



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

9. Juli 2021

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **10.02.2021**
um **20:00** Uhr

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 40. Sitzung des Bauausschusses in der XII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

- 1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/37/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 25.11.2020
- 1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/38/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2020
- 1.3 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/39/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 19.12.2020

2. Beratungspunkte

- 2.1 2020-17 Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung
-Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB
Vorlage: 232/2020
- 2.2 21-03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach
(Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad Teil II)
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB
Vorlage: 27/2021
- 2.3 21-02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB
Vorlage: 26/2021

- 2.4 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 312/2019
- 2.5 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 28/2021
- 2.6 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73", Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 31/2021
- 2.7 60-19-08 Bebauungsplan Am Belzbecker 7. Änderung, Gemarkung Anspach
- Entwurfsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 30/2021
- 2.8 2020 - 13 Östlicher Ortsrand Westerfeld – Erweiterung
- Grundsatzentscheidung Aufteilung der Grundstücke und Einbeziehung des Wirtschaftswegs
Vorlage: 42/2021
- 2.9 Erlass einer neuen Stellplatz- und Ablösesatzung
Vorlage: 25/2021
- 2.10 Tourismuskonzept
Vorlage: 296/2020

3. Mitteilungen des Magistrats

- 3.1 ÖKOPROFIT FrankfurtRheinMain 2021 – Teilnahme der Stadt Neu-Anspach mit der Kita Rasselbande
Vorlage: 24/2021

4. Anfragen und Anregungen

gez.
Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Folgende Gäste werden eingeladen:

Josef Homm, AG Siedlungsentwicklung	zu TOP 2.1 bis 2.9
Jonas Mulfinger, AG Siedlungsentwicklung	zu TOP 2.1 bis 2.9
Friederike Schulze, AG Klima und Umwelt	zu TOP 2.1 bis 2.10

Protokoll

Nr. XII/40/2021

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 10.02.2021

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:15 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

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

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

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

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Stempel, Jürgen

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

Homm, Josef	AG Siedlungsentwicklung
Mulfinger, Jonas	AG Siedlungsentwicklung
Schulze, Friederike	AG Klima und Umwelt

VII. Schriftführerin

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er macht zudem darüber aufmerksam, dass der Tagesordnungspunkt 2.10 Tourismuskonzept im Sozialausschuss nicht behandelt werden konnte und dementsprechend auch nicht im Bauausschuss behandelt werden sollte.

Gegen die weitere Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

Beschluss

Beratungsergebnis:

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/37/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 25.11.2020

Regina Schirner äußert, dass das Protokoll nicht im Sitzungsdienst hochgeladen sei.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses entschuldigt sich, er habe das umfangreiche Protokoll noch nicht abschließend korrigieren können.

Beschluss

Entfällt

Beratungsergebnis: Abgesetzt

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/38/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2020

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/38/2020 des Bauausschusses am 03.12.2020 zu genehmigen.

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

1.3 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/39/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 19.12.2020

Artur Otto bedankt sich für die ausführliche Beantwortung der eingereichten Fragen.

Regina Schirner stört sich an der Formulierung der Äußerung Roland Höfers bei dem zweiten Tagesordnungspunkt. Es hört sich an, als ob es eine fachliche Feststellung sei, dabei sei es nur eine Meinungsäußerung gewesen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses stimmt Regina Schirner zu und hält fest, dass es sich bei der Anmerkung Roland Höfers um eine Meinungsäußerung handele und bringt abschließend das Protokoll zur Abstimmung.

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/39/2020 des Bauausschusses am 19.12.2020 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

2.1 2020-17 Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung -Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB Vorlage: 232/2020

Artur Otto bedankt sich für die ausführliche Antwort der Verwaltung im letzten Bauausschussprotokoll.

Guntram Löffler führt aus, dass die CDU-Fraktion grundsätzlich den Aufstellungsbeschluss befürwortet, jedoch das vereinfachte Baugenehmigungserfahren ablehne. Es solle eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dr. Jürgen Göbel befürwortet die Innenverdichtung. Bevor jedoch ein abschließender Beschluss seitens der SPD-Fraktion gefasst werden kann, bittet er um die Beantwortung der Frage, ob durch die neue Bebauung die Ostpreußenstraße ausgebaut werden muss.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass die Ostpreußenstraße derzeit im Zustand einer Baustraße sei und der Endausbau noch durchgeführt werden müsse. 90 % der Kosten sind von den Anwohnern zu tragen, 10% der Kosten müsse die Stadt übernehmen. Derzeit ist der Wunsch der Anwohner für einen Endausbau noch nicht so groß, dies könnte sich eventuell durch neue Anlieger jedoch ändern.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses hält fest, dass ein Endausbau gemacht werden müsse, sobald die letzten Grundstücke bebaut seien. Jedoch sollte dafür ein kleiner zeitlicher Spielraum vorhanden sein und müsse nicht mit Abschluss der Bauarbeiten des letzten Grundstücks erfolgen.

Dr. Jürgen Göbel sieht die Wahrscheinlichkeit, dass ein Endausbau vorgenommen werden müsse sehr hoch an. Das könne sich die Stadt allerdings nicht leisten, weshalb er vorschlägt erst einmal den Aufstellungsbeschluss nur für den nördlichen Teil (ohne das Flurstück 53/3) zu fassen.

Bernd Töpferwien fragt an, wie hoch die Ausbaukosten für den Endausbau seien und ob schon Vorschüsse von den Anliegern gezahlt wurden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anlieger der Ostpreußenstraße wurden 1995 zu Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag herangezogen. Die Vorausleistungen wurden anhand der bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Ausbaukosten (Baustraße, Straßenbeleuchtung, anteilige Straßenentwässerung und Ingenieurkosten) ermittelt. Der damals zu zahlende Beitrag lag bei 11,68 DM (heute 5,97 €) pro Quadratmeter Geschoßfläche.

Nach Schätzungen des Leistungsbereichs Technische Dienste würde der Endausbau der Straße ca. 408.702,53 € kosten. Hiervon sind 10 % mithin 40.870,25 € von der Stadt zu tragen. Die restlichen 367.832,28 € (90%) sind auf die beitragspflichtigen Grundstücke zu verteilen.

Dr. Jürgen Göbel spricht sich dafür aus, die Vorlage in die nächste Sitzungsrunde zu schieben und bittet um die Beantwortung der Fragen.

Bürgermeister Thomas Pauli stellt anhand des letzten Bauausschussprotokolls klar, dass von den Anliegern Kanal- und Wasserbeiträge und Kosten für die Baustraße erhoben wurden. Die Kosten für den Endausbau seien noch nicht von den Anliegern gezahlt.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses schlägt vor, die Fragen bis zur Stadtverordnetenversammlung von der Verwaltung beantworten zu lassen, wenn dann immer noch Fragen offen seien, könne die Vorlage auch in der Stadtverordnetenversammlung von der Tagesordnung abgesetzt und wieder zurück in die Ausschüsse verwiesen werden.

Er bringt die Vorlage mit dem Änderungsantrag von Herrn Löffler, kein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung, Stadtteil Westerfeld aufzustellen und ein Artenschutzgutachten durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 47, 48/1, 49/1, 50/6, 50/7, 50/8, 51, 52/3, 52/6, 53/5, 53/6, 53/7, 54/1, 55/1, 55/2, 56/2, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/9 und 57/3.

Planziel ist die Umwandlung des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit den Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5 und Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten (Privatstraßen) für den Brandschutz regelt.

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

**2.2 21-03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach
(Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad Teil II)
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB
Vorlage: 27/2021**

Hans-Peter Fleischer regt an, aufgrund der in der Vorlage bezifferten Kosten, das Verfahren zu schieben.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass der Aufstellungsbeschluss inkl. Veränderungssperre aufgrund des Antrages aus der Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2020 vorbereitet wurde. Die Kosten fallen im Ergebnishaushalt an und sind von der Stadt zu tragen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses führt aus, dass der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vorbereitet wurde, da das Grundstück des Nahkaufs ansonsten mit Wohnungen bebaut werden könne und der Lebensmittelladen erhalten bleiben solle.

Kevin Kulp spricht sich für die Änderung eines Bebauungsplanes aus, um möglichst früh festzulegen, was die Stadt möchte.

Cornelia Scheer fragt an, ob die Mittel bereits in der Haushaltsplanung vorgesehen seien?

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass die Kosten derzeit noch nicht eingeplant seien. Allerdings sei zu überlegen, dass nur ein Teil der Kosten eingestellt werde, da sich das Bauleitplanverfahren voraussichtlich über zwei Jahre erstrecken wird. Zudem weist er darauf hin, dass aufgrund der Größe des Grundstücks es schwierig werden könne, einen Lebensmittelladen festzusetzen.

Christian von der Schmitt regt an, das Plangebiet ein wenig einzugrenzen, um Kosten für die Bebauungsplanänderung zu sparen.

Andreas Moses regt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an. Jedoch stellt er fest, dass dazu eine Planung vom Grundstückseigentümer notwendig sei.

Jan Muschter spricht sich dafür aus, zu klären, ob eine Festsetzung für einen Lebensmittelladen möglich sei und wenn nicht, keine Änderung des Bebauungsplanes anzustreben. Zudem fragt er an, was nach derzeitig gültigem Bebauungsplan dort möglich sei?

Frau Corell erläutert, dass dort derzeit eine zweigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss möglich ist.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses führt aus, dass ein sehr großes Baufenster festgesetzt sei und somit nicht nur ein Wohnhaus an der Straße errichtet werden könne, sondern auch im hinteren Bereich noch eine Bebauung möglich sei und somit eine große Anzahl an Wohneinheiten geschaffen werden könne. Er schlägt vor, dass die Fragen bis zur Stadtverordnetenversammlung geklärt werden und dort abschließend beraten wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der in der Mitteilung 252/2020 genannte Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ist zwar richtig, kann jedoch nur in Verbindung mit einem gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzten Gebietstyp erfolgen (§§ 2 – 9 BauNVO). Wie zum Beispiel mit einem Mischgebiet § 6 BauNVO. Hier sind unter anderem Einzelhandelsbetriebe zulässig, jedoch nicht nur und nicht ausschließlich. Es können einzelne Nutzungen mit Begründung ausgeschlossen werden (z.B. Tankstellen), allerdings nicht alle bis auf die Einzelhandelsbetriebe. Dies würde zu einer sehr großen Rechtsunsicherheit des Bebauungsplanes führen bzw. die Festsetzung als Mischgebiet obsolet machen. Zudem ist auch hier wieder nur eine Festsetzung zum Einzelhandelsbetrieb, aber nicht ausschließlich zu einem Lebensmittelmarkt möglich. Somit ist festzuhalten, dass die Aussage, die in der Mitteilung 252/2020, welche gemeinsam mit dem HSGB getroffen wurde, nicht zutreffend war und von der Verwaltung zurückgenommen werden muss. Die Problematik wurde zwischenzeitlich mit zwei verschiedenen Planungsbüros durchgesprochen und bestätigt.

Ein Lebensmittelmarkt kann nach § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einem Sondergebiet festgesetzt werden, wie es auch beim Bebauungsplan EDEKA / GE in der Us passiert ist. Durch Rechtsprechungen ist der Begriff „großflächiger Einzelhandel“ mit einer Geschossfläche von > 1200 m² (Verkaufsfläche > 800 m²) definiert. Eine solche große Geschossfläche/Verkaufsfläche auf dem Grundstück Bahnhofstraße 62 (derzeit ca. 600 m² Verkaufsfläche) festzusetzen wird sehr schwierig werden, da nicht nur alleine die Bebauung betrachtet werden darf, sondern auch die Stellplatzsituation sowie der Anlieferverkehr. Jedoch ist es auch hier noch fraglich, ob eine solche Festsetzung auf dem Grundstück ohne Zustimmung des Eigentümers (bspw. mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans) rechtlich haltbar ist, da die Nutzung des Grundstücks sehr stark eingeschränkt wird.

Hinzu kommt, dass aufgrund des „Landesentwicklungsplanes Hessen 2000“ und der dort festgelegten Stellung Neu-Anspachs als Unterzentrum, nur ausnahmsweise großflächiger Einzelhandel festgelegt werden kann. Nicht außer Acht gelassen werden darf darüber hinaus die Wettbewerbssituation für die Lebensmittelmärkte. Weitere Informationen sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Neu-Anspach zu finden, welches im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan EDEKA /GE in der Us erstellt wurde.

Aussage zur derzeitigen Bebauungsmöglichkeit:

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Grundpfad“ (Rechtskraft: 1988) ist für das Grundstück eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und eine zweigeschossige Bebauung in einem Mischgebiet festgesetzt. Das Baufenster endet mit der jetzigen Bebauung. Dahinter ist eine private Parkplatzfläche festgelegt. Da der Bebauungsplan am 30.11.1988 rechtskräftig wurde, ist die BauNVO aus dem Jahr 1977 anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass bei der Geschossflächenberechnung die Aufenthaltsräume der nicht-Vollgeschosse (wie z.B. eines Staffelgeschosses bzw. Dachgeschosses) mit einzuberechnen sind. Somit kann beispielsweise bei einer Bebauung von zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss die maximale Ausnutzung von 40 % der Grundfläche nicht erreicht werden. Jedoch ist eine zweigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss mit einer geringeren Ausnutzung (z.B. 30 %) möglich. Eine maximale Bebauung des Grundstücks von 40 % kann nur bei einer zweigeschossigen Bebauung (ohne Staffelgeschoss) erfolgen. In der Bahnhofstraße sind die meisten Grundstücke mittlerweile auch in zweiter Reihe bebaut, teilweise sogar bis zum Grundweg, was auf dem Lageplan zu sehen ist. Auf dem Grundstück ist deshalb eine Bebauung mit mehr als einem Wohnhaus möglich, was auch städtebaulich vor einem großen Blockbau zu bevorzugen ist. Eine Bebauung bis zum Grundweg ist jedoch wie o.e. aufgrund des Baufensters (Ende des jetzigen Lebensmittelmarktes) nicht möglich. Der Parkplatz ist von einer Bebauung ausgeschlossen.

Bernd Töpferwien schlägt vor, Kontakt mit dem Grundstückseigentümer aufzunehmen, um zu erfahren, was zukünftig auf dem Grundstück geplant sei.

Dr. Jürgen Göbel sieht derzeit keinen unmittelbaren Handlungsbedarf und schlägt vor auf die Beantwortung der Fragen in der Stadtverordnetenversammlung zu warten.

Bürgermeister Thomas Pauli führt aus, dass er Handlungsbedarf in Richtung einer Veränderungssperre sieht, da wenn eine Planung eingereicht werde, die den Festsetzungen des

jetzigen Bebauungsplanes entspricht, der Magistrat keine Grundlage habe das Bauvorhaben abzulehnen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses bittet die Verwaltung die Fragen bis zur Stadtverordnetenversammlung zu beantworten und bringt die Beschlussvorlage zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Festsetzung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 1. Änderung an die aktuelle Bauungs- und Nutzungsstruktur anzupassen und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundpfad von 1988 und umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 12, die Flurstücke innerhalb des durch die Taunusstraße im Norden und Osten, die Bahnhofstraße im Westen und die Friedrich-Ebert-Straße im Süden begrenzten Bereichs. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Übersichtskarte entnommen werden.

2. für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

**Satzung der Stadt Neu-Anspach
Über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- 1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 - a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 - b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. (§ 14 Abs. 1 BauGB).
- 2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 3 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB).

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

2.3 21-02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB
Vorlage: 26/2021

Cornelia Scheer fragt an, warum in der Änderungsliste zum Haushalt 15.000 € eingestellt seien und in der Vorlage Kosten von ca. 30.000 € genannt werden?

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass die Kosten für 2021 nur zur Hälfte in den Haushalt eingestellt wurden und die Aufstellung des Bebauungsplanes sich über 2 Jahre erstrecken werde.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Festlegung von Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung des Gebiets, um für den derzeit unbeplanten Innenbereich ein geordnetes Ortsbild entstehen zu lassen. Angestrebt wird die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 13 Flurstücke 57/3, 57/4, 59/2, 60/4, 60/5, 61, 62, 63/1, 64/2, 66/1, 67/1, 69/1, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 79/2, 80, 81/1, 150, 151, 152/1, und 153 sowie teilweise das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 13 Flurstück 27/4.

2. für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

Satzung der Stadt Neu-Anspach
Über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- 1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 - a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 - b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 14 Abs. 1 BauGB).
- 2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 3 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB).

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

**2.4 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 312/2019**

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach die in ***Fettdruck und Kursivschrift*** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 26.08.2019, AZ.: PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel

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

Im Randbereich des Bebauungsplanes sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung der neuzubauenden Gebäude ist eine Erweiterung unseres Netzes erforderlich.

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

2. Fraport AG

Schreiben vom 27.09.2019, AZ.: RAC-RA ba-skf

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

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

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

3. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 28.08.2019, AZ.: Honsberg

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt und die westliche, als Private Grünfläche (Wiesennutzung) festgesetzte Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden.

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 im Bereich der festgesetzten Grünfläche angepasst werden kann.

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

4. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 10.09.2019, AZ.: N2-WN3-cw

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Derzeit ist die Liegenschaft Bahnhofstraße 71 mit drei Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Werden diese Anschlüsse nicht mehr benötigt, ist die Versorgungsleitung in der Bahnhofstraße kostenpflichtig zu trennen.

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.

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

5. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss Schreiben vom 25.09.2019, AZ.: 60.00.06-261

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 Voraussetzung, um am Standort einer ehemaligen, innerörtlichen Tankstelle eine Wohnanlage mit 43 Wohnungen und baulichen Nebenanlagen errichten zu können. Das Gebiet umfasst dabei auch an dem Standort ansässige gewerbliche Nutzungen und soll als „urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha besteht derzeit überwiegend kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das zur Errichtung der Wohnanlage vorgesehene Areal wird momentan noch auf der Grundlage des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich beurteilt. Der Geltungsbereich umschließt an seinem westlichen Rand eine Pferdeweide, die auch als solche festgesetzt wird und somit erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden diesbezüglich keine Anregungen zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragen.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße 71-73“ zur Kenntnis. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Sinne des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) liegen keine Genehmigungen der Eingriffe für die Flurstücke 58/7, 58/8 und 58/9 der Flur 5 vor, so dass davon ausgegangen werden muss, dass diese Eingriffe illegal erfolgt sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bebauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht.

Auch der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diese Flurstücke nicht überbaubare Flächen (öffentliche Grünanlagen mit dem Fließgewässer Ansbach) fest. Das Verfahren der Innenentwicklung muss einer Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenwirken (vgl. VGH Mannheim NVwZ-RR 2019, 149).

Aufgrund der Tatsache, dass diese Flächen rechtlich als geplante Außenbereichsflächen zu werten sind und die aktuelle Nutzung vermutlich illegal erfolgte, kann hierbei nicht von einer Innenentwicklung ausgegangen werden. Sofern keine Nachweise einer legalen Flächeninanspruchnahme vorliegen, sollte die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB nochmals auf Zulässigkeit geprüft werden. Sind die Eingriffe ohne Genehmigung erfolgt, wäre auch zu prüfen, ob die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verletzt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird nach wie vor für das Geeignete erachtet. Und das sogar unabhängig von der oben angesprochenen rechtlichen Situation. Angemerkt sei, dass auch seitens des Regierungspräsidium Darmstadt und des Regionalverband Frankfurt RheinMain keine Bedenken gegen die gewählte Verfahrensart vorgebracht wurden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Es wird darauf hingewiesen, dass natürliche oder naturnahe Gewässer und Gewässerrandstreifen gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Sofern die bereits vorgenommenen Verrohrungen am Ansbach nicht legal erfolgten, wäre auch hier von einer Beeinträchtigung eines geschützten Biotops auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits oben erwähnt, gibt es für die Einrichtung der Stellplätze in diesem Bereich eine Baulast. Die damals noch Gemeinde Neu-Anspach hat bereits Anfang der 1990er Jahre die Verrohrung und Umliegung des Gewässers vorgenommen, um im Zuge der Umnutzung des ehem. Susemichel-Geländes den Bereich der nunmehr auch ehem. Werkstatt bebaubar zu machen. Es ist davon auszugehen, dass dies in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt ist. Biotope i.S. des § 30 BNatSchG sind von der hiermit vorliegenden Planung keine betroffen.

Das ca. 20 m breite Gebiet südlich des Ansbachs verfügt über ein sehr hohes Potential zur Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern und weist eine sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Um das B-Plangebiet möglichst im Sinne des Natur- und Artenschutzes zu entwickeln, sollte der Ansbach (zumindest bis zur alten Verrohrung) wieder offengelegt und naturnah gestaltet werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flurstück Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75

m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend.

Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend, nicht indes für diesen untergeordneten Bereich.

Sowohl die bestehenden als auch die vorgesehenen Stellplätze im Uferbereich (bzw. über dem verrohrten Bach), sollten zurückgebaut bzw. aus der Planung entnommen werden. Auf einem mindestens 10 m breiten Streifen entlang der Uferkante sollte ein Gewässerrandstreifen mit entsprechender Vegetationsausstattung hergestellt werden.

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Festsetzungen zu den begrünnten Stellplätzen (gSt) werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Ein 5 m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen.

Textliche Festsetzungen

Alle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung formuliert wurden sowie die weiter untenstehenden Ergänzungen (vgl. Artenschutz), sind als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Geltungsbereich befindliche private Grünfläche (Weide) stellt sich als frisches bzw. wechsel-feuchtes Extensivgrünland dar. *Arrhenatherum elatius*, *Galium mollugo* und *Crepis biennis* sind Kennarten des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“. Darüber hinaus konnten noch sieben weitere typische Arten dieses Lebensraumtyps kartiert werden, wobei mit *Polygonum bistorta* sogar ein Magerkeitszeiger vertreten war.

Es wird darum gebeten, die geplante Bewirtschaftung nicht nur an die Bedürfnisse des dort vorkommenden, streng geschützten Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings anzupassen, sondern auch an die des FFH-LRTs 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“

Um einen Umweltschaden zu vermeiden, sollte eine Überweidung (aktuelle Nutzung als Pferdeweide, vgl. Umweltplanerischer Fachbeitrag) ausgeschlossen werden. Optimal wäre eine ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste nicht vor der „Gräserblüte“ und die zweite erst nach der „Sanguisorba-Blüte“ erfolgen sollte.

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Unzulässigkeit als Dauer-Standweide zur Vermeidung einer Übernutzung durch Beweidung aufgenommen.

Die Signatur innerhalb der Plankarte ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung vorzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Um möglichst schnell eine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbare Laubstrauchhecke (Festsetzung Nr. A 6.3) herzustellen, sollte eine dreireihige Anpflanzung der heimischen Sträucher erfolgen.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Bestand befinden sich dort bereits einheimische und standortgerechte Sträucher, die in den lückigen Bereichen durch Neuanpflanzungen ergänzt werden sollen. Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

Für die Werbeanlagen (vgl. Festsetzung B 2.1) sowie weitere Außenbeleuchtungen sollte ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) zur Verwendung kommen dürfen. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer gezielten Lichtlenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Textliche Festsetzung aufgenommen (vgl. A 5.3).

Durchgrünung des Gebietes

Werden die Regelungen zur Bebaubarkeit (GRZ I und II) der Grundstücke gemäß der textlichen Festsetzungen vollständig ausgeschöpft, so sind auf den drei Flächen des urbanen Gebietes insgesamt 9 Bäume bzw. 168 Sträucher als Gehölzanteile vorgesehen. Alleine die zum Erhalt festgesetzten Baumbestände übersteigen demnach die Anforderungen dieser Bepflanzungsregelung. Der Landschaftsplan sieht, wie auf Seite 8 der Begründung dargelegt, eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes vor. Auch aus Sicht des Natur- und Artenschutzes erscheint eine weitgehendere Regelung zur Durchgrünung des Gebietes erforderlich. So ist es z. B. wünschenswert, dass auf mindestens 20 % der Flächen im urbanen Gebiet Gehölzflächen hergestellt werden.

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

Gerade aufgrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet erscheint ein 20%iger Flächenanteil für Gehölze auf die Gesamtfläche als nicht umsetzbar. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung trifft keine Aussagen zu den mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Verlusten von Baumhöhlen/Gebäudequartieren. Im Jahr 2014 wurde im Geltungsbereich noch die besonders geschützte Blaugrüne Mosaikjungfer nachgewiesen (vgl. Natis-Datenbank). Die folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zu ergänzen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. einen strukturellen Ausgleich für den Verlust der Quartiere sicherzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Der Ausgleich ist mit der UNB abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass Bestandsbäume überwiegend zum Erhalt festgesetzt sind und in den Uferbereich nicht eingegriffen wird. Baumhöhlen wurden bei der Kartierung nicht gesichtet.

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme) zu veranlassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf eine Grundstückseinfriedung zum Außenbereich sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur Beschaffenheit von Einfriedungen, die bereits über das, was die HBO vorgibt hinausgehen. Eine weitergehende Verschärfung ist nicht angedacht.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:

Der Hinweis auf die gültige DIN Norm wird als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der potentiell im Plangebiet vorkommenden, wildlebenden Arten, welche besonders geschützt und/oder gefährdet sind (z.B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke), ist während der Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Um ein Töten von Individuen zu vermeiden, ist das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten zu untersuchen und Vorgefundene Individuen umzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kompensationsmaßnahmen

Die gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung vorgesehenen Ersatzkästen für den Haussperling sind bis zum Beginn der auf den Abriss folgenden Brutzeit anzubringen und gegenüber der UNB zu dokumentieren.

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Avifauna (hier insb. Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Zwergfledermaus sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelltypen aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Aufgrund der Nachweise der beiden Vogelarten Mauersegler und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste, wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten in den Festsetzungen

(Hinweisen) vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Baubeginn erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der UNB auszuhändigen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. 5 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten!

Der Bitte wird entsprochen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ der Stadt Neu-Anspach gibt es aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** folgende Anregungen:

1) Zu: Planzeichnung

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung mit einer Farbfläche darzustellen. In der Zeichnung sind hierbei die überbaubaren Flächen ausgenommen. Diese Darstellung kann missverständlich sein. Aus diesem Grund empfehlen wir auch die überbaubaren Flächen mit der Farbfläche zu versehen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

2) Zu: Zeichenerklärung

Bei den Zeichenerklärungen ist unter sonstige Planzeichnung die Abkürzung „gSt“ mit „begrünte Stellplätze vgl. TF Ziffer...“ erläutert. Zur Klarstellung ist aus unserer Sicht die Ziffer „B/ Nr. 4“ zu ergänzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da die Festsetzung entfällt, erübrigt sich eine weitergehende Differenzierung.

3) Zu: Textliche Festsetzungen. Einleitung

In der Einleitung zu den textlichen Festsetzungen ist aufgeführt:

„Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seine Geltungsbereiche die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ von 1981 durch Festsetzungen des Bebauungsplans Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ von 1981 und der hier geplante Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ überlagern sich bei den Flurstücken 58/7, 58/8, 58/9, 61, 93, 94, 101/8, 101/9 und 108 mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Da aus den Unterlagen nicht hervorgeht, ob eine Änderung an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ erfolgen soll, könnten somit zwei rechtskräftige Bebauungspläne für diese Flurstücke gelten.

Wir haben Bedenken, inwieweit der hier aufgeführte Hinweis in diesem Bebauungsplan rechtlich ausreicht, um den rechtskräftigen Bebauungsplan einzuschränken. Somit können bei der Beurteilung von Bauvorhaben Unklarheiten entstehen.

Damit eine eindeutige Rechtsicherheit gegeben ist, empfehlen wir den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ zu ändern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Es handelt sich hierbei um die übliche Vorgehensweise in Fällen von teilweisen Überlagerungen von Geltungsbereichen. Bestehende Bebauungspläne werden durch neue Planungen überlagert, ohne dass gleichzeitig der bestehende Bebauungsplan ausdrücklich aufgehoben wird. Ein alter Bebauungsplan verliert seine rechtliche Wirkung, sobald eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert oder den alten Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt. Dies folgt bereits aus dem allgemein geltenden Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“. Ein alter

Bebauungsplan gilt jedoch nur dann fort, wenn der neue Bauungsplan, wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte.

4) Zu: Textliche Festsetzungen. A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen. Nr. 2.4 Höhe baulicher Anlagen“

In den textlichen Festsetzungen ist unter Nr. 2.4.1 der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung und unter Nr. 2.4.2 die Berechnungsgrundlage geregelt. Hier fehlt aus unserer Sicht als Ergänzung die maximal zulässige Gebäudehöhe, wie z. B. in der Nutzungsmatrix-Begründung mit 12,0 m angegeben. Wir empfehlen die Festsetzung bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Nutzungsmatrix auf der Titelseite der textlichen Festsetzungen zu entnehmen und somit dort bereits enthalten.

5) Zu: Textliche Festsetzungen. C: Nachrichtliche Übernahme und Hinweise. Nr. 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“

In diesem Abschnitt ist als nachrichtliche Übernahme und Hinweis die Verwertung von Niederschlagswasser z. B. das Erfordernis einer Zisterne aufgeführt. Für die Durchsetzung der hier gewollten Regelung fehlt aus unserer Sicht die Rechtsgrundlage, wie z. B. eine Zisternensatzung der Kommune. Aus diesem Grund empfehlen wir die Prüfung, ob dieser Hinweis weiterhin aufgeführt werden sollte.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der o. g. Punkt C 2.1 dorthin verschoben.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** äußert sich zum o. a. Bauungsplan wie folgt:

1) Die vorliegende Bauleitplanung wird den Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessischem Wassergesetz (HWG) nicht gerecht.

Gemäß dem Planwerk des Bauungsplans soll unmittelbar nordwestlich des eingetragenen Beginns der Verrohrung des Ansbachs eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ entstehen, die unmittelbar in der Gewässerparzelle, beziehungsweise dem hier noch offen verlaufenden Oberflächengewässer und dessen Gewässerrandstreifen, zum Liegen kommt.

Nachdem in § 38 WHG das Vorhandensein des Gewässerrandstreifens und in § 23 Abs. 1 HWG die Breite im „Innenbereich“ zu 5 m bestimmt werden, schließen die Punkte 3 und 4 des § 23 Abs. 2 HWG die Bebauung des Gewässerrandstreifens aus.

Mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB, wäre nach unserer Ansicht nordwestlich der Gewässerverrohrung im Bauungsplan der 5 m breite Gewässerrandstreifen als solcher explizit darzustellen.

Die Flächen würden über die satzungsmäßige Ausweisung ihrer rechtlich vorgegebenen Funktion (§ 38 WHG) zugeführt und von einer „Überbauung“ (§ 23 HWG) ausgeschlossen. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wäre somit entlang des offenen Gewässers um die Flächen des Gewässerrandstreifens zu verkleinern.

Der Anregung wird entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrüntem Stellplätzen (gSt) werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich verrohrter Gewässer sind nicht anzunehmen.

Hinweis

Im Rahmen der Stellungnahme wurde die Örtlichkeit durch den Verfasser in Augenschein genommen. Seitens des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird deshalb der Verdacht geäußert, dass der im Planwerk eingetragene Beginn der Verrohrung des Oberflächengewässers

nicht mit der Position des vorhandenen Einlaufs übereinstimmt. Diesbezüglich raten wir eine Überprüfung der Bestandssituation bzw. einen Abgleich mit dem Planwerk an.

Der Anregung wird entsprochen.

Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Die Lage und die Darstellung im Planteil werden überprüft und um die Angaben aus der Vermessung ergänzt.

2) In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es in Kapitel 10.4.2.2 Entwässerung im Trennsystem „Im alten Ortsbereich von Neu-Anspach liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.“ Diese Aussage ist in Hinblick auf das vorhandene Mischsystem richtig. Gleichwohl eröffnet aber die unmittelbare Lage am (verrohrten) Gewässer eine Ableitung von Niederschlagswasser „über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer“ im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG. Somit sollte zumindest für den Fall der Neuerrichtung von Gebäuden und versiegelten Flächen eine entsprechende Vorgabe zur getrennten Niederschlagswasserableitung berücksichtigt werden.

In diesem Sinne sollten auch die Aussagen des Umweltberichtes angepasst werden, der in Kapitel 3 (Seite 14, unten) ausführt, dass gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Zisternenüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen sind. Eine entsprechende textliche Festsetzung wäre ebenfalls anzupassen.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Es gelten die Vorgaben des HWG. Hingewiesen sei darauf, dass die Einleitung des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal bereits festgesetzt ist.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz stimmt dem Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen und Hinweisen des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden. Die Anpassungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung, so dass der Bebauungsplan auch ohne weitere Beteiligung beschlossen werden kann.

6. Unitymedia Hessen GmbH & CO.KF Schreiben vom 24.09.2019, AZ.: EG-3703

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. Syna GmbH Schreiben vom 27.09.2019 AZ.: Jürgen Fischer

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

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

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen Schreiben vom 04.10.2019, AZ.: I 18 KMRD- 6b 06/05 N 1378-2019

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

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

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

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

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

9. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 10.10.2019, AZ.: III 31.2-61d 02/01

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

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 auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung 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.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 25.09.2019 eine Stellungnahme abgegeben, die keine Aussagen trifft, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

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

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.010-000.098	Bahnhofstr. 71	Verschiedenen Firmen mit der WZ 3 - 5
2	434.007.010-000.106	Bahnhofstr. 73	Shell Tankstelle WZ 5 –Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu- Anspach“. Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden: Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

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

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

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

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung ist im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hinzuweisen:

Zu Nr. 10.02.07 + 10.04,02 der Begründung:

Die Gemeinde ist Abwasserbeseitigungspflichtige gemäß § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG). Die Beseitigungspflichtigen können

bestimmen, wie ihnen das Abwasser zu überlassen ist. Auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist als Abwasser zu betrachten (§ 54 WHG). Die Umsetzungsmöglichkeiten für § 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG sind daher von der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Sofern eine Versickerung oder Direkteinleitung von Niederschlagswasser im Einzelfall nicht möglich oder eine Brauchwassernutzung nicht angebracht ist, ist dies im Bebauungsplan zu begründen. Öderes sind verbindliche Festsetzungen erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der Punkt C 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“ dorthin verschoben. Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird darin bereits festgesetzt.

Beim Umgang mit Regenwasser sind die Hinweise des Merkblatts DWA-M153 zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der verrohrte Ansbach durch das Plangebiet verläuft. Eine Entwässerung im Trennsystem scheint daher grundsätzlich möglich. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich in meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird bereits festgesetzt.

Abfallwirtschaft

Ich weise darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Der Umweltplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nennt in Kapitel 3 Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit Böden. Unter anderem werden Empfehlungen zur Lagerung und Wiederherstellung der Böden aufgelistet. Ich möchte darauf hinweisen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden kann. Weitere Informationen sind dem v. g. Merkblatt zu entnehmen.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Dem Bebauungsplan stehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

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

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.

