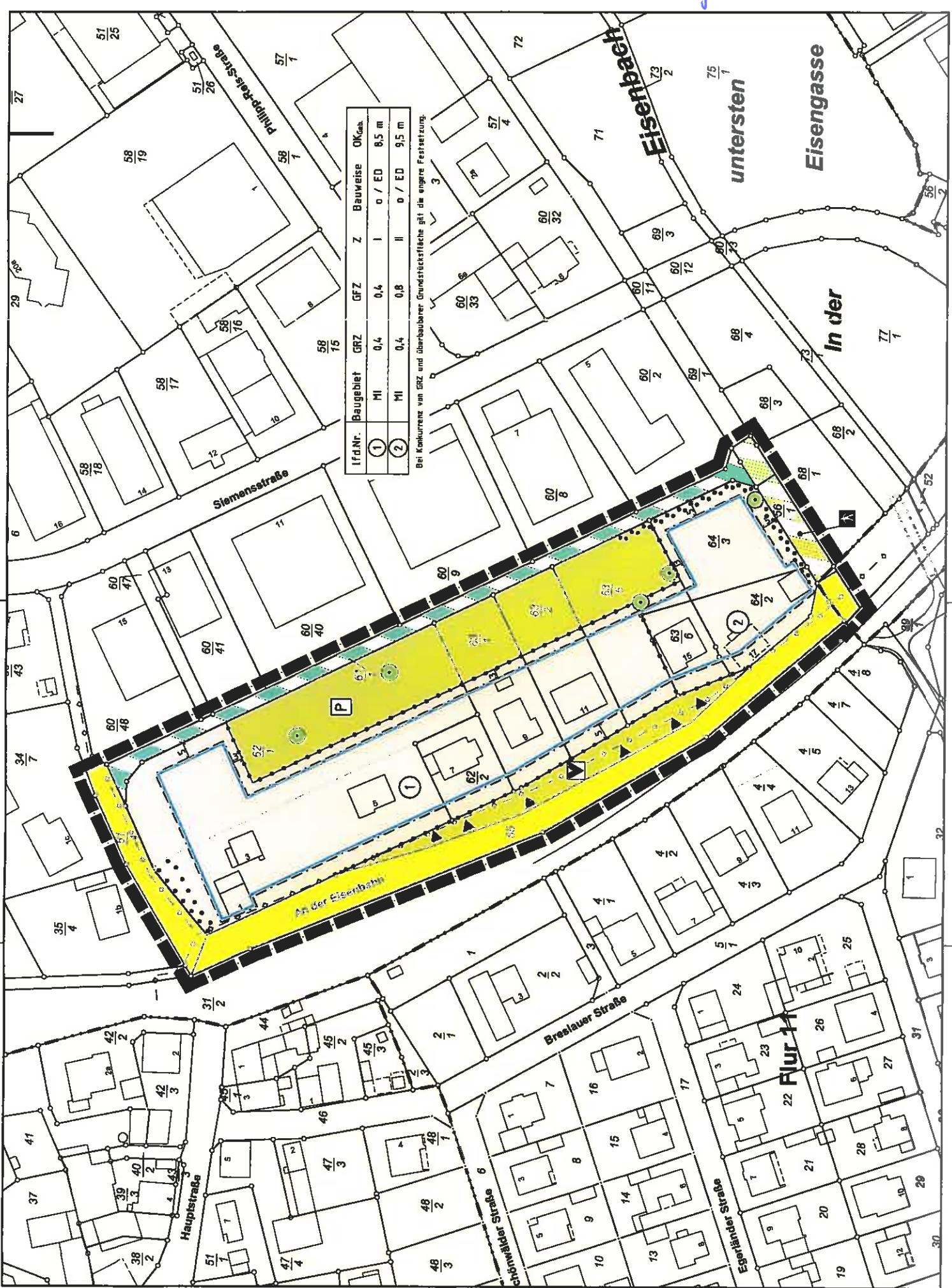
Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Anlage zum Brief Gerold Hartmann
2. Bebauungsplanentwurf mit Textteil Stand 25.02.2013
3. Begründung Stand 25.02.2013
4. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Stand 25.02.2013

ANLAGE 1





Ifd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK _{Ges.}
1	M1	0,4	0,4	I	o / ED	8,5 m
2	M1	0,4	0,8	II	o / ED	9,5 m

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

Eisenbach

untersten

Eisengasse

In der

Siemensstraße

Breisauer Straße

Flur 11





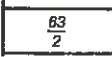































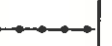
Hauptstraße

Schmiedeleiter Straße

Egerländer Straße

An der Eisenbahn

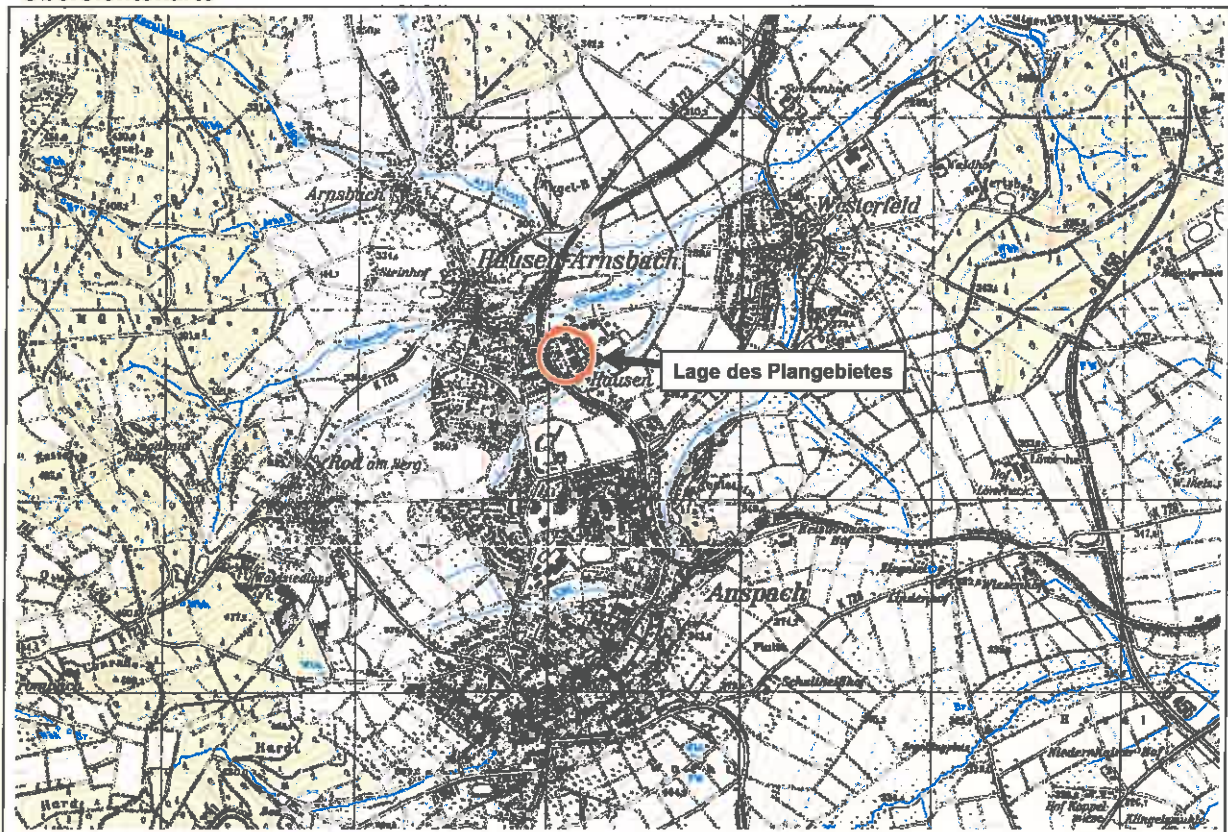
1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Mischgebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:
1.2.2.4.1		Oberkante Gebäude
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.3.2		offene Bauweise
1.2.3.3		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1		Fuß- und Radweg
1.2.4.3.2		Grasweg
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.4.1		Grundstückszufahrten
1.2.5		<u>Grünflächen</u>
1.2.5.1		Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten
1.2.5.2		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
1.2.6		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.6.1		Erhalt von Laubbäumen
1.2.6.2		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.7		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.7.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3		Stromversorgungsleitung der Syna GmbH (nicht eingemessen)

Textliche Festsetzungen

Planstand: 25.02.2013 – Entwurf zur 2. Offenlegung

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK _{Geb.}
1	MI	0,4	0,4	I	o / ED	8,50 m
2	MI	0,4	0,8	II	o / ED	9,50 m

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ werden für seinen Geltungsbe-
reich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/II Ge-
werbegebiet „Im Feldchen“ einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch die
Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen *Schank- und Spei-
sewirtschaften*, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach §
6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-
Rohfußbodens.

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

Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind
in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken,
weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

2.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der an die Straße An der Eisenbahn angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit
der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind Zufahrten zu den jeweiligen Grundstü-
cken zulässig.

2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten
Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.6) zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrech-
nung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

2.5.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unter-
halten und bei Absterben *durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze der Artenlis-
ten 1-3 (Ziffer 2.6)* zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu
schützen.

2.6 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10) :	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45°. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

3.1.2 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

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

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

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

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



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnzbach

Begründung
zum
Bebauungsplan
„An der Eisenbahn“

Entwurf zur 2. Offenlegung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand: 25.02.2013

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Änderungen zum 2. Entwurf.....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6	Verfahren.....	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	8
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	8
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4	Zulässige Haustypen.....	9
2.5	Verkehrsflächen	9
2.6	Öffentliche und private Grünflächen	9
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5	Immissionsschutz	10
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	11
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
8	Altablagerungen und Altlasten	13
9	Denkmalschutz	13
10	Bodenordnung	13
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	13
12	Kosten	14
13	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
14	Verfahrensstand	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neu-Anspach betreibt gegenwärtig die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzeptes. Die Innenstadtentwicklung wird in den nächsten Jahren verstärkt Thema werden, da eine Ausweisung von Bauland an den Siedlungsrändern beschränkt werden soll. Neben der Verbesserung des Ortsbildes durch Schließen von Baulücken und der Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten an den Siedlungsrändern sprechen noch weitere Faktoren, wie beispielsweise eine Belebung innerstädtischer Bereiche durch den Zuzug bzw. Verbleib junger Familien, eine bessere Ausnutzung sozialer Infrastrukturen und des Einzelhandels im Ort, für eine stärkere Betrachtung der bestehenden baulichen Entwicklungspotenziale im Innenbereich. Die Verwaltung hat daher bestehende Bebauungspläne sowie bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilende Bereiche dahingehend überprüft, inwieweit Handlungsbedarf auch zur Verhinderung einer zu massiven baulichen Nachverdichtung im Innenbereich besteht. Verbunden wurde dieser Auftrag mit der Frage zur Aktivierung von Baulücken und untergenutzten Grundstücken. Um im politischen Raum Handlungsempfehlungen für die Zukunft diskutieren zu können, wurde eine Bestandsaufnahme zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen sowie zu bestehenden Baulücken durchgeführt und kartografisch dargestellt.

Für den Stadtteil Hausen-Arnzbach wird im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen östlich der Straße An der Eisenbahn im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet „Im Feldchen“ städtebaulicher Handlungsbedarf gesehen, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier bislang nach § 34 BauGB und somit im Wesentlichen nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung beurteilen lässt und zugleich Entwicklungsabsichten einzelner Grundstückseigentümer bestehen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (22.05.12)

genordet, ohne Maßstab

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 06.09.2011 daher den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst und zur Sicherung der Planung für diesen Bereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planziel des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dahingehend, dass langfristig eine geordnete, in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste Entwicklung des Gesamtbereiches erfolgen kann. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen durch die bestandsorientierte Ausweisung von privaten Grünflächen. Die wesentlichen Planziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden am 19.09.2012 im Rahmen eines Anliegergesprächs bereits mit den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erörtert und die Planungskonzeption hieran angepasst.

1.2 Änderungen zum 2. Entwurf

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet und ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten oder ergänzten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die Änderungen und Ergänzungen sind farblich abgesetzt bzw. umfassen in der Schwarz-Weiß-Fassung jeweils die hellgrauen Passagen.

Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wird in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Teilräumliche Vergrößerung des Mischgebietes sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.*
- Ausschluss von allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet.*
- Die Integration der im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan.*

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplan-Entwurfes vom 15.11.2012 gelten unverändert fort. Der räumliche Geltungsbereich bleibt ebenfalls unverändert.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hausen-Amsbach, Flur 10, die Flurstücke 56/1, 61/1, 61/4 tlw., 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 63/5, 63/6, 64/2, 65 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung nördlich der Straße An der Eisenbahn
Westen:	Straße An der Eisenbahn, Parkplätze und Bahnstrecke
Süden:	Grün- und Freiflächen im Bereich des Eisenbaches
Osten:	Gewerbliche Nutzungen (Bebauungsplan Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1,6 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (06/2012)

