



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

Datum, 16.08.2018 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/217/2018

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.08.2018	
Bauausschuss	29.08.2018	
Stadtverordnetenversammlung	06.09.2018	

60-17-01 Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“

60-17-09 Bebauungsplan „Taunusstraße 38 – 46“

- 1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise**
- 2. Entwurfsbeschluss**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 7.2.2017 beschlossen, für den Bereich Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Planziel des Bebauungsplanes ist eine wohnbauliche Nutzung der Grundstücke Saalburgstraße 39 und 41 nach Aufgabe der gewerblichen Tätigkeiten. Es wurde beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der umliegenden Bürger und Gewerbebetriebe in die konkreten Planungen für das Vorhaben Saalburgstraße 39 vorzusehen.

In den vergangenen Monaten wurden mit den Betroffenen verschiedene Anliegergespräche geführt. Dabei wurde die Bebauung auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 weiterentwickelt und abgestimmt. Die wesentliche Änderung liegt darin, dass anstatt der ursprünglich geplanten 2 Gebäude nun 5 Gebäude mit einer durchgehenden Tiefgarage errichtet werden soll. Unter Hinzuziehung eines Fachingenieurs und der Polizei konnte die Funktionsfähigkeit der Anfahbarkeit der Tiefgarage einerseits und der Be- und Entladevorgänge des benachbarten Gewerbebetriebes geklärt werden. Bedenken der Anlieger konnten ausgeräumt werden.

Außerdem wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2007 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Taunusstraße 38 bis 46 gefasst. Hier ist Planziel die Konkretisierung des Planungsrechtes auf den noch nicht bebauten Grundstücken. Dies wurde auf Grund der geplanten Bebauung des Grundstückes Flurstück 114/2, Taunusstraße 38 b mit einem Geschosswohnungsbau mit 9 Wohneinheiten veranlasst. Zwischenzeitlich hat der Eigentümer seine Baupläne geändert. Auf dem Grundstück soll nun ein Doppelhaus und eine Hausgruppe mit 3 Reihenhäusern gebaut werden.

Beide Verfahren wurden nun in den Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ zusammengefasst und in der parlamentarischen Sommerpause ein vorgezogenes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Mit Schreiben vom 9.7.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe Ihrer Stellungnahme bis zum 3.8.2018 gebeten. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung am 7.7.2018 auf das Verfahren hingewiesen. Der Bebauungsplanentwurf lag daraufhin in der Zeit vom 11.7.2018 bis einschließlich 3.8.2018 öffentlich aus.

Von Seiten der Privaten wurden 4 Eingaben gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 14 Behörden beteiligt, davon 9 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Büro PlanES, Gießen, ausgewertet, abgestimmt und sind im Beschlussvorschlag (in Fett- und Kursivschrift) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

- zu den beiden zusammengefassten Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ und „Tanusstraße 38 – 46“, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Abwasserverband Oberes Usatal (Schreiben vom 20.7.2018, AZ.: ED/Ansp/Bauo)

Bezug nehmend auf die Anfrage vom 06.07.2018 der Stadt Neu-Anspach bzgl. der o. a. Prüfung der Entsorgung zur Bebauungsplanänderung „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße, Tanusstraße 38 - 46“ teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Gemäß den veröffentlichten und vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, das rd. 6,7 ha große Plangebiet, das sich im Osten der Stadt Neu-Anspach, des Stadtteils Anspach befindet, größtenteils in ein Wohngebiet umzuwidmen. Im Süden sollen rd. 100 neue Wohneinheiten entstehen (Baugebiete 1a & 1b) und auf den Bauflächen südlich der Tanusstraße 12 Wohneinheiten (Baugebiete 5a & 5) (siehe nachfolgende Abbildung 1). Mit dem Bauvorhaben soll der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen werden.

Das Baugebiet soll über das bestehende Mischwassersystem entwässert werden.