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

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - bestehen grundsätzliche Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrand streifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Innenbereich. Der Ansbach fließt teilweise offen und teilweise verrohrt durch das Plangebiet. In Ihrem Bebauungsplan wurde allerdings kein 5-Meter- Gewässerrandstreifen dargestellt. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. § 9 Abs. 25 b) BauGB für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festzusetzen und dementsprechend als klar erkennbarer Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzungen zu den begrünnten Stellplätzen (gSt) werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit Baulasten aus dem Jahr 1997 (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450) belegten Grundstücke. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

Bei der letzten Novelle des HWG 2018 wurde der 5-Meter-Gewässerrandstreifen im Innenbereich mitaufgenommen. Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und HWG wurde allerdings bei der Festsetzung des Gewässerrandstreifens auf 10-Meter und 5-Meter kein Unterschied festgehalten, ob es sich hierbei um ein offenes, abfließendes oder ein verrohrtes Gewässer handelt. Zwar wurde bei der letzten hessischen Dienstbesprechung Gewässerökologie am 22. August 2019 über diesen Sachverhalt diskutiert, allerdings ohne abschließendem Ergebnis. Bei der nächsten hessischen Dienstbesprechung Recht am 30. Oktober 2019 wird dieser Sachverhalt weiter juristisch geprüft, welcher allerdings dann noch eines klarstellenden Erlasses vom Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) bedarf. Bis dahin verweise ich auf das geltende Recht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

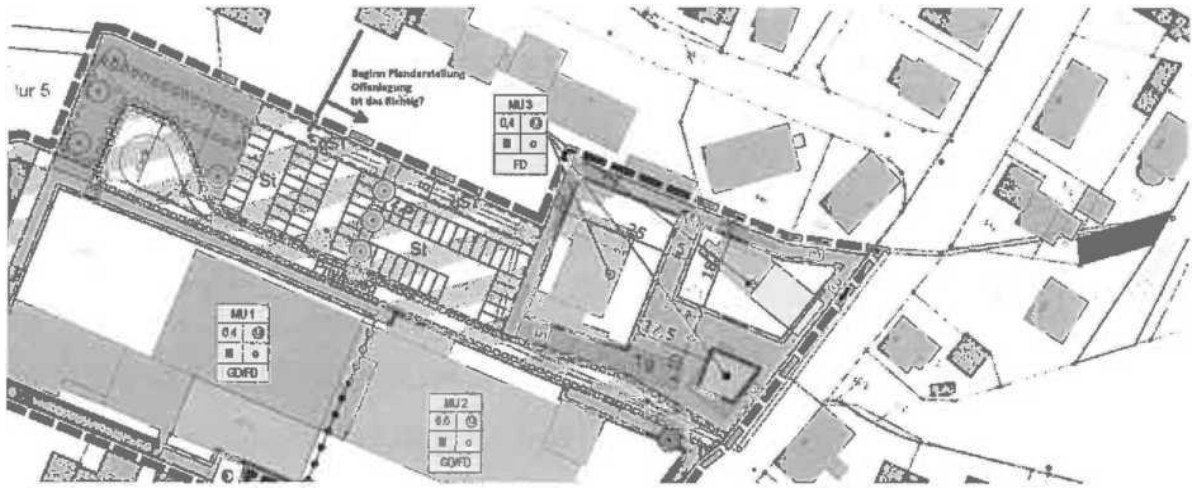
Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Dez. 41/2 der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden am 15.11.2019 hat die angesprochene Dienstbesprechung zwischenzeitlich stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Gewässerrandstreifen im Bereich der verrohrten Gewässer nicht anzunehmen sind.

Dem vorgelegten Bebauungsplan in der derzeitigen Form stimme ich nicht zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen und Hinweisen des Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden.

Bei weiteren Planungen ist zudem klarzustellen, wo genau die Bachverrohrung beginnt (siehe Auszug). Sollte die Darstellung richtig sein, darf der offene Bereich nicht mit Verkehrsfläche überplant werden, dies würde eine wasserrechtliche Genehmigung bedürfen, welche nicht genehmigungsfähig ist.



Der Anregung wird entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in der Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrünten Stellplätzen (gSt) werden zurückgenommen. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

Offenlegung:

Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Bachlauf des Ansbachs. Bei der Verrohrung des Ansbachs sind § 6 Abs. 2 WHG und § 24 Abs. 2 HWG zu beachten. Nach § 6 Abs. 2 WHG sollen nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. Die Wasserbehörde kann für Gewässer, die nicht den Anforderungen des Satz 1 entsprechen, die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen festlegen und die hierfür einzuhaltenden Fristen bestimmen, wenn sich das Land unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Betroffenen an den Kosten angemessen beteiligt (siehe Förderrichtlinie des Landes Hessen „Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Hochwasserschutz“).

Unter anderem sind nach § 24 Abs. 2 HWG natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden (z.B. verrohrt), sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung).

Demnach ist soweit wie möglich der naturferne Bachlauf in einen naturnahen, offen gestalteten Bachlauf zu versetzen. Einer Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 Baugesetzbuch (BauGB) auf dem Ansbach, mindestens die Flächen "gSt" kann nicht zugestimmt werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flurstück Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75 m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend.

Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen

innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend.

Die Offenlegung / der Gewässerausbau des Ansbachs bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens nach § 68 WHG durch die zuständige Wasserbehörde. Ggfls. ist auch eine Verlegung und Offenlegung des Ansbachs an die nördliche Grenze des Planbereiches möglich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
vgl. die vorhergehenden Ausführungen.**

Anlagen über dem Gewässer:

Gemäß § 22 HWG i.V.m. § 36 WHG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum
Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass eine Bebauung in diesem Bereich
weder geplant noch nach der Grünflächenfestsetzung planungsrechtlich zulässig ist.**

Allgemein:

Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Abflussverschärfung des Ansbachs kommen.

Bergaufsicht

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die gegenüber dem jetzigen Zustand zu
einer voraussichtlichen Abflussverschärfung führen.**

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.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde unmittelbar beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 04.10.19 mitgeteilt, dass keine Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen.

Die späte Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

10. HGON

Schreiben vom 30.09.2019, AZ.: Daniel Neubacher

zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

Grundsätzlich befürworten wir die Wohnraumgewinnung durch innerörtliche Bebauung, Folgendes möchten wir anmerken:

Gebäudebrütende Arten

Mauersegler

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben wurden vom Büro Weiss & Becker Mauersegler auf Nahrungssuche dokumentiert. Auch nach eigener Beobachtung nutzt die Art den Luftraum rund um die Bahnhofstraße; Bruten in geeigneten Gebäuden können sicher angenommen werden. Da durch Gebäudedämmung und Dacherneuerungen Brutstätten zunehmend zerstört werden und nachfolgend fehlen, befürworten wir bei Neubauten an geeigneten Standorten die Installation von Kunstnestern. Von einer Annahme solcher Nester durch Mauersegler ist in diesem Bereich Anspachs auszugehen (s.o.).

Wir schlagen vor, an den geplanten Gebäuden in Richtung Bahnhofstraße jeweils 3-4 Mauersegler-Kästen in die Dämmung zu integrieren (keine Installation in Süd-Exposition). Da von diesen Kästen nach Installation lediglich das Einflugloch zu sehen ist, ist eine evtl. optische Störwirkung praktisch nicht gegeben. Auch eine Verschmutzung der Gebäude durch Kot ist nicht zu erwarten. Bei positiver Entscheidung sind die z.T. erheblichen Lieferfristen von z.T. 8-9 Monaten zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. Ziffer D 7 Nr. 7)

Grünflächen

Allgemein wäre bei Umsetzung des Bebauungsplans eine stärkere Durchgrünung der Fläche mit Büschen und Bäumen wünschenswert. Bei der Bepflanzung sollen, wie vorgeschlagen, einheimische standortgerechte Laubbäume bevorzugt werden.

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

Der Umfang der Begrünung wurde mit dem Hintergrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet gewählt. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken. (vgl. Ziffer A 6.1)

Beleuchtung

Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zur Haus- und Außenbeleuchtung incl. der Parkplätze. Wir bitten um entsprechende Nachbesserung. Denn es gilt den Grundsatz zu berücksichtigen, bei allen Beleuchtungsanlagen Außenwirkungen auf angrenzende Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) über das unbedingt nötige Maß hinaus zu

vermeiden. Für das hier geplante Vorhaben gilt dies aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Bachlauf und Grünland ganz besonders.

Entsprechend bitten wir um Prüfung der nachstehenden Punkte und ggf. Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nrn. 23 a, 24 Var. 3 und 25 BauGB:

Wir schlagen vor, den Einsatz künstlicher Außenbeleuchtung auf das begründet notwendige Maß zu begrenzen. Außerhalb dieser Zeiten sollte die Beleuchtung abgeschaltet oder zumindest um 70% gedimmt sein. Zudem ist darauf zu achten, dass nur die mindestens notwendige Lichtmenge eingesetzt wird.

Wir schlagen vor, zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen („Upward Light Ratio = 0%, bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201).

Es sollten ausschließlich Leuchtmittel verwendet werden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin abstrahlen.

Die Außenwirkung der Beleuchtung sollte durch eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe begrenzt werden.

Als mögliche insektenfreundliche Beleuchtung könnten Natriumdampfhochdrucklampen eingesetzt werden oder besser so genannte „PC amber“-LED.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wird eine Textliche Festsetzung zur Beleuchtung aufgenommen. (vgl. Ziffer A 5.1)

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.5 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 28/2021**

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach die in ***Fettdruck 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 § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Regierungspräsidium Darmstadt -

Schreiben vom 04.01.2021, AZ.: Dez. III 31.2-61 d 02.08/27-2020/2

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist die vorgesehene Fläche als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen der **regionalplanerischen** Ausweisung „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Der geplanten Änderung der Darstellung für ein „Urbanen Gebietes“ gemäß § 6a BauNVO stehen daher keine Einwände entgegen. Die Nachverdichtung im Bestand wird begrüßt.

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

Aus **Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 20.01.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Es wurden keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Bezüglich der von der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Deckungsnachweis sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Löschwasserbedarf ist mit den geforderten 96 m³ über 2 Stunden sichergestellt ebenso wie der Trinkwasserbedarf, beides kann von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es erfolgte keine Prüfung nach dem vorsorgenden Bodenschutz, da kein Umweltbericht erstellt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltplanerischer Fachbeitrag wurde erstellt.

Nachsorgender Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

	ALTIS Nr.	Straße	Firma
	434.007.010-000.098	Bahnhofstraße 71	Verschieden Firmen mit der WZ 3 - 5
	434.007.010-000.106	Bahnhofstraße 73	Shell Tankstelle WZ 5 – Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu-Anspach“.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.098 bekannt. Nach Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass der Boden mit CKW belastet ist, die Sanierung steht noch aus. Bitte wenden Sie sich auch an die Baubehörde des Hochtaunuskreises.

An diesem Standort befanden sich über Jahrzehnte Betriebe mit mehreren Mitarbeitern und der WZ-Klasse 3, 4 oder 5, u.a. Metallverarbeitende Betriebe, Baugeschäft (mit Gerätewartung), Herstellung von pharmazeutischen Grundstoffen, Textilgewerbe, Herstellung von Leuchtstofflampen.

Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden: Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen im Kapitel 11 der Begründung werden ergänzt.

Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den Bebauungsplan auf:

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

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis im Abschnitt D4 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend korrigiert.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Der Gewässerrandstreifen von 5 Meter im Innenbereich wurde ausgewiesen und es finden keine Veränderungen am Gewässer statt.

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

Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Abflussverschärfung des natürlichen Überschwemmungsgebiets des Ansbachs kommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die gegenüber dem jetzigen Zustand zu einer voraussichtlichen Abflussverschärfung führen.

Anlagen über dem Gewässer:

Gemäß § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) iVm. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde. Sollten dort Veränderungen vorgenommen werden, ist die untere Wasserbehörde zu kontaktieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass im Kapitel 10.3.1 der Begründung auf das Genehmigungserfordernis hingewiesen wird. Eine Bebauung ist in diesem Bereich weder geplant noch nach den Grünflächenfestsetzungen planungsrechtlich zulässig.

Von Seiten der Dezernate „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“, „Abfallwirtschaft“ und „Immissionsschutz“ bestehen zu der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 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 Bergrechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie wurden bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Belangen des **Kampfmittelräumdienstes** habe ich bereits im vorherigen Verfahrensschritt Stellung genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde unmittelbar beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 04.10.2019 mitgeteilt, dass keine Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen.

2.Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 20.01.2021, AZ.: 60.00.02-330 Thorsten Schorr

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße 71-73“. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines Urbanen Mischgebiets auf einer insgesamt 1,6 ha großen und überwiegend bereits versiegelten Fläche. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden.

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

Textliche Festsetzungen

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Ergänzung „Anregungen UNB“ in der Überschrift suggeriert allerdings, dass die Maßnahmen lediglich angeregt werden, dies ist nicht korrekt. Vielmehr müssen diese Maßnahmen eingehalten werden, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Eine Ausnahme bilden lediglich die Nistkästen für Mauersegler und Mehlschwalbe, diese Maßnahme wurde aber auch als Empfehlung formuliert. Es wird um die Entnahme des Zusatzes „Anregungen UNB“ gebeten.

Der Anregung wird gefolgt, der Zusatz wird gestrichen.

Die Vermeidungsmaßnahme V2 wurde mit dem zusätzlichen Satz „Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potentiell betroffenen Fledermausarten ab“ versehen. Hier stellt sich die Frage, weshalb dieser Zusatz aufgenommen wurde. Zum einen sind laut Gutachten keine weiteren Fledermausarten betroffen oder zu erwarten und zum anderen werden innerhalb der Maßnahmenbeschreibung keine konkreten Anzahlen für Ersatzkästen genannt. Um keine unnötigen

Festsetzungen zu treffen, sollte dieser Zusatz entnommen werden. Liegen Hinweise auf ein Vorkommen weiterer Fledermausarten vor, so ist für diese Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Der Anregung wird gefolgt, der Satz wird gestrichen.

Um möglichst schnell eine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbare Laubstrauchhecke (Festsetzung Nr. A 6.3) herzustellen, sollte eine dreireihige Anpflanzung der heimischen Sträucher erfolgen.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Bestand befinden sich dort bereits einheimische und standortgerechte Sträucher, die eine Fläche von rd. 280 m² einnehmen. Um die noch gehölzfreien Bereiche ausreichend und schnell zu schließen, sind Neupflanzungen auf einer Fläche von rd. 210 m² erforderlich. Bei einer Pflanzdichte von 1 Strauch / 2 m² gemäß Festsetzung A 6.3 ergeben sich insgesamt rd. 105 Sträucher, die gem. Artenliste 2 zu pflanzen sind.

Die Festsetzung wird um den Zusatz „von mindestens 105 Sträuchern“ ergänzt.

Es fehlen Angaben über die zulässigen Nutzungen der in der Plankarte als verrohrtes Oberflächengewässer dargestellten Fläche. Eine Ergänzung wird empfohlen. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ist eine Eingrünung mittels heimischer, standortgerechter Stauden, oder die Anlage einer kräuterreichen, extensiv genutzten Wiese wünschenswert.

Der Anregung wird entsprochen.

Eine Festsetzung zur Anlage einer kräuterreichen, extensiv genutzten Wiese im verrohrten Bereich wird ergänzt.

Durchgrünung des Gebietes

Die Änderung des Gehölzflächenanteils innerhalb der Urbanen Gebiete, von 20 auf 30 % der Grundstücksfreifläche, ist zwar eine Verbesserung, wird allerdings nicht zu einer natur- und artenschutzfachlich ausreichenden Durchgrünung des Gebietes führen. Für eine solche ausreichende Durchgrünung sowie für die Bereitstellung gesunder Wohnverhältnisse, wird empfohlen, mind. 18 % des Urbanen Mischgebietes (insg. 10.500 m²), also mindestens 1.890 m², als Gehölzflächen herzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, den Ausführungen wird nicht gefolgt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Urbanes Gebiet, bei dem nach BauNVO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 zulässig ist, also eine Bebauung von bis zu 80 %. Das Urbane Gebiet zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen aus, die selbstverständlich auch einen angemessenen Anteil an Grünflächen aufweisen sollen. Das Plangebiet liegt im dicht bebauten Innenstadtbereich und ist bereits großflächig bebaut und versiegelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zukünftig zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen gegenüber dem derzeitigen Status quo. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 (MU 1 und MU 2) und 0,6 (MU 3) liegen noch unter dem nach BauNVO zulässigen, sodass eine größere Grundstücksfreifläche entsteht, die durch die grünordnerische Festsetzung mit 30 % Gehölzanteil auch zu einer umfangreicheren Durchgrünung des Gebietes führt. Insbesondere das Teilgebiet MU 3 wird durch die festgesetzten Baufenster einen angemessenen Grünanteil im Gegensatz zum Bestand aufweisen. Die Stadt Neu-Anspach erachtet den Anteil der Durchgrünung für ausreichend.

Artenschutz

Wie bereits zur ersten Offenlage angemerkt, sollte auf eine Grundstückseinfriedung zum Außenbereich verzichtet werden, denn nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern aber eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm

verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden. Es wird um eine entsprechende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen gebeten.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten.

Der Anregung wird gefolgt.

Vom **Fachbereich Bauaufsicht** wird zu der vorliegenden Planung folgende Anregung vorgebracht:

Gemäß Punkt 6.1 der Festsetzungen sind mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sollte genauer dargelegt werden, ob sich diese 30 % auf die maximal mögliche Bebaubarkeit oder auf den Istzustand bezieht.

Erläuterung:

Bei einer max. möglichen GRZ 2 von z.B. 0,60 bleibt eine Grundstücksfreifläche von 40 %. Hiervon müssen dann 30 % mit Laubgehölzen bepflanzt werden. Plant der Bauherr eine GRZ 2 von 0,40 bleibt eine Grundstücksfreifläche von 60 % und somit eine mengenmäßig größere Anzahl an zu pflanzenden Gehölzen.

Beziehen sich die 30 % also immer auf das Minimum an Freifläche, in diesem Fall auf 40 %, oder variiert es je nach geplanter Freifläche? Rücksprachen mit Gemeinde und UNB zeigen unterschiedliche Auffassungen. Dies sollte daher eindeutig geregelt/klargestellt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.

Die Berechnung basiert auf der jeweiligen Planung, also sind bei kleinerer GRZ II entsprechend mehr Gehölze zu pflanzen.

Eine Klarstellung des Rechenansatzes wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

„Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, also der Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO („GRZ II“) versiegelt werden dürfen, sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer D 8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können dabei zur Anrechnung gebracht werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen.“

Seitens des **Fachbereichs Wasser und Bodenschutz** wird zu der vorliegenden Bauleitplanung folgender Hinweis geäußert:

Mit Bezug auf unsere Stellungnahme vom September 2019 möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass die auch in den textlichen Festsetzungen [C) Wasserrechtliche Festsetzungen] als Vorflut für die Zisternenüberläufe angeführte Regenwasserkanalisation laut Begründung zum Bebauungsplan [Kap. 10.4.2.4] aufgrund einer vorhandenen Mischwasserkanalisation nicht existent ist.

Als Zielpunkt für die Zisternenüberläufe käme aber das Oberflächengewässer bzw. die Gewässerverrohrung im Plangebiet in Betracht, soweit dem keine anderen wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Wir regen an, die Unterlagen diesbezüglich anzupassen bzw. zu konkretisieren.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird dahingehend korrigiert, dass der Überlauf in den Vorfluter einzuleiten ist. Der Hinweis auf wasserwirtschaftliche Belange wird ergänzt.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Schreiben vom 18.01.2021, Ihr Schreiben vom 11.01.2021 / unsere persönlichen Gespräche, zuletzt am 13.01.2021, erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf oben Genanntes nochmals Bezug nehmend, möchten wir gegen die Festlegung des geplanten Höhenbezugspunktes Einspruch einlegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass gemäß Bekanntmachung lt. § 4a Abs. 3 Satz 2 Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten entsprechend markierten Punkten im Bebauungsplan gegeben werden durften. Die Höhenfestsetzungen waren davon nicht berührt. Rein vorsorglich wird zur Einwendung im Übrigen Stellung genommen.

Die beiden zum B-Planverfahren gehörenden Grundstücke weisen, gerade in diesem Bereich, eine erhebliche Höhendifferenz aus.

Das Grundstück Bahnhofstr. 73 liegt in seiner gesamten Tiefe überwiegend auf 327, m üNN und das Grundstück Bahnhofstr. 71 zeigt in seiner gesamten Tiefe überwiegend einen Höhenwert von 330, m üNN.

Diese erhebliche Höhendifferenz muss auch bei der Bezugshöhe berücksichtigt werden. Hier einen Mittelwert von 328,64 m für beide Grundstücke zu bilden ist unangemessen, zumal dieser Wert sich außerhalb des Baufensters Bahnhofstr. 71 befindet und lediglich im Bereich der Privatstraße/Parkplatzzufahrt messbar ist.

Eine Bezugshöhenfestlegung auf Basis der durchschnittlichen Geländehöhe des **jeweiligen** Grundstückes ist hier, auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung, geboten.

Ebenfalls wird Ihrem Hinweis, durch das vorhandene Baufenster würde ein Ausgleich für die Schlechterstellung, durch die im Plan festgelegte Höhe zu erreichen, widersprochen.

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht durch die Größe des Baufensters.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzungen werden nicht geteilt.

Es ist ein Gefälle in der Bahnhofstraße in östliche Richtung vorhanden. Allerdings stellt sich dieses unmittelbar entlang der Bahnhofstraße deutlicher dar als im Vergleich der beiden gesamten Grundstücke Bahnhofstraße 71 und Bahnhofstraße 73. Die vorhandene Bebauung ist derzeit deutlich von der Bahnhofstraße zurückgesetzt und ragt gegenüber den Nachbarbebauungen heraus. Sie kann deshalb nicht als Bezugspunkt genommen werden. Zukünftig ist das Baufenster deutlich größer und eine Bebauung unmittelbar entlang der Bahnhofstraße ist zulässig. Dadurch würde eine ganz andere Wirkung der Bebauung entstehen, als sie jetzt vorhanden ist. Die Höhenfestsetzung wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten formuliert und dient einer insbesondere in der Gebäudehöhe verträglichen Einfügung der (künftigen) Bebauung, die auch die Belange der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt. Im Vergleich zur Bahnhofstraße 73 ist zwar eine geringfügig niedrigere Bebauung in der Gesamthöhe möglich, jedoch ist das Baufenster der Bahnhofstraße 71 deutlich größer. Somit besteht hier keine Benachteiligung.

Da in der zurückliegenden Zeit immer wieder Gespräche hinsichtlich der Bezugshöhe, mit den Verantwortlichen der Stadt, geführt wurden, zuletzt am 13.01.d.J., sehen wir unseren Einspruch, auch entgegen Ihrer Festsetzung, gern. §4a Abs. 3 Satz 2 BauGB, als gerechtfertigt an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hilfsweise beantragen wir bei Nichtzulassung unseres Einspruchs, die Einsetzung in den vorherigen Stand.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach hat durch mehrere Beschlussfassungen ihren Planungswillen und auch den räumlichen Geltungsbereich bekräftigt. Das Beteiligungsverfahren sieht lediglich die Möglichkeit von Einwendungen vor, die zur Ermittlung des Abwägungsstoffes dienen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.6 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73", Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 31/2021**

Nach Beschlussfassung überlässt Bauausschussvorsitzender Andreas Moses Herrn Homm von der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung das Wort für eine Stellungnahme.

Herr Homm hält den Bebauungsplan für einen schlechten Bebauungsplan für die Stadt Neu-Anspach und einen guten Bebauungsplan für den Investor bzw. für den Eigentümer. Er bittet die Fraktionen sich an das ISEK zu erinnern, bei dem beschlossen worden sei, die Nachverdichtung maßvoll und an die vorhandene Bebauung angepasst umzusetzen. Diese beiden Bedingungen würden bei diesem Bebauungsplan nicht zutreffen. Beispielsweise wurde das Baufenster auf dem Grundstück Bahnhofstraße 71 im Laufe des Bebauungsplanverfahrens sogar noch vergrößert. Er bittet darum, dass bei künftigen Bebauungsplänen ausschließlich die Planungshoheit der Stadt eine Rolle spielen dürfe und nicht das Interesse eines Investors.

Beschluss:

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.7 60-19-08 Bebauungsplan Am Belzbecker 7. Änderung, Gemarkung Anspach
- Entwurfsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 30/2021**

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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

**2.8 2020 - 13 Östlicher Ortsrand Westerfeld – Erweiterung
- Grundsatzentscheidung Aufteilung der Grundstücke und Einbeziehung des Wirtschaftswegs
Vorlage: 42/2021**

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses lässt eine weitere Variante, die von der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung erarbeitet wurde, von der Verwaltung austeilen. Diese wird zur Variante 5 – Aufteilung in 4 Grundstücke (2 Doppelhäuser) mit Wirtschaftsweg. Sie wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Christian von der Schmitt spricht sich für die Variante 4 (Reihenhäuser) aus.

Dr. Jürgen Göbel befürwortet die neu vorgelegte Variante 5 (Doppelhausbebauung)

Roland Höser favorisiert die vorgeschlagene Variante 1 und schlägt vor die zwei Grundstücke im Bieterverfahren zu vergeben. Zudem merkt er an, dass der Eigentümer des Flurstücks 99 angibt den Wirtschaftsweg zu benötigen.

Cornelia Scheer bevorzugt ebenfalls Variante 5.

Andreas Moses spricht sich in städtebaulicher Sicht für eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern aus. Eine Reihenhausbauung sei eine Katastrophe an diesem Standort. Jedoch sei die neu vorgelegte Variante 5 ein guter Vorschlag und deshalb zu befürworten.

Kevin Kulp gibt an, von der Bevölkerung auf die Stellplatzproblematik angesprochen worden zu sein und bittet um Prüfung, ob es Möglichkeiten gebe Abhilfe diesbezüglich zu schaffen. Es sei wohl schon vorgekommen, dass die Feuerwehr nicht durch die parkenden Autos gekommen sei.

Bürgermeister Thomas Pauli verweist auf die Stellplatzsatzung, in der geregelt ist, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechende Stellplätze nachzuweisen sind.

Guntram Löffler merkt an, dass aus seiner Sicht bei Variante 4 und 5 keine Stellplätze möglich seien.

Frau Corell erläutert, dass zwar das Baufenster nur 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt sei, jedoch das Gebäude auch 2 m weiter hinten errichtet werden könne und somit vor dem Haus die Möglichkeit für Stellplätze gegeben sind.

Bürgermeister Thomas Pauli weist darauf hin, dass die Varianten nur skizzenhaft dargestellt sind. Es gehe hier nur um die Grundsatzentscheidung. Weitere Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplanentwurf festgelegt.

Herr Homm erläutert, dass das Baufenster vom bestehenden Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ verlängert wurde und deshalb 3 m von der Straße entfernt sei. Er sieht aber ebenfalls, wie die Verwaltung ausgeführt habe, die Möglichkeit bei Variante 4, wie auch bei Variante 5, Stellplätze auf den Grundstücken anzuordnen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses schlägt vor, die Stellplatzsituation im weiteren Verfahren genauer zu betrachten und bringt die drei diskutierten Varianten nacheinander zur Abstimmung.

Variante 1 – Aufteilung in 2 Grundstücke ohne Wirtschaftsweg

Beratungsergebnis: 5-6-0

Variante 3 - Aufteilung in 3 Grundstücke mit Wirtschaftsweg

Beratungsergebnis: 2-4-5

Variante 5 – Aufteilung in 4 Grundstücke (2 Doppelhäuser) mit Wirtschaftsweg

Beratungsergebnis: 5-3-3

Beschluss:

Es wird beschlossen,

- 1.den Wirtschaftsweg Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 115 (ca. 180 m²) mit in das Bauleitplanverfahren zu integrieren und zukünftig als Bauland zu nutzen.
- 2.bei der Grundstücksaufteilung die vorgeschlagene Variante 5 als Grundlage für das Bauleitplanverfahren anzuwenden.
- 3.den Magistrat zu ermächtigen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.

Beratungsergebnis:5 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

2.9 Erlass einer neuen Stellplatz- und Ablösesatzung Vorlage: 25/2021

Bernd Töpferwien gibt zu bedenken, dass nach neuer Stellplatzsatzung Fahrradabstellplätze auch für das Schwimmbad notwendig seien, da Umbaumaßnahmen geplant sind. Zudem regt er an Fahrradabstellplätze für PKW-Stellplätze anrechnen zu können.

Bürgermeister Thomas Pauli führt aus, dass im Schwimmbad nur Sanierungsarbeiten vorgesehen sind und somit keine neuen Fahrradabstellplätze am Schwimmbad zu schaffen seien. Des Weiteren warne er vor dem Vorschlag Fahrradabstellplätze für PKW-Stellplätze anzurechnen, dass sei nur für Großstädte sinnbringend.

Herr Homm bittet erneut um die Prüfung, ob Stellplätze von Mehrfamilienwohnhäusern per Grundbuchsicherung den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden könne und dies entsprechend als Bedingung für eine Baugenehmigung ausgesprochen werden kann.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses regt an, Stellplätze, die hintereinander angeordnet sind zu verbieten, da ansonsten mindestens einer nicht genutzt werde. Anschließend vertagt er den Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzungsrunde und bittet um die Beantwortung der Fragen und Anregungen.

Beschluss:

Entfällt

Beratungsergebnis:Ohne Abstimmung

**2.10 Tourismuskonzept
Vorlage: 296/2020**

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung von der Tagesordnung genommen.

Beschluss:

Entfällt

Beratungsergebnis:Abgesetzt

3. Mitteilungen des Magistrats

**3.1 ÖKOPROFIT FrankfurtRheinMain 2021 – Teilnahme der Stadt Neu-Anspach mit der Kita Rasselbande
Vorlage: 24/2021**

Mitteilung:

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führt in diesem Jahr zusammen mit dem Energiereferat der Stadt Frankfurt ein Ökoprofit-Projekt durch. Ökoprofit ist ein seit vielen Jahren bewährtes Projekt für die Verbesserung des betrieblichen Umwelt- und Klimaschutzes durch eine Optimierung des Ressourcenverbrauchs, eine Steigerung der Energieeffizienz und Senkung der Betriebskosten.

Die Stadt Neu-Anspach wurde als Kommune ausgewählt und kann mit der städtischen Kindertagesstätte Rasselbande teilnehmen. Die Kosten für die Teilnahme trägt der Regionalverband FrankfurtRheinMain. Fachlich wird das Projekt von der Firma Arqum Gesellschaft für Arbeitssicherheits-, Qualitäts- und Umweltmanagement mbH und dem Energiereferat betreut. Kern des Projekts sind verschiedene Vor-Ort-Termine und 8 halbtägige Workshops zu betriebs- bzw. für die Kita relevanten Umweltthemen. Hier geht es vor allem um die Themengebiete Wasser, Energie, Einkauf, Umweltkosten und -controlling, gefährliche Arbeitsstoffe, Abfall- und

Emissionsminderung, Mobilität, Umweltpolitik, Arbeitssicherheit sowie um umweltrechtliche und betriebsorganisatorische Fragestellungen.

Die Verwaltung und die Kita haben für die o.g. Themen ein Projektteam zusammengestellt. Die Projektleitung und Koordinierung übernimmt Mirjam Matthäus-Kranz vom Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt.

Das Projekt wird über ca. 12 Monate laufen und startet am 25.3.2021 mit einem ersten Workshop (wegen Corona online). Ziel ist nach erfolgter Bestandsaufnahme die Erarbeitung von konkreten Umwelt-Maßnahmen. Die städtischen Kitas haben für 2021 ohnehin für ihr pädagogisches Konzept die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz geplant, sodass sich alle Beteiligten hierzu weiteren fachlichen Austausch erhoffen.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler fragt an, wie der aktuelle Sachstand bei der Verhandlung mit dem Hochtaunuskreis zur Übernahme der K738 sei?

Erster Kreisbeigeordneter Thorsten Schorr ist seit Anfang 2020 mit Hessen Mobil in Kontakt und versucht den Vorgang nunmehr zum Abschluss zu bringen. Jedoch ist die Anfrage von Hessen Mobil noch nicht beantwortet/abgeschlossen. Herr Schorr gibt an sich zu melden sobald ihm etwas vorlege.

4.2 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler äußert, dass derzeit (seit 2-3 Tagen) wohl eine Umleitungsstrecke für den Schwerlastverkehr über die K738 (B275 - Hauptstraße – Heisterbachstraße – Bahnhofstraße – Breitestraße – Saalburgstraße oder Weilstraße) eingerichtet sein muss. Wer hat das angeordnet? Ist das der Stadt bekannt?

Es handelt sich um eine Anordnung des Hochtaunuskreises anlässlich der Rodungsmaßnahmen auf der Weilstraße zwischen Hunoldstal und Landsteiner Mühle vom 08.02. bis zum 12.02.21. Die Umleitung war aufgrund des gültigen LKW-Verbotes zwischen Hunoldstal und Merzhausen notwendig.

4.3 Anfragen und Anregungen

Zudem regt Guntram Löffler an, zu überlegen die gesamte Hauptstraße als 30er Zone einzurichten, da der Verkehr in den vergangenen Jahren enorm zugenommen habe und auch zukünftig durch weitere Baugebiete (z.B. in Altweilnau) zunehmen werde.

Die bundesweit einheitlich zulässige Höchstgeschwindigkeit innerorts beträgt 50kmh. Der §45 der Straßenverkehrs-Ordnung StVO regelt, dass Verkehrszeichen nur dort angeordnet werden dürfen, wo sie aufgrund der besonderen örtlichen Lage zwingend geboten sind. Die besondere Lage kann zum Beispiel durch einen Unfallhäufungspunkt definiert werden. Im Jahr 2017 wurde §45 StVO dahingehend erweitert, dass es erleichtert wird, Tempo 30kmh im direkten Umfeld von Grundschulen, Kitas und Seniorenheimen anordnen zu können. Dies wurde unter Bezugnahme der Polizei und Hessen Mobil entsprechend in der Hauptstraße im Bereich Kindergarten umgesetzt. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Ausweitung von Tempo 30kmh im weiteren Streckenverlauf der Hauptstraße nicht möglich.

Anlage Protokoll zu TOP 2.8

Zum Abschluss der letzten Bauausschusssitzung der Legislaturperiode bedankt sich Andreas Moses bei den Mitgliedern des Bauausschusses für die gute Zusammenarbeit. Ebenso bedankt er sich bei seinem Stellvertreter Guntram Löffler, beim Bürgermeister sowie beim Magistrat, bei den Arbeitsgruppen, der Presse und bei der Schriftführerin Sarah Corell.

gez. Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

gez. Sarah Corell
Schriftführerin



Datum, 01.10.2020 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/232/2020

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.10.2020	
Bauausschuss	21.10.2020	
Bauausschuss	19.12.2020	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

**2020-17 Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung
-Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB**

Sachdarstellung:

Die Eigentümerin des Grundstücks Ostpreußenstraße 15 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5) hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Am Bächweg 2. Änderung und Ergänzung“ gestellt, um auch den rückwärtigen Bereich bebauen zu können. Zudem wurde seitens der Verwaltung Kontakt zur Grundstückseigentümerin Usinger Straße 7 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7) aufgenommen, da hier die gleiche Festsetzung betroffen ist. Hier besteht ebenfalls Interesse an der Bebauungsplanänderung. Gegebenenfalls muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Verfahrens erfolgen.