1.4 Übergeordnete Planungen

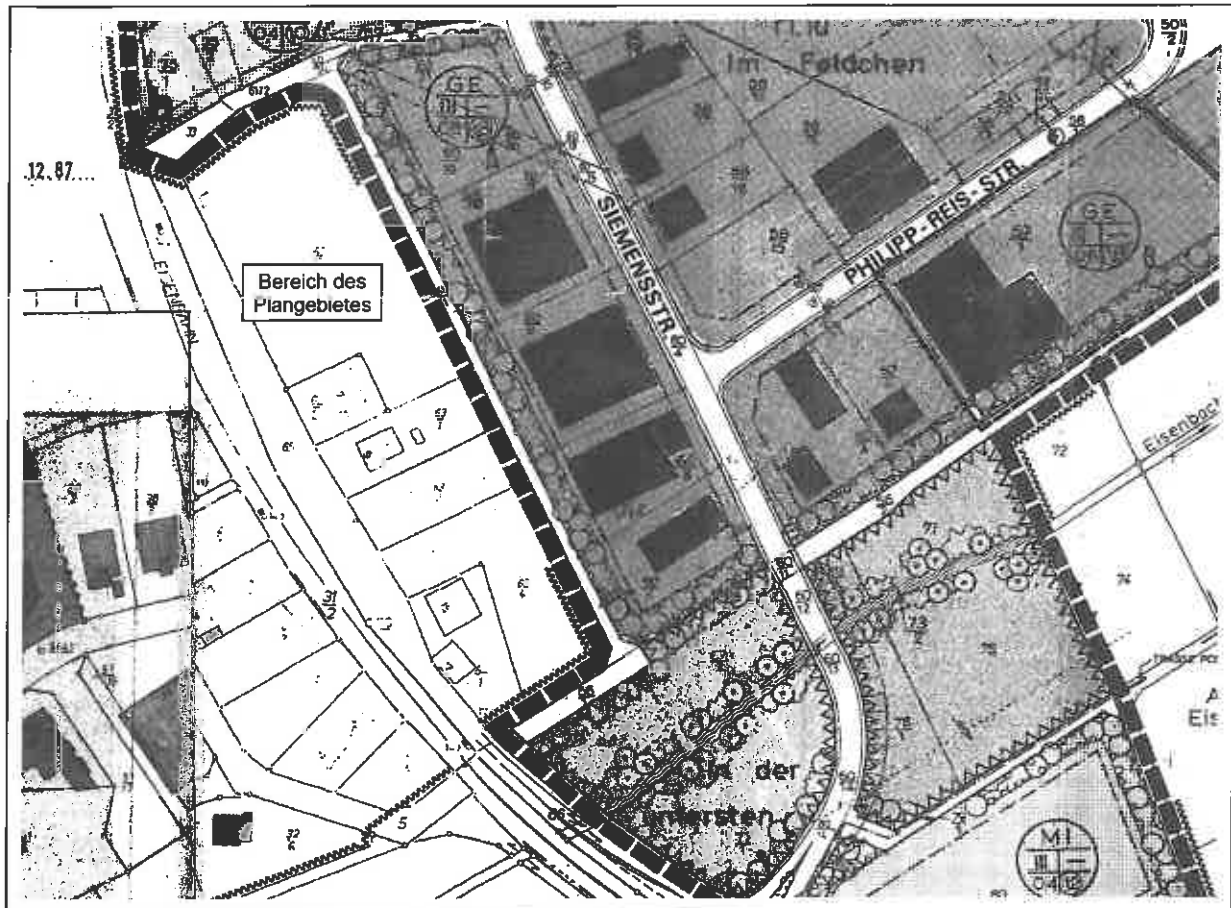
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche (Bestand)* dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes wird seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain durchgeführt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“** einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes, der angrenzend Gewerbegebiet sowie Mischgebiet festsetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch ausschließlich Teilflächen der festgesetzten Verkehrsflächen erfasst.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“



nicht geordnet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“ einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine langfristig geordnete sowie in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches mit besonderem Handlungsbedarf geschaffen werden sollen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „An der Eisenbahn“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO, da innerhalb des Plangebietes neben der bestehenden Wohnbebauung auch gemischte Nutzungen vorhanden sind und mit der Gebietsausweisung auch ein gestufter Übergang zwischen den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes „Im Feldchen“ und der umliegenden Wohnbebauung geschaffen werden kann.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- ☐ Wohngebäude,
- ☐ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ☐ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ☐ sonstige Gewerbebetriebe,
- ☐ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ☐ Gartenbaubetriebe,
- ☐ Tankstellen sowie
- ☐ eingeschränkt Vergnügungsstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet bestandsorientiert eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Mit der Festsetzung wird innerhalb des Mischgebietes zudem eine ergänzende Bebauung ermöglicht, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 die Geschossflächenzahl bestandsorientiert auf ein Maß von **GFZ = 0,4** und für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Mischgebiet Nr. 1 auf ein Maß von **Z = I** sowie für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist demnach sowohl im Bereich der bestehenden Bebauung als auch im Bereich der geplanten baulichen Nachverdichtung im südlichen Bereich des Plangebietes ausschließlich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass auch die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** bestandsorientiert auf ein Höchstmaß von $OK_{Geb.} = 8,5 \text{ m}$ sowie für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Höchstmaß von $OK_{Geb.} = 9,5 \text{ m}$ fest, sodass die maximal zulässigen Gebäudehöhen jeweils eindeutig bestimmt werden können. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird als unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens festgesetzt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet einheitlich eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauN-VO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Mischgebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung verhindert somit eine Bebauung in einer Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

2.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Straße An der Eisenbahn gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert Straßenverkehrsfläche sowie für die Wegeparzelle im südlichen Bereich des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Der vorhandene unbefestigte Weg an der östlichen Grenze des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grasweg“ planungsrechtlich im Bestand gesichert.

2.6 Öffentliche und private Grünflächen

Da ausschließlich im Bereich der Flurstücke Nr. 64/2 und 64/3 eine bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksteil geplant ist und die übrigen Freiflächen von einer weitergehenden Bebauung freigehalten werden sollen, setzt der Bebauungsplan für die Gartenbereiche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ fest. Aufgrund der bisherigen und vergleichsweise großzügig dimensionierten Straßenparzelle der Straße An der Eisenbahn, sind hier Aufschüttungen entstanden, die hinsichtlich ihrer Nutzung als Vorgärten auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogen sind. Der vorliegende Bebauungsplan reduziert daher die Verkehrsfläche auf den tatsächlichen Bestand und setzt für den verbleibenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest. Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken sind zulässig, sodass die Erschließung der Grundstücke planungsrechtlich auch weiterhin gewährleistet werden kann.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Hausen-Arnzbach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Der Bahnhofpunkt „Hausen“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Straße An der Eisenbahn. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurde jedoch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung als Anlage beigelegt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 27.12.2012 darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass durch die Planung keine Habitats (Bruthöhlen etc.) beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls vorhandene Habitats (z.B. auch Sommerquartiere von Fledermäusen in Gebäuden) sind als Ausgangslage für weitere bauliche Maßnahmen zu dokumentieren. Unvermeidbare Verluste sind durch Ersatzhabitats auszugleichen. Die Outdoor-Beleuchtung sollte so geregelt werden, dass die Straßenbeleuchtung durch Leuchtmittel gewährleistet wird, die hinsichtlich ihrer insektenanziehenden Wirkung minimiert sind. Gleiches sollte für die auf den Grundstücken verwendeten Beleuchtungseinrichtungen Anwendung finden.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes „Im Feldchen“ kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind ferner die im Zusammenhang mit der angrenzenden Bahnstrecke auftretenden Immissionen anzusprechen. Vorliegend handelt es sich jedoch ausschließlich um die planungsrechtliche Sicherung der innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Nutzungen, während nur im südlichen Bereich des Plangebietes untergeordnet eine zusätzliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird.

6 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und kann aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Größe des Plangebietes auch bei einer ergänzenden Bebauung durch Anschluss an die bestehenden Netze entsprechend gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderungen. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

*Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 19.12.2012 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits teilweise **Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. 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. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.*

*Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.01.2013 auf die vorhandenen **Erdkabel** des Stromversorgungsnetzes sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen 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. Vorsorglich wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei **Baumanpflanzungen** im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. 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. In jedem Falle sind **Pflanzungsmaßnahmen** im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, sind vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Netzbezirk Westerfeld, (06081/44771-151), vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.*

Seitens der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird in der Stellungnahme vom 07.01.2013 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Unitymedia Kabel BW befinden. Neu- bzw. Umverlegungen der Trasse sind nicht geplant. Sollten Umverlegearbeiten auf die Unitymedia GmbH zukommen, so wird um rechtzeitigen Bescheid gebeten.

12 Kosten

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

13 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „An der Eisenbahn“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehälter.

Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich auch bei einer den Bestand ergänzenden Bebauung in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit auch vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen sind. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.



Anlage

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnstach

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum 2. Entwurf des Bebauungsplans
„An der Eisenbahn“**

Planstand: 25.02.2013

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
8. Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Das Planziel des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dahingehend, dass langfristig eine geordnete, in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste Entwicklung des Gesamtbereiches erfolgen kann. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen durch die bestandsorientierte Ausweisung von privaten Grünflächen. Die wesentlichen Planziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden am 19.09.2012 im Rahmen eines Anliegergespräches bereits mit den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erörtert und die Planungskonzeption hieran angepasst.

Zur Ausweisung gelangen ein Mischgebiet mit zwei Teilbaugebieten, öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radweg, Grasweg). Die Grundflächenzahl (GRZ) der Mischgebiete beträgt 0,4. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Im ungünstigsten Fall ist daher auf den Baugrundstücken insgesamt mit einer Überbauung von 5.341,2 m² zu rechnen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4 im Mischgebiet MI 1 und 0,8 im MI 2. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt im MI 1 bei I und im MI 2 bei II.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der Straße *An der Eisenbahn* innerhalb der Ortslage von Hausen-Arnzbach und umfasst neben mehreren Wohnhäusern auch größere Gartenflächen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 16.444 m². Unmittelbar westlich verläuft die *Taunusbahn*. Nach Norden und Westen schließen sich weitere Wohnsiedlungsbereiche und nach Osten ein Gewerbegebiet an. Südlich des Plangebiets verläuft zudem der *Eisenbach*, welcher sich als Grünzug durch Hausen-Arnzbach zieht.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit 302.5 *Usinger Becken* (Haupteinheit 302 *Östlicher Hintertaunus*). Die Höhenlage beträgt etwa 315 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2010) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche Bestand* dar.

Der Landschaftsplan (2000) empfiehlt in seiner Entwicklungskarte für das Plangebiet die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Dachgestaltung lässt der Bebauungsplan Solar- und Fotovoltaikanlagen ausdrücklich zu.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als gering zu bewerten. Auf recht kleiner Fläche werden Ertragskraft und Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung. Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist ein verstärkter Oberflächenabfluss aus dem Gebiet nicht zu erwarten:

Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

7.2 Klima und Luft

Aufgrund seiner isolierten Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender bzw. erweiterter Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt aufgrund des nur begrenzt zusätzlich möglichen Versiegelungsgrades für die vorhandene Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2012 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus strukturarmen Ziergärten und strukturreicheren Hausgärten mit Obstbäumen zusammen. Eine besonders ausgedehnte Gartenfläche im nordöstlichen Bereich wird von einem Nadelgehölz-Gürtel aus Fichten (*Picea abies*) umschlossen und umfasst auch eine ruderale Wiese und zwei größere Laubbäume (*Betula pendula*). Im südlichen Bereich findet sich eine großkronige Trauerweide (vgl. Foto 4). Weitere typische Gehölze sind Liguster, Hainbuche und Thuja. Entlang der Straße *An der Eisenbahn* verläuft zudem – durch mehrere Hauseinfahrten unterbrochen – eine magere Wiesenböschung. An das Plangebiet grenzen nach Norden weitere Hausgärten, nach Osten das Gewerbegebiet „Im Feldchen“, nach Süden der Grünlandstreifen des *Eisenbachs* und nach Westen die *Taunusbahn*.

Im Bereich der o.g. mageren Wiesenböschung konnten die folgenden Arten vorgefunden werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdom (vereinzelt)
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster (vereinzelt)
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel

<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut (sehr häufig)
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn (vereinzelt)
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian (stellenweise häufig)
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche geringer (strukturarme Hausgärten) bis leicht erhöhter Wertigkeit (Einzelbäume, Böschungsbereiche). Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht somit insgesamt eine relativ geringe Bedeutung zu, so dass durch die nur teilräumige Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Eingriffsminimierend wirken sich insbesondere die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Strüchern aus (vgl. auch Kap. 7.5).



Foto 1: Ziergarten



Foto 2: Obstgarten



Foto 3: Fichtengürtel im Nordosten



Foto 4: Großbaum im Süden (Trauerweide)



Foto 5: An der Eisenbahn mit Böschungen



Foto 6: magere Wiesenböschung

Artenschutzrecht

Es liegen zwar keine direkten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter² Arten im Plangebiet vor, doch sind Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere der siedlungstypischen Zwergfledermaus, durchaus möglich. Vorkommen allgemein häufiger europäischer Vogelarten sind aufgrund des Vorhandenseins von Bäumen und Sträuchern generell anzunehmen. Zur Vermeidung von Übertritten der Verbote des § 44 BNatSchG sollten daher generell die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Baufeldfreimachung (einschl. Rodung von Gehölzen) ist zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden/brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchzuführen, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. (Berücksichtigung der Verbote gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Zur Minderung der Lichtemissionen bzw. der Anlockwirkung auf Insekten sind fledermausfreundliche LED-Leuchten (inkl. Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltungen) sowie Natriumniederdruckdampfleuchten für den nächtlichen Dauereinsatz (z. B. Straßenlaternen) zu empfehlen. Leuchtkegel sollten zur Reduzierung der Lichtemissionen im Bereich angrenzender Biotopflächen abgeschirmt werden.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ³

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz verglei-

² Als „planungsrelevant“ werden vorliegend alle europäischen Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand, alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten zusammengefasst.

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

chen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich vsl. keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.5 Landschaft und Ortsbild

Der für die vorliegende Planung beanspruchte Einwirkungsbereich des Vorhabens befindet sich im besiedelten Bereich. Das Ortsbild wird hier maßgeblich durch die bereits vorhandene Bebauung, die bestehenden Verkehrsflächen (Straße und Bahnlinie) sowie die dichte Eingrünung mittels Fichten und Laubschnitthecken geprägt. Zur Eingliederung der zusätzlich geplanten Bebauung dienen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Festsetzungen zum Erhalt von standorttypischen Laubbäumen (zwei Birken, ein Obstbaum, eine Weide) sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Hainbuchenhecke im Süden, Fichtenreihe in Norden). Für das Schutzgut Landschaft ist in der Summe mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

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

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

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür

zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die durch den Bebauungsplan in den ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung mit 5.341,2 m² in den Mischgebieten sowie 3.749 m² im Bereich der Verkehrsflächen zudem deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.



Datum, **11.03.2013** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/58/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	11.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

**Bebauungsplan Grundpfad, 9. Änderung
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.11.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Grundpfad zu ändern. Gegenstand der Änderung ist die Umwidmung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Grundpfad als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücks Flur 18 Flurstück 5/1 in Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO und somit die Änderung von öffentlicher Fläche in private Grundstücksfläche. Die Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des Flurstücks 10/1, der Leitungsträger und der Stadt Neu-Anspach belastet.

Da keine Grundzüge der Planung betroffen waren, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Bedenken und Anregungen wurden keine vorgetragen, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass die vorgesehenen Änderungen
 - Umwidmung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Grundpfad als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 18 Flurstück 5/1 in Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO und somit die Änderung von öffentlicher Fläche in private Grundstücksfläche;
 - Belastung des Grundstückes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 18 Flurstück 10/1 und der Versorgungsträger;

die Grundzüge der Planung nicht berühren. Insbesondere werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die äußeren Grenzen des Baugebietes sowie dessen Eingrünung nicht verändert.