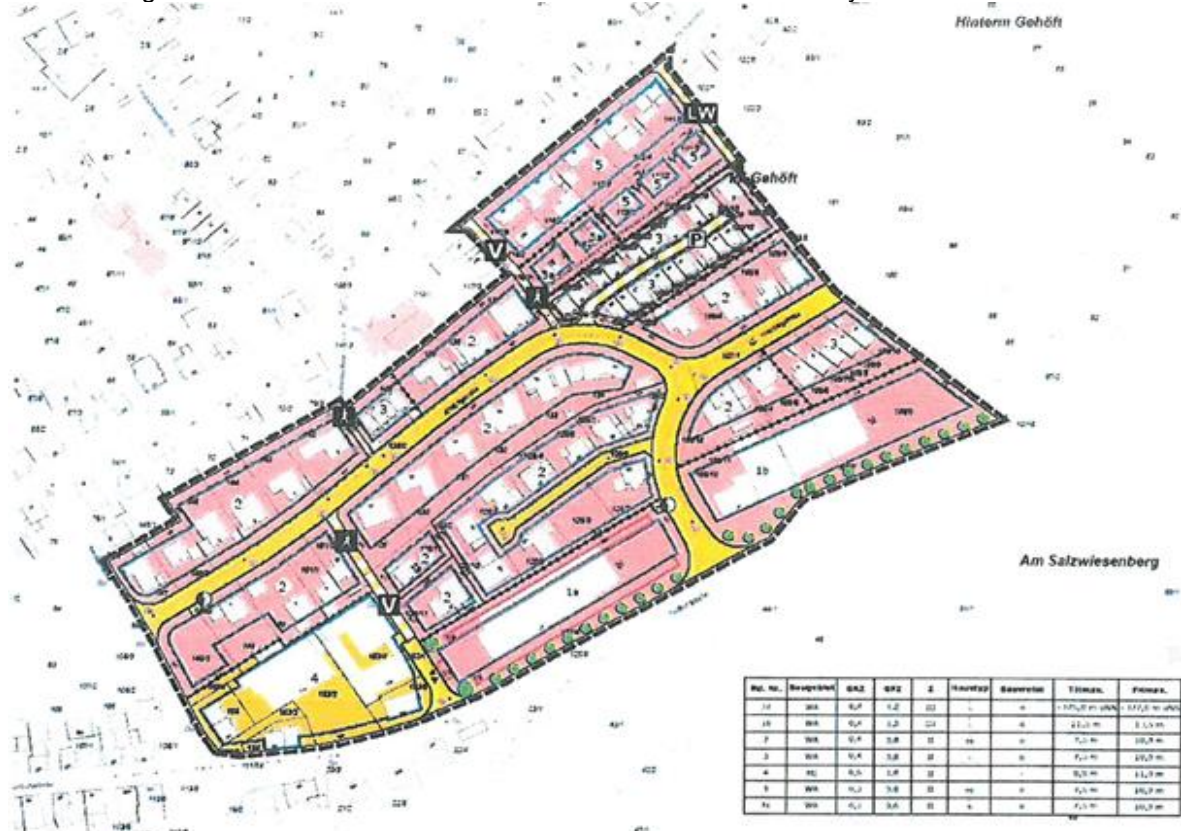


Abbildung 1: Lageplan

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose [1] bereits berücksichtigt wurde (siehe nachfolgende Abbildung 2). Das Planungsgebiet wird verschiedenen kanalisiert Flächen zugeordnet. Der Großteil der Fläche wird der Fläche F22 „Anspach Ost“ zugeordnet, der Lückenschluss im Nordosten und Südosten wird der

Fläche A22 „Anspach Ost“ zugeordnet und das Mischgebiet (Baugebiet Nr. 4 in Abbildung 1) im Südwesten ist der Fläche F21 „Anspach Süd“ zugeordnet.

Die kanalisierte Fläche F21 ist an den Regenüberlauf R10 „Breite Straße“ angeschlossen. Hier bedarf es keiner näheren Betrachtung, da dieses Baugebiet nur umgewidmet wird. Und ansonsten keine weitere Bebauung vorgesehen ist.

Die kanalisierte Fläche F22 ist an den Regenüberlauf R11 „Stockheimer Grund“ angeschlossen. Die Teilstücke der Außenfläche A22 sollten an das Kanalnetz der Fläche F22 angeschlossen werden.