Ziel ist es, den Bereich als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und die Bebauung des gesamten Grundstückes zu ermöglichen.

Nach dem gültigen Bebauungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Ein Dorfgebiet soll sich nach BauNVO dadurch auszeichnen, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht genommen wird. Derzeit ist nur noch ein Landwirt dort tätig, der jedoch nur noch einen kleinen Bereich des Grundstücks für die Zwischenlagerung der Ernte nutzt. Eine Halle im Außenbereich ist bereits geplant. Eine Tierhaltung ist nicht mehr vorgesehen.

Neben der Festsetzung als Dorfgebiet sind derzeit im Bebauungsplan, zwischen der Usinger Straße und der Ostpreußenstraße, zwei größere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Im Sinne der vom Bund geforderten Nachverdichtung, bieten diese zwei größeren Flächen Potential, das genannte Ziel zu verfolgen. Auf dem Flurstück 53/5 ist die Errichtung von 4 Bauflächen für Bungalows in Kooperation mit der Firma Rubin-Residenzen geplant. Die Erschließung der Grundstücke wird über eine Privatstraße erfolgen.

Das Flurstück 56/7 soll über das Flurstück 57/3, von der Usinger Straße aus, und einer anschließenden Privatstraße erschlossen werden. Hier sind 3 Baugrundstücke geplant. Die Ver- und Entsorgung für die beiden zusätzlichen Baumöglichkeiten kann sichergestellt werden. Die eingezeichneten Grundstücksaufteilungen sind eine grobe Skizzierung und sollen erstmal nur die mögliche Gestaltung aufzeigen. Konkrete Planungen und Zeichnungen erfolgen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

In städtebaulichen Verträgen soll die Kostenübernahme für die Bauleitplanung sowie die Kosten für die Ver- und Entsorgung geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 47, 48/1, 49/1, 50/6, 50/7, 50/8, 51, 52/3, 52/6, 53/5, 53/6, 53/7, 54/1, 55/1, 55/2, 56/2, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/9, 57/3.

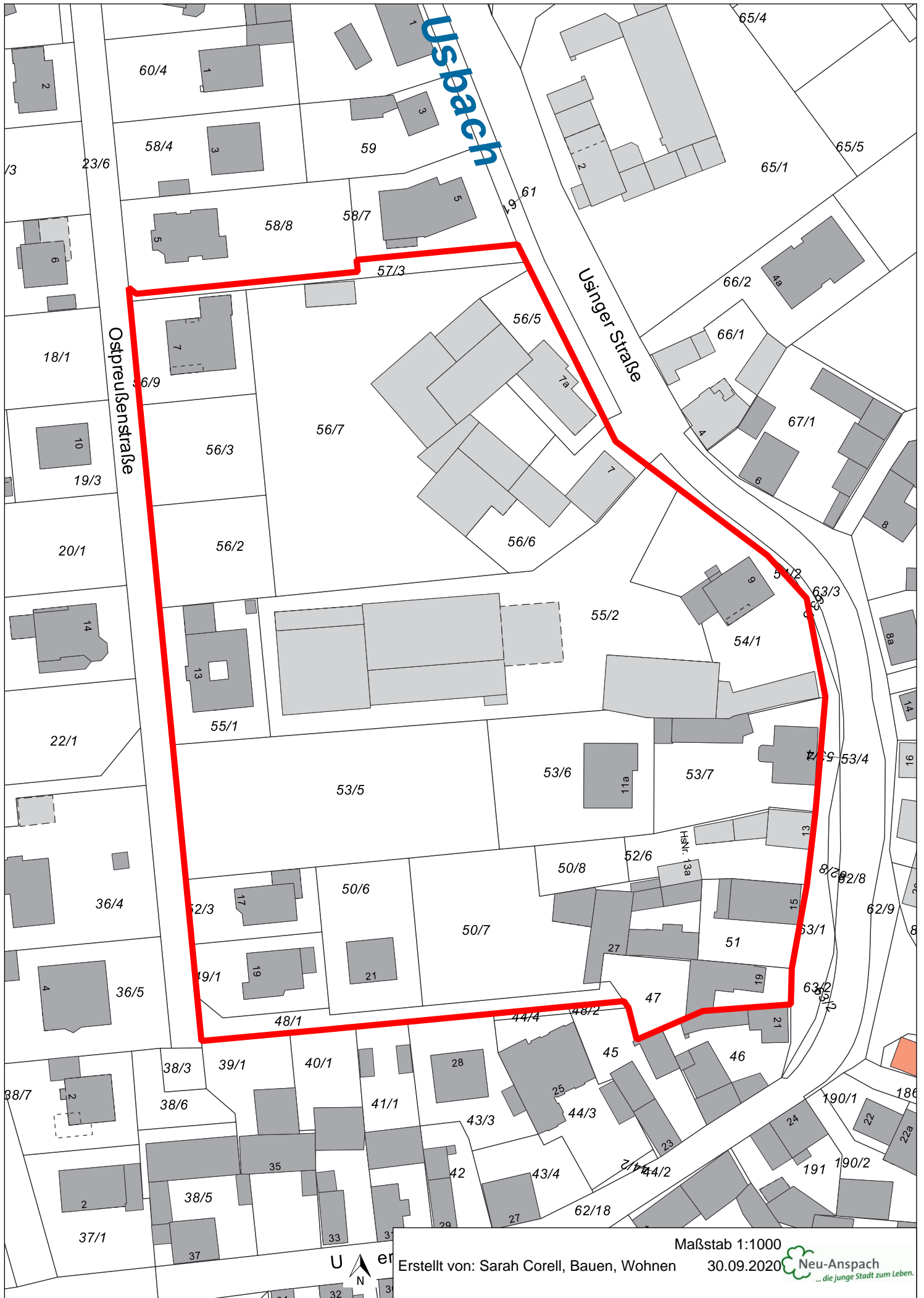
Planziel ist die Umwandlung des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit den Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5 und Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten (Privatstraßen) für den Brandschutz regelt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Skizze geplante Grundstücksaufteilung
3. Auszug Bebauungsplan

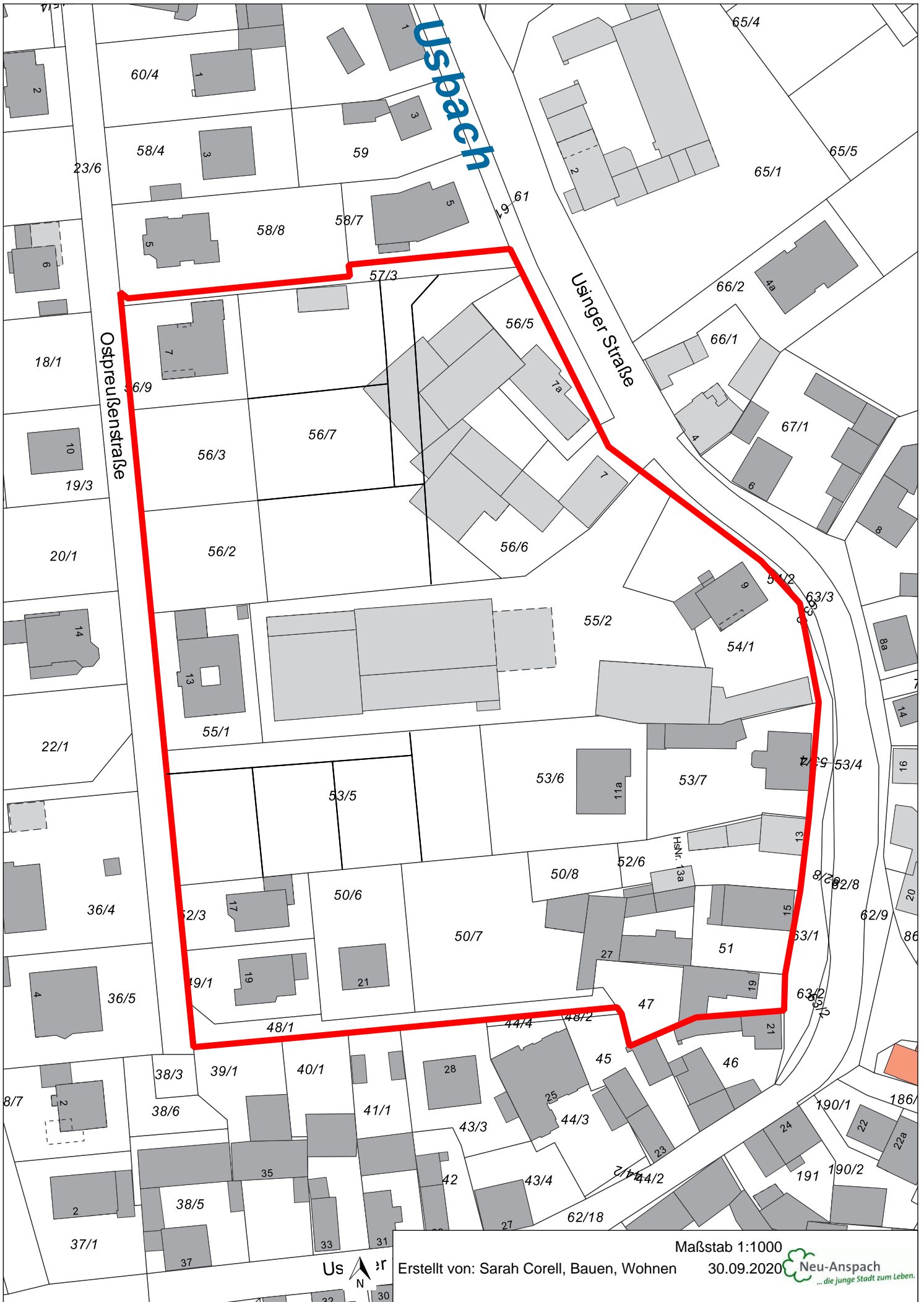


Maßstab 1:1000

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen

30.09.2020





Maßstab 1:1000

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen

30.09.2020 Neu-Anspach
... die junge Stadt zum Leben.



66
Am Zaunefeld
57
WESTERFELD

- Ver
- Str
- Str
- Ver
- Rad
- Ein
- die
- Ber
- Fla
- zwe
- Pla
- Sch
- Land
- Anp
- Lau
- der
- Erh
- Erh
- Ein
- Umg
- Pro
- fla
- pfl
- Son
- Umg
- pla
- Gar
- kar
- Gre
- unc

Textliche Fest

(1) Gem. S
Wohnungen bet



Datum, 27.01.2021 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/27/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	02.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

21-03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad Teil II)
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB

Sachdarstellung:

Ausgehend vom Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2020, hat die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre für das Gebiet Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friederich-Ebert-Straße erarbeitet.

Zusätzlich wird auf die Vorlage XII/319/2016 verwiesen. Die Vorlage geht auf die Historie des Bebauungsplanes „Grundpfad“ inkl. der 8 Änderungen und weiteren Überplanungen ein. Damals wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Breitestraße/Taunusstraße“ welcher die Neuaufstellung des südlichen Teilbereiches des Ursprungsplanes Grundpfad umfasst, beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 17.05.2018 rechtskräftig. Bereits in der damaligen Vorlage wurde die Notwendigkeit der Überarbeitung des Bebauungsplanes im nördlichen Teilbereich angesprochen, jedoch auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 1. Änderung an die aktuelle Bauungs- und Nutzungsstruktur angepasst und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wird vorgeschlagen, eine Veränderungssperre zu beschließen. Die Verwaltung weist daraufhin, dass mit Beschluss der Veränderungssperre auch eigentlich baugenehmigungsfreie Bauvorhaben (z.B. Einfriedungen, Gauben oder Garage/Carports) betroffen sind.

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes von ca. 50.000 € (ggf. anteilmäßig) sind entsprechend in den Haushaltsberatungen zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 1. Änderung an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur anzupassen und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundpfad von 1988 und umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 12, die Flurstücke innerhalb des durch die Taunusstraße im Norden und Osten, die Bahnhofstraße im Westen und die Friedrich-Ebert-Straße im Süden begrenzten Bereichs. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Übersichtskarte entnommen werden.

2. für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit dem §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

**Satzung der Stadt Neu-Anspach
Über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. (§ 14 Abs. 1 BauGB).

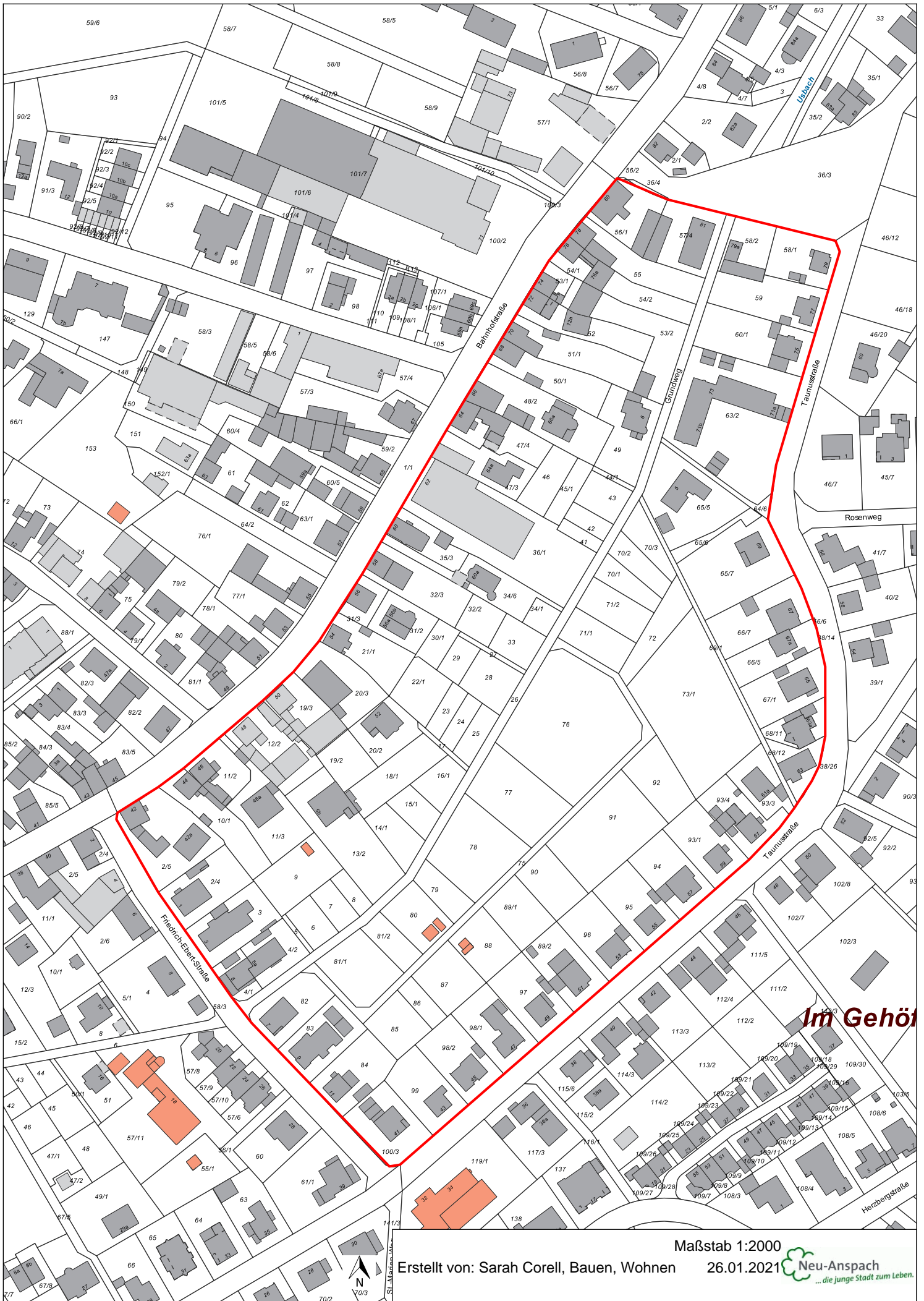
2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 3 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB).

Thomas Pauli
Bürgermeister


Anlage:
Geltungsbereich Bebauungsplan



Im Gehölz

Maßstab 1:2000

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen

26.01.2021  Neu-Anspach
... die junge Stadt zum Leben.



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 27.01.2021 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/26/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	02.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

**21-02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB**

Sachdarstellung:

Ausgehend vom Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 03.12.2020, hat die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre für das Gebiet Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße erarbeitet.

Planziel ist die Festlegung von Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung des Gebiets, um für den derzeit unbeplanten Innenbereich ein geordnetes Ortsbild entstehen zu lassen. Angestrebt wird die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wird vorgeschlagen, eine Veränderungssperre zu beschließen. Die Verwaltung weist daraufhin, dass mit Beschluss der Veränderungssperre auch eigentlich baugenehmigungsfreie Bauvorhaben (z.B. Einfriedungen, Gauben oder Garage/Carports) betroffen sind.

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes von ca. 30.000 € (ggf. anteilmäßig) sind entsprechend in den Haushaltsberatungen zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Festlegung von Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung des Gebiets, um für den derzeit unbeplanten Innenbereich ein geordnetes Ortsbild entstehen zu lassen. Angestrebt wird die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 13 Flurstücke 57/3, 57/4, 59/2, 60/4, 60/5, 61, 62, 63/1, 64/2, 66/1, 67/1, 69/1, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 79/2, 80, 81/1, 150, 151, 152/1, und 153 sowie teilweise das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 13 Flurstück 27/4.

2. für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit dem §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

**Satzung der Stadt Neu-Anspach
Über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

- a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 14 Abs. 1 BauGB).

2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 3 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB).

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Geltungsbereich Bebauungsplan





Datum, 12.11.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/312/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2019	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

**60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.07.2015 den Aufstellungsbeschluss (Vorlage 141/2015) zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 15.08.2019 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

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

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach die in **Fettdruck und Kursivschrift** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 26.08.2019, AZ.: PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle

Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplanes sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung der neuzubauenden Gebäude ist eine Erweiterung unseres Netzes erforderlich.

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

2. Fraport AG

Schreiben vom 27.09.2019, AZ.: RAC-RA ba-skf

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

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

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

3. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 28.08.2019, AZ.: Honsberg

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt und die westliche, als Private Grünfläche (Wiesennutzung) festgesetzte Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden.

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 im Bereich der festgesetzten Grünfläche angepasst werden kann.

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

4. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Schreiben vom 10.09.2019, AZ.: N2-WN3-cw

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Derzeit ist die Liegenschaft Bahnhofstraße 71 mit drei Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Werden diese Anschlüsse nicht mehr benötigt, ist die Versorgungsleitung in der Bahnhofstraße kostenpflichtig zu trennen.

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.

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

**5. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Schreiben vom 25.09.25019, AZ.: 60.00.06-261**

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 Voraussetzung, um am Standort einer ehemaligen, innerörtlichen Tankstelle eine Wohnanlage mit 43 Wohnungen und baulichen Nebenanlagen errichten zu können. Das Gebiet umfasst dabei auch an dem Standort ansässige gewerbliche Nutzungen und soll als „urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha besteht derzeit überwiegend kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das zur Errichtung der Wohnanlage vorgesehene Areal wird momentan noch auf der Grundlage des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich beurteilt. Der Geltungsbereich umschließt an seinem westlichen Rand eine Pferdeweide, die auch als solche festgesetzt wird und somit erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden diesbezüglich keine Anregungen zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragen.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße 71-73“ zur Kenntnis. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Sinne des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) liegen keine Genehmigungen der Eingriffe für die Flurstücke 58/7, 58/8 und 58/9 der Flur 5 vor, so dass davon ausgegangen werden muss, dass diese Eingriffe illegal erfolgt sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bebauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht.

Auch der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diese Flurstücke nicht überbaubare Flächen (öffentliche Grünanlagen mit dem Fließgewässer Ansbach) fest. Das Verfahren der Innenentwicklung muss einer Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenwirken (vgl. VGH Mannheim NVwZ-RR 2019, 149).

Aufgrund der Tatsache, dass diese Flächen rechtlich als geplante Außenbereichsflächen zu werten sind und die aktuelle Nutzung vermutlich illegal erfolgte, kann hierbei nicht von einer Innenentwicklung ausgegangen werden. Sofern keine Nachweise einer legalen Flächeninanspruchnahme vorliegen, sollte die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB nochmals auf Zulässigkeit geprüft werden. Sind die Eingriffe ohne Genehmigung erfolgt, wäre auch zu prüfen, ob die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verletzt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird nach wie vor für das Geeignete erachtet. Und das sogar unabhängig von der oben angesprochenen rechtlichen Situation. Angemerkt sei, dass auch seitens des Regierungspräsidium Darmstadt und des Regionalverband Frankfurt RheinMain keine Bedenken gegen die gewählte Verfahrensart vorgebracht wurden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Es wird darauf hingewiesen, dass natürliche oder naturnahe Gewässer und Gewässerrandstreifen gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Sofern die bereits vorgenommenen Verrohrungen am Ansbach nicht legal erfolgten, wäre auch hier von einer Beeinträchtigung eines geschützten Biotops auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits oben erwähnt, gibt es für die Einrichtung der Stellplätze in diesem Bereich eine Baulast. Die damals noch Gemeinde Neu-Anspach hat bereits Anfang der 1990er Jahre die Verrohrung und Umlegung des Gewässers vorgenommen, um im Zuge der Umnutzung des ehem. Susemichel-Geländes den Bereich der nunmehr auch ehem. Werkstatt bebaubar zu machen. Es ist davon auszugehen, dass dies in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt ist. Biotope i.S. des § 30 BNatSchG sind von der hiermit vorliegenden Planung keine betroffen.

Das ca. 20 m breite Gebiet südlich des Ansbachs verfügt über ein sehr hohes Potential zur Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern und weist eine sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Um das B-Plangebiet möglichst im Sinne des Natur- und Artenschutzes zu entwickeln, sollte der Ansbach (zumindest bis zur alten Verrohrung) wieder offen gelegt und naturnah gestaltet werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flst. Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75 m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend. Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend, nicht indes für diesen untergeordneten Bereich.

Sowohl die bestehenden als auch die vorgesehenen Stellplätze im Uferbereich (bzw. über dem verrohrten Bach), sollten zurückgebaut bzw. aus der Planung entnommen werden. Auf einem mindestens 10 m breiten Streifen entlang der Uferkante sollte ein Gewässerrandstreifen mit entsprechender Vegetationsausstattung hergestellt werden.

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Festsetzungen zu den begrünnten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Ein 5m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen.

Textliche Festsetzungen

Alle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung formuliert wurden sowie die weiter unten stehenden Ergänzungen (vgl. Artenschutz), sind als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Geltungsbereich befindliche private Grünfläche (Weide) stellt sich als frisches bzw. wechselfeuchtes Extensivgrünland dar. *Arrhenatherum elatius*, *Galium mollugo* und *Crepis biennis* sind Kennarten des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“. Darüber hinaus konnten noch sieben weitere typische Arten dieses Lebensraumtyps kartiert werden, wobei mit *Polygonum bistorta* sogar ein Magerkeitszeiger vertreten war.

Es wird darum gebeten, die geplante Bewirtschaftung nicht nur an die Bedürfnisse des dort vorkommenden, streng geschützten Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings anzupassen, sondern auch an die des FFH-LRTs 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“

Um einen Umweltschaden zu vermeiden, sollte eine Überweidung (aktuelle Nutzung als Pferdeweide, vgl. Umweltplanerischer Fachbeitrag) ausgeschlossen werden. Optimal wäre eine ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste nicht vor der „Gräserblüte“ und die zweite erst nach der „Sanguisorba-Blüte“ erfolgen sollte.

***Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.
In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Unzulässigkeit als Dauer-Standweide zur Vermeidung einer Übernutzung durch Beweidung aufgenommen.***

Die Signatur innerhalb der Plankarte ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung vorzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Um möglichst schnell eine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbare Laubstrauchhecke (Festsetzung Nr. A 6.3) herzustellen, sollte eine dreireihige Anpflanzung der heimischen Sträucher erfolgen.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:
Im Bestand befinden sich dort bereits einheimische und standortgerechte Sträucher, die in den lückigen Bereichen durch Neuanpflanzungen ergänzt werden sollen. Die Festsetzung wird entsprechend geändert.***

Für die Werbeanlagen (vgl. Festsetzung B 2.1) sowie weitere Außenbeleuchtungen sollte ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) zur Verwendung kommen dürfen. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer gezielten Lichtlenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Textliche Festsetzung aufgenommen (vgl. A 5.3).***

Durchgrünung des Gebietes

Werden die Regelungen zur Bebaubarkeit (GRZ I und II) der Grundstücke gemäß der textlichen Festsetzungen vollständig ausgeschöpft, so sind auf den drei Flächen des urbanen Gebietes insgesamt neun Bäume bzw. 168 Sträucher als Gehölzanteile vorgesehen. Alleine die zum Erhalt festgesetzten Baumbestände übersteigen demnach die Anforderungen dieser Bepflanzungsregelung. Der Landschaftsplan sieht, wie auf Seite 8 der Begründung dargelegt, eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes vor. Auch aus Sicht des Natur- und Artenschutzes erscheint eine weitgehendere Regelung zur Durchgrünung des Gebietes erforderlich. So ist es z. B. wünschenswert, dass auf mindestens 20 % der Flächen im urbanen Gebiet Gehölzflächen hergestellt werden.

***Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.
Gerade aufgrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet erscheint ein 20%iger Flächenanteil für Gehölze auf die Gesamtfläche als nicht umsetzbar. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken.***

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung trifft keine Aussagen zu den mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Verlusten von Baumhöhlen/Gebäudequartieren. Im Jahr 2014 wurde im Geltungsbe- reich noch die besonders geschützte Blaugrüne Mosaikjungfer nachgewiesen (vgl. Natis-Daten- bank). Die folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zu ergänzen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. einen strukturellen Ausgleich für den Verlust der Quartiere sicherzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Auf- grund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Der Ausgleich ist mit der UNB abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass Bestandsbäume überwiegend zum Erhalt festgesetzt sind und in den Uferbereich nicht eingegriffen wird. Baumhöhlen wurden bei der Kartierung nicht gesichtet.

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme) zu veranlassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf eine Grundstückseinfriedung zum Außenbereich sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur Beschaffenheit von Einfriedungen, die bereits über das, was die HBO vorgibt hinausgehen. Eine weitergehende Verschärfung ist nicht angedacht.***

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:
Der Hinweis auf die gültige DIN Norm wird als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.***

Aufgrund der potentiell im Plangebiet vorkommenden, wild lebenden Arten, welche besonders ge- schützt und/oder gefährdet sind (z.B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke), ist während der Bauaufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Um ein Töten von Individuen zu vermeiden, ist das Bauaufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten zu untersuchen und Vorgefundene Individuen umzusetzen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.***

Kompensationsmaßnahmen

Die gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung vorgesehenen Ersatzkästen für den Haussperling sind bis zum Beginn der auf den Abriss folgenden Brutzeit anzubringen und gegenüber der UNB zu do- kumentieren.

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Avifauna (hier insb. Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Zwergfledermaus sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelltypen aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Aufgrund der Nachweise der beiden Vogelarten Mauersegler und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste, wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten in den Festsetzungen (Hinweisen) vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Baubeginn erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der UNB auszuhändigen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. 5 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten!

Der Bitte wird entsprochen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ der Stadt Neu-Anspach gibt es aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** folgende Anregungen:

1) Zu: Planzeichnung

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung mit einer Farbfläche darzustellen. In der Zeichnung sind hierbei die überbaubaren Flächen ausgenommen. Diese Darstellung kann missverständlich sein. Aus diesem Grund empfehlen wir auch die überbaubaren Flächen mit der Farbfläche zu versehen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

2) Zu: Zeichenerklärung

Bei den Zeichenerklärungen ist unter sonstige Planzeichnung die Abkürzung „gSt“ mit „begrünte Stellplätze vgl. TF Ziffer...“ erläutert. Zur Klarstellung ist aus unserer Sicht die Ziffer „B) Nr. 4“ zu ergänzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da die Festsetzung entfällt, erübrigt sich eine weitergehende Differenzierung.

3) Zu: Textliche Festsetzungen. Einleitung

In der Einleitung zu den textlichen Festsetzungen ist aufgeführt:

„Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seine Geltungsbereiche die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ von 1981 durch Festsetzungen des Bebauungsplans Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ von 1981 und der hier geplante Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ überlagern sich bei den Flurstücken 58/7, 58/8, 58/9, 61, 93, 94, 101/8, 101/9 und 108 mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Da aus den Unterlagen nicht hervorgeht, ob eine Änderung an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ erfolgen soll, könnten somit zwei rechtskräftige Bebauungspläne für diese Flurstücke gelten.

Wir haben Bedenken, inwieweit der hier aufgeführte Hinweis in diesem Bebauungsplan rechtlich ausreicht, um den rechtskräftigen Bebauungsplan einzuschränken. Somit können bei der Beurteilung von Bauvorhaben Unklarheiten entstehen.

Damit eine eindeutige Rechtsicherheit gegeben ist, empfehlen wir den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ zu ändern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Es handelt sich hierbei um die übliche Vorgehensweise in Fällen von teilweisen Überlagerungen von Geltungsbereichen. Bestehende Bebauungspläne werden durch neue Planungen überlagert, ohne dass gleichzeitig der bestehende Bebauungsplan ausdrücklich aufgehoben wird. Ein alter Bebauungsplan verliert seine rechtliche Wirkung, sobald eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert oder den alten Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt. Dies folgt bereits aus dem allgemein geltenden Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“. Ein alter Bebauungsplan gilt jedoch nur dann fort, wenn der neue Bebauungsplan, wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte.

4) Zu: Textliche Festsetzungen. A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen. Nr. 2.4 „Höhe baulicher Anlagen“

In den textlichen Festsetzungen ist unter Nr. 2.4.1 der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung und unter Nr. 2.4.2 die Berechnungsgrundlage geregelt. Hier fehlt aus unserer Sicht als Ergänzung die maximal zulässige Gebäudehöhe, wie z. B. in der Nutzungsmatrix-Begründung mit 12,0 m angegeben. Wir empfehlen die Festsetzung bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Nutzungsmatrix auf der Titelseite der textlichen Festsetzungen zu entnehmen und somit dort bereits enthalten.

5) Zu: Textliche Festsetzungen. C: Nachrichtliche Übernahme und Hinweise. Nr. 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“

In diesem Abschnitt ist als nachrichtliche Übernahme und Hinweis die Verwertung von Niederschlagswasser z. B. das Erfordernis einer Zisterne aufgeführt. Für die Durchsetzung der hier gewollten Regelung fehlt aus unserer Sicht die Rechtsgrundlage, wie z. B. eine Zisternensatzung der Kommune. Aus diesem Grund empfehlen wir die Prüfung, ob dieser Hinweis weiterhin aufgeführt werden sollte.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der o. g. Punkt C 2.1 dorthin verschoben.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** äußert sich zum o. a. Bebauungsplan wie folgt:

1) Die vorliegende Bauleitplanung wird den Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessischem Wassergesetz (HWG) nicht gerecht.

Gemäß dem Planwerk des Bebauungsplans soll unmittelbar nordwestlich des eingetragenen Beginns der Verrohrung des Ansbachs eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ entstehen, die unmittelbar in der Gewässerparzelle, beziehungsweise dem hier noch offen verlaufenden Oberflächengewässer und dessen Gewässerrandstreifen, zum Liegen kommt.

Nachdem in § 38 WHG das Vorhandensein des Gewässerrandstreifens und in § 23 Abs. 1 HWG die Breite im „Innenbereich“ zu 5 m bestimmt werden, schließen die Punkte 3 und 4 des § 23 Abs. 2 HWG die Bebauung des Gewässerrandstreifens aus.

Mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB, wäre nach unserer Ansicht nordwestlich der Gewässerverrohrung im Bebauungsplan der 5 m breite Gewässerrandstreifen als solcher explizit darzustellen.

Die Flächen würden über die satzungsmäßige Ausweisung ihrer rechtlich vorgegebenen Funktion (§ 38 WHG) zugeführt und von einer „Überbauung“ (§ 23 HWG) ausgeschlossen. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wäre somit entlang des offenen Gewässers um die Flächen des Gewässerrandstreifens zu verkleinern.

Der Anregung wird entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrüntem Stellplätzen gSt werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bebauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich verrohrter Gewässer sind nicht anzunehmen.

Hinweis

Im Rahmen der Stellungnahme wurde die Örtlichkeit durch den Verfasser in Augenschein genommen. Seitens des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird deshalb der Verdacht geäußert, dass der im Planwerk eingetragene Beginn der Verrohrung des Oberflächengewässers nicht mit der Position des vorhandenen Einlaufs übereinstimmt. Diesbezüglich raten wir eine Überprüfung der Bestandssituation bzw. einen Abgleich mit dem Planwerk an.

Der Anregung wird entsprochen.

Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Die Lage und die Darstellung im Planteil werden überprüft und um die Angaben aus der Vermessung ergänzt.

2) In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es in Kapitel 10.4.2.2 Entwässerung im Trennsystem „Im alten Ortsbereich von Neu-Anspach liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.“ Diese Aussage ist in Hinblick auf das vorhandene Mischsystem richtig. Gleichwohl eröffnet aber die unmittelbare Lage am (verrohrten) Gewässer eine Ableitung von Niederschlagswasser „über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer“ im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG. Somit sollte zumindest für den Fall der Neuerrichtung von Gebäuden und versiegelten Flächen eine entsprechende Vorgabe zur getrennten Niederschlagswasserableitung berücksichtigt werden.

In diesem Sinne sollten auch die Aussagen des Umweltberichtes angepasst werden, der in Kapitel 3 (Seite 14, unten) ausführt, dass gemäß den Festsetzungen des B-Plans Zisternenüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen sind. Eine entsprechende textliche Festsetzung wäre ebenfalls anzupassen.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Es gelten die Vorgaben des HWG. Hingewiesen sei darauf, dass die Einleitung des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal bereits festgesetzt ist.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz stimmt dem Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen und Hinweisen des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden. Die Anpassungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung, so dass der Bebauungsplan auch ohne weitere Beteiligung beschlossen werden kann.