2. Der Bebauungsplan Grundpfad, 9.Änderung, wird gemäß § 10 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

3. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen.

1. Bebauungsplan Stand 01.02.2013
2. Begründung 01.02.2013

BEGRÜNDUNG

Veranlassung und Planziel

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ 9. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grundpfad“ (Inkrafttreten am 01.12.1988).

Gegenstand der 9. Änderung ist die Umwidmung des im rechtskräftigen Bebauungsplans „Grundpfad“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flurstücks Flur 18, Nr. 5/1 in Dorfgebiet i.S. § 5 BauN-VO und somit die Änderung von öffentlicher Fläche in private Grundstücksfläche. Die Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des Flurstücks Nr. 10/1, der Leitungsträger und der Stadt Neu-Anspach belastet.

Das o.g. Leitungsrecht dient der Versorgung des Flurstücks Nr. 10/1. Das Geh- und Fahrrecht soll sicherstellen, dass das Flurstück Nr. 10/1 auch nach dem Verkauf noch über ein Wegerecht verfügt, das die Erreichbarkeit sicherstellt.

Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ der Stadt Neu-Anspach, den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ betreffend, werden aufgehoben. Die Zeichenerklärung bezieht sich ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten unverändert fort.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ ausschließlich bestehendes Baurecht modifiziert.

Verfahren

Da die geplanten Änderungen weder Außenwirkung entfalten noch die Grundzüge der Planung berühren, wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ 9. Änderung auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Als Vorhabenträger, Eigentümerin der Straßenparzelle Nr. 5/1 sind die Stadt Neu-Anspach, als Versorgungsträger die Deutsche Telekom AG und als Anlieger die umliegenden Grundstückseigentümer berührt. Die von der Planung Berührten sind informiert, die Abstimmung nebst Unterzeichnung einer Einverständniserklärung erfolgt kurzfristig. Die Beteiligungsnachweise sollen bis zur Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vorliegen.

aufgestellt:

aufgestellt:

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



Datum, 11.03.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/60/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	11.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gefasst. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (ohne Umweltprüfung) durchgeführt wurde.

Planziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Erweiterung der Filialen der Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl. Kostenträger des Verfahrens sind Aldi und Lidl.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Usinger Anzeiger am 12.01.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.01. bis 01.03.2013 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2013 informiert und gleichzeitig gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 01.03.2013 abzugeben.

Insgesamt haben sich 12 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Nur vom Kreisausschuss des Hochtaunuskreises und vom Regierungspräsidium Darmstadt wurde eine Stellungnahme mit Anregungen abgegeben.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise eingereicht.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und sind in dem Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach, die in Fett- und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 18.02.2013

Zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den Bestandsmärkten Aldi und Lidl an der Rudolf-Diesel-Straße eine moderate Erweiterung der Verkaufsflächen, angepasst an heutige Ansprüche, zu ermöglichen. Die dafür erforderliche bauliche Erweiterung erfolgt im Bereich bereits versiegelter Flächen.

Der Bebauungsplan wird zukünftig in seinem Geltungsbereich den seit 1995 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplan „Am Burgweg“ ersetzen.

Der Geltungsbereich des jetzt zur Stellungnahme vorliegenden Plans teilt sich in eine nördlich der Rudolf-Diesel-Straße gelegene Teilfläche mit einer Größe von 0,5 ha und einen südlich gelegenen Bereich mit einer Größe von 0,7 ha. Da die Ausweisung des Geltungsbereichs als Sondergebiet nicht möglich ist, wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Darüber hinaus handelt es sich bei der Planung um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich, so dass von dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Gebrauch gemacht wird. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Eine Verpflichtung zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus dem Vorhaben nicht.

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

Gegen die Planung bestehen seitens des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für die entfallenden Bäume und Heckenstrukturen auf dem Parkplatzgelände sollten 5 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter an dem Gebäudekörper des ALDI-Marktes angebracht werden.

Der Anregung wird entsprochen.

Auch wenn für die geplante Erweiterung voraussichtlich kein Parkplatzbaum entnommen werden muss, werden 5 Nisthilfen auf dem Marktgrundstück oder an geeigneten Anbringungsorten im näheren Umfeld platziert.

Es wird angeregt, die neu entstehende Flachdachfläche extensiv zu begrünen.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden, da die Dachform durch den Bestand bereits vorgegeben ist und es sich letztlich nur um eine Überdachung bereits versiegelter Flächen handelt.

2. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 12.03.2013

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

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung von bestehenden Discountern zu schaffen. Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 850 m² (Aldi) bzw. 800 m² (Lidl) auf 1.000 m² VK. Im Fall der Erweiterung des Lidl-Marktes werden zusätzlich 100 m² VK für ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen festgesetzt. Mit dieser zusätzlichen Verkaufsflächenfestsetzung soll der im Eingangsbereich der Lidl-Filiale bereits ansässige Sanitätsbetrieb gesichert werden.

Die Plangeltungsbereiche der Lebensmitteldiscounter liegen innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen gewerblichen Baufläche. In der Beikarte 2, Regionaler Einzelhandel ist der Bereich Rudolf-Diesel-Straße als sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand ausgewiesen. Zwar kann der Standort Rudolf-Diesel-Straße nicht als integrierte Einzelhandelslage bewertet werden, die dort ansässigen Märkte übernehmen jedoch wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt Neu-Anspach. Die geplante moderate Erweiterung der bestehenden Lebensmitteldiscounter kann daher aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich akzeptiert werden. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung, Randsortimente bis maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zuzulassen, ist aus regionalplanerischer Sicht nicht zu beanstanden. Die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.2.3, wonach die „Standfläche der Warenträger für Randsortiment“ bis zu 10% der zu lässigen Verkaufsfläche einnehmen darf, ist aber bezüglich des damit möglichen Anteils an der Gesamtverkaufsfläche nicht nachvollziehbar und zu korrigieren. Zur Nachvollziehbarkeit und Plausibilität von Verkaufsflächenfestsetzungen halte ich es für erforderlich, die maximal zulässige Fläche von Randsortimenten nicht auf die Standfläche von Warenträgern zu beziehen sondern die allgemein gebräuchliche Verkaufsfläche, die auch Gänge, Kassenzone etc. einbezieht, als Grundlage zu verwenden. Die textliche Festsetzung Ziffer 2.2.3 sollte daher dahingehend korrigiert werden, dass Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken sind. Sofern die Festsetzung Ziffer 2.2.3 entsprechend geändert wird, werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf erhoben.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzung zu den Randsortimenten wird wie angeregt modifiziert. Da es sich hierbei um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung handelt, begründet sie kein erneutes Beteiligungsverfahren.

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

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

Aus der Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst war direkt beteiligt. Anregungen wurden von dort nicht geltend gemacht.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister



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

Datum, **11.03.2013** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/62/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	11.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XI/60/2013 wird Bezug genommen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde vorgenommen.

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

Beschlussvorschlag:

Der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellte Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 BauGB sowie § 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplan, Stand 13.03.2013
2. Begründung, Stand 13.03.2013



Anlage 2

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
zur Überlagerung des Bebauungsplanes IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“

Begründung

Planstand: 13.03.2013

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH/SRL

Dipl.-Geogr. Isabel Thieme

Inhalt

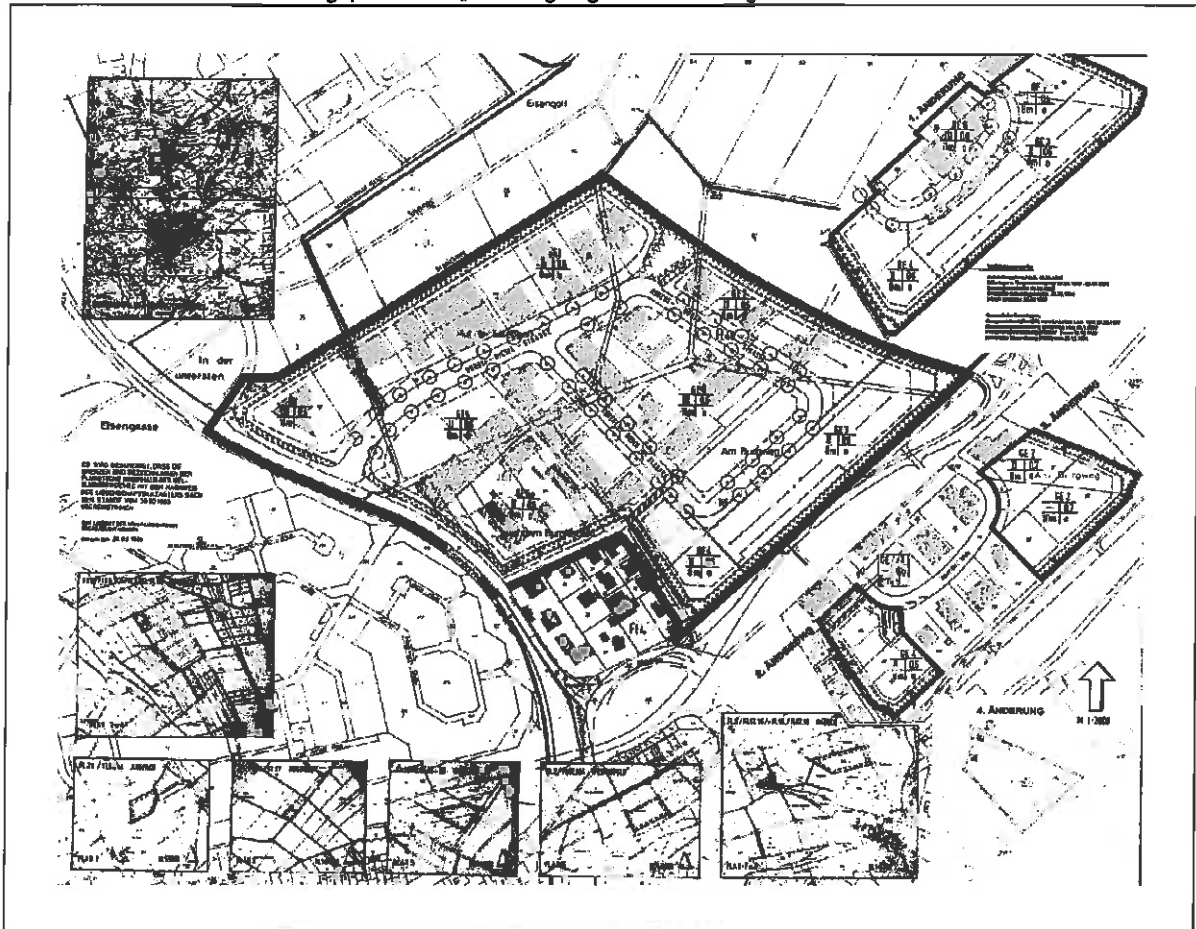
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5	Verfahren	7
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
3	Verkehrliche Erschließung	10
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5	Immissionsschutz	14
6	Wasserwirtschaft	15
7	Altablagerungen und Altlasten	15
8	Bodenordnung	15
9	Kosten	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ wurde von der Gemeindevertretung Neu-Anspach am 04.09.1995 als Satzung beschlossen. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung des Gewerbegebietes entlang der Robert-Diesel-Straße und der Robert-Bosch-Straße. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich viermal geändert, zuletzt im Jahr 2010. Von den Änderungen unberührt geblieben sind die Grundstücke am Anfang der Rudolf-Diesel-Straße.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan IV/10 „Am Burgweg“ -- 4. Änderung



genordet, ohne Maßstab

Hier ansässig sind unter anderem drei Lebensmittelanbieter. Es handelt sich um einen Vollsortimenter und zwei Discounter. Der Betriebsform des Discounters zu Eigen ist die Begrenzung auf eine vergleichsweise geringe Zahl von Artikeln und weniger Alternativprodukte innerhalb einer Warengruppe als dies der Vollsortimenter anbietet. In den vergangenen Jahren ist beim Discount zunehmend der schnelle Einkauf in den Fokus gerückt, der sich unter anderem in der Vergrößerung des Verkehrsflächenanteils innerhalb des Ladens ausdrückt. Da diese Verkaufsfläche ebenso wie die Standflächen der Warenträger, der Kassen- und Vorkassenzzone, der Pfandabwicklung sowie von Ein- und Ausgang nach der Definition des Bundesverwaltungsgerichts der Gesamtverkaufsfläche zuzurechnen sind, haben gerade auch die Lebensmitteldiscounter in den vergangenen Jahren ihre Verkaufsflächen durchgehend erhöht, soweit dies die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zugelassen haben.

Die Verkaufsflächen der beiden in der Rudolf-Diesel-Straße ansässigen Discounter liegen derzeit unter 800 m², die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts 2005 in dem damals zu beurteilenden Fall die Grenze zur Großflächigkeit darstellt. In der Verwaltungspraxis wird dieser Wert seither als Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes in zum Beispiel einem Mischgebiet oder einem Gewerbegebiet gesehen. Die Baunutzungsverordnung kennt den Begriff der Verkaufsfläche hingegen nicht, hier liegt in die Regelvermutungsgrenze bei 1.200 m² Geschossfläche. Aber auch Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und 1.200 m² Geschossfläche sind in ihrer Zulässigkeit nur dann auf ein Kerngebiet oder ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO beschränkt, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können.