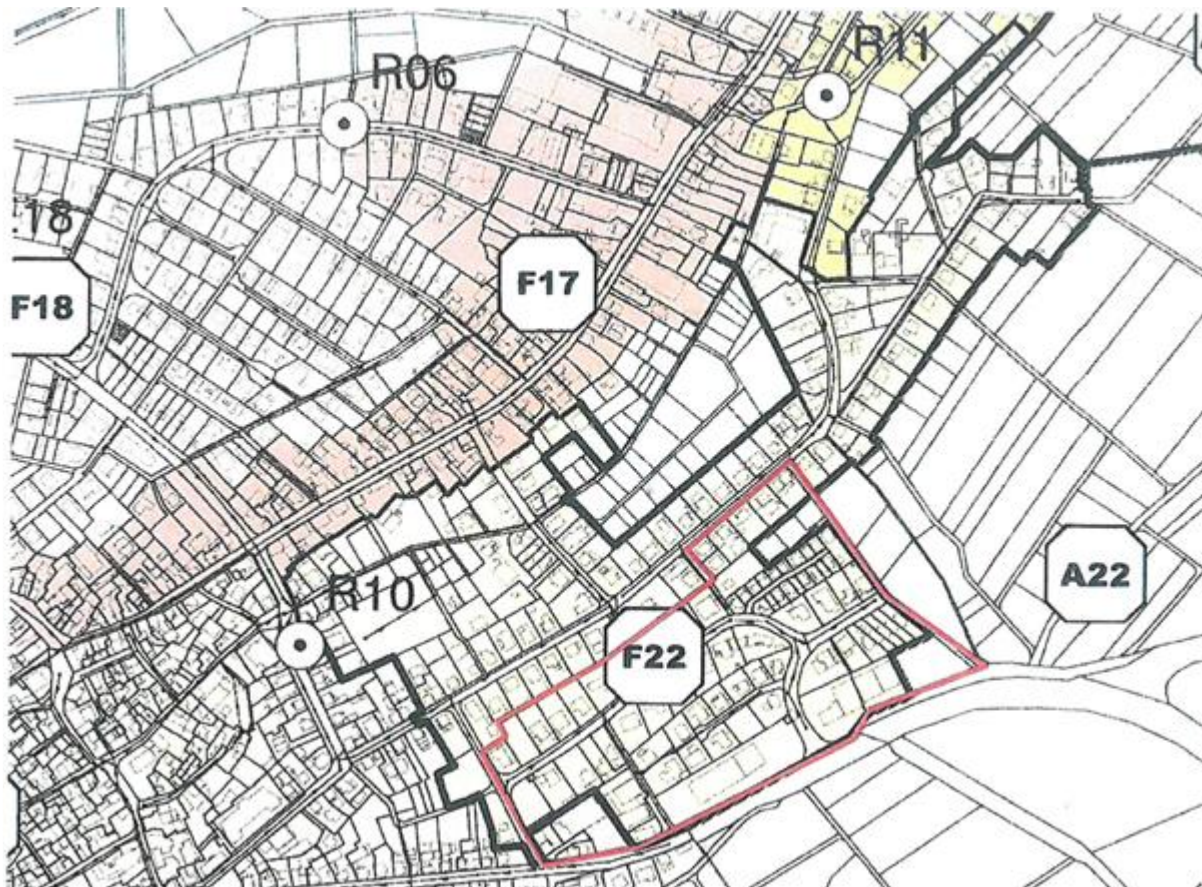


Abbildung 2: Ausschnitt Übersichtsplan Einzugsgebiete SMUSI 2014 — Prognosezustand [1, 2]

Auf dem ausgewiesenen Plangebiet sollen 112 Wohneinheiten à 3 Personen entstehen. Das würde einen Einwohnerzuwachs von max. 336 Einwohnern bedeuten. Demnach berechnet sich der stündliche Maximalabfluss für Schmutzwasser bei einer häuslichen Schmutzwasserabflussspende von $q_H = 1000E = 4 \text{ l/(s*1000E)}$ (gemäß Arbeitsblatt DWA-A 118) auf:

$$Q_{H,max} = 4 \text{ l/(s*1000E)} * 336 \text{ E} / 1000 = 1,34 \text{ l/s}$$

Im Vergleich zu dem im Rahmen der SMUSI errechneten Trockenwetterabfluss in einer Höhe von $Q_{h,max} = 14 \text{ l/s}$, fällt der zusätzliche Schmutzwasseranfall demnach relativ klein aus.

Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose [1] lag das o.g. Regenüberlaufbauwerk F11 „Stockheimer Grund“ unter den folgenden maximal zulässigen Richtwerten:

Entlastungshäufigkeit

- ° Maximal zulässig: 50 Mal / Jahr
- ° R11: 31 Mal / Jahr

Entlastungsdauer

- ° Maximal zulässig: 20 h
- ° R11: 13 h

Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung, die durch Anschluss an die bestehenden Netze (Mischwasserkanalisation) erfolgen wird, festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Wir hoffen Sie ausreichend informiert zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (Schreiben vom 25.7.2018 AZ.: 34 c 2_BE 14.0102 Vo_18-1802)

Gegen den Bebauungsplan "Taunusstraße 38 — 46" bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Gegen den Bebauungsplan "Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße" werden seitens Hessen Mobil folgende

Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen erhoben:

Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, Leistungsfähigkeitsnachweis, Zufahrten (Rechtsgrundlage der Einwände: §§ 1,123 BauGB, §§ 19, 23, 29 ,47 HStrG).

Verkehrssicherheit (Rechtsgrundlage der Einwände: § 47 HStrG)

Die Bauverbotszone von 20 m zur Landesstraße ist im Bebauungsplan nicht berücksichtigt (Rechtsgrundlage der Einwände: § 23 HStrG).