6. Unitymedia Hessen GmbH & CO.KF

Schreiben vom 24.09.2019, AZ.: EG-3703

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7.Syna GmbH

Schreiben vom 27.09.2019 AZ.: Jürgen Fischer

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

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

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Schreiben vom 04.10.2019, AZ.: I 18 KMRD- 6b 06/05 N 1378-2019

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

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

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

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

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

9. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 10.10.2019, AZ.: III 31.2-61d 02/01

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

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 auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung 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.
Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 25.09.2019 eine Stellungnahme abgegeben, die keine Aussagen trifft, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.**

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

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.010-000.098	Bahnhofstr. 71	Verschiedenen Firmen mit der WZ 3 - 5
2	434.007.010-000.106	Bahnhofstr. 73	Shell Tankstelle WZ 5 – Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu-Anspach“. Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden: Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

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

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

<http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

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

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung ist im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hinzuweisen:

Zu Nr. 10.02.07 + 10.04,02 der Begründung:

Die Gemeinde ist Abwasserbeseitigungspflichtige gemäß § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG). Die Beseitigungspflichtigen können bestimmen, wie ihnen das Abwasser zu überlassen ist. Auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist als Abwasser zu betrachten (§ 54 WHG). Die Umsetzungsmöglichkeiten für § 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG sind daher von der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Sofern eine Versickerung oder Direkteinleitung von Niederschlagswasser im Einzelfall nicht möglich oder eine Brauchwassernutzung nicht angebracht ist, ist dies im Bebauungsplan zu begründen. Öderes sind verbindliche Festsetzungen erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der Punkt C 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“ dorthin verschoben. Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird darin bereits festgesetzt.

Beim Umgang mit Regenwasser sind die Hinweise des Merkblatts DWA-M153 zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der verrohrte Ansbach durch das Plangebiet verläuft. Eine Entwässerung im Trennsystem scheint daher grundsätzlich möglich. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich in meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird bereits festgesetzt.

Abfallwirtschaft

Ich weise darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Der Umweltplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nennt in Kapitel 3 Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit Böden. Unter anderem werden Empfehlungen zur Lagerung und Wiederherstellung der Böden aufgelistet. Ich möchte darauf hinweisen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden kann. Weitere Informationen sind dem v. g. Merkblatt zu entnehmen.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

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

Dem Bebauungsplan stehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

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

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.

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

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - bestehen grundsätzliche Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrand streifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Innenbereich. Der Ansbach fließt teilweise offen und teilweise verrohrt durch das Plangebiet. In Ihrem Bebauungsplan wurde allerdings kein 5-Meter- Gewässerrandstreifen dargestellt. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. § 9 Abs. 25 b) BauGB für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festzusetzen und dementsprechend als klar erkennbarer Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzungen zu den begrüntem Stellplätzen gSt werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit Baulasten aus dem Jahr 1997 (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450) belegten Grundstücke. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

Bei der letzten Novelle des HWG 2018 wurde der 5-Meter-Gewässerrandstreifen im Innenbereich mitaufgenommen. Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und HWG wurde allerdings bei der Festsetzung des Gewässerrandstreifens auf 10-Meter und 5-Meter kein Unterschied festgehalten, ob es sich hierbei um ein offenes, abfließendes oder ein verrohrtes Gewässer handelt. Zwar wurde bei der letzten hessischen Dienstbesprechung Gewässerökologie am 22. August 2019 über diesen Sachverhalt diskutiert, allerdings ohne abschließendem Ergebnis. Bei der nächsten hessischen Dienstbesprechung Recht am 30. Oktober 2019 wird dieser Sachverhalt weiter juristisch geprüft, welcher allerdings dann noch eines klarstellenden Erlasses vom Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) bedarf. Bis dahin verweise ich auf das geltende Recht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

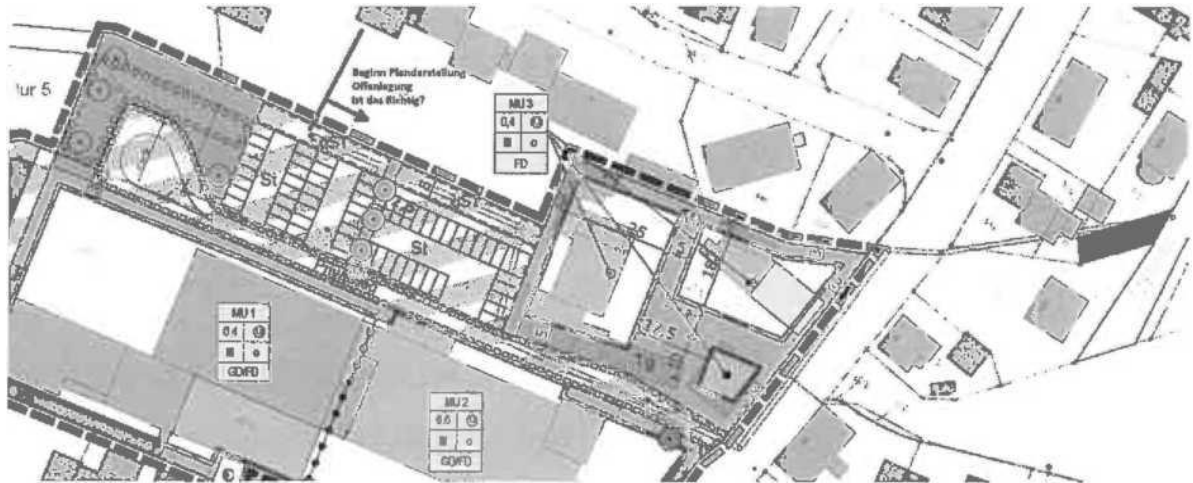
Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Dez. 41/2 der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden am 15.11.2019 hat die angesprochene Dienstbesprechung zwischenzeitlich stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Gewässerrandstreifen im Bereich der verrohrten Gewässer nicht anzunehmen sind.

Dem vorgelegten Bebauungsplan in der derzeitigen Form stimme ich nicht zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen und Hinweisen des Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden.

Bei weiteren Planungen ist zudem klarzustellen, wo genau die Bachverrohrung beginnt (siehe Auszug). Sollte die Darstellung richtig sein, darf der offene Bereich nicht mit Verkehrsfläche überplant werden, dies würde eine wasserrechtliche Genehmigung bedürfen, welche nicht genehmigungsfähig ist.



Der Anregung wird entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in der Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrünten Stellplätzen gSt werden zurückgenommen. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

Offenlegung:

Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Bachlauf des Ansbachs. Bei der Verrohrung des Ansbachs sind § 6 Abs. 2 WHG und § 24 Abs. 2 HWG zu beachten. Nach § 6 Abs. 2 WHG sollen nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. Die Wasserbehörde kann für Gewässer, die nicht den Anforderungen des Satz 1 entsprechen, die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen festlegen und die hierfür einzuhaltenden Fristen bestimmen, wenn sich das Land unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Betroffenen an den Kosten angemessen beteiligt (siehe Förderrichtlinie des Landes Hessen „Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Hochwasserschutz“).

Unter anderem sind nach § 24 Abs. 2 HWG natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden (z.B. verrohrt), sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung).

Demnach ist soweit wie möglich der naturferne Bachlauf in einen naturnahen, offen gestalteten Bachlauf zu versetzen. Einer Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 Baugesetzbuch (BauGB) auf dem Ansbach, mindestens die Flächen "gSt" kann nicht zugestimmt werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flst. Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75 m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend. Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese

Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend.

Die Offenlegung / der Gewässerausbau des Ansbachs bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens nach § 68 WHG durch die zuständige Wasserbehörde. Ggfs. ist auch eine Verlegung und Offenlegung des Ansbachs an die nördliche Grenze des Planbereiches möglich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
vgl. die vorhergehenden Ausführungen.**

Anlagen über dem Gewässer:

Gemäß § 22 HWG i.V.m. § 36 WHG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass eine Bebauung in diesem Bereich weder geplant noch nach der Grünflächenfestsetzung planungsrechtlich zulässig ist.**

Allgemein:

Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Abflussverschärfung des Ansbachs kommen.
Bergaufsicht

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die gegenüber dem jetzigen Zustand zu einer voraussichtlichen Abflussverschärfung führen.**

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.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde unmittelbar beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 04.10.19 mitgeteilt, dass keine Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen.

Die späte Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

10. HGON

Schreiben vom 30.09.2019, AZ.: Daniel Neubacher

zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

Grundsätzlich befürworten wir die Wohnraumgewinnung durch innerörtliche Bebauung, Folgendes möchten wir anmerken:

Gebäudebrütende Arten

Mauersegler

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben wurden vom Büro Weiss & Becker Mauersegler auf Nahrungssuche dokumentiert. Auch nach eigener Beobachtung nutzt die Art den Luftraum rund um die Bahnhofstraße; Bruten in geeigneten Gebäuden können sicher angenommen werden. Da durch Gebäudedämmung und Dacherneuerungen Brutstätten zunehmend zerstört werden und nachfolgend fehlen, befürworten wir bei Neubauten an geeigneten Standorten die Installation von Kunstnestern. Von einer Annahme solcher Nester durch Mauersegler ist in diesem Bereich Anspachs auszugehen (s.o.).

Wir schlagen vor, an den geplanten Gebäuden in Richtung Bahnhofstraße jeweils 3-4 Mauersegler-Kästen in die Dämmung zu integrieren (keine Installation in Süd-Exposition). Da von diesen Kästen nach Installation lediglich das Einflugloch zu sehen ist, ist eine evtl. optische Störwirkung praktisch nicht gegeben. Auch eine Verschmutzung der Gebäude durch Kot ist nicht zu erwarten. Bei positiver Entscheidung sind die z.T. erheblichen Lieferfristen von z.T. 8-9 Monaten zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. Ziffer D 7 Nr. 7)

Grünflächen

Allgemein wäre bei Umsetzung des Bebauungsplans eine stärkere Durchgrünung der Fläche mit Büschen und Bäumen wünschenswert. Bei der Bepflanzung sollen, wie vorgeschlagen, einheimische standortgerechte Laubbäume bevorzugt werden.

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

Der Umfang der Begrünung wurde mit dem Hintergrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet gewählt. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken. (vgl. Ziffer A 6.1)

Beleuchtung

Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zur Haus- und Außenbeleuchtung incl. der Parkplätze. Wir bitten um entsprechende Nachbesserung. Denn es gilt den Grundsatz zu berücksichtigen, bei allen Beleuchtungsanlagen Außenwirkungen auf angrenzende Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) über das unbedingt nötige Maß hinaus zu vermeiden.

Für das hier geplante Vorhaben gilt dies aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Bachlauf und Grünland ganz besonders.

Entsprechend bitten wir um Prüfung der nachstehenden Punkte und ggf. Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nrn. 23 a, 24 Var. 3 und 25 BauGB:

Wir schlagen vor, den Einsatz künstlicher Außenbeleuchtung auf das begründet notwendige Maß zu begrenzen. Außerhalb dieser Zeiten sollte die Beleuchtung abgeschaltet oder zumindest um 70% gedimmt sein. Zudem ist darauf zu achten, dass nur die mindestens notwendige Lichtmenge eingesetzt wird.

Wir schlagen vor, zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen („Upward Light Ratio = 0%, bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201).

Es sollten ausschließlich Leuchtmittel verwendet werden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin abstrahlen.

Die Außenwirkung der Beleuchtung sollte durch eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe begrenzt werden.

Als mögliche insektenfreundliche Beleuchtung könnten Natriumdampfhochdrucklampen eingesetzt werden oder besser so genannte „PC amber“-LED.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
In den Bebauungsplan wird eine Textliche Festsetzung zur Beleuchtung aufgenommen. (vgl. Ziffer A 5.1)***

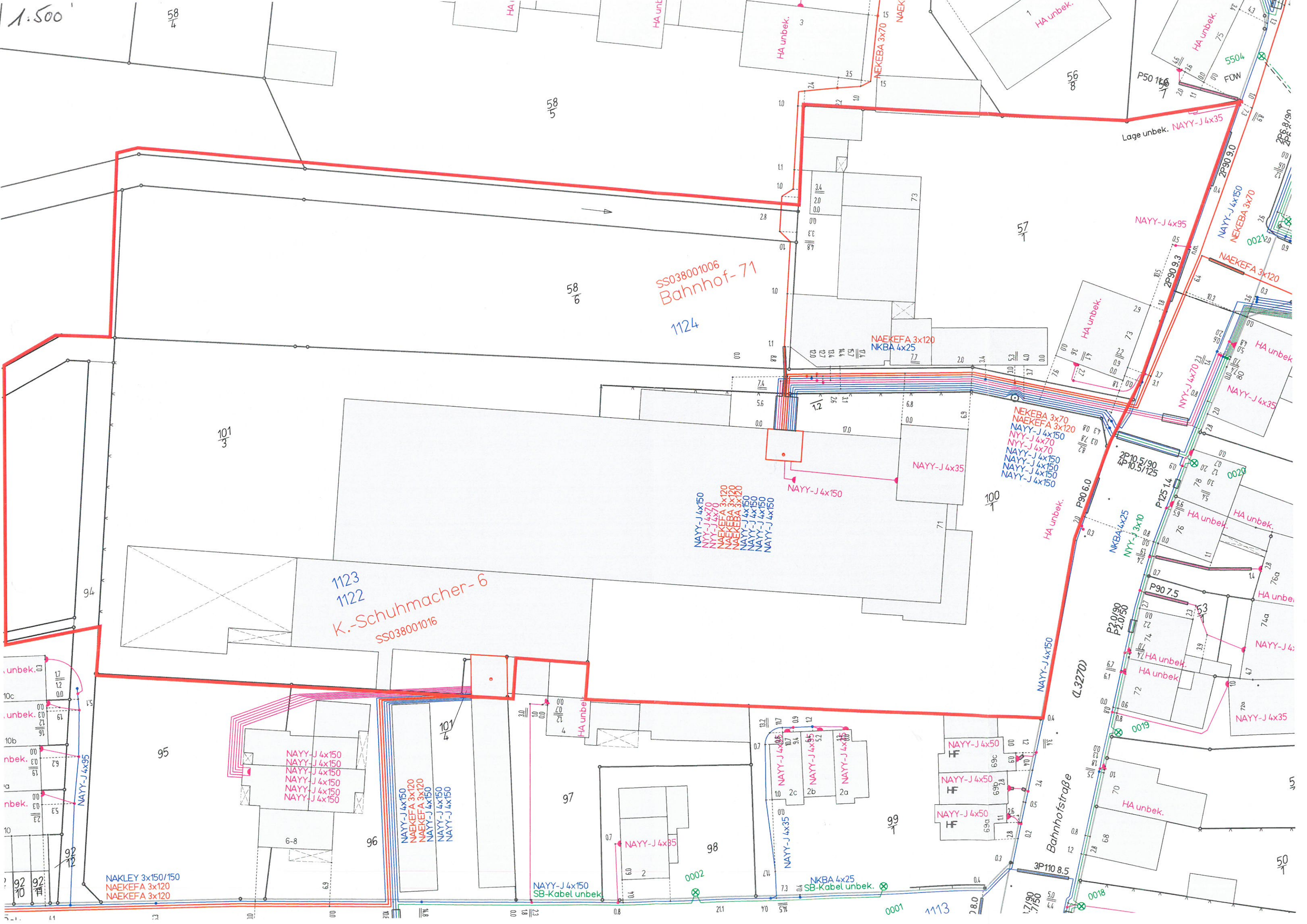
II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

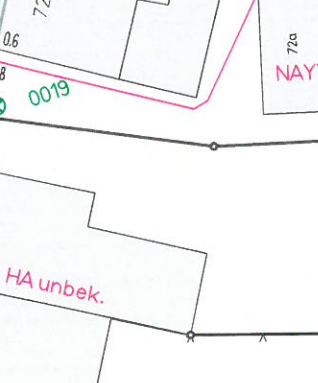
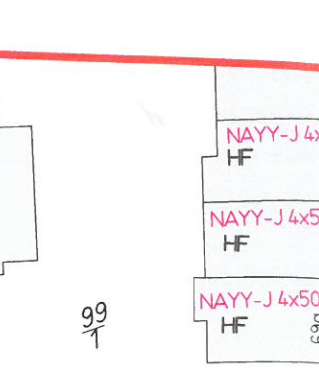
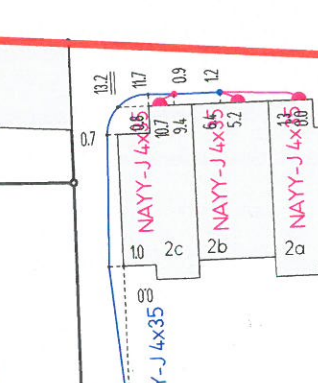
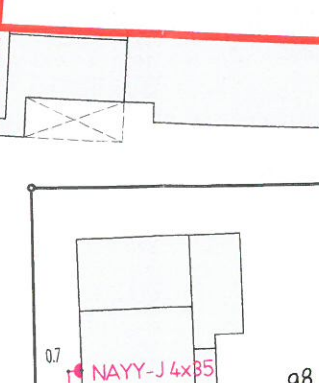
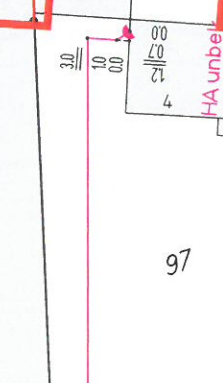
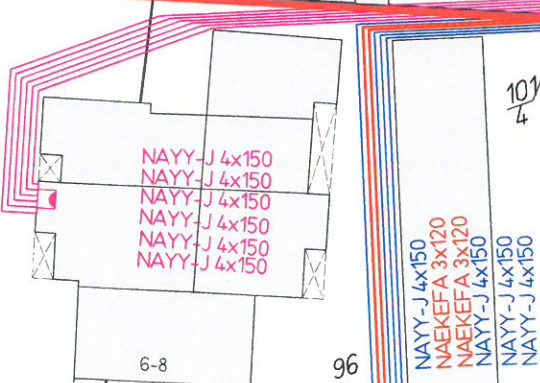
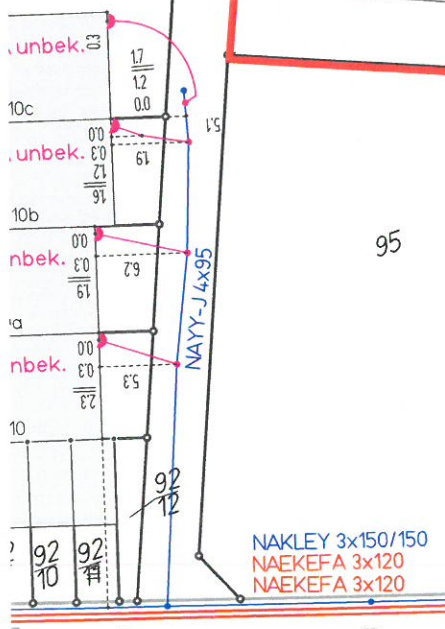
Anlage:
Lageplan Syna GmbH

1:500



SS038001006
Bahnhof-71

SS038001016
K.-Schuhmacher-6



Bahnhofstraße



Datum, 27.01.2021 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/28/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	09.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

**60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.07.2015 den Aufstellungsbeschluss (Vorlage 141/2015) zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst.

Während der Entwurfsoffenlage vom 26.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 wurden Anregungen insbesondere zu den Themen Arten- und Naturschutz sowie den Gewässerschutz betreffend vorgetragen. Während und nach der formalen Offenlage fanden zahlreiche Gespräche und Ortstermine insbesondere mit den von der Planung betroffenen Untere Naturschutzbehörde sowie Obere und Untere Wasserbehörde statt.

Diese nunmehr breitflächig abgestimmte Planung weicht jedoch sowohl inhaltlich als auch redaktionell in einigen maßgeblichen Aspekten von der Entwurfsfassung ab.

Der 2. Entwurf umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Rücknahme der Festsetzungen zu den begrüneten Stellplätzen gST im Bereich des verrohrten Ansbaches
- Ergänzung einer Festsetzung „Gewässer“ bzw. „verrohrtes Oberflächengewässer“ im Bereich des Ansbaches
- Ergänzung der Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche auch für Tiefgaragen
- Ergänzungen von Hinweisen und Anregungen zum Artenschutz
- Rücknahme von fünf zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Süden des Plangebietes, die bereits aufgrund von Schäden in den Jahren 2017 und 2018 gefällt wurden.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB deshalb erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die entsprechenden Passagen wurden in den Planunterlagen kenntlich gemacht. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde ebenso bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und die o.g. Punkte nur geringen Umfang hatten.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung lag in der Zeit vom 11.01.2021 bis 22.01.2021 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 04.01.2021 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurde eine Eingabe gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 2 beteiligt, davon 2 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach die in *Fettdruck 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 § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Regierungspräsidium Darmstadt -

Schreiben vom 04.01.2021, AZ.: Dez. III 31.2-61 d 02.08/27-2020/2

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist die vorgesehene Fläche als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen der **regionalplanerischen** Ausweisung „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Der geplanten Änderung der Darstellung für ein „Urbanen Gebietes“ gemäß § 6a BauNVO stehen daher keine Einwände entgegen. Die Nachverdichtung im Bestand wird begrüßt.

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

Aus **Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 20.01.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Es wurden keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Bezüglich der von der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Deckungsnachweis sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Löschwasserbedarf ist mit den geforderten 96 m³ über 2 Stunden sichergestellt ebenso wie der Trinkwasserbedarf, beides kann von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es erfolgte keine Prüfung nach dem vorsorgenden Bodenschutz, da kein Umweltbericht erstellt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltplanerischer Fachbeitrag wurde erstellt.

Nachsorgender Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.010-000.098	Bahnhofstraße 71	Verschieden Firmen mit der WZ 3 - 5
2	434.007.010-000.106	Bahnhofstraße 73	Shell Tankstelle WZ 5 –Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu-Anspach“.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.098 bekannt. Nach Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass der Boden mit CKW belastet ist, die Sanierung steht noch aus. Bitte wenden Sie sich auch an die Baubehörde des Hochtaunuskreises.

An diesem Standort befanden sich über Jahrzehnte Betriebe mit mehreren Mitarbeitern und der WZ-Klasse 3, 4 oder 5, u.a. Metallverarbeitende Betriebe, Baugeschäft (mit Geräterwartung), Herstellung von pharmazeutischen Grundstoffen, Textilgewerbe, Herstellung von Leuchtstofflampen.

Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden: Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen im Kapitel 11 der Begründung werden ergänzt.

Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den Bebauungsplan auf:

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

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis im Abschnitt D4 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend korrigiert.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Der Gewässerrandstreifen von 5 Meter im Innenbereich wurde ausgewiesen und es finden keine Veränderungen am Gewässer statt.

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

Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Abflussverschärfung des natürlichen Überschwemmungsgebiets des Ansbachs kommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die gegenüber dem jetzigen Zustand zu einer voraussichtlichen Abflussverschärfung führen.

Anlagen über dem Gewässer:

Gemäß § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) iVm. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde. Sollten dort Veränderungen vorgenommen werden, ist die untere Wasserbehörde zu kontaktieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass im Kapitel 10.3.1 der Begründung auf das Genehmigungserfordernis hingewiesen wird. Eine Bebauung ist in diesem Bereich weder geplant noch nach den Grünflächenfestsetzungen planungsrechtlich zulässig.

Von Seiten der Dezernate „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“, „Abfallwirtschaft“ und „Immissionsschutz“ bestehen zu der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 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 dieser 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie wurden bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Belangen des **Kampfmittelräumdienstes** habe ich bereits im vorherigen Verfahrensschritt Stellung genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde unmittelbar beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 04.10.2019 mitgeteilt, dass keine Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen.

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße 71-73“. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines Urbanen Mischgebiets auf einer insgesamt 1,6 ha großen und überwiegend bereits versiegelten Fläche. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden.

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

Textliche Festsetzungen

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Ergänzung „Anregungen UNB“ in der Überschrift suggeriert allerdings, dass die Maßnahmen lediglich angeregt werden, dies ist nicht korrekt. Vielmehr müssen diese Maßnahmen eingehalten werden, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Eine Ausnahme bilden lediglich die Nistkästen für Mauersegler und Mehlschwalbe, diese Maßnahme wurde aber auch als Empfehlung formuliert. Es wird um die Entnahme des Zusatzes „Anregungen UNB“ gebeten.

Der Anregung wird gefolgt, der Zusatz wird gestrichen.

Die Vermeidungsmaßnahme V2 wurde mit dem zusätzlichen Satz „Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potentiell betroffenen Fledermausarten ab“ versehen. Hier stellt sich die Frage, weshalb dieser Zusatz aufgenommen wurde. Zum einen sind laut Gutachten keine weiteren Fledermausarten betroffen oder zu erwarten und zum anderen werden innerhalb der Maßnahmenbeschreibung keine konkreten Anzahlen für Ersatzkästen genannt. Um keine unnötigen Festsetzungen zu treffen, sollte dieser Zusatz entnommen werden. Liegen Hinweise auf ein Vorkommen weiterer Fledermausarten vor, so ist für diese Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Der Anregung wird gefolgt, der Satz wird gestrichen.

Um möglichst schnell eine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbare Laubstrauchhecke (Festsetzung Nr. A 6.3) herzustellen, sollte eine dreireihige Anpflanzung der heimischen Sträucher erfolgen.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Bestand befinden sich dort bereits einheimische und standortgerechte Sträucher, die eine Fläche von rd. 280 m² einnehmen. Um die noch gehölzfreien Bereiche ausreichend und schnell zu schließen, sind Neupflanzungen auf einer Fläche von rd. 210 m² erforderlich. Bei einer Pflanzdichte von 1 Strauch / 2 m² gemäß Festsetzung A 6.3 ergeben sich insgesamt rd. 105 Sträucher, die gem. Artenliste 2 zu pflanzen sind.

Die Festsetzung wird um den Zusatz „von mindestens 105 Sträuchern“ ergänzt.

Es fehlen Angaben über die zulässigen Nutzungen der in der Plankarte als verrohrtes Oberflächengewässer dargestellten Fläche. Eine Ergänzung wird empfohlen. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ist eine Eingrünung mittels heimischer, standortgerechter Stauden, oder die Anlage einer kräuterreichen, extensiv genutzten Wiese wünschenswert.

Der Anregung wird entsprochen.

Eine Festsetzung zur Anlage einer kräuterreichen, extensiv genutzten Wiese im verrohrten Bereich wird ergänzt.

Durchgrünung des Gebietes

Die Änderung des Gehölzflächenanteils innerhalb der Urbanen Gebiete, von 20 auf 30 % der Grundstücksfreifläche, ist zwar eine Verbesserung, wird allerdings nicht zu einer natur- und artenschutzfachlich ausreichenden Durchgrünung des Gebietes führen. Für eine solche ausreichende Durchgrünung sowie für die Bereitstellung gesunder Wohnverhältnisse, wird empfohlen, mind. 18 % des Urbanen Mischgebietes (insg. 10.500 m²), also mindestens 1.890 m², als Gehölzflächen herzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, den Ausführungen wird nicht gefolgt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Urbanes Gebiet, bei dem nach BauNVO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 zulässig ist, also eine Bebauung von bis zu 80 %. Das Urbane Gebiet zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen aus, die selbstverständlich auch einen angemessenen Anteil an Grünflächen aufweisen sollen. Das Plangebiet liegt im dicht bebauten Innenstadtbereich und ist bereits großflächig bebaut und versiegelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zukünftig zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen gegenüber dem derzeitigen Status quo. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 (MU 1 und MU 2) und 0,6 (MU 3) liegen noch unter dem nach BauNVO zulässigen, sodass eine größere Grundstücksfreifläche entsteht, die durch die grünordnerische Festsetzung mit 30 % Gehölzanteil auch zu einer umfangreicheren Durchgrünung des Gebietes führt. Insbesondere das Teilgebiet MU 3 wird durch die festgesetzten Baufenster einen angemessenen Grünanteil im Gegensatz zum Bestand aufweisen. Die Stadt Neu-Anspach erachtet den Anteil der Durchgrünung für ausreichend.

Artenschutz

Wie bereits zur ersten Offenlage angemerkt, sollte auf eine Grundstückseinfriedung zum Außenbereich verzichtet werden, denn nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern aber eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden. Es wird um eine entsprechende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen gebeten.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten.

Der Anregung wird gefolgt.

Vom **Fachbereich Bauaufsicht** wird zu der vorliegenden Planung folgende Anregung vorgebracht:

Gemäß Punkt 6.1 der Festsetzungen sind mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sollte genauer dargelegt werden, ob sich diese 30 % auf die maximal mögliche Bebaubarkeit oder auf den Istzustand bezieht.

Erläuterung:

Bei einer max. möglichen GRZ 2 von z.B. 0,60 bleibt eine Grundstücksfreifläche von 40 %. Hiervon müssen dann 30 % mit Laubgehölzen bepflanzt werden. Plant der Bauherr eine GRZ 2 von 0,40 bleibt eine Grundstücksfreifläche von 60 % und somit eine mengenmäßig größere Anzahl an zu pflanzenden Gehölzen.

Beziehen sich die 30 % also immer auf das Minimum an Freifläche, in diesem Fall auf 40 %, oder variiert es je nach geplanter Freifläche? Rücksprachen mit Gemeinde und UNB zeigen unterschiedliche Auffassungen. Dies sollte daher eindeutig geregelt/klargestellt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.

Die Berechnung basiert auf der jeweiligen Planung, also sind bei kleinerer GRZ II entsprechend mehr Gehölze zu pflanzen.

Eine Klarstellung des Rechenansatzes wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

„Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, also der Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO („GRZ II“) versiegelt werden dürfen, sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer D 8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können dabei zur Anrechnung gebracht werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen.“

Seitens des **Fachbereichs Wasser und Bodenschutz** wird zu der vorliegenden Bauleitplanung folgender Hinweis geäußert:

Mit Bezug auf unsere Stellungnahme vom September 2019 möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass die auch in den textlichen Festsetzungen (C) Wasserrechtliche Festsetzungen] als Vorflut für die Zisternenüberläufe angeführte Regenwasserkanalisation laut Begründung zum Bebauungsplan [Kap. 10.4.2.4] aufgrund einer vorhandenen Mischwasserkanalisation nicht existent ist. Als Zielpunkt für die Zisternenüberläufe käme aber das Oberflächengewässer bzw. die Gewässerverrohrung im Plangebiet in Betracht, soweit dem keine anderen wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Wir regen an, die Unterlagen diesbezüglich anzupassen bzw. zu konkretisieren.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird dahingehend korrigiert, dass der Überlauf in den Vorfluter einzuleiten ist.

Der Hinweis auf wasserwirtschaftliche Belange wird ergänzt.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Schreiben vom 18.01.2021, Ihr Schreiben vom 11.01.2021 / unsere persönlichen Gespräche, zuletzt am 13.01.2021, erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf oben Genanntes nochmals Bezug nehmend, möchten wir gegen die Festlegung des geplanten Höhen Bezugspunktes Einspruch einlegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass gemäß Bekanntmachung lt. § 4a Abs. 3 Satz 2 Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten entsprechend markierten Punkten im Bebauungsplan gegeben werden dürfen. Die Höhenfestsetzungen waren davon nicht berührt. Rein vorsorglich wird zur Einwendung im Übrigen Stellung genommen.

Die beiden zum B-Planverfahren gehörenden Grundstücke weisen, gerade in diesem Bereich, eine erhebliche Höhendifferenz aus.

Das Grundstück Bahnhofstr. 73 liegt in seiner gesamten Tiefe überwiegend auf 327, m üNN und das Grundstück Bahnhofstr. 71 zeigt in seiner gesamten Tiefe überwiegend einen Höhenwert von 330, m üNN.

Diese erhebliche Höhendifferenz muß auch bei der Bezugshöhe berücksichtigt werden. Hier einen Mittelwert von 328,64 m für beide Grundstücke zu bilden ist unangemessen, zumal dieser Wert sich außerhalb des Baufensters Bahnhofstr. 71 befindet und lediglich im Bereich der Privatstraße/Parkplatzzufahrt messbar ist.

Eine Bezugshöhenfestlegung auf Basis der durchschnittlichen Geländehöhe des **jeweiligen** Grundstückes ist hier, auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung, geboten.

Ebenfalls wird Ihrem Hinweis, durch das vorhandene Baufenster würde ein Ausgleich für die Schlechterstellung, durch die im Plan festgelegte Höhe zu erreichen, widersprochen. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht durch die Größe des Baufensters.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzungen werden nicht geteilt. Es ist ein Gefälle in der Bahnhofstraße in östliche Richtung vorhanden. Allerdings stellt sich dieses unmittelbar entlang der Bahnhofstraße deutlicher dar als im Vergleich der beiden gesamten Grundstücke Bahnhofstraße 71 und Bahnhofstraße 73. Die vorhandene Bebauung ist derzeit deutlich von der Bahnhofstraße zurückgesetzt und ragt gegenüber den Nachbarbebauungen heraus. Sie kann deshalb nicht als Bezugspunkt genommen werden. Zukünftig ist das Baufenster deutlich größer und eine Bebauung unmittelbar entlang der Bahnhofstraße ist zulässig. Dadurch würde eine ganz andere Wirkung der Bebauung entstehen, als sie jetzt vorhanden ist. Die Höhenfestsetzung wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten formuliert und dient einer insbesondere in der Gebäudehöhe verträglichen Einfügung der (künftigen) Bebauung, die auch die Belange der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt. Im Vergleich zur Bahnhofstraße 73 ist zwar eine geringfügig niedrigere Bebauung in der Gesamthöhe möglich, jedoch ist das Baufenster der Bahnhofstraße 71 deutlich größer. Somit besteht hier keine Benachteiligung.

Da in der zurückliegenden Zeit immer wieder Gespräche hinsichtlich der Bezugshöhe, mit den Verantwortlichen der Stadt, geführt wurden, zuletzt am 13.01.d.J., sehen wir unseren Einspruch, auch entgegen Ihrer Festsetzung, gern. §4a Abs. 3 Satz 2 BauGB, als gerechtfertigt an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hilfsweise beantragen wir bei Nichtzulassung unseres Einspruchs, die Einsetzung in den vorherigen Stand.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach hat durch mehrere Beschlussfassungen ihren Planungswillen und auch den räumlichen Geltungsbereich bekräftigt. Das Beteiligungsverfahren sieht lediglich die Möglichkeit von Einwendungen vor, die zur Ermittlung des Abwägungsstoffes dienen.