Bei den Zielen der Raumordnung ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) anzusprechen. Das in den RegFNP integrierte Regionale Einzelhandelskonzept stellt den Bereich am Anfang der Rudolf-Diesel-Straße als „sonstigen Einzelhandelsstandort“ dar. Damit ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des (Änderungs-)Bebauungsplanes erfüllt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dem gemeinsamen Antrag von Aldi und Lidl folgend in ihrer Sitzung am 10.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zur Überlagerung des bisher geltenden Bebauungsplanes für die Anwesen Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2 gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt mit seinem Inkrafttreten das bisher geltende Bauplanungsrecht.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Anwesen Rudolf-Diesel-Straße 1 mit der Filiale von Lidl und Rudolf-Diesel-Straße 2 mit der Filiale von Aldi sowie einer DHL-Paketstation als Nebenanlage. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

- An der Eisenbahn 2: Autohaus
- Rudolf-Diesel-Straße 3: Getränkefachmarkt und Elektronikfachmarkt
- Rudolf-Diesel-Straße 5: Backwarenhersteller mit Direktverkauf
- Nördlich unterhalb folgt zum Eisenbach hin eine intensiv genutzte Parkanlage mit Aufenthaltsflächen, Halfpipe, Basketballkorb, Bolz- und Grillplatz.
- Rudolf-Diesel-Straße 4: Lebensmittelvollsortimenter
- Rudolf-Diesel-Straße 6-8: Geschäftshaus mit kleinteiliger Nutzung
- Auf dem Burgflecken 2 und 2a: Feuerwehrstützpunkt und städtischer Bauhof
- Südwestlich der Straße An der Eisenbahn und der Taunusbahn folgt bodennah verdichtete Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,5 ha nördlich und von rd. 0,7 ha südlich der Rudolf-Diesel-Straße.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 führt in dem Band „Gemeindeteil“ zu dem Einzelhandel in Neu-Anspach aus:

Nahversorgungsangebote bestehen im Stadtteil Anspach im alten Ortskern und in der „Neuen Mitte“ mit dem „Feldbergzentrum“. Das „Feldbergzentrum“ ist zudem ein dargestelltes „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Die Nahversorgungsstruktur ist sowohl im alten Ortskern als auch in der Neuen Mitte zu sichern. In einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ in Anspach ist eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben vorhanden, die als „Sonstige Einzelhandelsstandorte, Bestand“ dargestellt sind. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung in Anspach sind auszuschließen.

Die Beikarte 2, die das regionale Einzelhandelskonzept auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes abbildet, stellt für Neu-Anspach weder einen Versorgungskern, einen zentralen Versorgungsbereich noch einen Ergänzungsstandort dar. Dargestellt ist ausschließlich ein sonstiger Einzelhandelsstandort im Bereich des bereits angesprochenen und hier gegenständlichen Gewerbegebietes „Am Burgweg“. Diese Darstellung korreliert mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Neu-Anspach als Unterzentrum. Die vorliegende Begründung kann sich demnach auf das im RegFNP enthaltene Ziel der Raumordnung 3.4.3-2 beschränken. Angesprochen sind hier das Zentralitätsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu ermitteln, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verpflichtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen Landes- und regionalplanerischen Zielsetzung sowie unter besonderer Beachtung des Interkommunalen Abstimmungsgebotes eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) für zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Der Auftrag der Grundversorgung umfasst Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren wie sie die beiden Lebensmitteldiscounter anbieten. Beide Lebensmitteldiscounter sind seit vielen Jahren am Standort Rudolf-Diesel-Straße 1 bzw. 2 ansässig. Sie dienen ebenso wie der benachbarte Lebensmittelvollsortimenter der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung des Grundzentrums Neu-Anspach. Beide Märkte werden auch nach der geplanten, geringfügigen Erweiterung nur Verkaufsflächen aufweisen, die deutlich unterhalb der im RegFNP angesprochenen 1.200 m² liegen. Das gibt Anlass zu der Annahme, dass das Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot gewahrt wird.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Das Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ist nur durch die Straße An der Eisenbahn (Kreisstraße K 734) und die eingleisige Strecke der Taunusbahn von der unter Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der 2. Hälfte des vergangenen Jahrhunderts entstandenen großräumigen bodennah verdichteten Wohngebiete beidseits der Theodor-Heuss-Straße, getrennt. Deren Mittelpunkt bildet ein im Zuge der Erschließung angelegter Marktplatz mit Bürgerhaus, Feldbergcenter, benachbart Stadtbücherei, Pizzeria, Apotheke und weiteren kleinteiligen Angeboten aus dem Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Der im Feldbergcenter ansässige Rewe-Markt akquiriert seine Kundschaft überwiegend aus dem fußläufigen unmittelbaren Umfeld und dem vorwiegend täglichen Einkauf. Der Wochen- und Monateinkauf, für den in der Regel der PKW genutzt wird, findet überwiegend im Bereich der drei Lebensmittelanbieter in der Rudolf-Diesel-Straße statt, die ein umfangreiches ebenerdiges Stellplatzangebot vorhalten. Gleichwohl gibt es mehrere fußläufige Verbindungen und auch die Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich im unmittelbaren Anfang der Rudolf-Diesel-Straße zwischen den Parkplätzen von Aldi und Lidl. Die Haltestelle der Taunusbahn in der Bahnhofstraße ist ebenfalls in 5 bis 10 Minuten Gehzeit erreichbar. Schließlich ist auch die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ von den Neu-Anspacher Stadtteilen Rod am Berg und Westerfeld hinzuweisen die keinen Anbieter aus dem Bereich des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels aufweisen. Der Standort erfüllt damit wesentliche Anforderungen an einen integrierten Standort, so dass das raumordnerische Integrationsgebot als erfüllt angesehen werden kann.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde sein. Das gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktion durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z. B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt und Bauveränderungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren-INGE.

Das Beeinträchtungsverbot umfasst insbesondere die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Hinsichtlich entsprechender Konkurrenzstandorte ist vorliegend jedoch nicht von entsprechenden städtebaulichen Folgen, die über den reinen Wettbewerb hinausgehend etwa zu Abwertungsprozessen („trading-down“-Effekte) führen, auszugehen. Zwar kann angenommen werden, dass in der Summe ein geringer Anteil des Jahresumsatzes der beiden Lebensmittel-Discounter auch zulasten von bestehenden Anbietern erbracht werden wird, der sich aber insbesondere aufgrund der bereits langjährig eingespielten Marktteilung auf eine Vielzahl von dispers im Raum verteilten Betriebe aufteilen wird, so dass im Einzelfall keine abwägungsrelevanten Anteile erreicht werden, die dann negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Im Stadtgebiet von Neu-Anspach stellt die Beikarte 2 zudem ausschließlich einen *Sonstigen Einzelhandelsstandort (Bestand)* im Bereich des Gewerbegebietes dar; ein abgegrenzter zentraler Versorgungsbereich bzw. Versorgungskern findet sich dagegen nicht, so dass auch entsprechende Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Nachfolgend werden jedoch die im Stadtgebiet vorhandenen Anbieter des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels unabhängig ihres Standortes einer kurzen Betrachtung in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die wahrgenommene Versorgungsfunktion unterzogen.

Bezüglich des unmittelbar benachbarten Edeka-aktiv-Marktes in der Rudolf-Diesel-Straße kann angemerkt werden, dass hier aufgrund der ergänzenden Sortimentsbereiche und betrieblichen Konzeptionen (Discount und Vollsortiment) im Ergebnis nicht mit Umsatzumverteilungen zu rechnen ist, die über den reinen Wettbewerb hinausgehend, zu städtebaulich relevanten bzw. negativen Auswirkungen führen könnten.

Im Stadtteil Anspach besteht in der Hans-Böckler-Straße weiterhin das sog. „Feldberg-Center“, welches als Einkaufszentrum im Untergeschoss auch einen Rewe-Markt beinhaltet, der über Rolltreppen mit den Obergeschossen verbunden und von außen über Treppen zu erreichen ist. Der Rewe-Markt übernimmt trotz eines großzügigen Verkaufsflächenumfangs in erster Linie eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten. Die Annahme wird auch durch die von außerhalb der umliegenden Wohnbebauung insgesamt nur eingeschränkt einsehbare Lage des „Feldberg-Centers“ gestützt. Demnach wird es im Zuge der vorliegenden Planung zu keinen nennenswerten Umverteilungen kommen, da der Rewe-Markt ausschließlich auf die Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb eines begrenzten Einzugsbereiches ausgelegt ist und für Kunden von außerhalb der umliegenden Wohnbebauung aufgrund seiner Lage zudem nur eine eingeschränkte Bedeutung besitzt.

Im Stadtteil Anspach befindet sich im Bereich der Bahnhofstraße schließlich eine Verkaufsstelle der Fa. Penny in verkehrlich gut erreichbarer Lage mit einem marktüblichen Gegebenheiten entsprechendem Verkaufsflächenumfang sowie auch ein Nahkauf-Markt, der im Hinblick auf Sortimentsgestaltung und Verkaufsflächenumfang augenscheinlich jedoch nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen an die Betriebsgestaltung entspricht. Die zu erwartenden Umverteilungen hinsichtlich des bestehenden Penny-Marktes sowie auch des Nahkauf-Marktes in Neu-Anspach werden im Ergebnis jedoch aufgrund der räumlichen Distanz vergleichsweise gering ausfallen, so dass hier nicht mit entsprechenden Auswirkungen im Zuge der vorliegenden Planung zu rechnen ist.

Im Rahmen der Prüfung möglicher Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind darüber hinaus die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden anzusprechen. Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in den benachbarten Gemeinden können nach diesseitiger Auffassung ebenfalls ausgeschlossen werden. Zunächst ergibt sich dies aus der vorhandenen Koexistenz der verschiedenen Betriebe und der eingespielten Marktstrukturen auch im Hinblick auf die Versorgungsfunktionen von Aldi und Lidl im Vergleich zu den sonstigen Betriebsformen. Des Weiteren ist auf die im Zuge der geplanten Erweiterungen zu erwartende geringfügige Umsatzumverteilung zu verweisen, die keine existenzgefährdenden Umsatzumverteilungseffekte für bestehende Betriebe mit sich bringen wird. Insofern ist eine weitergehende differenzierte Analyse der städtebaulichen Situation und der Versorgungsstruktur vorliegend entbehrlich.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ weist Mischgebiet und mehrfach gegliedertes Gewerbegebiet aus. Das Gebäude von Lidl steht hiernach im Mischgebiet, die zugehörigen Parkplätze sind aber bereits Bestandteil des Gewerbegebietes. Die Filiale von Aldi einschließlich der zugehörigen Stellplätze liegt im Gewerbegebiet. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben beinhaltet der Bebauungsplan weder für das Mischgebiet noch für das Gewerbegebiet. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ löst mit seinem Inkrafttreten das bisherige Bauplanungsrecht ab.

1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und der Bereich des Plangebietes zudem bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht er-

fasst wird. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Filialen von Aldi und Lidl mit Verkaufsflächen von derzeit rd. 850 m² bzw. 800 m² werden mit geplant knapp unter 1.000 m² Verkaufsfläche sowohl die oben angesprochene 800 m²-Grenze als auch die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschreiten. Da es sich bei beiden Filialen aber um bereits seit vielen Jahren bestehende Anbieter handelt und der Umsatz respektive die Kaufkraftbindung regelmäßig nicht linear mit der Verkaufsfläche steigt, sind Auswirkungen auf die vorhandene Marktteilung sowie auf raumordnerisch und städtebaulich schutzwürdige Mitbewerber nicht in abwägungsbeachtlichen Umfang zu erwarten.

Die jetzigen Gebietsausweisungen gestatten die Erweiterung der Verkaufsflächen zwar nicht mehr, aber auch die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht begründet. Daher soll von dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes beziehungsweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB Gebrauch gemacht werden. Abweichend von dem üblichen Angebotsbebauungsplan kann hier die Nutzung dezidiert festgesetzt werden.

Festgesetzt wird jeweils die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit den seitens der Unternehmen zur Standortsicherung geplanten Verkaufsflächen. Berücksichtigt werden ebenso die Flächen des bei Lidl im Eingangsbereich bzw. innerhalb des ehemaligen Backshops integrierten Anbieters Vitaland (Sanitätshaus-Schuhtechnik) und die Packstation von DHL bei Aldi.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden angepasst, wobei die Erweiterung der Verkaufsfläche bei Lidl durch die Auflösung des sog. L-Lagers erfolgt, die Gebäudehülle bleibt dabei unberührt. Bei Aldi wird eine geringfügige bauliche Erweiterung erforderlich, die in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Berücksichtigung findet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden vorliegend die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von einheitlich **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiet bzw. an der bisher geltenden Festsetzung für das Gewerbegebiet. Die gemäß Grundflächenzahl zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der Bebauungsplan fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Somit kann insbesondere auch in den Hauptgeschäftszeiten eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet werden. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach obliegt im Übrigen den Baugenehmigungsverfahren.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorhaben- und bestandsorientiert auf ein Maß von $Z = I$ fest. Die Festsetzung löst die bisherige, mangels Bestimmung eines unteren Bezugspunktes unbestimmte, Begrenzung der Traufhöhen ab.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Deren Festsetzung erfolgt bestandsorientiert bzw. in Anlehnung an die geplante Erweiterung des Baukörpers.

3 Verkehrliche Erschließung

Beide Lebensmitteldiscounter sind über die Rudolf-Diesel-Straße verkehrlich erschlossen. Die Erschließung ist Bestand. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient vor allem der Beschleunigung des Einkaufsvorganges. Eine deutliche Zunahme der Kundenfrequenz und damit auch des abwägungsbedachtlichen Ziel- und Quellverkehrs ist hingegen nicht zu erwarten. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Hierauf wurde bereits einleitend hingewiesen.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und werden im Folgenden dargestellt.

Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima

Durch den vorhandenen hohen Versiegelungsgrad der Flächen liegen hier bereits veränderte Bedingungen vor. Im Zuge der Planung erfolgt eine geringfügige bauliche Erweiterung ausschließlich zulasten ohnehin bereits versiegelter Flächen. Eine Veränderung der jetzigen Situation ist damit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen

Der § 30 BNatSchG sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Ausnahmen von den Verboten können nur dann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Im November 2012 wurde eine Begehung des Geländes durchgeführt. Beide Teilgeltungsbereiche stellen sich als vollständig anthropogen überprägte Bereiche dar und sind bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Nur innerhalb der randlichen Bereiche sind Flächen geringen Ausmaßes offen gehalten und mit Bäumen/Gehölzen bestockt. Diese entlang des Übergangsbereiches zum „Kranichweg“ bzw. zur Straße „An der Eisenbahn“ gelegene Fläche und darauf vorhandene Bäume, Gehölze und sonstige Bepflanzungen werden durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Ebenso die sechs Laubbäume entlang des Übergangsbereiches des Plangebietes zur nördlich dazu verlaufenden Rudolf-Diesel-Straße.

Zudem befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Somit erfolgen planungsbedingt diesbezüglich keine negativen Veränderungen.