Erläuterung/ Möglichkeiten zur Überwindung der vorgebrachten Einwände:

Das Plangebiet grenzt teilweise (Plangebiet 1b) an die freie Strecke der Landesstraße 3041. Hier sind direkte Grundstückszufahrten nicht zulässig. Ein entsprechendes Verbot ist in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufzunehmen. Zudem lässt sich weder aus der Begründung noch aus der Planzeichnung entnehmen, wie die Grundstücke im Plangebiet 1b verkehrlich erschlossen werden sollen.

Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, wird für das Plangebiet 1b (im Osten) im Bereich der freien Strecke als nachrichtliche Übernahme in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen. Die Einschränkungen der Bauverbotszone gelten grundsätzlich auch für Nebenanlagen wie Einfriedungen, Stellplätze, Carports, Werbeanlagen etc.

Die Zufahrt von der Landesstraße zu dem Grundstück und dem zum jetzigen Zeitpunkt noch dort ansässigen Gewerbebetrieb ist Bestand. Die Stadt Neu-Anspach geht davon aus, dass diese Anbindungsmöglichkeit auch für die zukünftige Nutzung bestehen bleibt. Zudem liegt zwischen Landesstraße und dem Grundstück ein Wirtschaftsweg, der entsprechend der zukünftigen Grundstücksnutzung ggf. ebenfalls ergänzend zur Erschließung herangezogen werden kann. Die Landesstraße bleibt hiervon unberührt.

Unter Kapitel 3.9 der Begründung wird dargelegt, dass das Fuß- und Radwegnetz im Bestand vorhanden ist und demnach keine Änderungen geplant sind. Mit Blick auf die fußläufige Erschließung des Plangebietes 1b ist diese Aussage nicht nachvollziehbar. Der Gehweg im Zuge der Saalburgstraße endet ca. 10 m vor der Einmündung eines Wirtschaftsweges in die Landesstraße. Auf den Grundstücken im Plangebiet 1b sind auch keine Geh- Fahr- und Leitungsrechte vermerkt, die eine Wegeanbindung für alle geplanten Einzelhäuser von dem bestehenden Gehweg im Zuge der Altkönigstraße/ Saalburgstraße ermöglicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Fuß- und Radwegnetz ist Bestand, Änderungen sind zum jetzigen Planstand nicht vorgesehen.

Die Sichtfelder an den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße sind im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Die Sichtfelder sind entsprechend den geltenden Planungsrichtlinien (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) zu dimensionieren.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Anbindungen sind Bestand. Veränderungen sind hier keine vorgesehen.

Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, ist für das Plangebiet 1b im Bereich der freien Strecke als nachrichtliche Übernahme in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufzunehmen. Die Einschränkungen der Bauverbotszone gelten grundsätzlich auch für Nebenanlagen wie Einfriedungen, Stellplätze, Carports, Werbeanlagen etc.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, wird für das Plangebiet 1b (im Osten) im Bereich der freien Strecke als nachrichtliche Übernahme in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen. Die Darstellung bezieht sich allerdings nur auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet 1a liegt zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt und unterliegt somit nicht den Einschränkungen der Bauverbotszone. Dennoch ist für die geplante Bebauung (Tiefgarage) Hessen Mobil im Rahmen des Bauantragverfahrens zu beteiligen. Gegebenenfalls wird seitens Hessen Mobil dann noch die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens gefordert.

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

3. Netz Dienste Rhein Main GmbH (Schreiben vom 2.8.2018, AZ.: N1-NA4-cw)

auf Ihre Anfrage vom 06.07.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-17-01 Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße" und 60-17-09 Bebauungsplan „Tanusstraße 38- 46" der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

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

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

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

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

4. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 7.8.2018 AZ.: I 18 KMRD-6b 06/05 N 1243 -2018)

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Der Anregung wird entsprochen.

5. Regionalverband Frankfurt RheinMain (Schreiben vom 25.7.2018 AZ: hs)

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als bestehende „Wohnbaufläche“, „Gemischte Baufläche“ und „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan-Entwurf bereitet die Aufgabe von ca. 1 ha „Gewerblicher Baufläche“ an der Saalburgstraße zugunsten der Entwicklung von Wohnnutzung vor. Dies wird durch die Betriebsaufgabe (Autohaus Jäger) bzw. die vorgesehene Betriebsverlagerung (Schrotthandel Röhrig) möglich. Durch die Festsetzung von Mischgebiet im Bereich „Gewerblicher Baufläche“ am südwestlichen Gebietsrand und Wohngebiet im Bereich „Gemischter Baufläche“ werden zusätzlich bisher im RPS/RegFNP 2010 vorgesehene Möglichkeiten gewerblicher Nutzung aufgegeben bzw. eingeschränkt. Da im Plangebiet bereits überwiegend Wohnnutzung vorherrscht, wird die angestrebte Entwicklung als städtebaulich sinnvoll angesehen. Dadurch erhöht sich jedoch aufgrund aktuell fehlender Gewerbeflächenreserven in Neu-Anspach der Bedarf an neuen Flächen, der im Rahmen der RPS/RegFNP-Neuaufstellung zu berücksichtigen ist.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich mitten in dem Prozess zur Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). Eines der Kernthemen des Prozesses ist die zukünftige (Siedlungs-) Entwicklung zu der auch die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen gehört.