Thomas Pauli
Bürgermeister



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 28.01.2021 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/31/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	09.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

**60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73", Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlagen Nr. XII/312/2019 und XII/28/2021 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange und der Privaten wurden vorgenommen.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

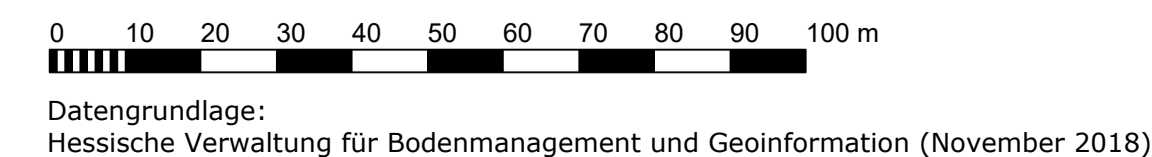
Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplan, Stand 28.01.2021
2. Textliche Festsetzungen, Stand 28.01.2021
3. Begründung, Stand 28.01.2021
4. Umweltplanerischer Fachbeitrag, Stand 19.11.2019
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 22.01.2019
6. Verkehrsuntersuchung, Stand 23.07.2018

Planzeichnung



Datengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (November 2018)

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 16** Flurnummer
- 43/1** Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)
- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - III Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
 - o offene Bauweise
 - GD Geneigte Dächer (Mansarddächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer)
 - FD Flachdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grundstückszufahrt
 - GFL: Rettungsdienste, Ver-/ Entsorgung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Gewässer
 - verrohrtes Oberflächengewässer

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr.14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - private Grünfläche
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St** Stellplätze
- Tg** Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gewässerrandabstand
- bestehende Verrohrung der Ansbach (Niederschlag)
- Höhenfestpunkt Kanaldeckel +328,64 m ü NN

Verfahrensübersicht (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	07.02.2017
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	06.03.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	15.08.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	26.08.2019 30.08.2019
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	23.12.2020
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	11.01.2021 22.01.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im *Usinger Anzeiger*.

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


Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

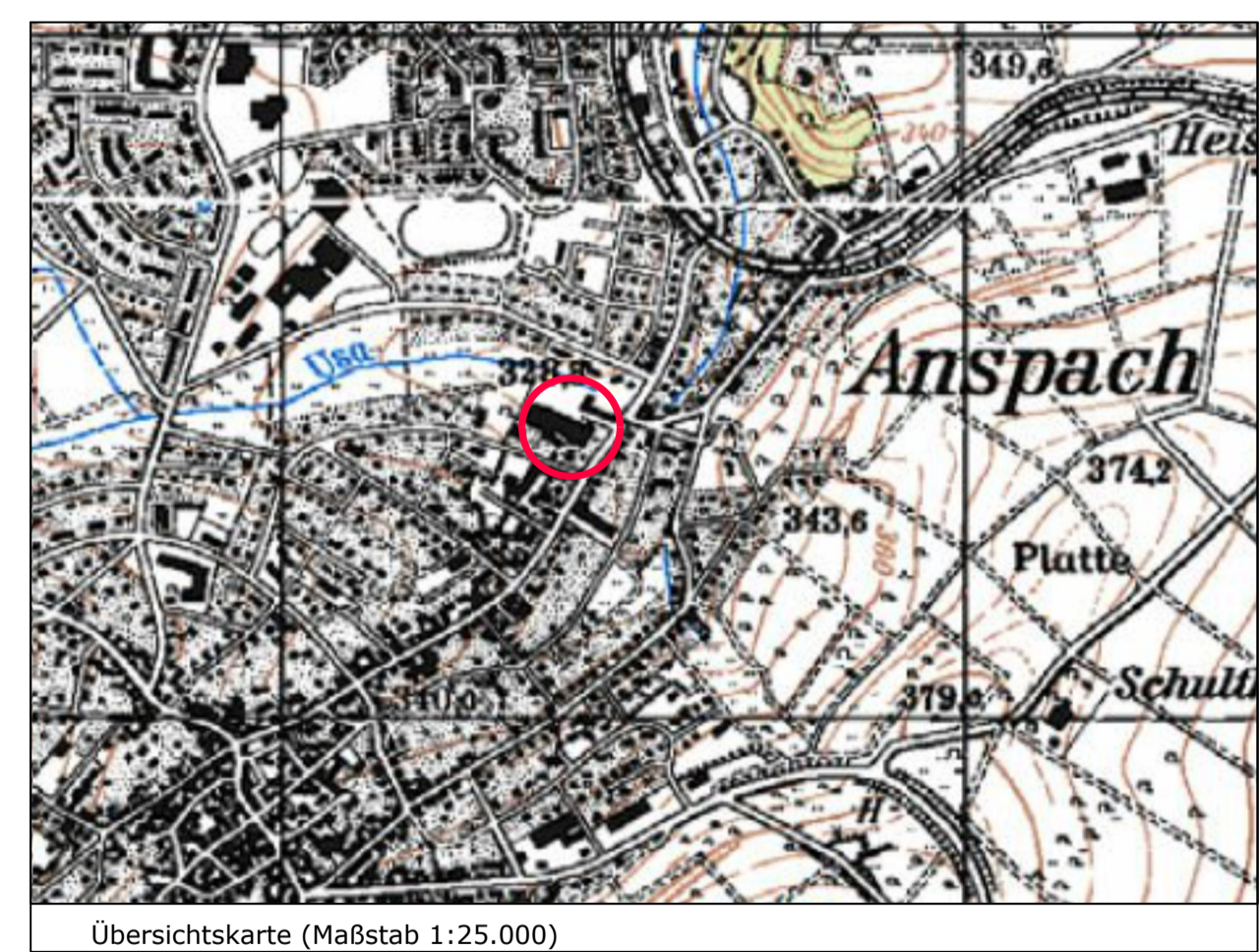
Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister



Stadt Neu-Anspach Stadtteil Anspach

Bebauungsplan
"Bahnhofstraße 71-73"



<h3>Fassung zum Satzungsbeschluss</h3>	Stand:	03.04.2019	29.04.2020
		21.05.2019	28.01.2021
	Bearbeitet:	Schade/Linne	
	CAD:	Hammerschmidt	
Maßstab:	1 : 1000		

Verfasser:

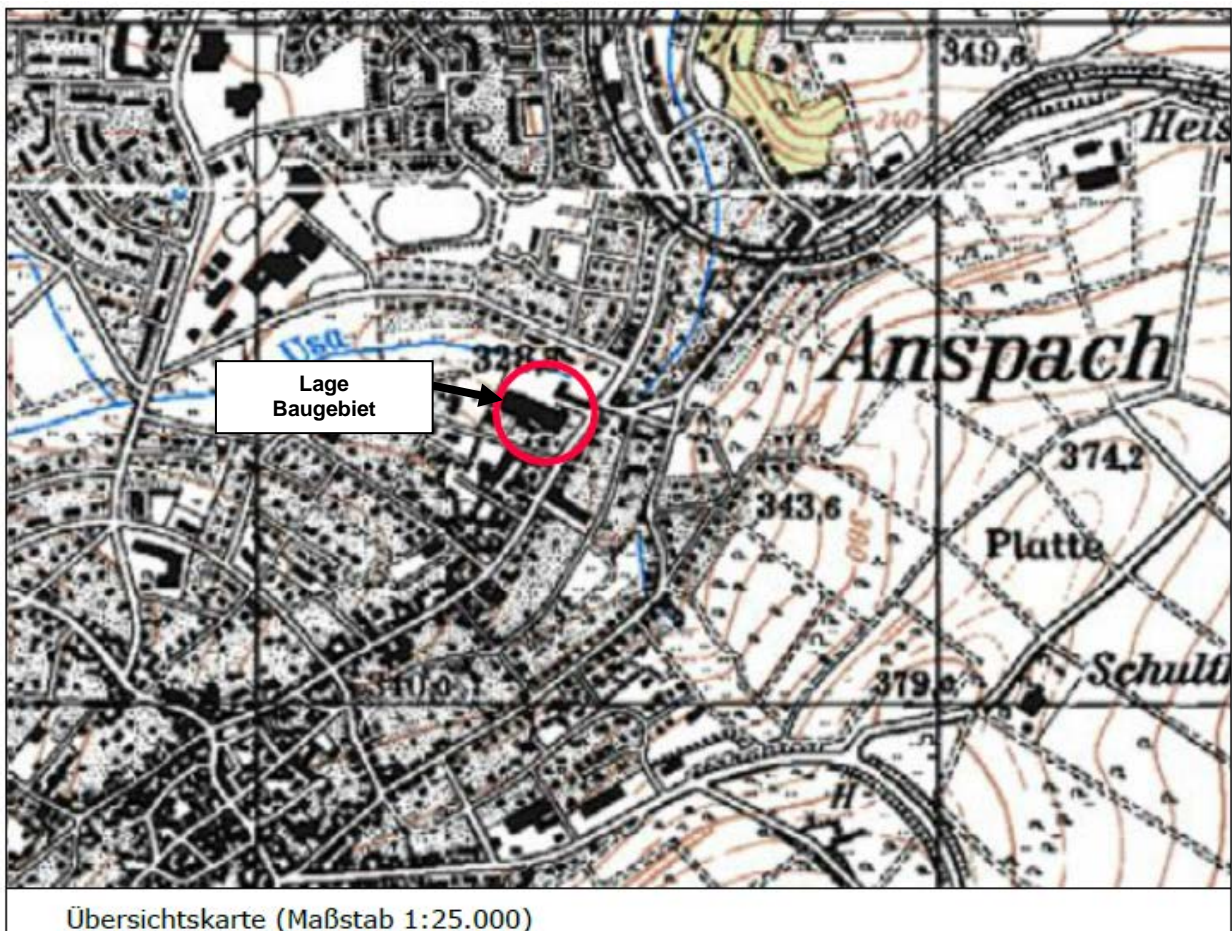


Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
 Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alle Brauereihöfe Lohgesterner Weg 37 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com

Textliche Festsetzungen

Planstand 28.01.2021: Fassung zum Satzungsbeschluss



Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Dachform	OK _{Geb.} *
1	MU	0,4	1,2	III	o	GD/FD	12,0 m
2	MU	0,6	1,2	III	o	GD/FD	12,0 m
3	MU	0,4	1,2	III	o	FD	12,0 m

* Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist + 328,64 m üNN.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ von 1981 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (auch Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

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

2.4.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist +328,64 Meter über Normalnull (m üNN).

2.4.2 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Gebäudes (z. B. Dachaufkantung, Attiken oder massive Brüstungen bei Gebäuden mit Flachdach, bzw. der Firstpunkt). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

- 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie von Tiefgaragen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)
- 4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten.
- 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- 5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
- 5.2 Entwicklungsziel: Weide, Extensivgrünland etc (Flst. 93, Flur 5)
Die vorhandene Weide soll durch eine extensive Beweidung mit max. 2 Weidegängen pro Jahr gepflegt werden; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Der 1. Beweidungsgang sollte erst ab Mitte Juni bis Anfang Juli, der 2. Beweidungsgang ab Ende August bis Anfang September durchgeführt werden (Reproduktionsfördernder Bewirtschaftungsablauf für Maculinea-Habitat). Die Nutzung als Dauerstandweide ist unzulässig. Alternativ zur Beweidung kann die Fläche als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Auch hier sind die oben genannten Bewirtschaftungszeiträume zu beachten.
- 5.3 Beleuchtung: Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.
- 6 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 6.1 Grundstücksfreifläche: Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen flächendeckend zu bepflanzen oder einzusäen. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden dürfen, sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer D 8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m², 1 Strauch / 5 m².
Der Einsatz von Gesteinsschotter ist nur in Form von Magersubstraten mit Anteilen von Humus und Körnungen mit 0 mm für die Einsaat von gebietsheimischen artenreichen Wildblumen oder als mineralischer Mulch zur Anpflanzung von artenreichen Staudenmischpflanzungen nach den Fachanleitungen des Bundes deutscher Staudengärtner erlaubt. Unzulässig sind artenarme Pflanzungen in mineralischem Mulch mit einer Bodenbedeckung durch Pflanzen unter 80 %.

- 6.2 Dachbegrünung: Dachflächen von (Tief-) Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Laubstrauchhecke im Norden: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung ist ein geschlossenes Gehölz aus einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern zu entwickeln. Hierbei sind vorhandene einheimische und standortgerechte Sträucher zu erhalten und die lückigen Bereiche durch Neupflanzungen von mindestens 105 Sträuchern gem. Artenliste 2 zu schließen. Die Pflanzdichte der Neupflanzung beträgt: 1 Strauch / 2 m². Bei der Pflanzung sind mindestens drei Haselnusssträucher (*Corylus avellana*) zu verwenden.
- 6.4 Im Bereich des verrohrten Oberflächengewässers ist eine kräuterreiche, extensiv genutzte Wiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5 Zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1 Dachgestaltung und Dachaufbauten
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

- 1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer) und einer Neigung von 15° bis maximal 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°.
- 1.2 **Dacheindeckung**: Zulässig sind bei geneigten Dächern über 15° Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit.
Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 7° sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen; für den Anteil von max. 40 % sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.
Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.
- 1.3 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

**2 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Fremdwerbung ist unzulässig.

**3 Abfall- und Wertstoffbehälter
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die zeichnerisch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im Grundbuch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste einzutragen.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufes an den Vorfluter Ansbach (tlw. verrohrt) ist vorzusehen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 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).

2.2 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).

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, 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 (§ 21 HDSchG).

4 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5 Artenschutz

- 5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 - Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
 - Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
 - außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 5.2 Auf Grundstückseinfriedungen zum Außenbereich sollte verzichtet werden, um eine Durchgängigkeit für alle Tiere zu gewährleisten. Sollte dennoch eine Einfriedung zwingend notwendig sein, hat diese primär mit Hecken zu erfolgen. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm aufweisen, Mauersockel sind ausgeschlossen.

6 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:

Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- V1** Haussperling: Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1.März bis 30.Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

- V2** Zwergfledermaus: Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von drei geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

7 Weitere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

1. Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Der Ausgleich ist mit der UNB abzustimmen.
2. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und / oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme) zu veranlassen.
3. Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf einen ausreichend großen Wurzelraum bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist zu achten.
4. Aufgrund der potentiell im Plangebiet vorkommenden, wild lebenden Arten, welche besonders geschützt und/oder gefährdet sind (z.B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke), ist während der Bauaufreimung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Um ein Töten von Individuen zu vermeiden, ist das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten zu untersuchen und vorgefundene Individuen umzusetzen.

Kompensationsmaßnahmen

5. Die gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung vorgesehenen Ersatzkästen für den Haussperling sind bis zum Beginn der auf den Abriss folgenden Brutzeit anzubringen und gegenüber der UNB zu dokumentieren. Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Avifauna (hier insb. Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.
6. Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen sowie Gebäudequartieren für die Zwergfledermaus sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelltypen aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.
7. Aufgrund der Nachweise der beiden Vogelarten Mauersegler und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

8 Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (Sonnig-Schatten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre `Elsrijk`	- Feldahorn	Fraxinus excelsior `Altena`	- Esche
Acer plantanoides `Columnare`	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata `Greenspire`	- Stadtlinde
Fraxinus excelsior `Globosa`	- Kugelesche	Tilia cordata `Rancho`	- Winterlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher (Sonnig-Schatten): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Carpinus betulus	- Hainbuchen	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Corylus avellana	- Hasel
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Salix purpurea	- Purpur-Weide	Ligustrum vulgare	- Liguster
Sambucus nigra	- Holunder	Viburnum opulus	- Gewöhnl. Schneeball

Artenliste 3 Ziersträucher (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Deutzia hybrida	- Deutzie	Pieris japonica	- Lavendelheide
Hamamelis virginiana	- Zaubernuss	Prunus laurocerasus	- Kirschlorbeer
Hydrangea aborescens	- Hortensie	Lonicera pileata	- Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch	Viburnum hybrida	- Schneeball

Artenliste 4 Kletterpflanzen (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Hedera helix	- Efeu	Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	Lonicera henryi	- Immerg. Geißblatt

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“

Planstand: 28.01.2021

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	8
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.3.3	Landschaftsplan.....	9
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	9
1.4.1	Topografie.....	9
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	9
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	9
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	9
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6	Verfahren.....	10
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	11
3	Inhalt und Festsetzungen	15
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.1	Grundflächenzahl.....	16
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	17
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	17
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	18
3.5	Zulässige Haustypen.....	18
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	18
3.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
3.8	Verkehrsflächen	18
3.9	Versorgungsflächen	19
3.10	Wasserflächen	19
3.11	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	19
3.12	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
3.13	Private Grünfläche	19
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	20
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	20
4.2	Werbeanlagen.....	20
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	20

4.4	Pkw-Stellplätze.....	20
4.5	Baulasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	21
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	21
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	21
7	Immissionsschutz.....	22
8	Klimaschutz.....	22
9	Baugrund und Boden	23
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	23
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	23
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	23
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	23
10.2.2	Deckungsnachweis	24
10.2.3	Technische Anlagen	24
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	24
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	24
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	24
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	24
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	25
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	25
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	25
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	25
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	25
10.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	25
10.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	25
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	26
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	26
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	26
10.4	Abwasserbeseitigung	27
10.4.1	Gesicherte Erschließung	27
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	27
10.5	Abflussregelung	28
10.5.1	Abflussregelung	28
10.5.2	Vorflutverhältnisse	28
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	28
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	28
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	29
11	Altablagerungen und Altlasten.....	29
12	Kampfmittel	29
13	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	30

14	Bergrecht	31
15	Denkmalschutz	31
16	Bodenordnung	31
17	Kosten	31
18	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	31
19	Verzeichnis der Gutachten	32
20	Verfahrensstand	32

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das ehemalige Industriegelände der Firma Susemichel in der Bahnhofstraße (Bahnhofstraße 71-73) soll einer neuen Bestimmung zugeführt und künftig für Wohn- und Geschäftszwecke genutzt werden. Die Realisierung erfolgt in mehreren Etappen, wobei bereits 2015 mit der Verlagerung der Shell-Tankstelle ins Gewerbegebiet Am Kellerborn ein zentraler Grundstücksbereich an der Bahnhofstraße für eine Nachnutzung frei wurde. Für den Grundstücksbereich liegt kein Bebauungsplan vor, eine Beurteilung von Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuchs (BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich wird (§ 1 Abs. 3 BauGB). Um an dieser exponierten Lage städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollte die künftige städtebauliche Entwicklung aktiv gesteuert werden. So wurden angrenzende, z.T. noch nicht bebaute Grundstücke bzw. das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Ansbach“ (1981) liegende und als Grünfläche festgesetzte Flst. Nr. 93 in die städtebauliche Planung einbezogen. Da durch die Veränderungen ein Planerfordernis begründet wird, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 21.07.2015 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Parallel dazu wurde der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Planziel des Beschlusses von 2015 war die Ausweisung eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO.

Diesem Beschluss folgten insgesamt vier Beratungsrunden¹, in deren Ergebnis in der Sitzung am 26.06.2019 der nunmehr vorliegende Entwurf (Stand: 21.05.2019) zur Weiterbearbeitung beschlossen wurde.

Für den Bereich der ehemaligen Tankstelle und Werkstatt ist im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung primär Wohnbebauung als Nachfolgenutzung vorgesehen. Geplant ist die Errichtung einer aus insgesamt drei Baukörpern mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen sowie einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage mit rd. 43 Wohnungen, die sich auch mit einer zeitgemäßen Gestaltung in das nähere Umfeld einfügt und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereichs führt.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist nunmehr die Festsetzung eines im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommenen Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie wasserrechtliche Festsetzungen.

Aufgrund der Lage angrenzend an die Ortsdurchfahrt der Bahnhofstraße wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen bezogen auf den im Zuge des geplanten Vorhabens zu erwartenden Mehrverkehr gutachterlich untersucht und nachgewiesen. Ferner erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von faunistischen Erhebungen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse.

¹ SVV 26.06.2019 (Informelles Beteiligungsverfahren, betroffener Grundstückseigentümer), 13.12.2018 (Festlegung des Planungsinhalts, Rechtliche Absicherung der Bachverrohrung) sowie Erneuerung der Veränderungssperre, 07.02.2018 (Planungskonzeption Bahnhofstraße 73, erneute Beratung), 11.05.2017 (Verlängerung der Veränderungssperre), 21.07.2015 (Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre)

Planziele des Bebauungsplanes sind die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) i.S. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Formulierung von Festsetzungen, die den Rahmen für eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld definieren.

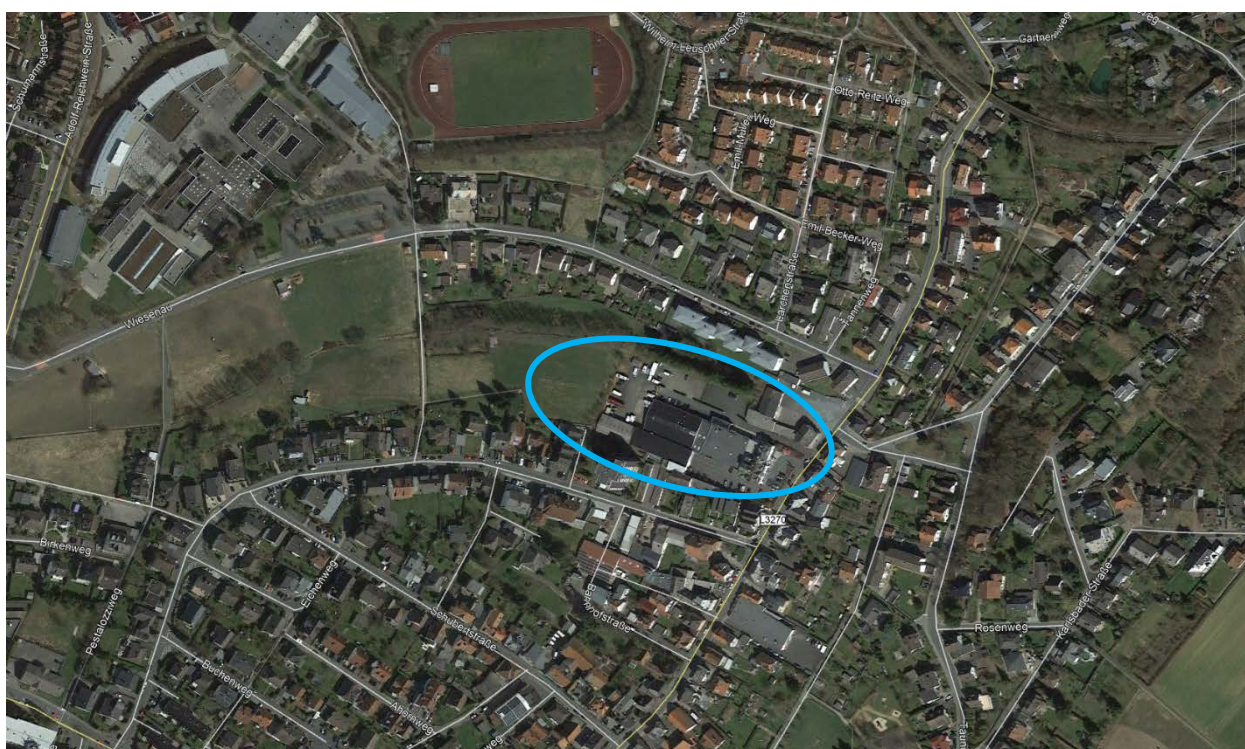
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ in der Gemarkung Anspach, Flur 5, umfasst die Flurstücke 57/1, 101/4 bis 101/10, 100/2, 100/3, 58/7 bis 58/9 und 93 sowie Teilflächen der Flurstücke 61, 94 und 102/1.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 1,7 ha.

Nördlich des Geländes verläuft die Straße Wiesenau, südlich die Kurt-Schumacher-Straße. Im Westen schließen sich Weide- und Feldflächen an das Areal an. Im Osten, jenseits der Bahnhofstraße, findet sich Wohnbebauung.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: google earth, eigene Darstellung

Ansichten:



Bahnhofstraße 71 mit Zufahrt



Blick auf Bahnhofstraße 73



Blick nach Norden in den rückwärtigen Bereich mit Stellplätzen und Ansbach



Blick vom Parkplatz nach Südosten



Zufahrt zum rückwärtigen Bereich zwischen Bahnhofstraße 71 und 73



Blick auf den Zulauf der Ansbach in den verrohrten Bereich

Eigene Fotos (Februar 2016 bzw. April 2017)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

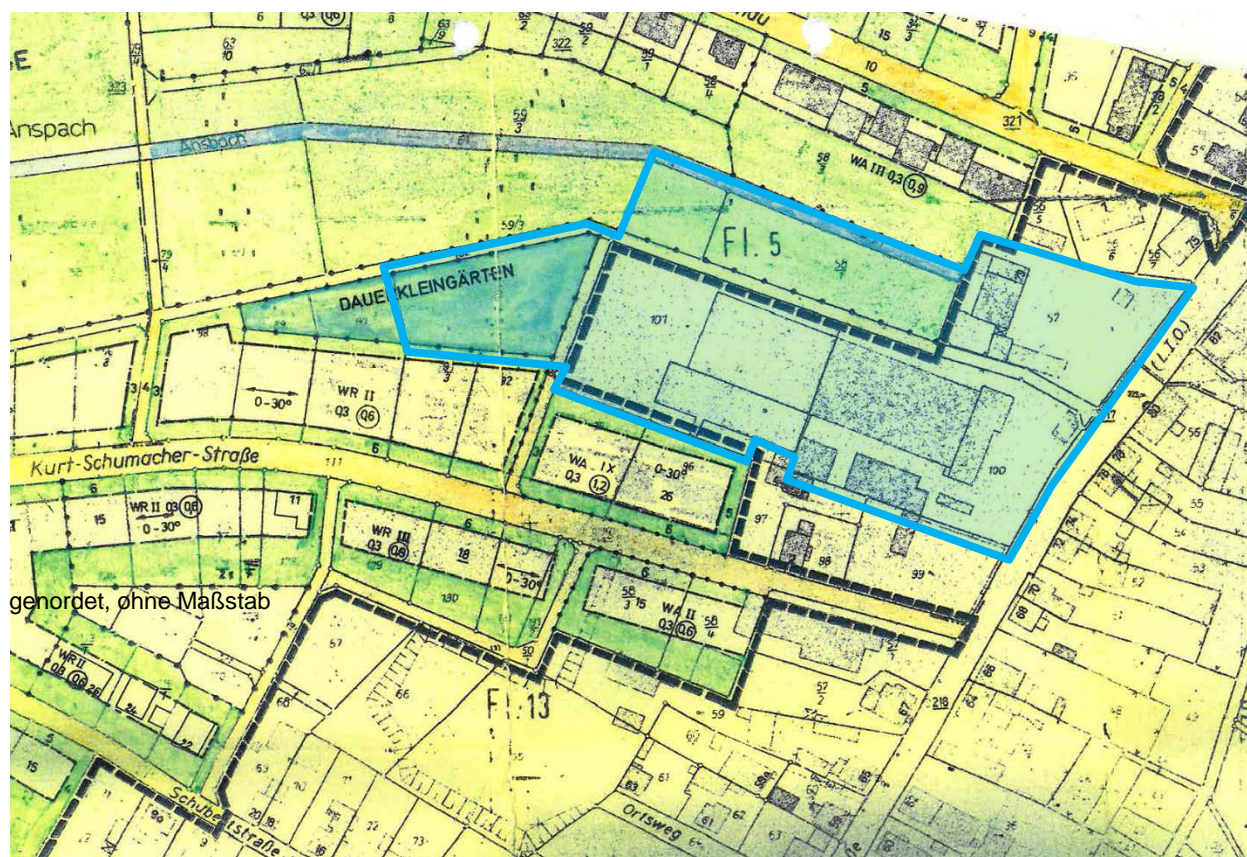
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt und die westliche, als Private Grünfläche (Wiesennutzung) festgesetzte Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 im Bereich der festgesetzten Grünfläche angepasst. (Regionalverband Frankfurt RheinMain, 28.08.2019)

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) setzt den nördlichen Teil, Flst. Nr. 58/7 – 58/9 als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, fest.

Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1977 (BauNVO).

Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981)



= Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Ansbach“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.

Für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

1.3.3 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb dieser Siedlungsflächen als Leitbild formuliert.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Insgesamt fällt das Gelände um rd. 6 m in nordöstlicher Richtung ab (von ca. + 333 m üNN auf ca. + 327 m üNN).

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Bahnhofstraße wird, mit wenigen Ausnahmen, durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss geprägt. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts ISEK 2040 sollen von der Bebauung entlang der Bahnhofstraße ausgehend Leitlinien für die Neuinterpretation bereits bestehender Quartiere entwickelt werden, die die Innenentwicklung unter Berücksichtigung sich verändernder Nutzungen thematisieren.

Auf dem Areal des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ sind derzeit folgende Betriebe und weitere Nutzungen ansässig: Penny-Markt, ACS pro – Spezialanbieter von Service- und Ersatzteilen für TVR Automobile, Kfz-Werkstatt Haag, Physiotherapie-Praxis. Neben den genannten Dienstleistern sind auf dem Gelände außerdem Wohngebäude, Büroräume und Parkplätze zu finden. Alle für den Bereich des Bebauungsplans geltenden Mietverträge haben eine Laufzeit bis zum Jahr 2024. Das frühere Gelände der Shell-Tankstelle, die ins Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ umgezogen ist, wird zudem für mobile Verkaufsstände aller Art genutzt.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnspach. Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB 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 bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Planungspflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

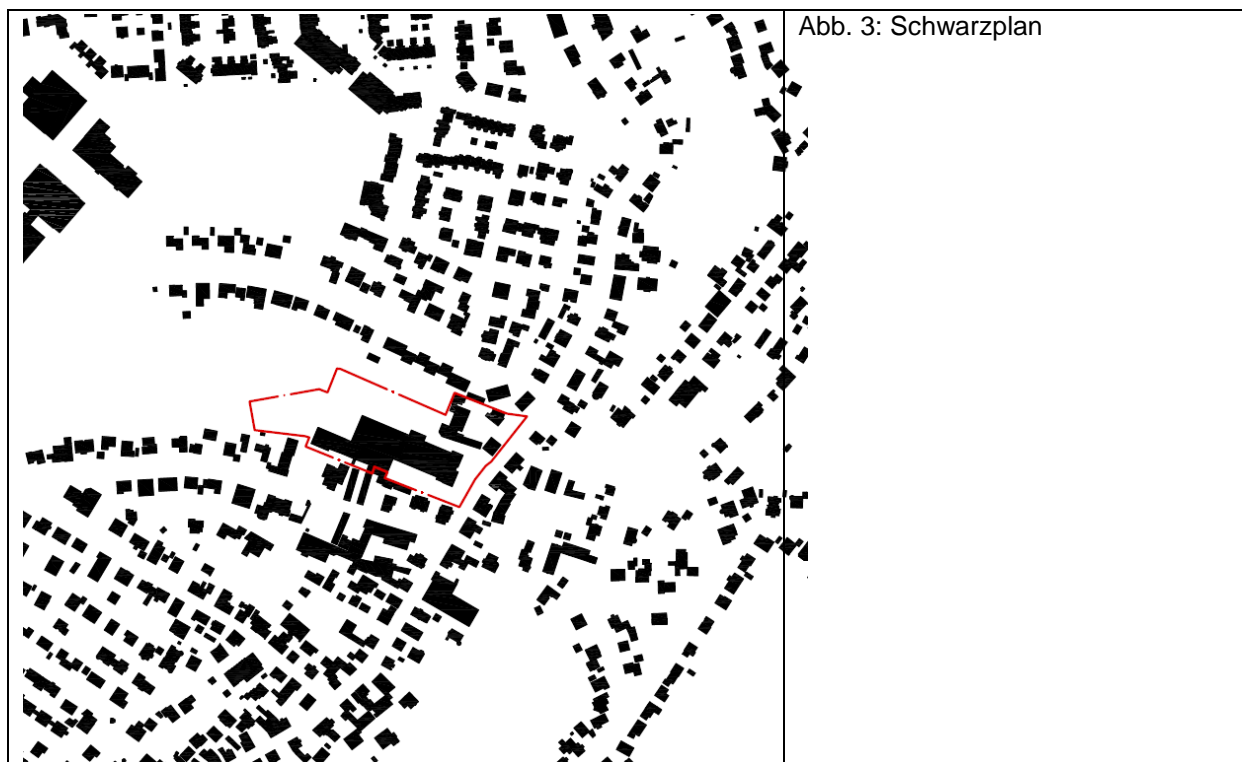
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 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 zudem 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.

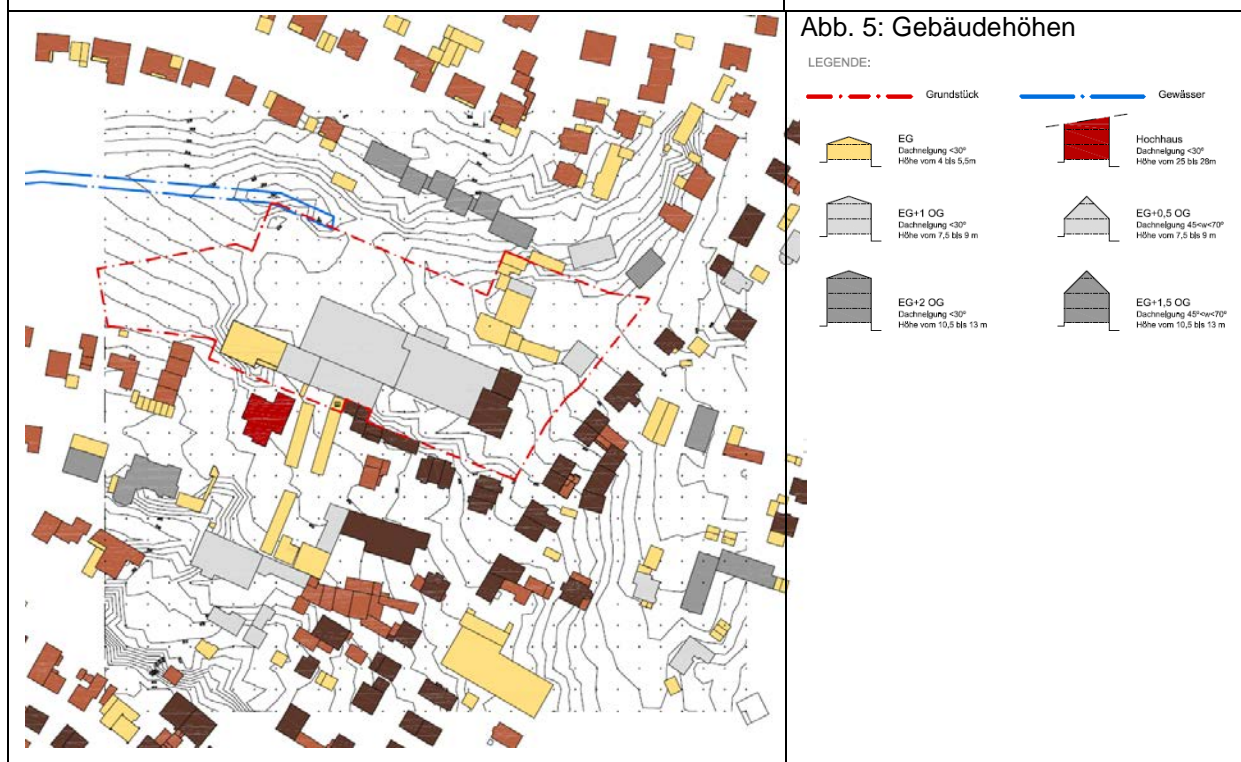
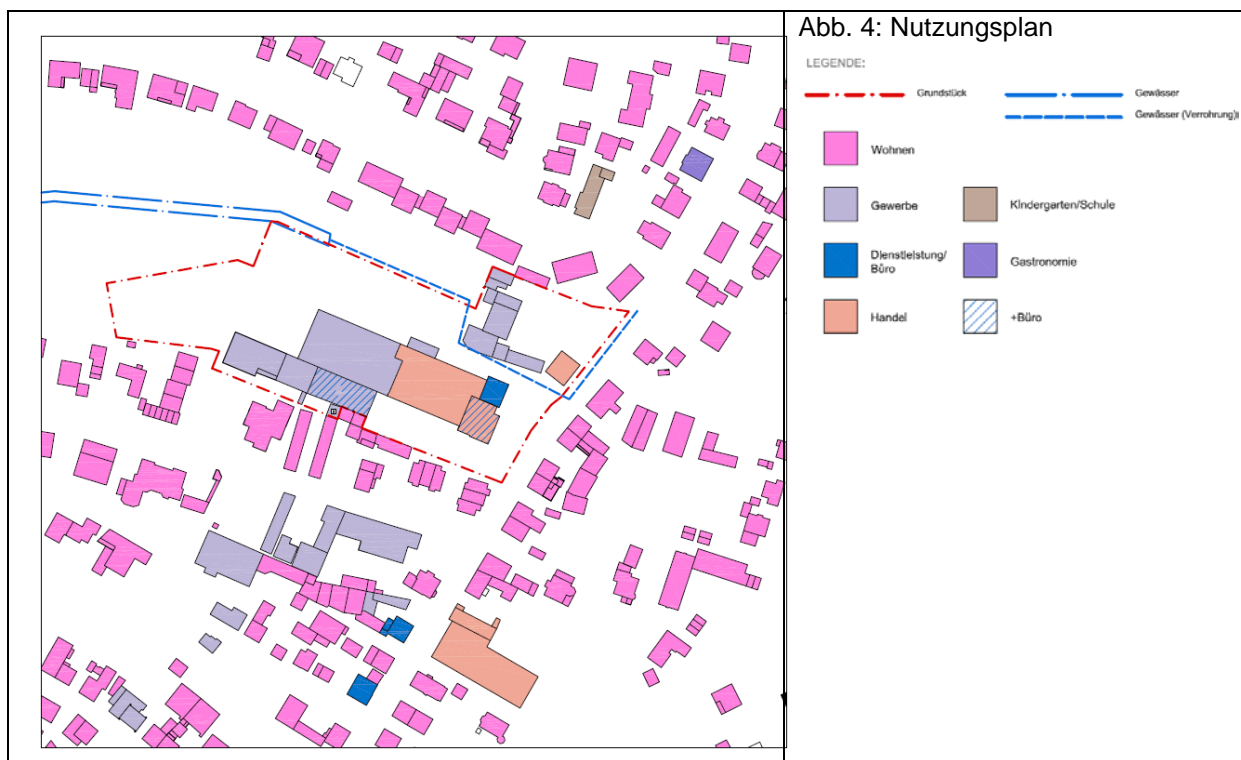
Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich Festsetzungen zum Gewässerschutz und zum Umwelt- und Artenschutz konkretisiert und ergänzt. Zudem wurden einzelne Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, aufgenommen. Daher wurde der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten, und aufgrund dessen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt waren und die o.g. Punkte nur geringen Umfang haben, wurden die Dauer der Auslegung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Kurzdarstellung der Ergebnisse der städtebaulichen Analyse (PlanES) von 2016.