<p>Foto 5: Blick aus nördlicher Richtung auf südlichen Abschluss des Geltungsbereiches (Aldi-Markt)</p>	<p>Foto 6: Südlicher Geltungsbereichsabschluss/Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen</p>
<p>Foto 7: Nördlicher Abschlussbereich des Aldi-Marktes</p>	<p>Foto 8: Verbindungstreppe zu Flurstück 93/ Bereich „Edeka aktiv-markt“</p>
<p>Foto 9: Nördlich gelegene Stellplätze (Aldi-Markt)</p>	<p>Foto 10: Stellplätze entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze (Aldi-Markt)</p>

Tierökologisches Potential

Bedingt durch den hohen Grad der Versiegelung innerhalb der Teilgeltungsbereiche und die Kleineräumigkeit des Plangebietes weisen dieses nur anteilig ein Potenzial für Vorkommen heimischer Tierarten auf. So stellen die Laubbäume innerhalb des Plangebietes einen potenziellen Lebensraum für allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten dar.

Da die Plangebiete keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzen, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Das nächste Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (5717-305) in ca. 2,6 km Entfernung zum Plangebiet. Bedingt durch die große Distanz sowie die vorhandenen Störfaktoren zwischen den Gebieten können nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Arten und Erhaltungsziele der FFH-Gebiete ausgeschlossen werden.



Abb. 1: Lage des Plangebietes in räumlicher Beziehung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet, Quelle: www.hessenviewer.hessen.de/, eigene Bearbeitung

Auswirkungen auf den Menschen / Vermeidung von Emissionen

Durch die vorliegende Planung werden keine Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete verbunden sind.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind lt. der Liste der in Hessen vorhandenen Kulturdenkmäler (<http://www.denkmalpflege-hessen.de/>) von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen eventueller Erdarbeiten jedoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben, da diese als Hauptnutzung und als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, soweit die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch den Bebauungsplan werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen vorbereitet, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Ergebnis der Erhebungen

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diesen Trennungsgrundsatz berücksichtigt die vorhandene Bebauung bereits. Bei Lidl dient das Gebäude als Schallschirm zwischen den Stellplätzen im Nordosten und dem Mischgebiet im Südwesten, innerhalb dessen grundsätzlich auch eine Wohnbebauung zulässig wäre. Die Ladezone ist auf der Nordseite zu dem Grünzug beidseits des Eisenbachs hin angeordnet. Bei Aldi ist festzustellen, dass das nach Nordosten einfallende Gelände genutzt wurde, um die Stellplatzanlage zu der Wohnbebauung jenseits der Taunusbahn hin einzugraben; diese zum Teil 5-6 m hohe Abböschung dient ebenfalls als Schallschirm. Die Ladezone ist auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite des Gebäudes zu dem benachbarten Gewerbegebiet hin angeordnet. Weitergehende Festsetzungen könnte ein Bebauungsplan auch im Falle einer Neubebauung nicht treffen.

6 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind Bestand. Die Stellplatzanlagen, Zuwegungen, Laderampen usw. sind ebenfalls Bestand. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet insofern keine die Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes in abwägungsbeachtlicher Weise berührenden Maßnahmen vor.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

7 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

9 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.



Datum, 11.03.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/59/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	11.04.2013	
Haupt- und Finanzausschuss	15.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

**Projekt Barrierefreie Wohnungsresidenz "Mittendrin" in Kombination mit Einzelhandels- und/oder gewerblicher Nutzflächen und kirchlichen Gemeinschaftsräumen in der Neuen Mitte (Bürgerhaus/Feldbergcenter)
Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens**

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Die Stadtverordnetenversammlung hat im März 2012 beschlossen, im Zusammenhang mit der Frage der möglichen Bebauung der für die Erstellung des Rathauses südlich des Feldbergcenters reservierten Grundstücksfläche, den Magistrat zu bitten, zu prüfen und darzustellen, wie unter sinnvollen städtebaulichen Gesichtspunkten in zentraler Stadtlage barrierefreier Wohnraum geschaffen werden kann. Dabei sollen die von der Planung jeweils unmittelbar Betroffenen begleitend in die Überlegungen einbezogen werden. Außerdem sollen zur Realisierung unter städtebaulichen Gesichtspunkten, zur Gestaltung und Planung des Freiraumes, gezielt Planungsbüros angesprochen werden, um fachlich fundierte Ideen einbeziehen zu können. Der Stadtverordnetenversammlung sollte zu gegebener Zeit berichtet werden.

Angedacht war, in das Projekt auch das Grundstück der Ev. Kirchengemeinde mit einzubeziehen. Auf dem Grundstück der Ev. Kirche sollen neben einem Versammlungsraum auch barrierefreie Wohnungen entstehen.

Seit geraumer Zeit hat die Rewe, deren Mietvertrag im Feldbergcenter noch bis 2014 läuft, darauf hingewiesen, dass sie sich gerne an einem anderen Standort, möglichst im Gewerbegebiet, neu präsentieren möchte, um einen zeitgerechten Markt bauen zu können. Dies ist bekanntlich im Gewerbegebiet nicht möglich. Für die Versorgung und die Synergieeffekte von Neu-Anspach wird der Standort in der Mitte als äußerst ideal für alle dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe angesehen. Die Rewe würde es begrüßen, wenn sie sich in dem geplanten neuen Projekt im Erdgeschoss neu präsentieren könnte. Auf ein ähnliches Projekt in Rosbach, wo im EG der Rewe-Markt und in den oberen Geschossen Seniorenwohnungen untergebracht wurden, wird hingewiesen. Im Verfahren muss noch geprüft werden, ob tatsächlich ein kompletter Markt mit einer Grundfläche von ca. 1.400 m² möglich wäre, oder ob der Markt sich dann in Lebensmittel - und Getränkebereich aufsplitten müsste.

Inzwischen wurde auch Interesse an Büroräumen für die zusammengeschlossene Pfarrei der Katholischen Kirchengemeinde angemeldet.

Als eventueller Merkposten der Stadt ist auch die Unterbringung der Bücherei vorgemerkt.

2. Investorenauswahlverfahren

Verschiedene Kommunen haben in den vergangenen Monaten ähnliche Projekte nicht im Rahmen eines reinen Architektenwettbewerbes, sondern als Investorenauswahlverfahren ausgeschrieben. Dies hat mehrere Vorteile. Das Projekt kann auf die vorhandene Situation maßgeschneidert werden. Das Ergebnis ist nicht nur eine architektonische Lösung ohne Umsetzungsmöglichkeit. Mit dem Verfahren steht gleich ein Investor fest. Die Investoren werden aufgefordert, ein Kaufgebot einzureichen. Planungskosten und sonstige Aufwendungen der Kaufinteressenten werden nicht erstattet. Der Rechtsweg wird ausgeschlossen. Vergeben wird anhand eines Kriterienkataloges (der dann noch aufgestellt werden muss) und aufgrund des Kaufgebotes. Vorteil ist aber vor allem, dass umsetzbare Planungen vorliegen werden und die Aufwendungen der Stadt auf das absolut notwendigste zurückgefahren werden können.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein reines Grundstücksgeschäft. Die Stadt wird keine unmittelbaren wirtschaftlichen Vorteile daraus erhalten, da keine Belegungsrechte oder Bauleistungen an die Vergabe gebunden werden sollen und das Grundstück auch nicht unter dem Marktwert verkauft werden soll. Es handelt sich nicht um einen öffentlichen Bauauftrag, bei dem das Vergaberecht anzuwenden wäre und europaweit ausgeschrieben werden müsste (Urteil des EuGH vom 25.03.2010).

Die Vorbereitung und Begleitung des Investorenauswahlverfahrens durch ein Planungsbüro wird ca. 10.000 € kosten. Die Definition der Planungsziele, also die Formulierung der Planungsaufgabe (insbesondere die besonderen Anforderungen) wird in enger Abstimmung mit den Betroffenen und den Gremien erfolgen. Es würde eine Jury gebildet, eine Vorprüfung vorgenommen und in einer Preisgerichts-Sitzung die Grundstücksvergabe für die Gremien vorbereitet. Das projektierte und realisierbare Bau- und Nutzungskonzept wäre dann Grundlage für die notwendige Bebauungsplanänderung bzw. für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ideal wäre eine gemeinsame Ausschreibung mit der Evangelischen Kirchengemeinde, um dann den Bereich auch abschließend zu gestalten. Der Kirchenvorstand der Evangelischen Kirchengemeinde hat mitgeteilt, dass nach wie vor Interesse an der Entwicklung ihres Grundstücks besteht und der Kirchenvorstand für weitere Abstimmungen zur Verfügung steht. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich die Kirche auch an den Verfahrenskosten beteiligen wird. Ein Kostenschlüssel von 2/3 Stadt und 1/3 Kirche wurde angesprochen.

Der Magistrat wird diesbezüglich mit der Kirche Gespräche führen. Von einer angemessenen Kostenbeteiligung wird ausgegangen.

Finanzierungsmittel sind bei der Kostenstelle 61511100 - Städtebauliche Planung und Entwicklung -, Sachkonto 6120900 - Aufwendungen für Ortsplanungen durch Dritte - (Haushaltsansatz 80.000 €) eingestellt worden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens für die Ergänzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Neuen Mitte (Bürgerhaus/Feldbergcenter) mit barrierefreien Wohnungen in Verbindung mit der Marktanpassung der vorhandenen Einzelhandelsflächen sowie der Ergänzung durch Dienstleistungsbetriebe möglichst gemeinsam mit der Evangelischen Kirche vorzubereiten und den Gremien nach Abstimmung mit den unmittelbar Betroffenen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Haushaltsrechtlich geprüft:





Aktenzeichen: Mohr
Leistungsbereich: Stadtverordnetenversammlung

Datum, **31.01.2013** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/30/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.02.2013	
Stadtverordnetenversammlung	20.02.2013	
Haupt- und Finanzausschuss	15.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

Änderung des Ortsrechtes aufgrund der Änderung der Hess. Gemeindeordnung vom 16.12.2011

Sachdarstellung:

Mit der Änderung der HGO wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, die modernen Kommunikationsmittel, insbesondere des Internets zu nutzen. Im Wesentlichen betrifft dies die Vorschriften der öffentlichen Bekanntmachungen.

Die Änderungen im Einzelnen:

§ 3a (Haushaltswirtschaft) ist entbehrlich geworden, da dass doppelte Verfahren mittlerweile gesetzlich vorgeschrieben ist und die Vorschriften der HGO entsprechend geändert wurden.

§ 6 (Öffentliche Bekanntmachungen)

Die Möglichkeit der Veröffentlichung im Internet wird mit der Änderung der HGO vom 16.12.2011 ermöglicht. Hierauf stellen die Änderungen der Hauptsatzung ab. Nach der Mustersatzung des Hess. Städte- und Gemeindebundes wird von der BekanntmachungsVO gesprochen. Diese Abkürzung ist im Hessenrecht nicht vorhanden vielmehr heißt die entsprechende Vorschrift Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde und Landkreise (GemLKrBeKV). Dies wird entsprechend in der Hauptsatzung verwendet.

Nach der Neufassung der HGO vom Dezember 2011 sind die Satzungen explizit auszufertigen. Neben Ort und Datum hat die Ausfertigung die Unterschrift des Bürgermeisters, im Verhinderungsfall dessen Vertreters im Amt zu erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, auf Grund der §§ 5, 6 und 7 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786), folgende

**14. Änderungssatzung zur Hauptsatzung
der Stadt Neu-Anspach vom 14.06.1993
in der Fassung der 13. Änderungssatzung vom 03.05.2011**

zu erlassen:

Artikel I

1. § 3 a Haushaltswirtschaft wird ersatzlos gestrichen

2. § 6 Öffentliche Bekanntmachungen erhält folgende Fassung:

§ 6 Öffentliche Bekanntmachungen

- (1) Satzungen, Verordnungen sowie andere Gegenstände, deren öffentliche Bekanntmachung erforderlich ist, werden im Sinne von § 5a der Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise (GemLKrBeKV) unter www.Neu-Anspach.de bereitgestellt. Hiervon abweichend erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen bei Wahlen, Abstimmungen und im Bauleitplanverfahren im Usinger Anzeiger.

Satzungen sind mit ihrem vollen Wortlaut bekannt zu machen. Gesetzlich vorgeschriebene Genehmigungen sind zugleich mit der Satzung öffentlich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung ist mit Ablauf des Erscheinungstages vollendet, an dem der Usinger Anzeiger den bekannt zu machenden Text enthält; bei Bekanntmachung im Internet mit dem Ablauf des Bereitstellungstages.

- (2) Die Bekanntmachung im Internet erfolgt durch die Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt unter Angabe des Bereitstellungstages. Zudem hat die Stadt im Usinger Anzeiger im Sinne von § 1 Abs 1. der Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise (GemLKrBeKV) auf die Bekanntmachung im Internet und die einschlägige Internetadresse nachrichtlich hinzuweisen. In der Hinweisbekanntmachung ist, sofern es sich um die Bekanntmachung einer Satzung oder Verordnung der Stadt handelt, auf das Recht aufmerksam zu machen, diese während der öffentlichen Sprechzeiten der Verwaltung in Papierform einzusehen und sich gegen Kostenerstattung entsprechende Ausdrucke fertigen zu lassen.
- (3) Satzungen, Verordnungen und sonstige öffentliche Bekanntmachungen treten am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft, sofern sie selbst keinen anderen Zeitpunkt bestimmen.
- (4) Sind Karten, Pläne oder Zeichnungen und damit verbundene Texte und Erläuterungen bekanntzumachen, so werden sie abweichend von Abs. 1 für die Dauer von 7 Arbeitstagen, wenn gesetzlich nicht ein anderer Zeitraum vorgeschrieben ist, während der Dienststunden der Stadtverwaltung in Neu-Anspach, Bahnhofstraße 26 – 28 zur Einsicht für jede Person ausgelegt. Gegenstand, Ort (Gebäude und Raum), Tageszeit und Dauer der Auslegung werden spätestens am Tage vor deren Beginn nach Abs. 1 öffentlich bekanntgemacht. Gleiches gilt, wenn eine Rechtsvorschrift öffentliche Auslegung vorschreibt und keine besonderen Bestimmungen enthält. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Tages vollendet, an dem der Auslegungszeitraum endet.
- (5) Soll ein Bauleitplan (Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan) in Kraft gesetzt werden, macht die Stadt nach Abs. 1 bekannt, dass der Bauleitplan beschlossen bzw. die Genehmigung erteilt wurde. Der Bauleitplan kann während der Dienststunden der Stadtverwaltung in Neu-Anspach, Stadtteil Anspach, Bahnhofstraße 26-28, eingesehen werden, worauf in der öffentlichen Bekanntmachung unter Angabe der Dienststunden hinzuweisen ist. In der Bekanntmachung ist auch darauf hinzuweisen, dass die Dauer der Auslegung zeitlich nicht begrenzt ist. Die Stadt hält Bauleitplan, Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 bzw. § 10 Abs. 4 BauGB mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zur Einsicht für jede Person bereit und gibt über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

Gleiches gilt für die Ersatzverkündung von Satzungen, deren Rechtsgrundlage auf § 10 Abs. 3 BauGB verweist.