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 RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Der Anregung wird entsprochen.

6. Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) (Schreiben vom 1.8.2018 AZ.: Felix Schmidt, Verkehrsplanung)

An das Plangebiet grenzt die Haltestelle „Anspach Am Dornstück“. Der VHT empfiehlt den barrierefreien Ausbau der Haltestelle vorzuziehen, wenn eine Kopplung mit anderen Maßnahmen sinnvoll erscheint.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Syna GmbH Frankfurt (Schreiben vom 1.8.2018)

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

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

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

8. Regierungspräsidium Darmstadt (Schreiben vom 14.8.2018 AZ III 31.2 – 61 d 02/01-117)

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

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten gemischten Baufläche, Bestand, Wohnbaufläche, Bestand sowie einer gewerblichen Baufläche, Bestand. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen festgesetzten WA-Gebiete können daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Gegen die geplante Umnutzung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen in Wohn- und Mischgebiet bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit einer Flächengröße von ca. 1 ha handelt es sich um keine raumbedeutsame Inanspruchnahme der regionalplanerisch als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellten Fläche. Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebäude wird die geplante Umnutzung der gewerblichen Flächen aus regionalplanerischer Sicht befürwortet.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine Stellungnahme abgegeben hat.

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

Bodenschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen zwei Grundstücke, die von gewerblicher in Wohnnutzung umgewidmet werden sollen. Zum einen ist in der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) die „Sonstige schädliche Bodenveränderung“ in der Saalburgstraße 41 mit der Nr.: 434.007.010-000.040 eingetragen. Hier war von 1957 bis 1990 der Schrotthandel Röhrig gemeldet. Dieser Betrieb existiert jedoch bis heute, für bodenschutzrechtliche Belange ist daher der Landrat des Hochtaunuskreises zuständig. Zum anderen existiert in der Saalburgstraße 39 das Autohaus Jäger KG, für bodenschutzrechtliche Belange ist der Landrat des Hochtaunuskreises zuständig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine entsprechende Stellungnahme abgegeben wurde.

Nach einer Gewerbeabmeldung handelt es sich um einen Altstandort, die Zuständigkeit läge dann bei der oberen Bodenschutzbehörde, diesbezügliche Unterlagen liegen zu beiden Standorten jedoch nicht vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anhand der bisher vorhandenen Kenntnisse kann nicht abgewogen werden, ob die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erforderlichen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die vorgesehene Nutzung, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für den Bereich der Saalburgstraße 41, dem Schrotthandel Röhrig, liegen Ergebnisse aus partiellen Bodenproben vor, die in den Jahren 1989 und 1991 durchgeführt wurden. Gegenwärtig ist der Betrieb noch im vollen Gange. Eine Verlagerung ist geplant, so dass der Standort für eine neue (Wohn-)nutzung zur Verfügung steht. Eine vollständige Untersuchung erfolgt sinnvoller Weise nach weitgehender Räumung des Geländes. Der Untersuchungsumfang wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Für den Bereich des ehemaligen Autohauses liegt bisher noch kein Bodengutachten vor. Dieses wird parallel zu dem Aufstellungsverfahren erstellt, Untersuchungsumfang und Ergebnisse werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Abfallwirtschaft

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanentwurfs, bestehen aus abfall- und immissionschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In dem betroffenen Ausweisungsbereich befindet sich der lärmintensive Betrieb der Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel (Saalburgstraße 41, Metallschrottreyclingbranche). Bei einer Änderung der Gebietsausweisung vom Gebietstyp ‚Gewerbegebiet‘ in den Gebietstyp ‚Allgemeines Wohngebiet‘, ist davon auszugehen, dass der v. g. Betrieb in seinen betriebswirtschaftlichen Tätigkeiten einschließlich der betriebsbedingten Verkehrsbewegungen eingeschränkt werden könnte, bzw. abfallwirtschaftliche Tätigkeiten im Hinblick auf die Einhaltung der niedrigeren Lärmimmissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 in der aktuell gültigen Fassung) gegebenenfalls nur mit zusätzlichen Lärminderungsmaßnahmen fortführbar ist.