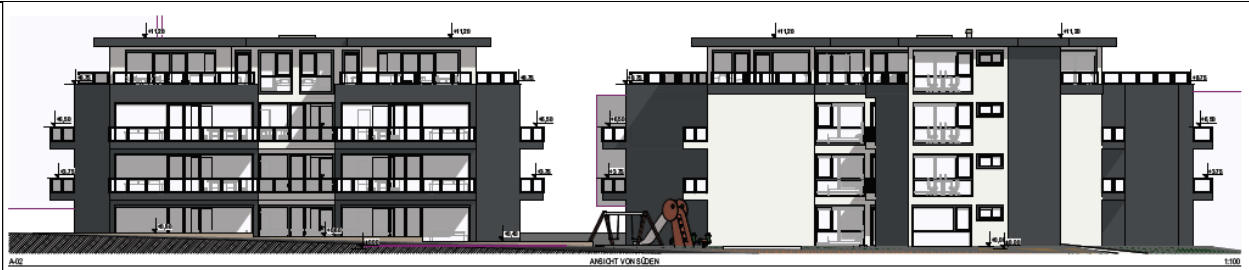


Kurzbeschreibung des Vorhabens

In der ersten Bauphase des Gesamtgebietes Bahnhofstraße 71 – 73 sollen auf dem Gelände der ehemaligen Shell-Tankstelle, die mittlerweile ins Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ umgezogen ist, drei Wohnhäuser mit 43 Wohnungen, Laden und Tiefgarage entstehen. Geplant ist eine Mischung aus Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, wobei sich der Anteil an Eigentums- und Mietwohnungen die Waage hält. Die Gebäude, die mit Gründächern ausgestattet werden, sollen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten, die Firsthöhe beträgt 11,20 Meter. Die Realisierung ist in mehreren Abschnitten vorgesehen.

Abb. 6: Das Projekt Bahnhofstraße 73 (1. Bauabschnitt) – Stand Februar 2018





Ansichten von Süden von der Bahnhofstraße 71 aus



Ansicht von Osten von der Bahnhofstraße



Perspektive von der Bahnhofstraße aus



Perspektive von Norden



Abwicklung

Entwurfsverfasser: Architekt NJSC UG, Norbert Skultety, Wiesbaden

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes ein **Urbanes Gebiet** nach § 6a BauNVO fest. Die Baugebietskategorie wurde im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neu-Anspach soll hierdurch die im näheren Umfeld bereits vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Ortskerns aufgegriffen und bauplanungsrechtlich auch im Bereich des Plangebietes vorbereitet und gesichert werden. Die geplante Wohnanlage soll insofern durch nicht wesentlich störende Gewerbeeinheiten in den geplanten Gebäuden entlang der Bahnstraße ergänzt werden. In diesem Zusammenhang sind zudem der Bestand des Penny-Markts, die im Gebiet ansässige Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Werkstätten etc. zu berücksichtigen.

Da jedoch aufgrund des geplanten und insbesondere auch perspektivisch gesehen insgesamt hohen Wohnanteils die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO wegen des quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe nicht in Betracht kommt, wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zulässigkeitskatalog im Wesentlichen den auch in Mischgebieten zulässigen Nutzungen entspricht.

Zur Ausweisung gelangt demgemäß ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotentials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem aufgrund der Lage des Plangebietes und dem bestehenden Angebot. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mit hin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung bereits bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). 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.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4 bis 0,6** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar hinter den maximal zulässigen

Obergrenzen für Urbane Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Auch die geplante Bebauung wird hierdurch ermöglicht.

Damit einher gehen auch die Festsetzungen einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8. Diese Öffnungen stellen sicher, dass eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung gewährleistet und u. a. der ruhende Verkehr z.B. im Plangebiet MU 3 auf das Mindestmaß reduziert werden kann.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar deutlich hinter den maximal zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Auch die geplante Bebauung wird hierdurch ermöglicht, hinsichtlich ihrer Dichte aber zugleich eindeutig begrenzt.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

3.2.3 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 maximale Zahl durch jeweiligen Eintrag in die Planzeichnung differenziert auf ein Maß von **Z = III**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine maximal dreigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Staffel- oder Untergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die zulässigen Vollgeschosse orientieren sich dabei an der Geschossigkeit und Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene

Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann. Für das Urbane Gebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von $OK_{\text{Geb.}} = 12,00 \text{ m}$ festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist + 328,64 m über Normalnull (NN).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

3.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Es gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Abweichende Festsetzungen werden keine getroffen.

3.5 Zulässige Haustypen

Die Festsetzung von zulässigen Haustypen, z.B. Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus ist nicht erforderlich. Geplant sind im 1. Bauabschnitt auf dem Flst. Nr. 57/1 drei Geschosswohnungsbauten mit rd. 43 Wohnungen in bis zu drei Geschossen. Eine konkrete Planung für die verbleibenden, als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten und bezeichneten Flächen zulässig.

3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

3.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist umschlossen von öffentlichen Straßen und Fußwegen. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Innerhalb des Plangebietes werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Privatweg bzw. Wirtschaftsweg, festgesetzt.

3.9 Versorgungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Versorgungsflächen festgesetzt.

3.10 Wasserflächen

Für den innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Teil des Ansbaches werden Gewässerflächen bzw. ab dem Einlauf zur Verrohrung Flächen für „verrohrtes Oberflächengewässer“ festgesetzt. Ein Gewässerrandstreifen wird ergänzend im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

3.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen wird hierzu jedoch bestimmt, dass Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass Teile der oberirdischen Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung der Grundstücksflächen. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Dabei wird festgesetzt, dass Grundstücksfreiflächen als Grünflächen flächendeckend zu bepflanzen oder einzusäen sind. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, also der Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO („GRZ II“) versiegelt werden dürfen, sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer D 8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können dabei zur Anrechnung gebracht werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen.

3.13 Private Grünfläche

Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Weide (Flst. 93) ist als Extensivgrünland zum Erhalt festgesetzt.

Die vorhandene Weide soll durch eine extensive Beweidung mit max. 2 Weidegängen pro Jahr gepflegt werden; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Der 1. Beweidungsgang sollte erst ab Mitte Juni bis Anfang Juli, der 2. Beweidungsgang ab Ende August bis Anfang September durchgeführt werden (Reproduktionsfördernder Bewirtschaftungsablauf für Maculinea-Habitat).

Alternativ zur Beweidung kann die Fläche als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Auch hier sind die oben genannten Bewirtschaftungszeiträume zu beachten. Die Nutzung als Dauerstandweide ist unzulässig.

4 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. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer) und einer Neigung von 15° bis maximal 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig sind. Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 7° sind zudem zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen sind nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die innerörtliche Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortsdurchfahrt der Bahnhofstraße sowie die angestrebte städtebauliche Aufwertung im Bereich des Plangebietes begründen vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.4 Pkw-Stellplätze

Für die bereits bestehenden oder auch geplanten Stellplatzflächen werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die im Entwurf vorgesehenen Stellplätze im Norden über der Gewässerparzelle werden aufgrund

der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragene Anregungen zurückgenommen. Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450).

4.5 Baulasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den zeichnerisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind grundbuchlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste einzutragen, um u.a. den Rettungsdiensten und Entsorgungsfahrzeugen eine Zufahrt und Wendemöglichkeit zu sichern. Die Zu- und Abfahrt ist so zu gestalten und unterhalten, dass der Einsatz von Rettungsfahrzeugen und -gerät jederzeit ungehindert möglich ist.

Auf den Flurstücken 58/8 und 58/9 sind Baulasten für jeweils 24 Stellplätze (insgesamt 48 Stellplätze) eingetragen.

Hinweis: Die Abstandsflächen des auf dem Anwesen Kurt-Schumacher-Straße 6-8 befindlichen Hochhauses liegen teilweise auf dem Flurstück 101/5 und wurden bisher nicht durch Baulast gesichert. Sie sind bei der Planung zu berücksichtigen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über drei Anschlüsse an die Bahnhofstraße, zum einen den bestehenden Privatweg zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, zum anderen die Zufahrten zum Grundstück Bahnhofstraße 71 sowie 73 (hier Tiefgaragenzufahrt). Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die von Prof. Norbert Fischer-Schlemm vorgenommene Verkehrsuntersuchung (Juli 2018) zum Anschluss der geplanten Bebauung „Bahnhofstraße 71 – 73“ an die Bahnhofstraße L3270 ergab, dass alle Anschlüsse an die Bahnhofstraße sowie der Knotenpunkt Bahnhofstraße/Taunusstraße den zu erwartenden Verkehr in einer guten Verkehrsqualität aufnehmen können (Qualitätsstufen A und B). Die Verkehrsströme der übergeordneten Bahnhofstraße wiesen im Zeitraum der Erhebung sogar in allen untersuchten Bereichen die beste Qualitätsstufe (A) auf. Aufstellbereiche oder separate Fahrstreifen für Linksabbieger der Bahnhofstraße sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden durch den neu gestalteten Anschluss des Penny-Marktes an die Wohnbebauung in der Bahnhofstraße 71 Unfälle zwischen Ein- und Abbiegern beider Anschlüsse vermieden.

Die Haltestelle „Taunusstraße“ liegt unmittelbar im Bereich der geplanten Bebauung. Die verkehrliche Erschließung auch durch den ÖPNV ist insofern sichergestellt.

6 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 Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Parallel wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. Der **Umweltfachbeitrag** sowie der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde 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).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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 regelmäßig novellierten 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.

9 Baugrund und Boden

Der Umweltfachbeitrag führt zu dem Thema in seinem Kapitel „2.1 Fläche, Boden, Wasser“ aus:

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Durch die baulichen Eingriffe und die intensive Nutzung des Bereichs liegt eine starke Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor.

Natürliche Bodenprofile sind nur im Bereich der Pferdeweide (Flst. 93) zu erwarten. Im Boden-Viewer des Landes Hessen ist der größte Teil des Bodens im Bereich des Plangebietes nicht bewertet. Der Bereich der Pferdeweide wird der Boden mit mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. (...)

Insgesamt sind durch die Planung geringe Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten, da die betroffenen Böden durch vorhandene Bebauung und Nutzungen bereits stark vorbelastet und in ihren Funktionen beeinträchtigt sind. Durch die vorliegende Planung kommt es zur geringfügigen Neuversiegelung im Bereich der vorhandenen Grünflächen. Auf recht kleiner Fläche wird die Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung.

Der **Umweltfachbeitrag** liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist teilweise Bestand bzw. erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Bahnhofstraße und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das neu ausgewiesene Baugrundstück (1. BA) ergibt sich unter der Annahme von rd. 43 Wohneinheiten

jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 5.885 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasserbedarf ist mit den geforderten 96 m³ über 2 Stunden für das Plangebiet sichergestellt ebenso wie der Trinkwasserbedarf, beides kann von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

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

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von 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.

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 Hessischen Bauordnung (HBO), 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.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bisher kein Bodengutachten, so dass weder verbindliche Aus-

sagen noch entsprechende Festsetzungen getroffen werden können. Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Darüber hinaus ist die Anlage von Zisternen geplant.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern sowie Tiefgaragen beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen².

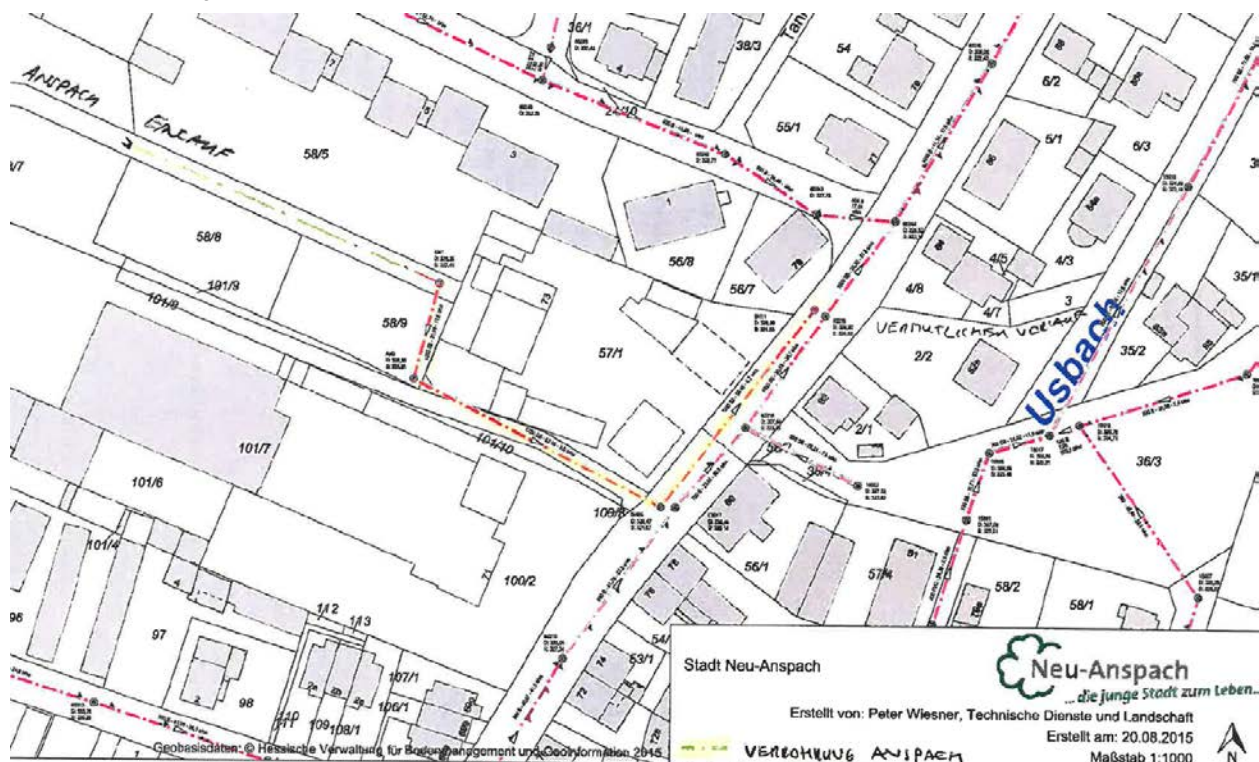
10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Ansbach. Diese ist jedoch überwiegend verrohrt. Die Bachverrohrung der Ansbach (DN 1200) erfolgte bereits Anfang der 1990er Jahre. Diese Verrohrung läuft nicht über das Flst. Nr. 57/1. Die Verrohrung ist in der untenstehenden Plankarte gelb markiert. Die alte Bachverrohrung, die ursprünglich über das Flst. Nr. 57/1 verlief, wurde seinerzeit nach Kenntnisstand der Stadt Neu-Anspach nicht rückgebaut, ist aber nicht mehr in Betrieb. Der Verlauf der neuen Bachverrohrung von der Bahnhofstraße bis zum Usbach wurde für den räumlichen Geltungsbereich aufgemessen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Kanal wird über das Flst. Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird.

² Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, 16.03.2015

Abb. 7: Verrohrung der Ansbach



Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB 5 Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Innenbereich. Der Ansbach fließt teilweise offen und teilweise verrohrt durch das Plangebiet. Der im Innenbereich vorgeschriebene 5 m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen. Zu den Bereichen, in denen die Ansbach noch nicht verrohrt ist, wird ein Abstand zum Gewässerrand von 10 m eingehalten.

Hinweis: Gemäß § 22 HWG i.V.m. § 36 WHG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

vgl. Ziffer 10.3.1

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

vgl. Ziffer 10.3.1

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

vgl. Ziffer 10.3.1

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Planstand muss davon ausgegangen werden, dass die Abwasseranlagen ausreichend leistungsfähig sind. Für den Bereich des sog. „Wohnpark Bahnhofstraße 73“ wurde seitens der Stadt Neu-Anspach bereits mit Schreiben vom 12.09.2017 eine Anfrage zur möglichen Entsorgung gestellt. Hierzu wird seitens des Abwasserverbands Oberes Usatal mit Schreiben vom 20.10.2017 mitgeteilt:

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

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält 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 und die Festsetzung zur Dachbegrünung von (Tief-) Garagen- und Gebäudedachflächen.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 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 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.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, 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.

Im Bebauungsplan wird unter C Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG) bestimmt: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Vorfluter Ansbach (teilweise verrohrt) ist vorzusehen.

10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Im alten Ortsbereich von Neu-Anspach liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug der Maßnahme voraussichtlich keine Kosten. Die Realisierung des 1. Bauabschnitts ist für 2020 vorgesehen.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Der Neubau wird voraussichtlich keine größeren Auswirkungen auf das RÜB haben.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege), Freihaltung der privaten Grünfläche von baulichen Anlagen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt. Angemerkt sei jedoch, dass es sich bei dem Plangebiet um einen ehemals gewerblich genutzten Standort bzw. um das Grundstück einer ehem. Tankstelle mit Werkstatt handelt (Flst. Nr. 57/1, Bahnhofstraße 73). Vom Vorhandensein von Altablagerungen muss insofern ausgegangen werden.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.010-000.098	Bahnhofstr. 71	Verschiedenen Firmen mit der WZ 3 - 5
2	434.007.010-000.106	Bahnhofstr. 73	Shell Tankstelle WZ 5 –Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu-Anspach“.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.098 bekannt. Nach Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass der Boden mit CKW belastet ist, die Sanierung steht noch aus. Bitte wenden Sie sich auch an die Baubehörde des Hochtaunuskreises.

An diesem Standort befanden sich über Jahrzehnte Betriebe mit mehreren Mitarbeitern und der WZ-Klasse 3, 4 oder 5, u.a. Metallverarbeitende Betriebe, Baugeschäft (mit Gerätewartung), Herstellung von pharmazeutischen Grundstoffen, Textilgewerbe, Herstellung von Leuchtstofflampen.

Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden:

Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. (Regierungspräsidium Darmstadt, AZ.: III 31.2-61d 02/0, 10.01.2019; sowie RPDA – Dez. III 31.2-61 d 02.08/27-2020/2, 22.01.2021)

12 Kampfmittel

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 Flächen-absuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. (Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD, I 18 KMRD-6b 06/05-N1378-2019, vom 04.10.2019)

13 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt per Schreiben vom 26.08.2019 mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung der neuzubauenden Gebäude ist eine Erweiterung unseres Netzes erforderlich.

Laut **NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH** (10.09.2019) befinden sich im räumlichen Geltungsbereich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Derzeit ist die Liegenschaft Bahnhofstraße 71 mit drei Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Werden diese Anschlüsse nicht mehr benötigt, ist die Versorgungsleitung in der Bahnhofstraße kostenpflichtig zu trennen.

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. Aus diesem Grund sind für die Planungen bitte die Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads anzufordern.

Die **Syna GmbH** teilt per Schreiben vom 27.09.2019 mit, dass unter der Voraussetzung keine Bedenken angemeldet werden, dass die bestehenden und zukünftig geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Hingewiesen wird auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen, vor Beginn der Arbeiten sind die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Aus dem beiliegenden Plan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und/oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

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

Unabhängig wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

14 Bergrecht

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird von der Bergaufsicht 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 (Regierungspräsidium Darmstadt, AZ.: III 31.2-61d 02/01, 10.1.2019)

15 Denkmalschutz

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 (§ 21 HDSchG).

16 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

17 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

18 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes
- Altlasten
- Artenauswahl

19 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ing. Büro Weiss + Becker, Staufenberg (November 2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal (Januar 2019)
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf (Juli 2018)

20 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 21.07.2015, Bekanntmachung: 29.07.2015,
wdh. Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.02.2017, Bekanntmachung: 06.03.2017,
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 26.08.2019 – 30.09.2019 (einschließlich),
Bekanntmachung: 15.08.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 15.08.2019, Frist: 30.09.2019 (einschließlich)

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB: 11.01.2021 – 22.01.2021,
Bekanntmachung: 23.12.2020

Eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB: Anschreiben: 04.01.2021, Frist: 22.01.2021

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:



**Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach**

**Umweltplanerischer Fachbeitrag
Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“
gem. § 13a BauGB**

Planstand: November 2019

Bearbeitung: Weiss & Becker
Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,
Landschaftsarchitektin AKH

Buchwaldstraße 16
35460 Staufenberg
Tel: 06406-834084
info@weiss-becker.de

Inhalt:

1	Einleitung	3
1.1	Beschreibung der Planung	3
1.2	Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung	3
1.3	Fachgesetze und -planungen	5
2	Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes. 6	
2.1	Boden und Wasser	6
2.2	Klima und Luft.....	8
2.3	Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	8
2.4	Flächen- und Biotopschutz	13
2.5	Landschaft/Stadtbild	13
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	13
2.7	Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
3	Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen	14
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16

1 Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung

Das ehemalige Industriegelände der Firma Susemichel in der Bahnhofstraße (71-73) soll zukünftig als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden. Für den Bereich der ehemaligen Tankstelle und Werkstatt ist im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung primär Wohnbebauung als Nachfolgenutzung vorgesehen. Geplant ist die Errichtung einer aus insgesamt drei Baukörpern mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen sowie einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage mit rd. 43 Wohnungen. Die Gebäude, die mit Gründächern ausgestattet werden, sollen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten, die Firsthöhe beträgt 11,20 m. Die Realisierung ist in mehreren Abschnitten vorgesehen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Novelle 2017) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen.

Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von GRZ=0,4 bis 0,6 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 fest. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Für das Urbane Gebiet wird die maximale zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von $OK_{Geb} = 12,00$ m festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über zwei Anschlüsse an die Bahnhofstraße. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Weide (Flst. 93) als Extensivgrünland zum Erhalt festgesetzt.

1.2 Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung

Das rd. 1,6 ha große Plangebiet befindet in der östlichen Ortslage von Anspach und umfasst das bereits bebaute Mischgebiet mit Pennymarkt, Werkstätten, Autohändler etc. westlich der Bahnhofstraße (Hausnummer 71-73) mit Freiflächen sowie einer anschließenden Pferdeweide (Flst. 93). Im nördlichen Anschluss verläuft der Ansbach, daran fügt sich Wohnbebauung. In südlicher Richtung schließt ebenfalls Wohnbebauung sowie teilweise Mischbebauung an.

Hinsichtlich des Naturraumes gehört das Plangebiet nach KLAUSING¹ zum östlichen Hintertaunus bzw. zur naturräumlichen Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5).

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



Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes

Quelle: www.google.de, 13.06.2018 und eigene Darstellung



Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes

Quelle: www.google.de, 06.09.2016 und eigene Darstellung

1.3 Fachgesetze und -planungen

Fachgesetze:

Bauplanungsrecht

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Dies kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² - nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Auf Planungen, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, darf das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs.2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im beschleunigten Verfahren als bereits erfolgt oder zulässig, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Beim vorliegenden Bebauungsplan liegt die Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes. Somit greift die genannte Regelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Dennoch können aus Gründen des Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder nach § 30 BNatSchG spezielle Artenschutzplanungen beim Vorkommen geschützter Arten notwendig werden. (siehe hierzu Kap. 2.5)

Bodenschutz

Zum Bodenschutz gibt es in Hessen als länderspezifische Regelung das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG). Der § 1 HAltBodSchG konkretisiert die rechtlichen Bestimmungen des § 1 BBodSchG für Hessen wie folgt:

„§ 1 Ziele des Bodenschutzes“

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,

3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.“

Fachplanungen:

Regionaler Flächenutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan 2017 stellt den bereits bebauten Bereich als *Mischbaufläche Bestand* dar. Die anschließende Weide des Flst. 93 ist als *Wohnbaufläche Bestand* gekennzeichnet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Entwicklungskarte (Stand 2001) empfiehlt für den bereits bebauten westlichen Teil des Plangebiets die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen. Der Bereich der Weide ist als Siedlungsfläche mit Grünlandbestand dargestellt.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) setzt den nördlichen Teil, Flst. 53/7-58/9 als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage fest.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Fläche, Boden und Wasser

Fläche

Die Fläche des Plangebiets beträgt rd. 1,6 ha. Die mögliche Flächenversiegelung beträgt aufgrund der GRZ von 0,4 (MU 1 + 3) bzw. 0,6 (MU 2) für das Urbane Gebiet ca. 5.047 m² und für die Erschließung ca. 1.162 m². Insgesamt ist nicht mit einer Neuversiegelung zu rechnen, vielmehr reduziert sich die versiegelte Fläche voraussichtlich, da neue Freiflächen im bereits versiegelten Bereich des MU 3 geplant sind.

Boden

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Durch die baulichen Eingriffe und die intensive Nutzung des Bereichs liegt eine starke Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor.

Natürliche Bodenprofile sind nur im Bereich der Pferdeweide (Flst. 93) zu erwarten. Im Boden-Viewer des Landes Hessen² ist der größte Teil des Bodens im Bereich des Plangebietes nicht bewertet. Der

² HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Boden-Viewer : <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>

Bereich der Pferdeweide wird der Boden mit mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (siehe Abb. 3)

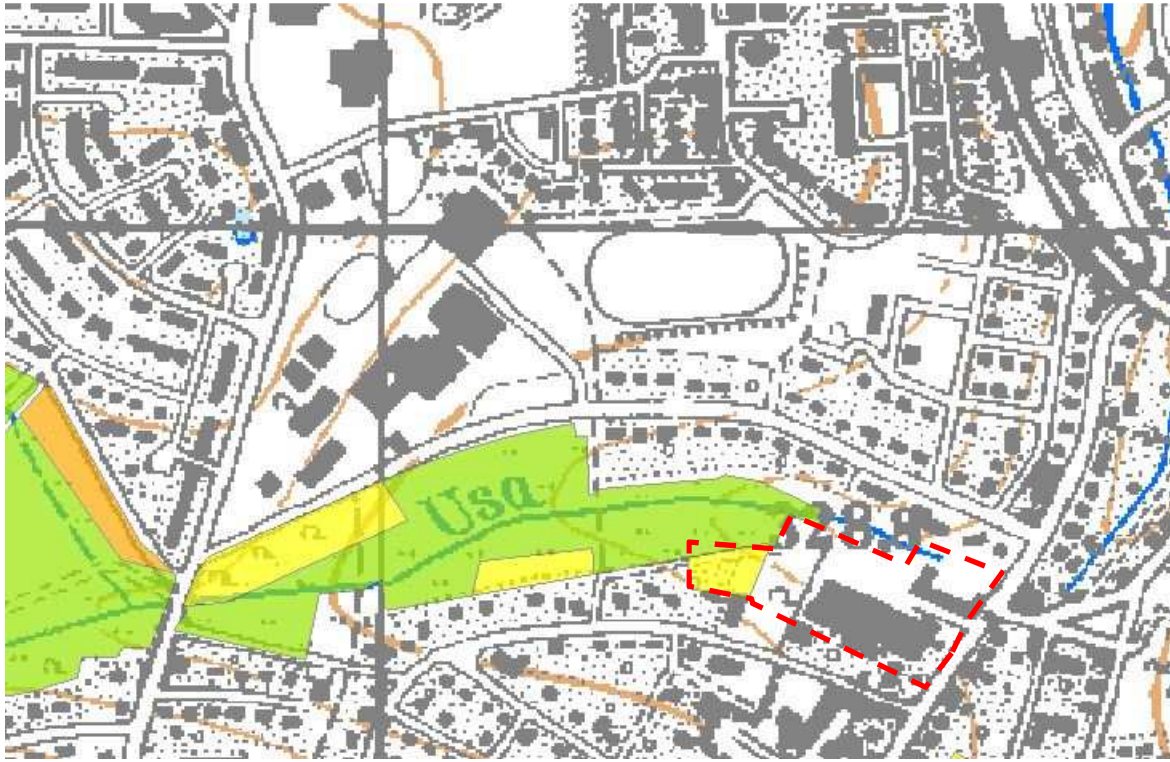


Abb. 3: Bodenfunktionsbewertung des Plangebietes (HLNUG, <http://bodenviewer.hessen.de>, Stand: 21.06.2018)
Bodenfunktionen: gelb: mittel

Nachfolgende Tabelle enthält eine Bestandsaufnahme des Bodens im Bereich der Pferdeweide mit einer Bewertung der relevanten Bodenfunktionen und -eigenschaften (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de> sowie Bodenkarte von Hessen 1: 50.000, Blatt L5716 Bad Homburg)

Tab. 1 Bestandsaufnahme „Schutzgut Boden – Bereich Pferdeweide (Flst. 93)

Bodentyp	Pseudogley
Bodengruppe	Boden aus lösslehmreichen Solifluktionsschutt
Geologischer Untergrund	Tonschiefer des Unterdevons mit eingelagerten Quarzitlagen und Quarzitfragmenten
Nutzbare Feldkapazität	Mittel
Ertragspotential	Hoch
Erodierbarkeit (K-Faktor)	Gering
Morphologie	Schwaches Relief
Nutzungssituation	Pferdeweide
Verdichtungsempfindlichkeit	Gering

Wasser

Am nördlichen Rand verläuft außerhalb des Plangebietes der Ansbach, der im Bereich der angrenzenden Bebauung (Parkplätze, Werkstatt) verrohrt ist.

Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen³.

Es ist kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsgebiet ausgewiesen.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind durch die Planung geringe Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten, da die betroffenen Böden durch vorhandene Bebauung und Nutzungen bereits stark vorbelastet und in ihren Funktionen beeinträchtigt sind. Durch die vorliegende Planung kommt es zur geringfügigen Neuversiegelung im Bereich der vorhandenen Grünflächen. Auf recht kleiner Fläche wird die Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung.

2.2 Klima und Luft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem unmittelbaren Anschluss an die stärker befahrene Bahnhofstraße unterliegt das Plangebiet Einflüssen von Feinstaub und Stickstoffimmissionen. Dies trifft insbesondere auf den östlichen Teil des Plangebietes zu, der neben den Durchfahrtsverkehr der Bahnhofstraße durch den An- und Abfahrtsverkehr der gewerblichen Nutzung belastet wird.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet werden primär durch den hohen Anteil an bebauter und versiegelter Fläche geprägt, die zu einer schnellen Aufheizung des Gebiets an warmen Tagen führen. Eine ausreichende Frischluftzufuhr des Plangebiets wird jedoch über die im Westen anschließende Ansbachau mit Ufergehölzen und Grünland gewährleistet. Auch die Pferdeweide im Westen ist Teil dieses Auengrünzuges und stellt eine sauerstoff- und kaltluftbildende Vegetationsfläche dar. Zusammen mit den Gehölzbeständen wirken dies sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus. Da diese für das Kleinklima wertvollen Bereich erhalten bleiben, sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten.

2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsgebietes wurde am 04.05.2016 sowie am 18.06.2018 eine Begehung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Der größte Teil des Gebietes ist bebaut. Neben den baulichen Anlagen ist größte Teil der Freiflächen mit Asphalt und Pflaster befestigt. Nur kleinere Teilbereiche im Osten und Westen sind geschottert, wobei der westliche Teil zunehmend von Ruderal- und Grasarten besiedelt wird.

Die Grünflächen der Freianlagen sind flächig mit Cotoneaster sowie zum Teil mit Heckenkirschen und Feuerdorn bewachsen. Im östlichen und südlichen Rand der Parkplätze befinden sich insgesamt 12 junge bis mittelalte Laubbäume. Neben einheimischen Baumarten wie Spitzahorn (*Acer platanoides*)

³ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, 16.03.2015

und Eschen (*Faxinus excelsior*) kommen auch Kugelakazien (*Robinia pseudoacacia Umbraculifera*) vor. Daneben sind noch vereinzelt Sträucher wie z.B. Fächerahorn (*Acer palmatum*), Flieder (*Syringa vulgaris Hyb.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) gepflanzt wurden. Der nördlich gelegene Parkplatz wurde mit Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*) eingefasst.