- (6) Kann die Bekanntmachungsform nach Abs. 1 und 2 wegen eines Naturereignisses oder anderer unabwendbarer Zufälle nicht angewandt werden, so genügt jede andere Art der Bekanntgabe, insbesondere durch Anschlag oder öffentlichen Ausruf. In diesen Fällen wird die Bekanntmachung, sofern sie nicht durch Zeitablauf gegenstandslos geworden ist, in der Form der Abs. 1 und 2 unverzüglich nachgeholt.

Artikel II

Die Rechtswirksamkeit dieser 14. Änderungssatzung tritt gemäß § 6 Abs: 1 mit Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister



Datum, **11.04.2013** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/98/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Haupt- und Finanzausschuss	15.04.2013	
Magistrat	16.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

**Heisterbachstraße, 4. BA
Archäologische Untersuchung
Kostenübernahmeerklärung**

Sachdarstellung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Bau des 4. BA der Heisterbachstraße hat die Hessen-Archäologie einer Bebauung des Plangebietes nicht zugestimmt, da im beplanten Gebiet der Straße eine archäologische Fundstätte bekannt ist. Die Denkmalschutzbehörde fordert für die betroffenen Verdachtsflächen im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe (Bautätigkeiten) eine archäologische Untersuchung (siehe Anlage 1).

Im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanverfahren wurde dieser Forderung entsprochen. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 20.12.2012 rechtskräftig.

Zur Abklärung der erforderlichen Grabungsmaßnahmen fanden bei Hessen-Archäologie am 27.11.2012 sowie am 28.01.2013 Gespräche mit der Denkmalschutzbehörde statt (siehe Anlagen 2 und 3).

Für die erforderlichen Grabungsarbeiten wurde von der Denkmalschutzbehörde mit Datum vom 05.02.2013 eine Kostenkalkulation erstellt (siehe Anlage 4). Hiernach belaufen sich die Kosten auf einen Betrag zwischen 622.020 € und 803.880 €, abhängig davon, ob nach der ersten Grabungs- und Auswertungsphase weitere Grabungen notwendig sind. Es ist vorgesehen, zuerst im Bereich der Brückenbauwerke Taunusbahn und der Feldwegeüberführung nach der Ernte Anfang August 2013 mit den Grabungsarbeiten zu beginnen.

Nach Aussage der Denkmalschutzbehörde sind diese Untersuchungskosten zuwendungsfähig.

Der Zuschussgeber, Hessen-Mobil, verweist auf sein Handbuch zum GVFG (Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz), welches als Verwaltungsvorschrift nur eine Bezuschussung dieser archäologischen Arbeiten gestattet, wenn sie baubegleitend erfolgen würden. Da sie jedoch im Vorfeld jeglicher Bautätigkeiten erfolgen müssen, sind sie nach Auffassung von Hessen-Mobil nicht zuwendungsfähig.

Zur Klärung dieser unterschiedlichen Auffassungen hat Hessen-Archäologie bereits am 29.11.2012 das Hessische Ministerium für Wirtschaft und Verkehr wegen der Zuwendungsfähigkeit der erforderlichen Grabungen angeschrieben. Eine Rückantwort vom Wirtschafts- und Verkehrsministerium ist am 18.12.2012 bei Hessen-Archäologie eingegangen.

Eine Klärung ist bislang noch nicht erfolgt, die unterschiedlichen Auffassungen bestehen weiter. Eine Antwort der Denkmalschutzbehörde steht bislang noch aus.

Bei einer Besprechung zur Abklärung der beantragten Förderung des Projektes am 10.04.2013 bei Hessen-Mobil in Frankfurt wurde mitgeteilt, dass zur Prüfung der eingereichten Unterlagen eine Kostenübernahmeerklärung der Stadt Neu-Anspach für die erforderlichen Denkmalschutzuntersuchungen benötigt wird.

Es wird deshalb vorgeschlagen, diese Erklärung – vorbehaltlich der Prüfung der Zuwendungsfähigkeit der erforderlichen archäologischen Untersuchung – gemäß der Kostenkalkulation der Hessen-Archäologie vom 05.02.2013 mit einer Gesamtsumme von bis zu 803.880 € an Hessen-Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Frankfurt, abzugeben.

Haushaltsmittel sind unter der I 096207 – Heisterbachstraße, 4. BA – im Haushalt eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, unter Einbeziehung der Sachdarstellung der Vorlage XI/98/2013 der Hessen-Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Frankfurt mitzuteilen, dass die Stadt Neu-Anspach die Kosten für die erforderliche archäologische Untersuchung gemäß der Kostenkalkulation der Hessen-Archäologie vom 05.02.2013 mit einer Gesamtsumme von bis zu 803.880 € - vorbehaltlich einer noch ausstehenden Prüfung der Zuwendungsfähigkeit nach GVFG – übernimmt.

Haushaltsmittel sind unter I 096207 – Heisterbachstraße, 4. BA – im Haushalt 2013 eingestellt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Brief Hessen Archäologie vom 13.11.2012
2. Aktenvermerk Gespräch am 27.11.2012
3. Aktenvermerk Gespräch am 28.01.2013
4. Kostenkalkulation Denkmalschutzbehörde vom 05.02.2013

Haushaltsrechtlich geprüft:



hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Dr. Udo Recker M.A.

Stellvertretender Landesarchäologe

Durchwahl

0611 6906-133

Fax

0611 6906-137

E-Mail

u.recker@hessen-archaeologie.de

Ihr Zeichen

Datum

13.11.2012

Gemeinde Neu-Anspach
z.Hd. Frau Viola Feldmann
Bahnhofstr. 26-28

61267 Nau-Anspach

**Bebauungsplanung der Stadt Neu-Anspach
Bebauungsplan „Heisterbachstraße“, 4. Bauabschnitt
Ihr Schreiben vom 04.10.2012;
Unsere vorläufige Stellungnahme vom 23.10.2012;
Geophysikalisches Gutachten der Fa. Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg**

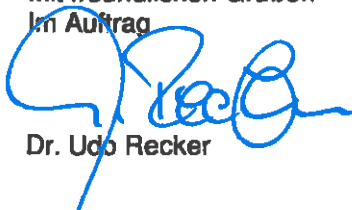
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Datum vom 23.10.2012 hatten wir der Bebauung des o. g. Plangebietes vorerst nicht zugestimmt, da im beplanten Bereich eine archäologische Fundstelle bekannt ist. Die nun durchgeführte geophysikalische Prospektion hat nach Ausweis des vorgenannten Gutachtens das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestätigt.

Einer Umsetzung der Planungen kann daher nur zugestimmt werden, wenn die in den Anhängen 1 und 2 (Kartierung der archäologisch relevanten Flächen) farblich gekennzeichneten Bereiche im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe archäologisch untersucht werden. Darüber hinaus sind die verbliebenen Restflächen gemäß der im Gutachten ausgewiesenen Verdachtsflächen baubegleitend zu untersuchen. Die mit der Durchführung der Maßnahmen einhergehenden Kosten sind vom Planbetreiber zu tragen.

Bitte sprechen Sie das weitere Vorgehen kurzfristig mit mir ab.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Udo Recker

Anlage: Kartierung der archäologisch relevanten Flächen

5575400

5575900

5576300

5576800

5577300

5577800

5578300

5578800

5579300

5579800

5580300

5580800

5581300

5581800

5582300

5582800

5583300

5583800

5584300

5584800

5585300



Legende

- 7 Geltungsbereich des Bauleitungsplans
- Grün der Unternehmensfläche
- Neue positive Ansätze, vornehmlich Grabenbereich oder moderne Maßnahmen
- Best. positive Ansätze, vornehmlich Baumreife, Möglichkeiten mit architektonischer Platzierung
- Mehrere schwach positive Ansätze, möglicherweise architektonischer Beitrag
- Einzigartig schwach positiver Bereich in dem eine architektonische Bewertung abgrenzbar ist
- modernisiert, gestalterischer Bereich in dem eine architektonische Bewertung nicht möglich ist
- starker Rückwärt, vornehmlich, oberflächennaher Mangel

Projekt:
 Wohnanlage
 Neuenahrer Straße 4, BA,
 architektonische Prospektivplanung
 Oktober 2012

LEITUNG:
 Hans-Joachim
 Hochhausmaier

Ziele:
 Interpretierende Umsetzung der architektonisch relevanten Ergebnisse der Magnetfeldprospektion

Planungsdatum:

Planungsmaßstab:

Planungsunterlagen:
 Digitaler Messprotokoll zur Verfügung gestellt durch das Planungsbüro Fischer (Limbach)

Geographische Lage:
 FRIEDRICH-STRASSE 4, 55778 NEUENHAAR (Kreis Eifel, Rheinland-Pfalz)
 Flurstück: 55/10 (Flurstück 10/10)
 Flurstück: 55/10 (Flurstück 10/10)

Stand: 18.12.2012

Projekt & Zeichnung:
 Projektentwurf G&P
 Büro Merburg
 Friedrichstraße 3
 38237 Merburg
 +49 (0)5421 854614
 www.g&p.de

Abb. 9

Baumaßnahme erfolgen.

Vor dem Baubeginn muss der Zuwendungsbescheid vorliegen. Zurzeit wird deshalb von einem frühesten Baubeginn im Herbst 2013 ausgegangen.

Hierbei ist die Erstellung der Brückenbauwerke als erste Maßnahme möglich.

Im Zuge dieser Maßnahme könnte auch die Untersuchung der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden, wobei im Bereich der Brücken begonnen werden könnte.

Eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ist lt. Herrn Dr. Recker möglich. Im weiteren Bauablauf wird dann die Errichtung des Erddammes erfolgen. Dies wird frühestens in 2014 beginnen können, wenn die Grabungsarbeiten der Denkmalschutzbehörde beendet sind.

Als weitere Möglichkeit wäre auch eine frühere Untersuchung durch die Denkmalschutzbehörde von Mai bis Juli denkbar.

Dies setzt jedoch voraus, dass der Zuwendungsbescheid vor der Untersuchung vorliegt, oder von Seiten von Hessen Mobil eine Vorabgenehmigung, früherer Nullbescheid ergeht.

Allerdings ist bei einer Nutzung vor dem 01.09. 2013 sicherlich mit Widerstand der Landwirte zurechnen. Zudem sind auch die Ernteausfälle zu erstatten.

Neu – Anspach, den 29.11.2012

Peter Wiesner

Prospektion die restlichen Untersuchungsbereiche kostenmäßig als 2. und 3. Untersuchungsschritt beziffert, wobei die Gesamtkosten maximal bei der bereits genannten Endsumme von rd. 855.000,00 € liegen. (ohne 4 Mon. Grabungsleitung und Grabungstechnik in der Winterpause)

Herr Dr. Recker teilte weiter mit, das die Entscheidung ob die weiteren Untersuchungsabschnitte 2 und 3 erst nach dem Ergebnis der ersten Grabung durch seine Behörde getroffen werden kann.

Die Erfordernis wird nach wissenschaftlichen Erkenntnissen im Zuge der Grabung getroffen.

Die Kostenkalkulation wird in diese 3 Untersuchungsschritte mit Bezifferung der Gesamtsumme von ihm erstellt und soll so dem Zuschussgeber vorgelegt werden.

Auch in der noch abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung mit der Denkmalschutzbehörde werden diese 3 Untersuchungsschritte enthalten sein.

Es wurde festgehalten, das die Grundstücke ab dem 01.09.2013 untersucht werden können, wobei die Bezuschussung durch Hessen – Mobil geklärt sein muss.

Von Seiten der Stadt Neu-Anspach wird versucht werden im Bereich der Brückenbauwerke vor dem 01.09. 2013 die Grabungen zu ermöglichen.

Hierzu wird Herr Henrici mit den entsprechenden Bewirtschaftern / Landabgebern sprechen.

Allgemein wird von Herrn Dr. Recker darauf hingewiesen, das die Kostenansätze Erfahrungswerte sind. Die Abrechnung wird mit einem Verwendungsnachweis auf Nachweis erfolgen.

Für die Grabungen werden bei verschiedenen Firmen Preise eingeholt und die Ergebnisse dann mit der Oberfinanzdirektion abgestimmt.

Herr Dr. Recker wird nach Erhalt der Pläne für den Brückenbaubereich die Kalkulation innerhalb einer Woche erstellen und uns einreichen.

Danach ist vorgesehen den im September 2012 eingereichten Zuschussantrag zu ergänzen und bei Hessen – Mobil einzureichen und in einem Behördentermin zu erläutern.