Die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Anlage der Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel, genehmigt nach Spalte 2, Nr. 8.9 b) und Nr. 8.11 b) bb) des Anhangs der 4. BImSchV, könnte durch die Änderung des Gebietscharakters in ihrem genehmigten Betrieb eingeschränkt werden, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den Immissionsaufpunkten fraglich ist. Im Falle einer Nichteinhaltung der Immissionsrichtwerte, müsste die Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel entsprechende Maßnahmen ergreifen, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzustellen. Im Regelfall sind mit den dann erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erhebliche Investitionskosten verbunden. Demgegenüber steht alternativ nur eine Einschränkung der genehmigten Anlage.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel wird diesen Standort verlassen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, zur Betriebsverlagerung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, südöstlich des Deonieparks Brandholz auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/11 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsstätte Firmen Röhrig“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung

Westerfeld Flur 1 Flurstücke 13/7 und 13/8. Planziel ist die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co.KG und Röhrig & Sohn GmbH. Der Vorhabenträger lässt gegenwärtig von einem Architekturbüro die zukünftige Betriebsgestaltung auf den o.g. Grundstücken planen. Diese Planung wird die Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser kann fortgesetzt werden, sobald die Planung vorliegt.

Es handelt sich hier insofern nur um eine Übergangssituation. Der Betrieb genießt entsprechenden Bestandsschutz.

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten im weiteren Verfahrensgang die Auswirkungen der Lärmbelastung des Verkehrs zur Tages- und Nachtzeit auf der Saalburgstraße auf die geplanten Wohnbauflächen 1a und 1b betrachtet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung bzw. Bauantragsstellung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auch die Lärmimmissionen und eventuell auftretende Geruchsmissionen ausgehend von einem Gewerbebetrieb auf der Mischgebietsfläche 4 auf die bestehenden und geplanten Wohnbauflächen sollten betrachtet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass zum Entwurf des Bebauungsplans hin ein Teil des Mischgebiets auf Wunsch des Eigentümers in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird. Zum anderen ist lt. Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) das Nebeneinander von Wohn- und Mischgebietes doch regelmäßig nicht zu beanstanden.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

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

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

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

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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dem Aufstellungsverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 07.08.2018 mitgeteilt, dass eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss (Schreiben vom 07.2018 Az.: 60.00.02 Ulrich Krebs)

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

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine derzeit zum Teil brach liegende Gewerbebebietsfläche einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen. Bei der bereits seit mehreren Jahren brach liegenden Gewerbebebietsfläche handelt es sich um ein ehemaliges Autohaus. Daran angrenzend befinden sich jedoch noch ein Treppenbauunternehmen sowie ein großer Schrotthandel, die beide noch in vollem Umfang in Betrieb sind, von dem B-Plan aber ebenfalls überplant und zukünftig als Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus das nordöstlich angrenzende Mischgebiet, das heute überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und dem entsprechend nun ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von ca. 6,7 ha, in dessen Umfassung 112 Wohnungen durch Geschosswohnungsbau neu entstehen sollen. Planungsrechtlich unterliegt der Geltungsbereich mit seinen verschiedenen Nutzungsbereichen mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Der jetzt zur Stellungnahme vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, sodass im Verfahren auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet wird.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der vorliegenden Planung nicht direkt berührt. Die Planung kann vom Grundsatz her aus städtebaulichen Aspekten nachvollzogen werden, allerdings stellt sich die Frage nach dem zukünftigen Betriebsstandort insbesondere des Schrotthandels. Auch wenn der Bebauungsplan selbst nur Innenbereichsflächen überplant, sind in dessen Folge die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und ein weiterer irreversibler Flächenverbrauch sowie die daraus resultierende Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die fehlende Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit nur vordergründig gegeben. Um der Landwirtschaft in der Folge nicht weitere für die regionale Produktion von Lebensmitteln wichtige Flächen zu entziehen, werden aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft inten-

sive Bemühungen gefordert, um für den Schrotthandel, auch über die Grenzen des Stadtgebiets Neu-Anspach hinaus, einen neuen Standort in einem bereits ausgewiesenen oder bestehenden Gewerbegebiet zu finden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel wird diesen Standort verlassen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, zur Betriebsverlagerung der Firma Röhrig GmbH & CO. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, südöstlich des Deponieparks Brandholz auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/11 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsstätte Firmen Röhrig“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/11. Planziel ist die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & CO. KG und Röhrig & Sohn GmbH.

Der Vorhabenträger lässt gegenwärtig von einem Architekturbüro die zukünftige Betriebsgestaltung auf dem o.g. Grundstück planen. Diese Planung wird die Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser kann fortgesetzt werden, sobald die Planung vorliegt.