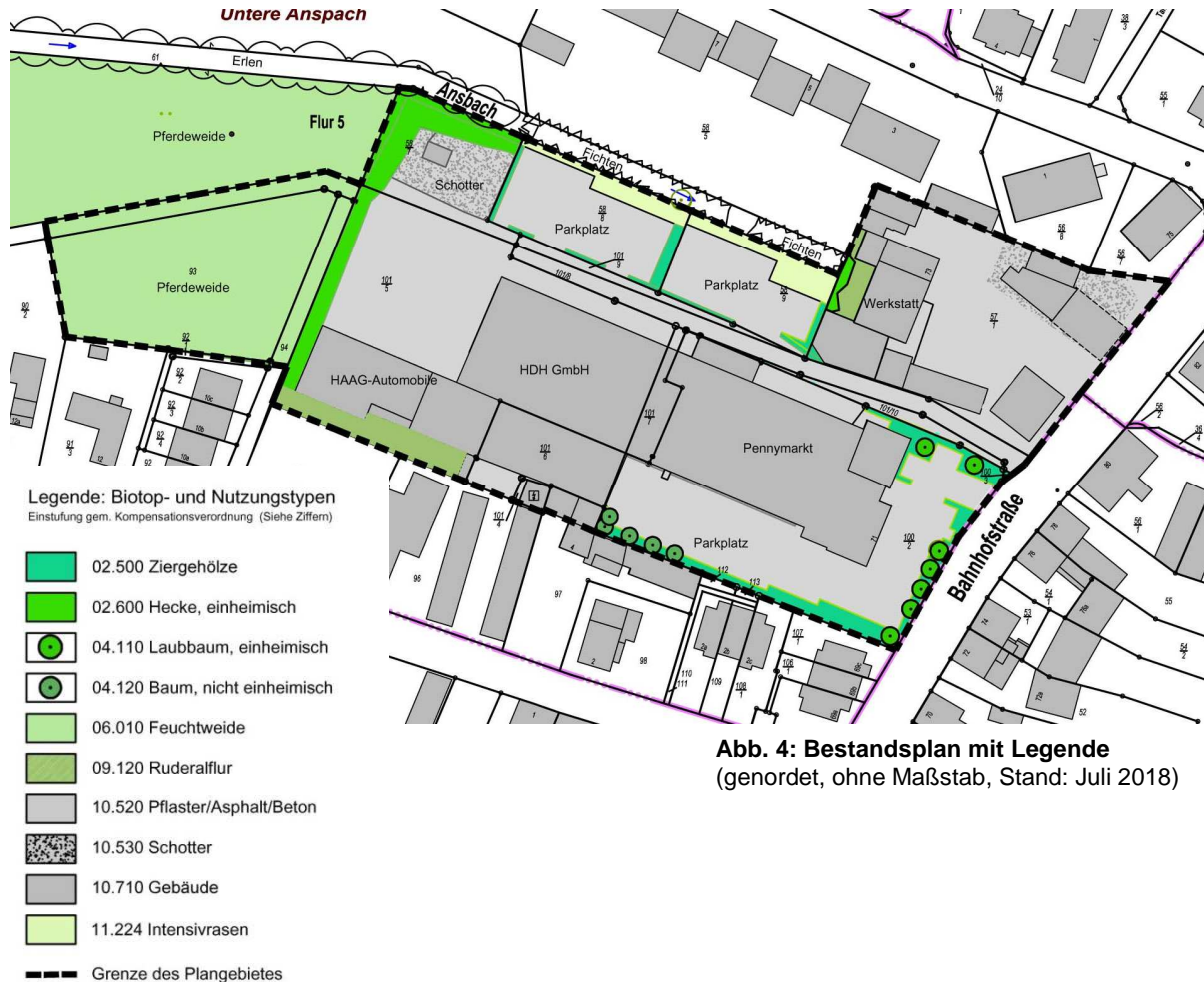


Abb. 4: Bestandsplan mit Legende
(genordet, ohne Maßstab, Stand: Juli 2018)

In den wenig genutzten Bereichen hinter den Gebäuden hat sich kleinflächig Ruderalflur frischer Standorte sowie zum Teil Gehölzsukzession (Holunder, Liguster, Brombeere etc.) entwickelt.

Am Rand der nördlich gelegenen Parkplätze schließen kleinräumig intensiv gepflegte Rasenflächen an. Im Anschluss an das Plangebiet wird der verrohrte Bereich des Ansbaches von hochgewachsenen Fichten gesäumt. Nur ein junger Spitzahorn (*Acer platanoides*) hat sich zwischen den Fichten entwickeln können. Im weiteren westlichen begradigten Verlauf wird der Ansbach von einer Reihe Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) begleitet.

Am westlichen Rand der gewerblichen Flächen befindet sich eine Böschung, die mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern bewachsen ist. Als Strauchart dominiert die Hasel (*Corylus avellana*), daneben kommen Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) vor. Vereinzelt ist der Aufwuchs von Bäumen (Wildkirsche, Salweide) festzustellen.

Das anschließende Grünland (Flst. 93) wird intensiv als Pferdeweide genutzt. Die Vegetation weist einen überwiegend verarmten Artenbestand auf, der sich aus verschiedenen Gräsern (Weidelgras,

Honiggras, Knaulgras etc.) und aus tritt- und bissunempfindliche Kräutern der Fettweiden wie z.B. dem Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Arten des Gewöhnlichen Löwenzahns (*Taraxacum sectio Ruderalia*), Weißklee (*Trifolium repens*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) zusammensetzt. Daneben kommen aber auch typische Feuchtezeiger wie der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Wiesen-Knöterich (*Polygonum bistorta*) vor. In den Randbereichen kommt stellenweise die Brennnessel (*Urtica dioica*) vor.

Folgende Arten wurden bei der Kartierung erfasst:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Knaul-Gras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Galium mullugo</i>	Gemeines Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundelrebe
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonum bistorta</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Wiesen-Knöterich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer
<i>Taraxacum sectio Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel



Abb. 5: Blick von der Bahnhofstraße in südliche Richtung



Abb. 6: Südlicher Parkplatz in Bereich des Pennymarktes



Abb. 7: Parkplätze in Norden seitlich des Ansbachs



Abb. 8: Blick in östliche Richtung (links Ansbach, rechts Autowerkstätten)



Abb. 9: Bereich Pferdeweide Flst. 93 mit Blick Richtung Süden



Abb. 10: Pferdeweide Blickrichtung Osten auf anschließende Hecke des Plangebietes

Fauna - Artenschutz

Zur Prüfung der Artenschutzrechtlichen Fragen wurde ein aktueller Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Dr. René Kristen, PlanÖ, Stand Januar 2019). Aus der Analyse des Fachbeitrages sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten **Haussperling**, **Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann bei Berücksichtigung von nachfolgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Vögel/Haussperling:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind betroffene Gebäude zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Fledermäuse/Zwergfledermaus:

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar-März bzw. September-November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Maculinea-Arten:

- Die festgestellten Maculinea-Arten kommen zwar im Geltungsbereich, aber außerhalb des Eingriffsbereichs vor. Hier sind keine Maßnahmen umzusetzen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Biologische Vielfalt

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

2.4 Flächen- und Biotopschutz

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten oder Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Auf befinden sich innerhalb des Plangebiets keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotope.

2.5 Landschaft/Stadtbild

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner starken anthropogenen Überformung eine nur geringe bis Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes bzw. Stadtbild. Das Stadtbild wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt, wobei das südlich angrenzende Hochhaus außerhalb des Plangebiets den Teilbereich dominiert. Die Freiflächen werden überwiegend als Pkw-Stellplatz genutzt und auch so vom Betrachter wahrgenommen. Die vorhandenen Bäume stellen die prägenden Grünstrukturen des Plangebietes dar. Diese können zum Teil erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sind vor allem die Pferdeweide sowie die Hecke aus heimischen Sträuchern im Böschungsbereich als wertvollere Strukturelemente im innerstädtischen Bereich zu nennen. Da die wertgebenden Bereiche des Stadtbildes erhalten bleiben und primär versiegelte und befestigte Flächen durch die Planung in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Stadtbild zu erwarten.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Geltungsbereich umfasst primär bereits bebaute und besiedelte Fläche, wo eine gewerbliche Nutzung der Fläche vorherrscht. Hierdurch unterliegt die Fläche bereits Einflüssen durch Lärm, Feinstaub und Stickstoffimmissionen. Durch die Planung wird dieser Bereich nun mit Wohnbebauung verdichtet und im Gegenzug die gewerbliche Nutzung aber reduziert. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen in Hinblick auf das Wohnen und die Gesundheit zu erwarten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch 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.

3 Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zur weiteren Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets. Um den grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften:

- Oberflächenbefestigung:

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Die Anlage von Steinschüttungen ist unzulässig.

- Begrünung Grundstücksfreifläche:

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer C 4) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m², 1 Strauch / 5 m².

- Dachbegrünung:

Dachflächen von (Tief-) Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

- Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

- Gewässer-Ansbach

Die Festsetzungen zu den begrüntem Stellplätzen gSt im Entwurf des Bebauungsplans wurden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den Baulasten belegten Grundstücke. Ein 5 m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewäs-

sers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen.

Für die Baumaßnahmen und die Anlage und Gestaltung von Garten- und Grünflächen sind Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit den Böden einzuplanen⁴:

- Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen: Keine Bodenarbeiten bei zu nassen Boden (nach ergiebigen Niederschlägen, bei Pfützenbildung oder weich-plastischer Konsistenz), Bodenarbeiten auf unbefestigten Flächen nur mit Kettenlaufwerken und geringer Bodenpressung, Bodenausbau vorzugsweise mit Kettenbaggern (rückschreitend in Linienverfahren)
- Anlagen von Baureinrichtungsflächen und Baustraßen: Baustelleneinrichtungsplan erstellen, Lagerflächen wenn möglich auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorsehen, bei Lagerung von Schotter etc. den anstehenden Boden mit reißfestem Vlies abdecken, Vliese überlappen und randlich überstehen lassen, damit keine Verschmutzung des Bodens stattfindet, Schotter/Wegbaumaterial vor Kopf einbauen.
- Bodenmieten: Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden (A-B-C Boden), keinerlei Befahrungen auch nicht zur Profilierung, Miete Oberboden (A-Boden): max. 2 m, Unterboden (B-Boden): max: 3 m, Untergrund (C-Boden): höher möglich; Zwischenbegrünung der Bodenmiete bei Lagerung >2 Monate, alternativ mit Folie abdecken (Ziel: Schutz vor Austrocknung und Vernässung), Bodenmiete darf nicht befahren werden.
- Wiederherstellung der Böden nach Bauabschluss: Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende, Schichtgerechter Wiedereinbau in ursprünglicher Schichtung und Lagerungsdichte, Keine lagenweise, dynamische Überverdichtung der wiederhergestellten Böden einbauen, Vollständige Entfernung der Baustelleneinrichtungsfläche (Vlies, Schotter etc.), unmittelbare Begrünung nach Oberflächenwiederherstellung zur Minderung der Nitratauswaschung und Erosionsgefährdung sowie Regeneration des Bodenlebens, Überschussmassen des Bodens sind vollständig zu entfernen und rechtskonform zu verwerten oder zu beseitigen.

Zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffswirkung hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Landschaftsbild“ sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen:

- Erhalt und Extensivierung des Grünlandes (Flst. 93)
- Erhalt der Laubbäume sowie Neupflanzungen von Laubbäumen
- Durchgrünung der Grundstücksfreifläche mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen
- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG). Hierzu sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Maßnahmen umzusetzen (siehe Kapitel 2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt)

⁴ HMuKLV (2018): Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung als Mischgebiet weiter bestehen bleibt.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird primär bereits versiegelte und bebaute Fläche nachverdichtet. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Durch die geplanten, eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie insbesondere dem geplanten Erhalt und Extensivierung des vorhandenen Grünlandes (Flst. 93) werden die Eingriffswirkungen zudem deutlich reduziert.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

„60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach



Januar 2019

Auftraggeber: Stadt Neu-Anspach

Auftragnehmer: Plan ES, Elisabeth Schade, Planungsbüro
Lisa Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Bearbeiter: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
info@planoe.de

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)
Marina Lindackers (M. Sc. Biologie)
Mareike Waßmuth (B. Sc. Biologie)

Biebertal, 22.01.2019

Inhalt

1 Einleitung	4
1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung	4
1.2 Rechtliche Grundlagen	5
1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	6
1.2.2 Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	7
1.2.3 Befreiung nach § 67 BNatSchG	7
1.3 Methodik	8
2 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens	9
2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens	9
2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren	9
2.1.2 Datenbasis der Artnachweise	10
2.1.2.1 Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen	10
2.1.3 Vögel	13
2.1.3.1 Methode	13
2.1.3.2 Ergebnisse	13
2.1.3.3 Faunistische Bewertung	17
2.1.4 Fledermäuse	18
2.1.4.1 Methode	18
2.1.4.2 Ergebnisse	19
2.1.4.3 Faunistische Bewertung	21
2.1.5 Haselmaus	22
2.1.5.1 Methode	22
2.1.5.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung	24
2.1.6 Reptilien	24
2.1.6.1 Methode	24
2.1.6.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung	24
2.1.7 <i>Maculinea</i> -Arten	25
2.1.7.1 Methode	25
2.1.7.2 Ergebnisse	25
2.1.7.3 Faunistische Bewertung	27
2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen	28
2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand	29
2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit unzureichendem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)	30
2.2.3 Art-für-Art-Prüfung	31
2.3 Fazit	36
3 Literatur	39
4 Anhang (Prüfbögen)	40
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	40
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	43
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)	46

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Neu-Anspach hat das vorgelegte Planungskonzeption „60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“ auf dem Grundstück Bahnhofstraße 73 zur Errichtung von 3 Gebäuden mit 43 Wohneinheiten sowie eines Ladens mit Tiefgarage (Stand 19.9.2017) unter Beachtung verschiedener Maßgaben in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen.

Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Prüfbögen festgelegt.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs „60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“; Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Situation

Das Plangebiet besteht aus einer beweideten Wiese, Parkplätzen, Gebäuden und Gehölzstrukturen. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Bahnhofstraße begrenzt. Im Norden und Süden durch bestehende Gebäude sowie im Norden ebenfalls noch durch Gehölzstrukturen und ein Fließgewässer. Aus der Lage und insbesondere der Verkehrssituation und der derzeitigen Nutzung der Umgebung

resultiert im gesamten Geltungsbereich ein erhebliches Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen). Im gesamten Eingriffsbereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen.

Planungen

Ziel ist die Errichtung von 3 Gebäuden mit 43 Wohneinheiten sowie eines Ladens mit Tiefgarage (Stand 19.9.2017). Ferner wird eine öffentliche Parkanlage im nördlichen Bereich angelegt.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl (vgl. Kap. 2.1.2.1.) weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmäuse und *Maculinea*-Arten auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (V-RL) gehören zu den zentralen Beiträgen der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Das Gesamtziel besteht darin, die FFH-Arten sowie alle europäischen Vogelarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz. Der Artenschutz stellt damit neben den flächenbezogenen Schutzinstrumenten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 ein eigenständiges zweites Instrument für den Erhalt der Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH-Arten des Anhangs IV, beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend überall dort, wo die betreffende Art vorkommt.

Entsprechend der Definition in § 7 BNatSchG sind bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Kategorien zu berücksichtigen:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten
- europäische Vogelarten

Aus Sicht der Planungspraxis lässt sich ein derart umfangreiches Artenspektrum bei einem Planungsverfahren jedoch nicht sinnvoll bewältigen. Im Zuge der Änderung des BNatSchGs wurden die nur national besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben pauschal freigestellt (§ 44 BNatSchG). Die Belange der national geschützten Arten werden prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Regel gelten im vorliegenden Fall für Vogelarten, deren Erhaltungszustand gemäß der Bewertung (Vogelampel) der

Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland mindestens als „ungünstig bis unzureichend“ (gelb) oder „unzureichend bis schlecht“ (rot) geführt werden.

1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im

räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Gerade im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL ist damit klar, dass Störungen nur dann artenschutzrechtlich relevant sind, wenn sie an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen bzw. sich auf deren Funktion auswirken.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zugelassen werden. Gründe hierfür sind:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Sofern in Bezug auf eine oder mehrere Arten erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Die Betroffenheit von Arten im Sinne des § 44 wird anhand der artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert.

1.2.2 Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Aufgabe der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen werden, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind, und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine Artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt. Die vorliegende Prüfung erfolgt somit auf der Grundlage von § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderer Berücksichtigung der FFH-RL.

1.2.3 Befreiung nach § 67 BNatSchG

Der § 67 BNatSchG regelt die Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG. „Von den Verboten des

§ 44 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Im Falle des Verbringens aus dem Ausland wird die Befreiung vom Bundesamt für Naturschutz gewährt“.

1.3 Methodik

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2015). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und der erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt.

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsgebiet mit einer potenziellen Betroffenheit (Konfliktarten) werden zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Dazu werden diese Arten des Untersuchungsgebietes im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle (vgl. Anhang) einer Einzelfallprüfung unterzogen. Es werden Maßnahmen entwickelt, die als Vermeidungsmaßnahmen (z.B. in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) geeignet sind, eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Für Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der sogenannten Ampelliste für hessische Brutvögel landesweit mit „grün“ (günstig) bewertet wurde, erfolgt eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Wenn erhebliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen zu erwarten sind und diese durch Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen sind, ist zu prüfen, ob gem. § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich ist. Voraussetzung für eine Ausnahme sind zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses sowie das Fehlen zumutbarer Alternativen bei gleichzeitiger Sicherung des Erhaltungszustandes der Population einer Art. Dieses Prüfverfahren ist in die Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle integriert.

2 Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren

Als mögliche Wirkfaktoren sind zunächst Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Gebäuden, Fläche, Bäumen und Gehölzen und somit von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten.

Tab. 1: Potentielle Wirkfaktoren „60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“; Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach.

Maßnahme	Wirkfaktor	mögliche Auswirkung
baubedingt		
<ul style="list-style-type: none"> Bauphase von Gebäuden Tiefgarage öffentliche Parkanlage weiterer Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs Rodung von Bäumen und Gehölzen Abriss von Gebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraumverlust und -degeneration ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ggf. Tötung oder Verletzen von Individuen
Baustellenbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> Lärm- und Lichtemissionen durch den Baubetrieb Personenbewegungen stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> Störung der Tierwelt
anlagebedingt		
<ul style="list-style-type: none"> Gebäude mit Wohneinheiten Gebäude mit Tiefgarage öffentliche Parkanlage 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs (inkl. Bäume und Gehölze). 	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraumverlust und -degeneration ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ggf. Veränderung der Habitateignung
betriebsbedingt		
<ul style="list-style-type: none"> Gebäude mit Wohneinheiten Gebäude mit Tiefgarage öffentliche Parkanlage 	<ul style="list-style-type: none"> Lärmemissionen durch Betrieb, Verkehr usw. Personenbewegungen Fahrzeubbewegungen zusätzliche Lichtemissionen (Blendwirkung) 	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraumverlust und -degeneration ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch Störungen ggf. Veränderung der Habitateignung

Anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld sind durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für planungsrelevante Arten mit entsprechender Sensibilität in an den Planungsraum angrenzenden Bereichen denkbar. Im Planungsraum ist derzeit eine erhebliche Störungsintensität durch Lärm, Licht und Bewegungen festzustellen. Das Störungsniveau wird durch die Planungen nicht verstärkt werden.

Die potentielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann sich daher aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, direkten Wirkungen auf Individuen (Tötung, Verletzen) sowie im geringen Maße der Auslösung von Effektdistanzen durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen mit

resultierenden Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Zudem sind anlage- und betriebsbedingte Wirkungen denkbar. Insgesamt können die in Tabelle 1 dargestellten Wirkfaktoren mit den entsprechenden Auswirkungen differenziert werden.

2.1.2 Datenbasis der Artnachweise

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmäuse und *Maculinea*-Arten als potentiell betroffene Artengruppen bestimmt.

2.1.2.1 Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen

Fledermäuse

Im Geltungsbereich kommen zahlreiche geeignete Strukturen vor, die als Quartier geeignet wären. Hierzu sind beispielsweise Bäume und Gebäude zu rechnen, die Spalten- oder Höhlenquartiere aufweisen könnten. Fledermäuse können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten direkt betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise zwar meist unempfindlich gegenüber Störungen, auf den Verlust von wichtigen Jagdrevieren sowie gegenüber dem Verbauen von Transferwegen reagieren Fledermäuse jedoch oft sensibel. Somit können derartige Eingriffe zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) führen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Fledermäuse stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Sonstige Säugetiere

In Hessen kommen (außer den Fledermäusen) sechs Säugetierarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Biber, Feldhamster, Wildkatze, Haselmaus auf, zeitweise werden zudem Luchs und Wolf angetroffen.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Geltungsbereich sowie dessen betroffenen Umfeld das Vorkommen der Haselmaus nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Haselmaus wird potentiell betroffen.

Vögel

Im Gebiet kommen geeignete Strukturen vor, die als Brut- und Nahrungsraum geeignet sind. Vögel können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden. Daneben ist das Auftreten von störungsempfindlichen Arten möglich. Relevante Beeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Vögel stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Reptilien

In Hessen kommen sechs Reptilienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse, Smaragdeidechse, Mauereidechse und Äskulapnatter auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen der Zauneidechse möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Reptilien stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Amphibien

In Hessen kommen zehn Amphibienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen von Amphibien unwahrscheinlich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Amphibien stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Käfer

In Hessen kommen drei Käferarten vor, die im Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Heldbock, Hirschkäfer und Eremit auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen

ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsraum Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Käfer stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Libellen

In Hessen kommen vier Libellenarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Asiatische Keiljungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer und Grüne Keiljungfer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Libellen stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Schmetterlinge

In Hessen kommen sieben Schmetterlingsarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Skabiosen-Scheckenfalter, Haarstrang-Wurzeleule, Blauschillernder Feuerfalter, Quendel-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Schwarzer Apollo, Nachtkerzenschwärmer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen von relevanten Schmetterlingen insbesondere *Maculinea*-Arten möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Maculinea-Arten stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

2.1.3 Vögel

Da alle wildlebende Vogelarten besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.1.3.1 Methode

Die Aufnahme der Vogelarten erfolgte akustisch und visuell. Zur Erfassung der Reviervögel und der Nahrungsgäste wurden im Zeitraum von März bis Juli 2017 fünf Begehungen durchgeführt, bei denen die Revierpaare der vorkommenden Arten an Hand singender Männchen erfasst wurden (Tab. 2). Als Reviere zählten nur die Teile, in denen ein Paar mehrmals festgestellt wurde. Außerdem konnten einige direkte Brutnachweise durch fütternde Altvögel, Warnverhalten bzw. eben flügge gewordene Jungvögel nachgewiesen werden.

Tab. 2: Begehungen zur Erfassung der Avifauna.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	31.03.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste
2. Begehung	24.04.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste
3. Begehung	16.05.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste
4. Begehung	09.06.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste
5. Begehung	06.07.2017	Reviervögel und Nahrungsgäste

2.1.3.2 Ergebnisse

a) Reviervögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Umfeld des Geltungsbereichs 14 Arten mit 26 Revieren als Reviervögel identifiziert werden (Tab. 3, Abb. 2).

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld konnte keine streng geschützten Vogelarten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Der **Hausperling** (*Passer domesticus*) kommt als Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) vor. Arten mit unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht nachgewiesen. Bei den weiteren aktuell festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden (Tab. 3).

Abbildung 2 stellt die am Standort vorgefundenen Vogelarten kartographisch dar. Entsprechend der Methodik geben die Punkte das Zentrum des angenommenen Reviers an.



Abb.2: Reviervogelarten im Planungsraum 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Tab. 3: Reviervögel der Untersuchung 2017 mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON & STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2016) und GRÜNEBERG ET AL. (2015).

Trivialname	Art	Kürzel	Reviere	besondere			Rote Liste		Erhaltungszustand Hessen
				Verantwortung	Schutz EU	national	D	Hessen	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	4	-	-	§	*	*	+
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	1	-	-	§	*	*	+
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	1	-	-	§	*	*	+
Elster	<i>Pica pica</i>	E	1	-	-	§	*	*	+
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gim	1	-	-	§	*	*	+
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	2	-	-	§	*	*	+
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	4	-	-	§	*	*	+
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	3	-	-	§	V	V	0
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	2	-	-	§	*	*	+
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	1	-	-	§	*	*	+
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	2	-	-	§	*	*	+
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	1	-	-	§	*	*	+
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	1	-	-	§	*	*	+
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	2	-	-	§	*	*	+

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung
 I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie
 § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 n.b. = nicht bewertet * = ungefährdet V = Vorwarnliste R = mit geographischer Restriktion
 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

b) Nahrungsgäste

Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen (Tab. 4, Abb. 3). Hierbei konnten mit Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) drei streng geschützte Vogelarten (BArtSchV) festgestellt werden. Der Rotmilan stellt zudem eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie dar.

Der Erhaltungszustand von Feldsperling (*Passer montanus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht nachgewiesen.

Bei den weiteren aktuell festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die bis auf den Star (*Sturnus vulgaris*) weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden (Tab. 4).

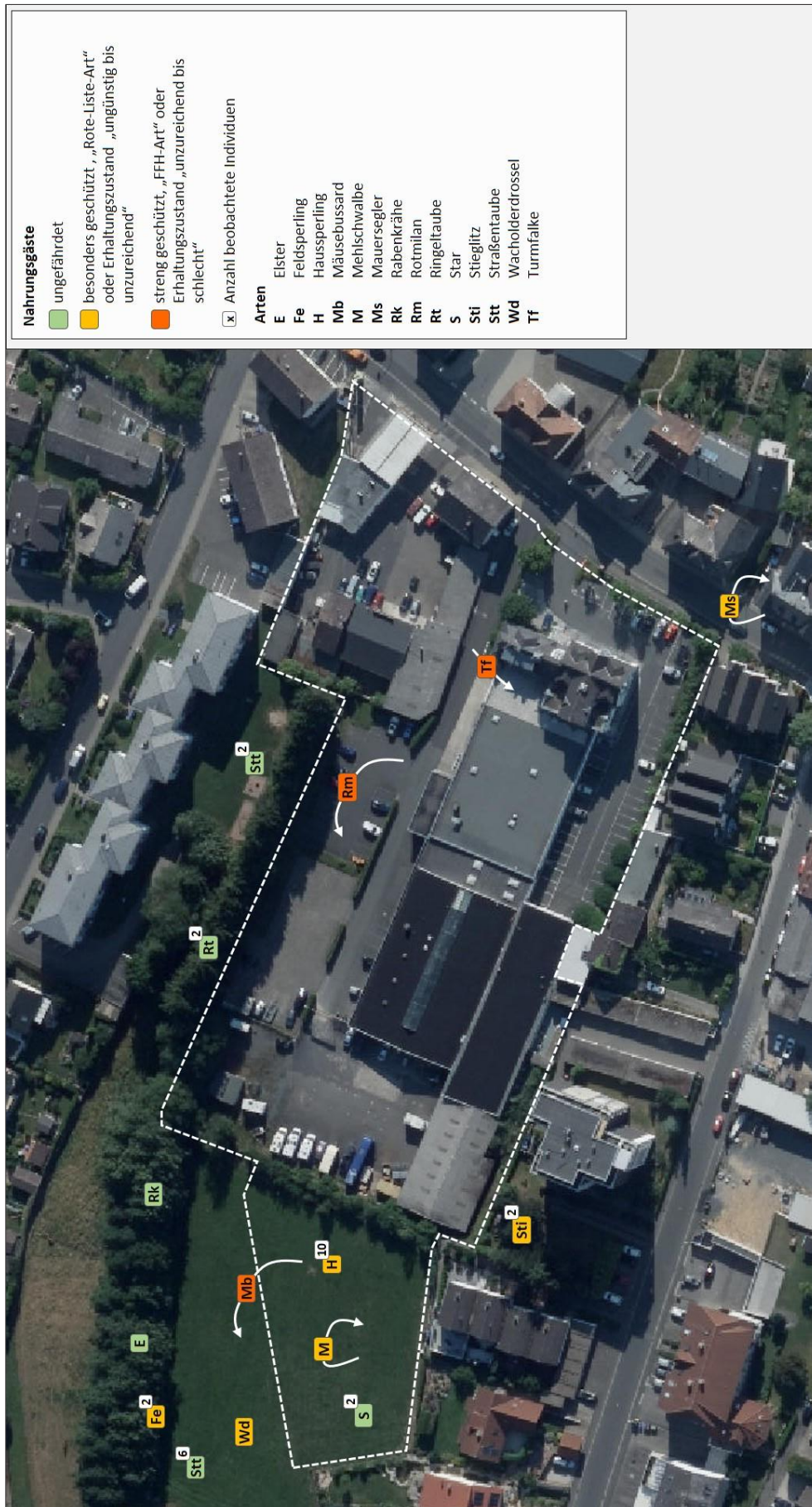


Abb. 3: Nahrungsgäste im Planungsraum 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Tab. 4: Nahrungsgäste der Untersuchung 2017 mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON & STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2016), GRÜNEBERG ET AL. (2015) und HÜPPOP ET AL. (2013).

Trivialname	Art	besondere Schutz			Rote Liste			Erhaltungszustand Hessen	
		Kürzel	Verant-wortung	EU national	D	Hessen	Zugvögel		
Elster	<i>Pica pica</i>	E	-	-	§	*	*	-	+
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	!	-	§	V	V	*	o
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	-	-	§	V	V	-	o
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	!	-	§	*	*	*	o
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Mb	!	-	§§	*	*	*	+
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	M	-	-	§	3	3	*	o
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	!	-	§	*	*	*	+
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	-	-	§	*	*	*	+
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Rm	!!! & !!	I	§§	V	V	3	o
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	-	-	§	3	*	*	+
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	-	-	§	*	V	*	o
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	Stt	-	-	-	-	-	-	n.b.
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	-	-	§§	*	*	*	+
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	!	-	§	*	*	*	o

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung
 I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie
 § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 n.b. = nicht bewertet * = ungefährdet V = Vorwarnliste R = mit geographischer Restriktion
 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

2.1.3.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als gestörtes Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Als wertgebend ist hierbei das Vorkommen des Hausperlings zu bewerten. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit dem Rotmilan eine Vogelart des Anhangs I EU-VSRL den Planungsraum und dessen Umfeld als Jagd- und Nahrungsraum nutzte.

Hausperling

Der Gebäudebestand weist stellenweise ausreichende Voraussetzungen für das Vorkommen des Hausperlings auf. Abriss- und Umbauarbeiten können somit zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Individuenverluste sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Zudem werden Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlusts notwendig. Hierzu zählt vorrangig die Schaffung adäquaten Ersatzes (Nistkästen).

Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population ist bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen können für den Hausperling, selbst bei unmittelbar angrenzenden Bauarbeiten, aufgrund der sehr geringen Störimpfindlichkeit

ausgeschlossen werden.

Allgemein häufige Arten

Eingriffe in Gebäude und Gehölzbereiche können einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer erheblichen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen. Diese können von den ungefährdeten Arten im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.

Nahrungsgäste

Der Geltungsbereich und dessen Umfeld stellt für Greifvögel ein regelmäßig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Arten insgesamt günstige Bedingungen mit einem ausreichenden Angebot an Beutetieren vor. Es kann davon jedoch ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

Eine besondere Bedeutung des Eingriffsbereichs sowie dessen Störbereich als Rastplatz für Vögel während des Vogelzuges konnte nicht festgestellt werden.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während eventueller Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden die relevanten Vogelarten im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung näher betrachtet. Die Schwerpunkte liegen hier auf vor allem auf dem Haussperling.

2.1.4 Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-RL und § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

2.1.4.1 Methode

Die Feldbestimmung und systematische Erfassung von Fledermausvorkommen mit Hilfe von Detektoren wurde seit Beginn der 1980er Jahre zunehmend verbessert. Heute nimmt die Detektorarbeit in der Erfassung von Fledermausvorkommen eine zentrale Rolle ein. Als Grundlage dienen neben der exakten Beschreibung der Rufsequenzen unter bestimmten Verhaltenssituationen, die Weiterentwicklung der Aufnahme- und Analysetechniken sowie die methodische

Weiterentwicklung der systematischen Erfassung und Bewertung von Fledermausvorkommen in der Landschaft.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Detektorbegehungen durchgeführt. Während dieser Begehungen wurde jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert und verortet. Als Detektor wurde das Modell EM 3+ (Wildlife Acoustics) eingesetzt. Die Feldbestimmung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Hauptfrequenz, Klang, Dauer und Pulsrate der Fledermausrufe.
- Größe und Flugverhalten der Fledermaus.
- Allgemeine Kriterien wie Habitat und Erscheinungszeitpunkt.

Tab. 5: Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	05./06.06.2017	Detektorbegehung
2. Begehung	15./16.07.2017	Detektorbegehung
3. Begehung	19./20.08.2017	Detektorbegehung

2.1.4.2 Ergebnisse

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung eine Fledermausart nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) (Tab. 6, Abb. 4).

Tab. 6: Fledermausart im Planungsraum, deren Schutzstatus und Angaben zum derzeitigen Erhaltungszustand. (Angaben nach KOCK & KUGELSCHAFTER (1996), MEINIG ET.AL. (2009), BFN (2013) und EIONET (2009).

Trivialname	Art	Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
		EU	national	D	Hessen	Hessen	D	EU
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	§§	*	3	+	+	+

II=Art des Anhang II IV = Art des Anhang IV; FFH Richtlinie 2013 Art. 17
 § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 * = ungefährdet V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht
 0 = Bestand erloschen D = Daten unzureichend G = Gefährdung anzunehmen n.b. = nicht bewertet
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht n.b. = nicht bewertet

Tab. 7: Häufigkeit der Fledermausarten im Planungsraum im Jahr 2017.

Trivialname	Art	Detektor		
		05./06.06.2017	15./16.07.2017	19./20.08.2017
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	III	II	II

Häufigkeit
 I = Einzelfund II = selten III = häufig



Abb. 4: Nachweise der Fledermäuse im Planungsraum im Jahr 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Jagdraum

Der Planungsraum wird nur von der Zwergfledermaus als Jagdraum frequentiert (Tab. 7). Die Zwergfledermäuse wurden entlang der Straßen, auf dem Parkplatz, den (beweideten) Wiesen und über dem Weg westlich des Gebietes, der einen Bach überbrückt, jagend angetroffen.

Transferrouten

Regelmäßig frequentierte Transferrouten zwischen verschiedenen Quartieren, verschiedenen Jagdräumen oder Quartier und Jagdraum konnten nicht explizit nachgewiesen werden.

Quartiere

Im Planungsraum wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Im Gebäude- und Baumbestand kann die sehr anspruchslose Zwergfledermaus ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden, sodass das Auftreten von Quartieren möglich ist (Tab. 8).

Tab. 8: Quartierpräferenzen der Fledermausarten.