Neu – Anspach , den 28.01.2013

Peter Wiesner

Wiesner, Peter

Von: Dr. Udo Recker [u.recker@hessen-archaeologie.de]

Gesendet: Dienstag, 5. Februar 2013 14:50

An: Wiesner, Peter

Betreff: Kostenkalkulation Heisterbachstraße 4 AB

Anlagen: Kalkulation Heisterbachstraße 4.BA (2).pdf

Guten Tag Herr Wiesner,

anbei die überarbeitete Kostenkalkulation wie vereinbart. Neben der deutlich reduzierten Grundsumme habe ich Ihnen die Kalkulationen für mögliche Eventualitäten und die damit einhergehende Kosten ebenfalls beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Udo Recker

Dr. Udo Recker
Stellvertretender Landesarchäologe

hessenARCHÄOLOGIE
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schloss Biebrich / Ostflügel
65203 Wiesbaden

Tel. +49 / (0) 6 11 / 69 06 - 1 31 (Sekretariat)

Tel. +49 / (0) 6 11 / 69 06 - 1 33 (Durchwahl)

Fax +49 / (0) 6 11 / 69 06 - 1 37

Email: u.recker@hessen-archaeologie.de

Internet: www.hessen-archaeologie.de

Kostenkalkulation 1

Neu-Anspach, Heisterbachstr. 4. Bauabschnitt

Grabungsmaßnahme vor Ort max. 9 Monate (ohne Winterpause)
Nachbereitung max. 6 Monate

Voraussetzung: keine Winterpause und keine über die geophysikalisch ermittelten Verdachtsflächen hinausreichende Befundlage

Personalkosten

• Grabungsleitung (Wissenschaftler)	15 Monate / TVH E 13 St. 2	€ 67.500,-
• Grabungstechnik	9 Monate / TVH E 9 St. 2	€ 29.250,-
• Grabungszeichner	9 Monate / TVH E 6 St. 2	€ 25.500,-
• Grabungshelfer (erfahren)	9 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 23.000,-
• Grabungshelfer (erfahren)	9 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 23.000,-
• Grabungshelfer (erfahren)	9 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 23.000,-
• Grabungshelfer (erfahren)	9 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 23.000,-
• Grabungshelfer (erfahren)	9 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 23.000,-
• Grabungshelfer (erfahren)	9 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 23.000,-
	Zwischensumme	€ 260.250,-

Materialkosten und Sachmittel

• Bürocontainer (groß, 9 Monate inkl. An- und Abfahrt)	€ 2.700,-
• Aufenthaltscontainer (groß, 9 Monate inkl. An- und Abfahrt)	€ 2.700,-
• Materialcontainer (groß, 9 Monate inkl. An- und Abfahrt)	€ 1.800,-
• Materialcontainer (groß, 9 Monate inkl. An- und Abfahrt)	€ 1.800,-
• Grabungstoilette (9 Monate inkl. wöchentl. Reinigung, An- und Abfahrt)	€ 900,-
• Grabungstoilette (9 Monate inkl. wöchentl. Reinigung, An- und Abfahrt)	€ 900,-
• Sicherheitsausstattung Grabungspersonal	€ 1.350,-
• Technische Ausstattung Grabung inkl. Fahrzeuge, Werkzeug, Vermessungstechnik, Computer etc.	€ 60.000,-
• Dokumentations- und Fotobedarf inkl. Zeichenmaterialien, Filmmaterial, Speichermedien, Kameras etc.	€ 15.000,-
• Fundaufbereitung und -verwaltung inkl. Verbrauchsmaterialien, archivfähiger Endverpackung, Datensicherung etc.	€ 20.000,-
• Baggerkosten (180 Tage a 900,- € Tagessatz)	€ 162.000,-
• Kleinbagger (160 Tage a 150,- € Tagessatz)	€ 24.000,-
• laufender Unterhalt / sonstiges	€ 9.000,-
	Zwischensumme € 302.150,-



Naturwissenschaften, restauratorische Erstversorgung und Archivierung

• Archäobotanik	pauschal	€ 12.500,-
• Naturwiss. Datierung (AMS, Dendrochronologie etc.)	pauschal	€ 12.500,-
• Anthropologie	pauschal	€ 2.500,-
• Erstversorgung, Röntgen etc.	pauschal	€ 2.500,-

Zwischensumme € 30.000,-

Zwischensumme € 592.400,-

• Verwaltungspauschale 5%		€ 29.620,-
---------------------------	--	------------

Gesamtsumme 1 € 622.020,- /

Kostenkalkulation 2 (Zusatzkosten 1)

Neu-Anspach, Heisterbachstr. 4. Bauabschnitt

Grabungsmaßnahme vor Ort max. 13 Monate (inkl. Winterpause)
Nachbereitung max. 6 Monate

Voraussetzung: zzgl. Winterpause und keine über die geophysikalisch ermittelten Verdachtsflächen hinausreichende Befundlage

- Kosten gemäß Kostenkalkulation 1 € 622.020,-

Zusatzkosten bei erhöhtem Aufwand (Winterpause)

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|
| • Grabungsleitung (Wissenschaftler) | 4 Monate / TVH E 13 St. 2 | € 18.000,- |
| • Grabungstechnik | 4 Monate / TVH E 9 St. 2 | € 13.000,- |
| • Bürocontainer (groß, 4 Monate) | | € 800,- |
| • Bürocontainer (groß, Transport An-/Ab- für 2. Container) | | € 600,- |
| • Materialcontainer (groß, 4 Monate) | | € 600,- |
| • Materialcontainer (groß, 4 Monate) | | € 600,- |
| • Grabungstoilette (4 Monate inkl. wöchentl. Reinigung, An- und Abfahrt) | | € 400,- |
| • Erhöhter Energiebedarf | | € 1.200,- |

Zwischensumme € 35.200,-

- Verwaltungspauschale 5% € 1.760,-

Zusatzkosten 1 € 36.960,- ✓

Gesamtsumme 2 (inkl. Zusatzkosten 1) € 658.980,-

Kostenkalkulation 3 (Zusatzkosten 2)

Neu-Anspach, Heisterbachstr. 4. Bauabschnitt

**Grabungsmaßnahme vor Ort max. 9 Monate (ohne Winterpause)
Nachbereitung max. 6 Monate**

Voraussetzung: keine Winterpause aber über die geophysikalisch ermittelten Verdachtsflächen hinausreichende Befundlage

- Kosten gemäß Kostenkalkulation 1 € 622.020,-

Zusatzkosten bei erhöhtem Befundaufkommen

• Grabungstechnik	3 Monate / TVH E 9 St. 2	€ 9.750,-
• Grabungszeichner	3 Monate / TVH E 6 St. 2	€ 8.500,-
• Grabungszeichner	6 Monate / TVH E 6 St. 2	€ 17.000,-
• Grabungshelfer (erfahren)	6 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 15.500,-
• Grabungshelfer (erfahren)	6 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 15.500,-
• Grabungshelfer (erfahren)	6 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 15.500,-
• Grabungshelfer (erfahren)	6 Monate / TVH E 3 St. 2	€ 15.500,-
• Sicherheitsausstattung Grabungspersonal		€ 750,-
• Technische Ausstattung Grabung inkl. Fahrzeuge, Werkzeug, Vermessungstechnik, Computer etc.		€ 15.000,-
• Dokumentations- und Fotobedarf inkl. Zeichenmaterialien, Filmmaterial, Speichermedien, Kameras etc.		€ 10.000,-
• Fundaufbereitung und -verwaltung inkl. Verbrauchsmaterialien, archivfähiger Endverpackung, Datensicherung etc.		€ 15.000,-
	Zwischensumme	€ 138.000,-
• Verwaltungspauschale 5%		€ 6.900,-
	Zusatzkosten 2	€ 144.900,-
	Gesamtsumme 3 (inkl. Zusatzkosten 2)	€ 766.920,-

Kostenkalkulation 4 (Zusatzkosten 3)

Neu-Anspach, Heisterbachstr. 4. Bauabschnitt

***Grabungsmaßnahme vor Ort max. 13 Monate (inkl. Winterpause)
Nachbereitung max. 6 Monate***

***Voraussetzung: zzgl. Winterpause und über die geophysikalisch ermittelten
Verdachtsflächen hinausreichende Befundlage***

• Kosten gemäß Kostenkalkulation 1	€ 622.020,-
• Kosten gemäß Kostenkalkulation 2	€ 36.960,-
• Kosten gemäß Kostenkalkulation 3	€ 144.900,-
<i>Gesamtsumme 4 (inkl. Zusatzkosten 1+2)</i>	€ 803.880,-



Datum, **28.03.2013** - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XI/81/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

Mitteilungen des Magistrats

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilungen:

1. Dieser Mitteilung ist die Bibliotheksstatistik der Stadtbücherei für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2012 beigefügt.
2. Weiter liegt eine Übersicht der Gesamtumsätze der abgeschlossenen Kaufverträge (einschließlich Gebäudewerte) ab 1995 sowie eine Übersicht abgeschlossener Kaufverträge ab 1980 (im und außerhalb des Entwicklungsbereiches) bei.
3. In den nächsten Wochen wird das Klimaschutzkonzept für Neu-Anspach fertig gestellt werden und den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung gegeben. Den Mitteilungen ist eine Information für die Gremien zum Themenkomplex "wirtschaftliche Bedeutung des Energiesektors" beigefügt. Vor der Beschlussfassung werden den Stadtverordneten über den Sitzungsdienst (Newsletter) weitere Informationen zugestellt.
4. Weiter ist ein Vermerk mit einem kurzen Zwischenbericht über den Stand und die weiteren Schritte für die Erstellung des Klimaschutzkonzeptes beigefügt.
5. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Thema "Internet-Stadtführer für Menschen mit Behinderung vom 04.02.2013

Aufgrund des Antrags der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat die Verwaltung sich mit der Stadt Eschborn in Verbindung gesetzt. Von dort wurde an die Firma KiKo Büro für Kommunikation verwiesen, welche die Einrichtung und Pflege der Internetplattform "Internet-Stadtführer für Menschen mit Behinderung" durchführt.

Die Stadt Eschborn hat die Einrichtung der Plattform mit der Maßgabe gezahlt, dass weitere Kommunen diese nutzen können. Auf die weiteren Nutzer kommt eine Aufnahmegebühr in Höhe von rund 2.000,00 € sowie die Grundlagenerhebung, die auf Stundenbasis abgerechnet wird, zu. Außerdem fallen monatliche Kosten für die Wartung und Pflege in Höhe von 177,00 € an.

Die Kostenstruktur ist dieser Mitteilung als Anlage beigefügt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Bibliotheksstatistik 01.01. bis 31.12.2013
2. Übersicht der Gesamtumsätze der abgeschlossenen Kaufverträge ab 1995 sowie Übersicht abgeschlossener Kaufverträge ab 1980 (im und außerhalb des Entwicklungsbereiches)
3. Informationen zum Klimaschutzkonzept
4. Zwischenbericht über den Stand und die weiteren Schritte für die Erstellung des Klimaschutzkonzeptes
4. Kostenstruktur Modellprojekt mobilitäts-navi.de

Bibliotheksstatistik: Bestand

01.01. - 31.12.2012

	Bestand 31.12.2011	Zugang 2012	Abgang 2012	Bestand 2012
Roman:	3.349	506	93	3.762
Sachliteratur:	3.348	140	5	3.483
Kinder-/Jugendliteratur:	4.826	474	142	5.158
Bücher insgesamt:	11.523	1.120	240	12.403
DVDs:	437	87	2	522
CDs:	300	51	5	346
Kassetten:	324	-	28	296
CD-ROMs:	205	23	5	223
Nintendo DS/Wii:	-	13	-	13
Hörbücher:	284	37	-	321
Spiele:	249	11	4	256
Zeitschriften:	798	276	194	880
Non-Book insgesamt:	2.597	498	238	2.857
Medien insgesamt:	14.120	1.618	478	15.260
Virtueller Bestand - OnleiheVerbundHessen	0	420	0	420

Bibliotheksstatistik: Entleihungen

vom 01.01. - 31.12.2012

Entleihungen:

Romane:	12.389
Sachliteratur:	5.171
Kinder-/Jugendliteratur:	18.009
DVD's:	4.271
CD's/Kassetten:	2.517
CD-ROMs:	482
Hörbücher:	1.498
Spiele:	865
Zeitschriften:	2.591
virtuelle Medien / Onleihe (1.10. - 31.12.12)	642
Entleihungen insgesamt:	48.435

Ausweise:

Ausgestellte Familienausweise:	537
Ausgestellte Jugendausweise:	188
Ausgestellte Ausweise insgesamt:	725

Darin enthaltene Neuanmeldungen:

Familienausweise:	101
Jugendausweise:	113
Schnupperausweise:	12
Neuanmeldungen insgesamt (Personen):	455

Aktive Leser (Personen) 3.036

Besucher/ Veranstaltungen:

Veranstaltungen - inkl. Führungen für Kindergärten/Schulen:	39
Besucher aus Veranstaltungen:	1.150
Besuche Bücherei insgesamt:	34.809

Anlage 4

Übersicht abgeschlossener Kaufverträge ab 1980 (im und außerhalb des Entwicklungsbereiches)

Jahr Monat	1980	1980	1996	1996	2000	2000	2006	2006	2007	2007	2008	2008	2009	2009	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2015	2015
	-1995	-1995	-1999	-1999	-2005	-2005																				
Januar	174	135	24	13	17	19	0	3	2	5	1	5	0	6	1	5	0	9	1	4						
Februar	174	94	36	21	24	29	1	6	1	13	0	9	1	3	1	3	1	7	1	5						
März	205	144	42	12	20	47	2	7	4	9	3	7	1	16	1	5	2	12	0	8						
April	183	120	40	23	32	32	2	2	2	5	0	5	2	8	0	8	0	7	1	7						
Mai	192	140	45	19	38	46	1	6	2	7	1	3	0	8	0	6	0	9	0	8						
Juni	160	137	43	20	26	43	2	9	1	10	0	6	2	7	0	11	0	8	0	3						
Juli	214	136	57	18	26	40	5	4	0	5	0	2	2	4	0	9	0	4	0	7						
August	154	113	46	12	23	44	3	8	0	5	0	6	4	7	0	8	0	10	0	11						
September	212	150	52	17	22	34	5	2	1	4	1	8	0	2	1	7	0	9	0	5						
Oktober	176	137	59	27	15	41	4	4	0	8	0	7	0	5	0	6	0	7	0	11						
November	177	119	51	13	21	35	2	1	1	6	1	3	1	6	1	6	0	6	0	2						
Dezember	278	143	60	21	31	57	3	5	1	1	0	6	1	9	1	7	0	8	1	18						
Gesamt	2.299	1.568	555	216	295	467	30	57	15	78	7	67	14	81	6	81	3	96	4	89						
TOTAL		3.867		771		762		87		93		74		95		87		99		93						

Die Zahlen in den nicht schraffierten Spalten sind abgeschlossene Kaufverträge im Entwicklungsbereich
 Die Zahlen in den schraffierten Spalten sind abgeschlossene Kaufverträge außerhalb des Entwicklungsbereiches

Klimaschutzkonzept Neu-Anspach

Informationen für die städtischen Gremien

In den nächsten Wochen wird das von der Stadtverordnetenversammlung in Auftrag gegebene Klimaschutzkonzept für Neu-Anspach fertig gestellt werden und in die politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung gegeben. Die Steuerungsgruppe, welche die Erstellung des Konzepts begleitet, hat darum gebeten, den städtischen Gremien vorab einige wesentliche Informationen zum Themenkomplex zukommen zu lassen.