Es handelt sich hierbei um ein eigenständiges Aufstellungsverfahren mit eigenständigen Beteiligungsschritten nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Fachbereich ländlicher Raum wird auch zu diesem Bauleitverfahren gehört und hat die Möglichkeit der Stellungnahme.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Neuordnung eines bereits planungsrechtlich gesicherten und überwiegend bereits bebauten Gebietes auf einer Fläche von ca. 6,7 ha. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet werden.

Aufgrund der Bedeutung für den Artenschutz (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 9), aber auch zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild, sollten die vorhandenen Gehölze zwischen dem Betriebsgelände des Altmetallhandels und dem Offenlandbereich zum Erhalt festgesetzt werden. Ist dies nicht möglich, weil die Gehölze sich auf dem angrenzenden Flurstück befinden, ist zur Sicherung der Minimierungsmaßnahmen eine Eingrünung mittels heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestbreite von 5 m an der östlichen Seite des Flurstücks 105/8 vorzusehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Wert für die Gehölze für die Vogelwelt ist unstrittig, ein artenschutzrechtlich begründetes Erfordernis für ihren Erhalt besteht indes nicht. Wegen des Vorrangs einer größtmöglichen Ausnutzung des Grundstücks muss deshalb von einer diesbezüglichen Festsetzung abgesehen werden. Hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung wirken aber die generellen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die in den textlichen Festsetzungen (B 2.2) erwähnte Artenliste 4 für Kletterpflanzen ist in der Artenauswahl noch aufzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Artenschutz

Für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung in Hessen wird darum gebeten, anstatt des Bayerischen Leitfadens, den „Hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung“ (Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2015) mit den jeweiligen Mustern zu verwenden. Auch wenn dieser keinen legislativen Charakter aufweist, so sind die Naturschutzbehörden dazu angehalten, ihre Stellungnahmen auf dessen Grundlage zu erarbeiten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag folgt selbstverständlich dem hessischen Leitfaden, nicht dem Bayerischen. Der redaktionelle Fehler wird korrigiert. Bezüglich der verwendeten Prüfschemata wird an der Vorgehensweise festgehalten, da sie entgegen den hessischen Prüfbögen nicht suggeriert, das Artenschutzrecht sei durch einfache Algorithmen zu lösen. Im

Übrigen entstehen die hessischen Prüfbögen nicht mehr dem zwischenzeitlich novellierten § 44 BNatSchG.

Die artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3, welche in der artenschutzrechtlichen Prüfung formuliert wurden, sind als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Nur so wird sichergestellt, dass Grundstückseigentümer im Vorfeld über Anforderungen im Zusammenhang mit der Bau- bzw. Abrissgenehmigung und die damit einhergehenden zeitlichen Verzögerungen hingewiesen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierte Maßnahme V1 wird ergänzt.

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

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

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

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

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der o. g. Gehölze zu achten.

Wünschenswert sind weitere gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Fassaden- und/oder Dachbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude.

Es wird angeregt, eine Regelung zur Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz, Naturfasern) als Baustoff in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen schont Klima und Umwelt - Stichworte CO₂-Senke, Energieeinsparung und biologische Abbaubarkeit. In diesem Zusammenhang wird auf den Tagungsband „Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen“, 2009 herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Punkte betreffen vorliegend in weit überwiegendem Maße seit Jahren bebauten Wohngrundstücke mit „eingewachsenen“ Gehölzstrukturen, für die entsprechende Festsetzungen nicht sinnvoll sind und wegen des Bestandschutzes auch nicht greifen.

Detailregelungen z. B. für bestimmte Baustoffe entziehen sich im Übrigen dem Zugriff des Bauplanrechtes.

Der **Fachbereich Bauaufsicht** regt an, folgenden Hinweis zu beachten:

Zum besseren Verständnis sollte unter Punkt 3.2.4 der Begründung (Festsetzungen zur Höhenentwicklung) eine zusätzliche Schemaskizze für die Ausbildung eines Gebäudes mit Staffelgeschoss aufgenommen werden.

Der Anregung wird entsprochen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. [REDACTED] (Schreiben vom 19.7.2018)

Wir regen an, die Ausnutzung unseres Grundstück Flur 153/4 (Saalburgstraße 33a) auch wie bei Opel-Jäger und Firma Röhrig, in allgemeines Wohngebiet mit einer Ausnutzung wie 1a festzulegen.

Wir erwägen kurz- oder mittelfristig unseren Betrieb [REDACTED] in ein Gewerbegebiet zu verlegen und würden dann gerne unser Grundstück wohnbaulich nutzen.

Der Anregung wird entsprochen und bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend berücksichtigt.

2. [REDACTED] (Schreiben vom 19.7.2018)

wir regen an, die Ausnutzung unseres Grundstück Flur 153/5 (Saalburgstraße 33b) auch wie bei Opel-Jäger und Firma Röhrig, in allgemeines Wohngebiet mit einer Ausnutzung wie 1a festzulegen.

Auf dem Flurstück befindet sich bereits ein bestehendes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, davon ein Kosmetikstudio im EG.

Der Anregung wird entsprochen und bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend berücksichtigt.

3. [REDACTED] (email vom 31.7.2018)

Ich hatte mir die Unterlagen nochmals angeschaut. In dem Gesamtplan ist der Grenzabstand zu den Grundstücken noch mit 8 Metern angegeben, während bei dem Plan mit den fünf Einzel-Häusern der Grenzabstand, wie in den Gesprächen zugesagt, 10 Meter beträgt. Hier sollte eine klare und einheitlich verbindliche Angabe gemacht werden.

Der Anregung wird entsprochen und bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend berücksichtigt.

Fragen stellen sich mir bezüglich der Tiefgarage. Die Saalburgstraße hat bereits ein Gefälle, deutlich am alten Verkaufsraum mit den Büros zu erkennen, die am oberen Ende hin zur Altkönigstraße etwas tiefer liegen und betrachtet man nun noch das Gefälle hin zur Altkönigstraße, dann ist die Tiefgarage in Richtung Stichstraße Feger wohl mehr ebenerdig. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Höhe des einzelnen Bauwerks ganz anders zu betrachten. Diese Deteilplanung fehlt mir noch.

Das eine Bild in den Unterlagen zeigt den Eingang zur derzeitigen Tiefgarage und der ist ebenerdig. Dies beeinflusst nach meiner Einschätzung letztendlich die Gesamthöhe der einzelnen Häuser. Siehe Punkt 3.2.4 Festsetzung der Höhenentwicklung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Festsetzung einer absoluten maximalen Trauf- wie auch Gebäudehöhe (xx m ü NN) ist gewährleistet, dass die geplante Bebauung wie in den Entwürfen dargestellt umgesetzt werden kann, es schließt eine Veränderung der Gesamthöhe der Häuser aus. Es ist durchaus so, dass die Bebauung von Westen betrachtet durch den Geländeverlauf höher erscheint als auf der Ostseite. Die Tiefgarage wird auf einer FFB-Höhe von 360,00 m ü NN eingestellt, was einer nahezu ebenerdigen Einfahrt von Westen bedeutet. Im weiteren Geländeverlauf nach Osten „schiebt“ sich die TG in das Gebäude hinein und verschwindet gänzlich. Das jetzige Niveau auf der Südseite des Autohauses vor dem Eingang ist in etwa das geplante Niveau für das spätere Erdgeschoss bzw. Geländeniveau der Wohnhäuser.

Es sollte auch der Blick auf eventuelle Verschmutzung des Erdreichs nicht ganz außer Acht gelassen werden, denn es wurden doch ölhaltige Produkte im Rahmen des Werkstattbetriebes verwandt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Erstellung einer Bodenuntersuchung ist erforderlich und wird durchgeführt.

Bezüglich Artenschutzbericht werden die vorhandenen Fledermäuse sehr stiefmütterlich behandelt. Ich sehe diese "Spezies" jeden Abend fliegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Beobachtungen decken sich mit den Ausführungen des Artenschutzbeitrages zur Nutzung des Wohngebietes als Lebensraum. Eine Inspektion jedes einzelnen Wohnhauses zur Klärung möglicher Wochenstubenvorkommen im Aufstellungsverfahren lässt sich durch das Planziel und die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nicht begründen. Die Behandlung der Fledermäuse ist damit fachlich und rechtlich hinreichend.

Diese E-Mail ist mit meinen Nachbarn, [REDACTED], abgestimmt.

4. [REDACTED] (Schreiben vom 23.7.2018)

Wie Ihnen bekannt ist, planen wir den Umzug unserer Firma an einen neuen Standort. Bis zum abgeschlossenen Umzug können wir für unseren jetzigen Standort, Saalburgstr. 41, nicht gewährleisten, dass die Grenzwerte nach der Änderung des B-Planes eingehalten werden können.

Deshalb stellen wir den Antrag, uns von der Einhaltung der Grenzwerte bis zum endgültigen Umzug und der Räumung des alten Geländes zu befreien.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Betrieb genießt Bestandsschutz.

- den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

Bebauungsplan (Stand 15.08.2018) mit Textlichen Festsetzungen (Stand 22.08.2018)

Begründung zum Bebauungsplan (Stand 22.08.2018)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 20.08.2018)

Umweltfachbeitrag (Stand 20.08.2018)

Stellungnahme zum Anschluss des Bauvorhabens Auto-Jäger (Stand 8.12.2017)