Relevanz des Themas Energiewende und Klimaschutz für Neu-Anspach

Es besteht in Deutschland trotz aller politischer Auseinandersetzungen ein großer Konsens über das Ziel der „Energiewende“. Dabei werden drei oberste Ziele genannt:

1. Versorgungssicherheit

Diese ist durch die Endlichkeit der fossilen Brennstoffe sowie die Importabhängigkeit gefährdet (Importanteil Primärenergie etwa 70 %). Andererseits ist es eine große Herausforderung, eine auf erneuerbaren Energien beruhende Energieversorgung versorgungssicher zu gestalten. Dazu soll das Neu-Anspacher Klimaschutzkonzept und die darin definierten Maßnahmen einen so bescheidenen wie engagierten Beitrag leisten.

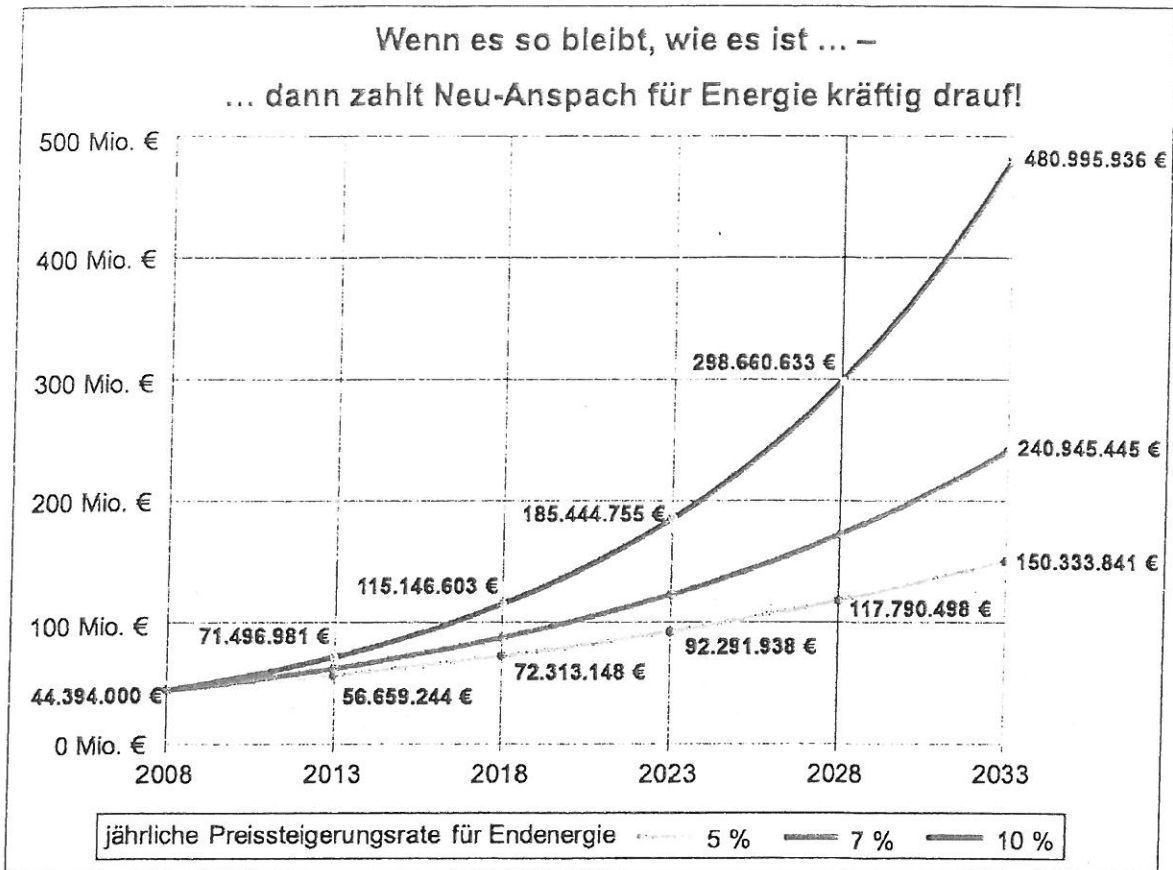
2. Umweltfreundlichkeit

Umweltfreundlichkeit bedeutet insbesondere, den Gefahren des Klimawandels zu begegnen, d. h. die Begrenzung der Erderwärmung um maximal 2 Grad Celsius einzuhalten. Dieses international anerkannte Ziel erfordert insbesondere von den industrialisierten Ländern große Anstrengungen, so auch von Neu-Anspach und seinen Bürgern.

3. Bezahlbarkeit

In der aktuellen Diskussion wird das Thema „Energiewende“ häufig auf eine Diskussion um die Strompreise reduziert, die angeblich durch die erneuerbaren Energien unbezahlbar zu werden drohen. Interessanter ist ein Blick auf die Gefahren, die von weiter steigenden Preisen der fossilen Energien ausgehen werden – und zwar neben Strom auch für die Sektoren Wärme und Verkehr/Mobilität:

Nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums wurden in Deutschland im Jahr 2008 für Endenergie insgesamt 260 Mrd. Euro ausgegeben, statistisch gemäß der Einwohnerzahl für Neu-Anspach also ca. 45 Millionen Euro, inzwischen dürfte dieser Betrag bereits deutlich gestiegen sein. Der allergrößte Teil dieser Ausgaben verlässt Neu-Anspach auf Nimmerwiedersehen. Beachtet man die Preissteigerungsraten für Energie der letzten Jahre, lässt sich absehen, dass die Bedeutung des Themas auch für Neu-Anspach weiter wachsen wird:



Die wirtschaftliche Bedeutung des Energiesektors für Neu-Anspach reicht allerdings weit über die reinen Energiekosten hinaus: Es geht nämlich um die gesamte Wertschöpfungskette des Energiesektors, deren Finanzvolumen um ein Vielfaches größer ist:

- Herstellung, Installation und Wartung von Energieerzeugungsanlagen
- Herstellung, Installation und Wartung von Energie verbrauchenden Geräten (Heizungen, Fahrzeuge, Elektrogeräte, usw.)
- Forschung und Entwicklung
- Planung und Beratung
- Bildung

Das heißt, eine engagierte Klimaschutzpolitik für Neu-Anspach ist auch eine aktive Wirtschaftspolitik:

Je weniger Energie verbraucht wird, desto mehr Geld kann für andere Zwecke ausgegeben werden.

Jede neu installierte Erzeugungsanlage für erneuerbare Energien kann die regionale Wertschöpfung erhöhen, sowohl bei der Installation als auch im laufenden Betrieb.

Jede energetische Gebäudesanierung stellt potenziell ein großes Auftragsvolumen für heimische Betriebe, insbesondere für das Handwerk, dar.

Vermerk
Bauen, Wohnen und Umwelt – 60.10

Klimaschutzkonzept für die Stadt Neu-Anspach
Kurzbericht (Stand: 20.03.2013)

1) Bisheriger Stand des Projektes – Aktionen

a) Interviews mit Fraktionsvorsitzenden, Energieversorgern, Verbänden, Vertretern der Stadtwerke etc. im Juni/Juli 2012

Um einen ersten Überblick der vorhandenen und abrufbaren Energie- und Klimaschutzdaten bzw. Maßnahmen und Ziele zu erhalten, hat das Büro febis GmbH Interviews mit den Fraktionsvorsitzenden, Energieversorgern, Verbänden und Vertretern der Stadtwerke etc. geführt.

b) CO₂-Bilanzierung

Die Startbilanz, die bereits zu dem Projekt „100 Kommunen für den Klimaschutz“ des Landes Hessen erstellt wurde, wird um weitere Daten fortgeführt und bei der Bearbeitung des Klimaschutzkonzeptes einer sog. Endbilanz gegenübergestellt. Es werden weitere Parameter wie Anzahl der Fahrzeuge, die leitungsgebundenen Endenergieverbräuche (Strom und Gas), eine Abschätzung des Heizölverbrauches anhand der Schornsteinfegerprotokolle, der aktuelle Stand der vorhandenen erneuerbaren Energien Anlagen in das CO₂-Modell eingefügt. Im Idealfall können die leitungsgebundenen Endenergieverbräuche und der Heizölverbrauch nach den Sektoren „Kommunale Liegenschaften“, „Straßenbeleuchtung“, „Haushalte“, „Gewerbe“, „Handel und Dienstleistungen“ aufgeteilt werden.

c) Treffen der Steuerungsgruppe

Die Erarbeitung des Konzeptes wird durch eine Steuerungsgruppe begleitet, die sich aus Vertretern der Verwaltung, Politik, Verbänden, Schulen, Kindergärten und der Energieversorger zusammensetzt, um eine enge Abstimmung mit den Akteuren und Bürgern der Stadt zu gewährleisten. Es fanden bisher Treffen am 05.09.2012, 22.11.2012 und 15.03.2013 statt.

d) Workshop „Neu-Anspachs Energiezukunft – Wie soll sie aussehen“ (simWatt-Werkstatt) am 28.09.2012

In dem öffentlichen Workshop zur Energiezukunft von Neu-Anspach wurde mit Hilfe der Simulations-Software simWATT des Büros merkWATT ein Zielszenario 2050 für die Energieversorgung der Stadt erstellt und mehrheitlich von den Teilnehmern angenommen. Die Ergebnisse des Workshops wurden in der Steuerungsgruppe besprochen und daraus eine Zielformulierung abgeleitet. Die Steuerungsgruppe wird den städtischen Gremien Klimaschutz-Ziele für Neu-Anspach zur Beschlussfassung empfehlen.

e) Ideenwerkstatt am 26.01.2013

Bei der Ideenwerkstatt zum Mitmachen nahmen ca. 40 Personen teil. Der erste Teil der Ideenwerkstatt befasste sich mit der Frage, wo Neu-Anspach im Bereich Energie und Klimaschutz derzeit steht und wo die Stadt zukünftig stehen möchte. Im zweiten Teil wurden an 6 moderierten Thementischen zur Energieproduktion, Energieeinsparung und Bewusstseinsbildung Ideen und Maßnahmen gesammelt. Die Ergebnisse werden in das Klimaschutzkonzept aufgenommen.

f) Projekt „KlimaAlltag“ im Februar bis April 2013

Ziel des Projekts „KlimaAlltag in Neu-Anspach“ ist es, Möglichkeiten eines klimafreundlichen Alltagsverhaltens in der Stadt zu testen, Vorzüge der Stadt zu erkennen und Verbesserungsmöglichkeiten herauszufinden. An dem Projekt nehmen sieben Neu-Anspacher Haushalte teil. Ende März werden die Fragebögen von merkWATT an die Teilnehmer versendet und anschließend beginnt die Auswertung. Die Ergebnisse fließen als konkrete Maßnahmen in das Klimaschutzkonzept mit ein.

g) Mitarbeiterbefragung im Februar 2013

Im Februar wurde ein Fragebogen zu den Themenfeldern aus der Ideenwerkstatt an alle aktiven Mitarbeiter der Verwaltung, an die Hausmeister, Kindergärten, an den Bauhof und an die Magistratsmitglieder verschickt. Es wurden zwar nur 10 Fragebögen zurückgegeben, jedoch mit insgesamt 112 Ideen zu den Themenfeldern „Klimaschonende Mobilität für Alle“ (33), „Wertschöpfung aus erneuerbaren Energien“ (16), „Energiesparen vom Keller bis zum Dach“ (29), „Klimafreundliches Konsumieren und Investieren“ (17), „Arbeitsplätze schaffen durch die Energiewende“ (6) und „Bewusstsein schaffen – aber wie?“ (11). Diese sollen ebenfalls in das Klimaschutz-Konzept aufgenommen werden.

2) Weitere Schritte für die Erstellung des Klimaschutz-Konzeptes

- Schul-Wettbewerb/öffentlicher Wettbewerb im März/April 2013 für ein „Motto und Logo für den Klimaschutz-Prozess in Neu-Anspach in der Umsetzungsphase“
- Expertengespräch 1 „Öffentlicher Verkehr und Klimaschutz in Neu-Anspach“ am 27.03.2013 in Neu-Anspach
- 4. Treffen der Steuerungsgruppe am 15.04.2013 (Priorisierung der Maßnahmen, Vorbereitung der Beschlussfassung)
- Expertengespräch 2 „Öffentlicher Verkehr und E-Mobilität“ am 17.04.2013
- Fertigstellung des Konzepts bis Ende April 2013
- Beschlussfassung des Klimaschutz-Konzeptes inklusive Klimaschutz-Ziele für Neu-Anspach als politische Selbstverpflichtung in den Fachausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2013

Kostenstruktur Modellprojekt mobilitäts-navi.de

<i>Aufnahmegebühr</i>	<i>Leistungen</i>	<i>Kosten allgemein</i>	<i>Kosten individuell</i>
	Beratung und Koordination (max. 2 Termine)	420,00 €	Stundensatz 80,00 €
	Einrichtung Datenbanknutzung	900,00 €	
	Erstellen der Adressliste für die Basis-Erhebung		Stundensatz 80,00 €
	Schulungsunterlagen	40,00 €	Material pro Erheber 2,00 €
	Schulung: Erheberinnen und Erheber	560,00 €	
	Erhebungsunterlagen	40,00 €	Material pro Datensatz 2,00 €
	Betreuung Basis-Erhebung		Stundensatz 80,00 €
	Erhebung pro Datensatz/externe Erheber		10,00 € + Fahrtkosten
	Datenerfassung pro Datensatz		4,00 €
	Summe zzgl. MwSt.	1.960,00 €	

<i>Monatliche Kosten Standard</i>	<i>Leistungen</i>	<i>Kosten allgemein</i>	<i>Kosten individuell</i>
	Server-Pauschale	17,00 €	
	Betreuung (2 Std.)	160,00 €	Stundensatz 80,00 €
	Jährliche Aktualisierung der Daten pro Datensatz (Anschreiben, Konfektionierung, Material sowie Datenkorrektur)		5,00 € zzgl. Portokosten
	Schulung neuer Erheberinnen und Erheber		Stundensatz 80,00 €
	Erhebungsunterlagen		Material pro Datensatz 2,00 €
	Betreuung Nacherhebungen		Stundensatz 80,00 €
	Datenerfassung pro neuem Datensatz		4,00 €
	Redaktion Navi-Nachrichten (Recherche, Korrektur, Einstellen von 20 Nachrichten pro Monat)	kostenfrei	
	Redaktion 10 individuelle Nachrichten im Monat	75,00 €	
	Summe zzgl. MwSt.	177,00 €	

Druckversion nach Aufwand

Kosten eigenes Layout nach Aufwand