Trivialname	wissenschaftl. Name	Sommerquartier	Wochenstube	Winterquartier
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden), Bäume (Ritzen und hinter Borke)	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)	Stollen, Höhlen, Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)

2.1.4.3 Faunistische Bewertung

Der Planungsraum erweist sich zumindest als Teillebensraum für die Zwergfledermaus. Wesentliche Qualitätsmerkmale des Planungsgebietes sind die Gebäude, Gehölzränder und andere lineare Strukturen (Gebäudefluchten).

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Sie konnte häufig angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigten zudem, dass der Untersuchungsraum oft über längere Zeiträume als Jagdraum genutzt wird.

Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen werden, gilt als extrem anpassungsfähig. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Jagdraum, die zu einer erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würden, können ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Es konnten keine Quartiere der Art identifiziert werden. Dies kann zum einen daran liegen, dass die sehr unauffälligen Sommerquartiere nicht gefunden wurden. Andererseits wechselt die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell könnte der Baum- und Gebäudebestand ein ausreichendes Potential von

geeigneten Spalten und Stammanrissen aufweisen. Das Auftreten von Winterquartieren kann aufgrund der Habitatanforderungen ausgeschlossen werden.

Durch Eingriffe, wie Baumfällungen und dem Abriss von Gebäuden besteht somit ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies kann jedoch bei Einhaltung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Überprüfung zu formulieren sind. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

2.1.5 Haselmaus

Neben der Haselmaus gehören noch drei weitere Arten zu den heimischen Bilchen (Schlafmäuse, Gliridae). Alle Arten sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind Gartenschläfer und Siebenschläfer nach BArtSchV besonders geschützt. Haselmaus und Baumschläfer sind sogar streng geschützt und stellen Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] dar.

2.1.5.1 Methode

Zur Kartierung der Haselmaus wurden an besonders vielversprechenden Standorten mit einem ausreichenden Angebot von Gehölzen sogenannte Nesting-Tubes ausgebracht (Abb. 5, 6).

Hierbei handelt es sich um ca. 25 cm lange Röhren, die an einer Seite verschlossen sind (Abb. 5). Haselmäuse und andere Bilche nutzen diese gerne als Zwischenquartiere und legen dort kleine Nester an. Da Haselmäuse tagsüber schlafen, können die Tiere durch eine Kontrolle am Tage leicht erfasst werden. Die Bilche wurden im Zeitraum von April bis Juli 2017 untersucht (Tab. 9). Die Standorte, an denen am 24.04.2017 Nesting-Tubes installiert wurden, zeigt Abbildung 6.



Abb. 5: Nesting-Tube (Beispiel).



Abb. 6: Nesting-Tubes zum Nachweis der Haselmaus im Planungsraum im Jahr 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

Tab. 9: Begehungen zur Erfassung der Haselmaus.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	24.04.2017	Übersichtsbegehung, Ausbringen von Nesting-Tubes
2. Begehung	16.05.2017	Kontrolle der Nesting-Tubes
3. Begehung	09.06.2017	Kontrolle der Nesting-Tubes
4. Begehung	06.07.2017	Kontrolle der Nesting-Tubes

2.1.5.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum keine Haselmäuse oder andere Bilche nachgewiesen werden. Der Einsatz der Nesting-Tubes lieferte keine Anhaltspunkte für die Anwesenheit von Bilchen.

Aufgrund der fehlenden Nachweise wird die Haselmaus in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

2.1.6 Reptilien

Viele der heimischen Reptilien sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind alle Reptilienarten nach BArtSchV bzw. auf europäischer Ebene durch Anhang IV der Fauna-Flora -Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] gesetzlich geschützt.

2.1.6.1 Methode

Zur Kartierung der Reptilien wurden besonders sonnenexponierte Stellen von April bis Juli untersucht (Tab. 10). Ein Schwerpunkt der Begehungen lag besonders in den Übergangsbereichen, die an Hecken oder anderen Strukturen anschließen und die als Verstecke dienen könnten. Einerseits findet sich dort eine große Anzahl potentiell guter Unterschlupfmöglichkeiten für Reptilien und andererseits nutzen die wechselwarmen Tiere vegetationsarme Flächen zum Sonnenbaden. Die Begehungen erfolgten an mehreren Tagen und zu verschiedenen Uhrzeiten (mit Schwerpunkt am Vormittag) bei jeweils gutem Wetter. Damit können aktivitätsbedingte Unterschiede der Tiere ausgeglichen werden. Dennoch bleibt der Erfolg des Nachweises von Reptilien und speziell der Zauneidechsen im gewissen Maße von Zufällen abhängig.

Tab. 10: Erfassung der Reptilien im Jahr 2017.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	24.04.2017	Absuchen des Plangebiets
2. Begehung	16.05.2017	Absuchen des Plangebiets
3. Begehung	06.07.2017	Absuchen des Plangebiets
4. Begehung	18.07.2017	Absuchen des Plangebiets

2.1.6.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum keine Zauneidechsen oder andere Reptilien nachgewiesen werden. Aufgrund der fehlenden Nachweise werden die Reptilien in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

2.1.7 Maculinea-Arten

Viele der heimischen Tagfalter sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind sehr viele Tagfalter auf nationaler (BArtSchV) sowie teils auf internationaler Ebene (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] der Europäischen Union) geschützt.

2.1.7.1 Methode

Zur Bestandserfassung der *Maculinea*-Arten wurde der Planungsraum an drei Terminen begangen (Tab. 11). Hierzu wurde die Vegetation im gesamten Untersuchungsbereich regelmäßig kontrolliert. Die Begehungen erfolgten zu verschiedenen Uhrzeiten bei jeweils gutem Wetter. Damit sollten eventuelle durch die Art bedingte Unterschiede in der Aktivität der Tiere ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Schwerpunkterfassung von *Maculinea*-Arten wurde neben der Erfassung von aktiven Faltern auch überprüft, ob die Falter zur Eiablage kommen. Ergänzend zur Kontrolle auf das Vorkommen von *Maculinea*-Arten wurde das Untersuchungsgebiet im Juli auf das Vorkommen des Großen Wiesenknopfs abgesucht.

Tab. 11: Begehungen zur Erfassung von *Maculinea*-Arten.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	06.07.2017	Absuchen des Plangebiets
2. Begehung	18.07.2017	Absuchen des Plangebiets
3. Begehung	23.07.2017	Absuchen des Plangebiets

2.1.7.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen konnte der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) auf der Wiese im westlichen Bereich des Geltungsbereichs und darüber hinaus festgestellt werden. Die Art wird in den Anhängen II & IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] genannt. Gleichzeitig ist der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling streng geschützt (BArtSchV) und wird in Hessen und dem RP Gießen als „gefährdet“ (RL: 3) eingestuft (Tab. 12, Abb. 7).

Tab. 12: *Maculinea*-Arten 2017 mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste). Angaben nach LANGE & BROCKMANN (2009), REINHARDT & BOLZ (2011), BFN (2013) und EIONET (2009).

Trivialname	Art	Schutz		Rote Liste			Erhaltungszustand		
		EU	national	D	Hessen	RP Gießen	Hessen	D	EU
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	II, IV	§§	V	3	3	o	o	-

Schutz EU: II = Art des Anhang II, FFH Richtlinie EG 2006/105 [FFH]; IV = Art des Anhang IV, FFH Richtlinie EG 2006/105 [FFH]
 Schutz national: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 Rote Liste: V = Vorwarnliste D = Daten defizitär G = Gefährdung anzunehmen
 Rote Liste: 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
 Erhaltungszustand: + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht x = nicht bewertet



Abb. 7: *Maculinea nausithous* im Planungsraum 2017 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 01/2019).

2.1.7.3 Faunistische Bewertung

Das Auftreten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings als FFH-Art ist generell als erfreulich einzustufen. Durch deren obligate Bindung an den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) konnte die Art allerdings nur in Bereichen festgestellt werden, in denen dieser zur Flugzeit blühend vorkam.

Hinsichtlich des geplanten Eingriffs ist davon auszugehen, dass der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht erheblich beeinträchtigt wird, da es nicht zu einer Bebauung in diesem Bereich der Wiese kommt.

Auf Grundlage der bisherigen Erfassungen können artenschutzrechtliche Konflikte für die Tagfalter der Gattung *Maculinea* ausgeschlossen werden, da es zu keinem Eingriff in die Wiese kommt. Somit ist nach derzeitigen Stand das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG § 44 Abs. 1-3 nicht möglich. Bei einer Umsetzung der vorliegenden Planungen werden somit keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF) notwendig.

Info zur Ökologie

Bei dem Dunklen und dem Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling dreht sich ein Großteil des Lebenszyklus um den Großen Wiesenknopf, auf dem auch schon die Paarung stattfindet. Beide Arten legen stets pro Blütenkopf ein Ei, aus dem sich eine charakteristische, rot gefärbte Raupe entwickelt, welche in der Folge die Blütenköpfe von innen auffrisst bis sie halberwachsen ist. Danach lässt sie sich von der Pflanze fallen und wird von Ameisen in ihre Nester getragen. Dort überwintert sie. Hier frisst die Raupe einerseits die Ameisenbrut, liefert andererseits den Ameisen aber ein zuckerhaltiges Sekret. Der Falter kann also nur existieren, wenn gleichzeitig bestimmte Ameisenarten (*Myrmica rubra*, *M. samaneti*, *M. scabrinodis*) vorkommen. Die Raupen sind in der Lage, den Nestgeruch der Ameisen zu imitieren. Im Ameisennest werden sie von den Ameisen wie die eigene Brut gepflegt, obwohl sie sich bis zur Verpuppung räuberisch von deren Eiern und Larven ernähren. Sie überwintern im Ameisenbau und verpuppen sich auch dort im Frühjahr. Nach dem Schlüpfen aus der Puppe muss der Schmetterling sofort das Ameisennest verlassen, da jetzt die Tarnung nicht mehr funktioniert und der Schmetterling nun selbst als Beute betrachtet wird.

2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen und Ausnahmeverfahren

In die Stufe II des Verfahrens wurden folgende Arten der untersuchten Tiergruppen aufgenommen:

a) Vögel

Von den im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nachgewiesenen Reviervögeln wird als artenschutzrechtlich relevante Art der **Haussperling** betrachtet. Die nachfolgenden Prüfungen von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren werden aufgrund des unzureichenden bis ungünstigen Erhaltungszustandes (Vogelampel: gelb) als ausführliche Art-für-Art-Prüfung (inkl. Prüfbögen) durchgeführt.

Reviervogelarten und Nahrungsgäste mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: grün) werden entsprechend der Vorgabe im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen in tabellarischer Form bearbeitet (Kap. 2.2.1).

Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, deren Erhaltungszustand als unzureichend bis ungünstig (Vogelampel: gelb) eingestuft wird oder die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt werden, sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Diese Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen. Auf eine Art-für-Art-Prüfung wird daher bei diesen Arten verzichtet und stattdessen eine tabellarische Bewertung vorgenommen (Kap. 2.2.2).

b) Fledermäuse

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnte im Planungsgebiet die **Zwergfledermaus** nachgewiesen werden. Da alle heimischen Fledermausarten, aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, betrachten die nachfolgenden Schritte die Prüfungen von Verbotstatbeständen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren. Die Prüfung wird anhand der aktuellen Musterbögen (Stand Juni 2015) als Art-für-Art-Prüfung durchgeführt. Zur besseren Übersicht erläutert eine tabellarische Darstellung die Resultate der Prüfung hinsichtlich der berücksichtigten Prüffaktoren sowie der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen.

c) Haselmäuse

Aufgrund der fehlenden Nachweise werden die Haselmäuse in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

d) Reptilien

Aufgrund der fehlenden Nachweise werden die Reptilien in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

e) *Maculinea*-Arten

Es konnten der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) als FFH-Anhang II und IV-Art nachgewiesen werden. Diese Art ist somit zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zu rechnen. Auf Grundlage der bisherigen Erfassungen können artenschutzrechtliche Konflikte für die Tagfalter der Gattung *Maculinea* ausgeschlossen werden, da es zu keinem Eingriff in die Wiese kommt. Somit ist nach derzeitigen Stand das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG § 44 Abs. 1-3 nicht möglich. Bei einer Umsetzung der vorliegenden Planungen werden formal keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF) notwendig.

Die Prüfung wird anhand der aktuellen Musterbögen (Stand Juni 2015) als Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: grün) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen und Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Tab. 9: Prüfung der Betroffenheit von Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: grün).

Trivialname	wissenschaftl. Name	Status	§ 44 Abs.1 (1)	§ 44 Abs.1 (2)	§ 44 Abs. 1 (3)	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
			BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	BNatSchG „Erhebliche Störung“	BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	R	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren • baubedingte Störung von Reviervorkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen.
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Elster	<i>Pica pica</i>	R & N	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	R	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren • baubedingte Störung von Reviervorkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • Von Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. • bei unvermeidbaren Abrissarbeiten sind die betroffenen Bereiche zuvor auf besetzte Nester zu überprüfen.
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	R	x	x	x	wie -Blaumeise-	wie -Blaumeise-
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	N	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	R & N	x	x	x	wie -Blaumeise-	wie -Blaumeise-
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	N	-	-	-	-	-
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	N	-	-	-	-	-
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	R	-	-	-	nicht im Eingriffsbereich	

2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit unzureichendem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)

Nachfolgend ist die Prüfung von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen für Nahrungsgäste, deren Erhaltungszustand als unzureichend bis ungünstig (Vogelampel: gelb) eingestuft wird, in tabellarischer Form dargestellt (Tab. 10).

Diese Arten sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt.

Erhebliche Beeinträchtigungen können für alle Arten aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.1.3.3). Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Tab. 10: Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Nahrungsgästen mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) sowie streng geschützten Arten (BNatSchV) und Arten des Anhang I der EU-VSRL.

Trivialname	Art	Status EU-VSRL	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	-	§	-	-	-	Nahrungsgast außerhalb des Geltungsbereichs; unerheblich.
Hausesperling	<i>Passer domesticus</i>	-	§	-	-	-	lose Habitatbindung; unerheblich.
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	§	-	-	-	synanthrope Art; unerheblich.
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	§§	-	-	-	lose Habitatbindung; unerheblich.
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	-	§	-	-	-	synanthrope Art; unerheblich.
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	I	§§	-	-	-	lose Habitatbindung; unerheblich.
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	§	-	-	-	Nahrungsgast außerhalb des Geltungsbereichs; unerheblich.
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	§§	-	-	-	lose Habitatbindung; unerheblich.
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	-	§	-	-	-	Nahrungsgast außerhalb des Geltungsbereichs; unerheblich.

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie

2.2.3 Art-für-Art-Prüfung

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt in diesem Abschnitt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Prüfungen. Hierfür wird eine tabellarische Form gewählt (Tab. 11). Die Tabelle stellt die Resultate der einzelnen Prüfschritte, das resultierende Ergebnis zur Notwendigkeit einer Ausnahmeregelung, eine kurze Erläuterung zur Betroffenheit sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dar. Ausführliche Angaben und Begründungen enthalten die Prüfbögen im Anhang (Kap. 4).

Vögel

Hausesperling

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Hausesperling nach der

Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. September sind betroffene Gebäude zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Fledermäuse

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Sie konnte häufig angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigten zudem, dass der Untersuchungsraum oft über längere Zeiträume als Jagdraum genutzt wird.

Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen werden, gilt als extrem anpassungsfähig. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Jagdraum, die zu einer erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würden, können ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die **Zwergfledermaus** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutz-behörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-

Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Maculinea-Arten

Die festgestellten *Maculinea*-Arten kommen zwar im Geltungsbereich, aber außerhalb des Eingriffsbereichs vor.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die *Maculinea*-Arten ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“), da es zu keinen Eingriffen in die Wiese kommt. Hierbei sind keine Maßnahmen umzusetzen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Tab. 11: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb), streng geschützten Arten (BArtSchV) und Arten nach Art. 17 der FFH-Richtlinie mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungsgast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen
Hausperfling	<i>Passer domesticus</i>	Ein Revier im Eingriffsbereich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und Tötung von Tieren möglich a) • Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen. • Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen. b) - c) -	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Quartiere sind im Gebäudebestand möglich. Abrissarbeiten führen ggf. zu einem Verlust geeigneter Nischen und Hohlräume	ja	nein	nein	nein	nein	b) Störung von Brutvorkommen infolge Verärrmung während Bauarbeiten c) anlage- oder betriebsbedingte Störungen sind möglich, jedoch keine Störung der lokalen Population im Sinne des §44 BNatSchG a) temporäre Störung des Jagdgebietes und unerheblicher Verlust von Leitstrukturen b) Verlust von Quartieren und Tötung von Individuen sind auszuschließen	a) - b) • Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstuhenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Tab. 11 [Fortsetzung]: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb), streng geschützten Arten (BArtSchV) und Arten nach Art. 17 der FFH-Richtlinie mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungsgast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung“	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten“	Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen
Zwergfledermaus [Fortsetzung]									<ul style="list-style-type: none"> Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	Vorkommen auf der ja Wiese im westlichen Geltungsbereich, in den keine Eingriffe statt finden		nein	nein	nein	nein	<ul style="list-style-type: none"> c) erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der Anpassungsfähigkeit und der geringen Habitat-bindung nicht zu erwarten. Keine Störung der lokalen Population im Sinne des §44 BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> a) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Töten oder Verletzen von Individuen nicht möglich b) anlage- oder betriebsbedingte Störungen sind nicht möglich.

2.3 Fazit

Die Stadt Neu-Anspach hat das vorgelegte Planungskonzeption „60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73“ auf dem Grundstück Bahnhofstraße 73 zur Errichtung von 3 Gebäuden mit 43 Wohneinheiten sowie eines Ladens mit Tiefgarage (Stand 19.9.2017) unter Beachtung verschiedener Maßgaben in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Ferner wird eine öffentliche Parkanlage im nördlichen Bereich angelegt. Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Prüfbögen festgelegt.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl (vgl. Kap. 2.1.2.1.) weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmäuse und *Maculinea*-Arten auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aus der Analyse ist als artenschutzrechtlich relevante Vogelart der **Haussperling**, als artenschutzrechtlich relevante Fledermausart die **Zwergfledermaus** und als artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsart der **Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Reptilien und Haselmäuse wurden im aktuellen Eingriffsbereich nicht festgestellt.

Vögel

Haussperling

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Haussperling nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. September sind betroffene Gebäude zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und

regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Fledermäuse

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Sie konnte häufig angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigten zudem, dass der Untersuchungsraum oft über längere Zeiträume als Jagdraum genutzt wird.

Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen werden, gilt als extrem anpassungsfähig. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Jagdraum, die zu einer erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würden, können ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die **Zwergfledermaus** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutz-behörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Maculinea-Arten

Die festgestellten *Maculinea*-Arten kommen zwar im Geltungsbereich, aber außerhalb des

Eingriffsbereichs vor.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die *Maculinea*-Arten ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“), da es zu keinen Eingriffen in die Wiese kommt. Hierbei sind keine Maßnahmen umzusetzen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

3 Literatur

- BARTSCHV (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung) vom 14. Oktober 1999; BGBl I 1999, 1955, 2073; FNA 791-1-4, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 G v. 25. 3.2002 I 1193.
- BfN (2013): Nationaler Bericht zum Erhaltungszustand der Biotoptypen und FFH-Arten in Deutschland. Report on Implementation Measures (Article 17, Habitats Directive)
- BNATSCHG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz
- EIONET (2009): Bericht der Kommission an den Rat und das europäische Parlament. Zusammenfassender Bericht über den Erhaltungszustand von Arten und Lebensraumtypen gemäß Artikel 17 der Habitatrichtlinie. <http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>
- GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 5. Fassung Stand 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz 52, S. 19-78.
- HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE (HGON) & VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2016): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 10. Fassung, Stand Mai 2014. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden (Hrsg.) (HMUKLV).
- HMUELV (2015): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 3. Fassung
- HÜPPOP, O., BAUER, H.G., HAUPT, H., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P., WAHL, J. (2013): Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands, 1. Fassung, 31 Dezember 2012. In Berichte zum Vogelschutz 49/50 (2013).
- KOCK, D. & KUGELSCHAFER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I Säugetiere, Wiesbaden.
- LANGE, A. C., & BROCKMANN, E. (2009): Rote Liste (Gefährdungsabschätzung) der Tagfalter (Lepidoptera: Rhopalocera) Hessens. Dritte Fassung, Stand 06.04.2008, Ergänzungen 18.01.2009 Erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Namen der Arbeitsgemeinschaft Hessischer Lepidopterologen (ArgeHeLep). — Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, 32 S.
- MEINIG, H, BOYE, BOYE & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 115-153. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.
- RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT: Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- REINHARDT, R. & BOLZ, R. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Rhopalocera) (Lepidoptera: Papilionoidea et Hesperioidea) Deutschlands. Stand 30. Dezember 2008 (geringfügig ergänzt Dezember 2010). Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3) S. 167-194. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 3. Wirbellose Tiere (Teil 1), BfN, Bonn-Bad Godesberg, 716 S.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. 2. aktualisierte und erweiterte Auflage. Neue Brehm-Bücherei Bd. 648, Hohenwarsleben.
- VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.

4 Anhang (Prüfbögen)

Allgemeine Angaben zur Art						
1. Durch das Vorhaben betroffene Art						
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)						
2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)		3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)				
<input type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art		unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
<input checked="" type="checkbox"/>	Europäische Vogelart					
..V..	RL Deutschland	EU:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..V..	RL Hessen	Deutschland:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...-	ggf. RL regional	Hessen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Charakterisierung der betroffenen Art						
4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen						
Allgemeines						
Familie der Sperlinge (Passeridae). Typischer Kulturfolger und in seinem Vorkommen stark an den Menschen gebunden. Sehr gesellig. Ab Herbst in gemischten Trupps mit Feldsperling und teilweise anderen Arten. Nach deutlichen Bestandsrückgängen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Vorwarnliste bedrohter Arten.						
Lebensraum						
Dörfer mit Landwirtschaft, Vorstadtbezirke, Stadtzentren mit großen Parkanlagen, zoologische Gärten, Vieh- oder Geflügelfarmen. Schlafplatzgesellschaften in dichten Hecken, Büschen und Bäumen; auch an oder in Gebäuden.						
Wanderverhalten						
Typ	Standvogel					
Überwinterungsgebiet	-					
Abzug	-					
Ankunft	-					
Info	Nach erster Brutansiedlung sehr ortstreu. Im Spätsommer Zusammenschluss zu Schwärmen, bereits ab Herbst Rückkehr der Brutpaare zum Nistplatz					
Nahrung						
Sämereien von kultivierten Getreidearten, Wildgräsern und -kräutern. Von Frühjahr bis Sommer auch Insekten und andere Wirbellose. Vor allem in der Stadt auch Nahrungsreste des Menschen.						
Fortpflanzung						
Typ	Höhlen-/Nischenbrüter					
Balz	ab Dezember	Brutzeit	März bis August, Früh- und Winterbruten nachgewiesen			
Brutdauer	11-12 Tage	Bruten/Jahr	2-4, meistens 3			
Info	Koloniebildung; dauerhaft monogam. Nest in alten Spechthöhlen, Gebäudehöhlen, unter Dächern, Felswänden oder Nistkästen. Auch in Storchenhorsten, lärmenden Industriehallen und großen Supermärkten. Nester aus verschiedenen Materialien wie Stroh, Gras und Plastikteilen.					
4.2 Verbreitung						
Europa: ganz Europa mit Ausnahme von Sardinien. IUCN: Least Concern.						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: keine Daten verfügbar						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar						
Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Brutpaarbestand 165.000 – 293.000 geschätzt. Trotz des großen Verbreitungsgebiets ist jedoch ein Bestandsrückgang zu verzeichnen.						
Zukunftsaussichten: <input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> ungünstig bis unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig bis schlecht						

Vorhabensbezogene Angaben	
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<input type="checkbox"/> potentiell
Das Vorkommen des Haussperlings wurde im Geltungsbereich mit einem Revier festgestellt. Das Revier wird durch die aktuellen Planungen betroffen (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnisse)	
6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG	
6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	
a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.	
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<ul style="list-style-type: none"> • Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. • Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen. 	
c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
-	
d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
-	
Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	
a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist möglich.	
b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<ul style="list-style-type: none"> • Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. 	
c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
-	
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ja nein

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der der großen Toleranz des synanthropen Haussperlings nicht zu rechnen. Zum einen passt sich die Art rasch an neue Bedingungen an, zum anderen ist bereits jetzt ein Störungspotential vorhanden und es kann infolgedessen von schon bestehenden Gewöhnungseffekten ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ja nein

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ja nein
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art						
1. Durch das Vorhaben betroffene Art						
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)						
2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)		3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)				
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art		unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart					
..*..	RL Deutschland	EU:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..3..	RL Hessen	Deutschland:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
..-..	ggf. RL regional	Hessen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Charakterisierung der betroffenen Art						
4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen						
Allgemeines						
Eine der kleinsten einheimischen Fledermäuse. Von der neu entdeckten Schwesterart, der Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>), unterscheidet sie sich neben kleinen morphologischen Unterschieden (z.B. Penisfarbe), vor allem durch die mittlere Ruffrequenz von 45 kHz (Mückenfledermaus: 55 kHz).						
Nahrung						
Generalist; vorwiegend kleine Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlinge. Beutefang im wendigen, kurvenreichen Flug. Oft Patrouille linearer Strukturen. Häufig an Straßenlaternen zu finden.						
Lebensraum und Quartiere						
Jagdhabitat	Siedlungsbereich, Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen. Jagd auch über Gewässern					
Sommerquartier	Verschiedene Spaltenräume in Gebäuden; auch Felsspalten und hinter Baumrinde					
Wochenstube	Verschiedene Spaltenräume in Gebäuden. Meist 50-100, selten 250 Tiere					
Winterquartier	Mehrere hundert in Felsspalten, unterirdischen Höhlen und (auch vereinzelt) in Gebäuden; bis zu 50000 in Schloss- und Burgtellern in Massenquartieren möglich					
Info	Wochenstubenkolonien wechseln durchschnittlich alle 12 Tage ihr Quartier					
Jahresrhythmus						
Wochenstubenzeit	Anfang Juni bis Ende August					
Ankunft Sommerquartiere	Ab Anfang März					
Abzug Sommerquartiere	Oktober bis November					
Wanderung	SQ liegen im Radius von bis zu 40 km um das Winterquartier					
Info	Schwärmen an großen Winterquartieren von Mai bis September, v.a. August. Regelmäßig Invasion in leerstehende Gebäude oder Wohnungen hauptsächlich durch Jungtiere auf dem Weg zum Winterquartier					
4.2 Verbreitung und Zukunftsaussichten						
Europa: Ganz Europa mit Ausnahme weiter Teile Skandinaviens. IUCN: Least Concern						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als günstig (favourable) ein (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Zukunftsaussichten günstig (FFH-Richtlinie 2013)						
Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Häufigste Fledermausart Hessens. Bestand Landkreis Marburg-Biedenkopf knapp 120.000 adulte Tiere. Einzige Fledermausart, bei der momentan keine flächige Gefährdung anzunehmen ist. Zukunftsaussichten günstig (FFH-Richtlinie 2013)						
Vorhabensbezogene Angaben						
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum						



nachgewiesen



potentiell

Im Planungsraum konnte das Vorkommen der Zwergfledermaus festgestellt werden. Die Art wurde sehr häufig und über längere Zeiträume jagend angetroffen. Quartiere können in den geplanten Eingriffsbereichen aufgrund der Habitatbedingungen nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.1.4.2 Ergebnisse).

Hinweis: Im Gebäudebestand sind Quartiere möglich. Selbst bei einer gezielten Suche werden die oft sehr unauffälligen Sommerquartiere der Zwergfledermaus oft nicht gefunden. Dies liegt daran, dass die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren wechselt und nur eine sehr schwache Quartiertreue zeigt. Generell könnten die Gebäude und Bäume ein ausreichendes Potential von geeigneten Hohlräumen, Spalten und Ritzen aufweisen. Infolgedessen können Quartiere der Arten nie völlig ausgeschlossen werden. Das Auftreten von Winterquartieren ist aufgrund der sich verändernden Lebensweise der Zwergfledermaus möglich.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)



ja



nein

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?



ja



nein

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutz-behörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)



ja



nein

-

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?



ja



nein

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.



ja



nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)



ja



nein

Durch zukünftig mögliche Eingriffe, beispielsweise Umbauarbeiten besteht ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Quartieren) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?



ja



nein

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstufenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutz-behörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ja nein

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ja nein

Die für die Bebauung beanspruchten Bereiche werden nur häufig genutzt. Veränderungen werden nur unerhebliche Störungen der Tiere im Jagdverhalten bedingen. Diese werden vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Erhebliche Störungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ja nein

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ja nein
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

Allgemeine Angaben zur Art						
1. Durch das Vorhaben betroffene Art						
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)						
2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)		3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)				
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. II & IV - Art		unbekannt	günstig	ungünstig- unzureichend	ungünstig- schlecht
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart					
..V..	RL Deutschland	EU:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
..3..	RL Hessen	Deutschland:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3..	RL regional (RP Gießen)	Hessen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Charakterisierung der betroffenen Art						
4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen						
Allgemeines						
Auch unter dem deutschen Namen „Schwarzblauer Bläuling“ und dem alten wissenschaftlichen Namen <i>Lycaena arcas</i> (Rottemburg 1775) bekannt. Wegen ihrer Beziehungen zu Ameisen (Hymenoptera, Formicidae, Gattung <i>Myrmica</i> , Knotenameisen) werden die Arten der Gattung <i>Maculinea</i> bzw. <i>Glaucopteryx</i> als „Ameisenbläulinge“ bezeichnet.						
Lebensraum						
Extensiv bewirtschaftete Feuchtwiesen, Feuchtwiesenbrachen und Grabenränder. In Hessen v.a. extensiv genutzte Bestände wechselfeuchter Wiesenknopf-Glatthaferwiesen, Pfeifengraswiesen und Wiesenknopf-Silgenwiesen mit häufigster Nutzungsart Mahd, gefolgt von Beweidung und Mähbeweidung. Daneben auch Besiedlung derer jungen Brachstadien, von Feuchtwiesenbrachen und unregelmäßig gemähten/beweideten Saumstrukturen.						
Lebenszyklus						
Flugzeit und Eiablage	Ab Mitte Juli bis Ende August. Abhängig von Witterung im Frühjahr und Sommer sowie naturräumlichen und standörtlichen Faktoren					
1. Larvalphase	3 Larvenstadien in Blütenköpfchen von <i>Sanguisorba officinalis</i>					
2. Larvalphase	Mitte August bis Mitte September Verlassen der Futterpflanze, dann auf Erdboden; wird von Wirtsameisen der Gattung <i>Myrmica</i> in deren Nest verschleppt					
Überwinterung	In Nestern der Ameise <i>Myrmica rubra</i> , <i>M. samaneti</i> oder <i>M. scabrinodis</i>					
Verpuppung	Nahe der Bodenoberfläche im Ameisennest; im Frühsommer					
Schlupf	Ab Anfang/Mitte Juli					
Info	Max. 5-6 Raupen pro Blütenköpfchen, meist 3-4 Puppen pro Ameisennest. <i>Myrmica rubra</i> kann in geeigneten Wiesen und Hochstaudenfluren hohe Nestdichten erreichen					
Ernährung						
Nektarquelle	Bevorzugt Blüten des Großen Wiesenknopfs (<i>Sanguisorba officinalis</i>)					
1. Larvalphase	Ausschließlich Blütenköpfchen von <i>Sanguisorba officinalis</i>					
2. Larvalphase	Verzehr der Ameisenbrut von <i>Myrmica</i> -Arten oder durch diese gefüttert					
4.2 Verbreitung und Zukunftsaussichten						
Europa: Zwischen Mitteleuropa und dem Ural bis zum Altai jeweils bis 52 ° Nördliche Breite und südlich bis zum Kaukasus und in die Türkei. Inselvorkommen im Norden der Iberischen Halbinsel und in Westfrankreich. Anzutreffen in einer Höhe von 700 bis 1.600 Metern. In Süd- und Mitteldeutschland, aber nur im Alpenvorland häufiger, sonst fast überall selten geworden. IUCN: Lower Risk/Near Threatened						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: Zukunftsaussichten ungünstig bis unzureichend (https://bd.eionet.europa.eu/article17/reports2012/species/progress/?period=3&group=Arthropods&conclusion=future+prospects)						
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Zukunftsaussichten ungünstig bis unzureichend (FFH-Richtlinie 2013)						
Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Zukunftsaussichten ungünstig bis unzureichend (FFH-Richtlinie 2013)						

Vorhabensbezogene Angaben	
5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<input type="checkbox"/> potentiell
Im Geltungsbereich konnte das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nachgewiesen werden. Diejenigen Bereich in denen der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorkommt, werden durch die aktuelle Planung nicht verändert. (vgl. Kap. 2.1.7.2 Ergebnisse).	
6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG	
6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	
a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?	
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Es können keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.	
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	
-	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)	
-	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	
-	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein.	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	
a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?	
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Diese liegen zwar innerhalb des Geltungsbereichs, aber außerhalb des Eingriffsbereichs. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen keine Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art betreffen und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist nicht möglich.	
b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	
-	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!)	
-	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)	
a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	
Tagfalter reagieren generell nicht auf lärmbedingte Störungen. Durch die ausreichende Entfernung können zudem auch Störungen durch Bewegungen ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

-	
c) <u>Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?</u>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
-	
Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	
Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen	
Wenn JA Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!	
7. Zusammenfassung	
<u>Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:</u>	
<input type="checkbox"/>	Vermeidungsmaßnahmen
<input type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
<input type="checkbox"/>	FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
<input type="checkbox"/>	Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt
<u>Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass <u>keine Ausnahme</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL <u>erforderlich</u> ist
<input type="checkbox"/>	<u>liegen die Ausnahmegenehmigungsvoraussetzungen</u> vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
<input type="checkbox"/>	sind die <u>Ausnahmegenehmigungsvoraussetzungen</u> des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <u>nicht erfüllt!</u>

Biebertal, 22.01.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Kristen', written in a cursive style.

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)

Stadt Neu-Anspach

Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der geplanten
Bebauung "Bahnhofstraße 71-73" an die Bahnhofstraße L3270

Prof. Norbert Fischer-Schlemm
35 398 Gießen-Allendorf
Tel. 06403/3280
E-Mail: n.fischer-schlemm@t-online.de

23. Juli 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung.....	3
2. Ermittlung der Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauungen Bahnhofstraße 71 und 73.....	4
3. Ermittlung der Dimensionierungsverkehrsstärken.....	6
4. Kapazitätsberechnungen.....	11
5. Erläuterungen zum Gestaltungsvorschlag der Anschlüsse Bahnhofstr. 71-73	15
6. Zusammenfassung	17

LITERATURVERZEICHNIS

- [1] „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1-2006 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV)
- [2] „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006
- [3] Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“, Ausgabe 2015, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
- [4] Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 Berechnung der Ziel-/ Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauung Bahnhofstraße 71 auf der Grundlage des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1-2006 [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 2006 [2]
- Anlage 2 desgleichen für die geplante Wohnbebauung Bahnhofstraße 73
- Anlage 3 Ergebnisse der Verkehrserhebung vom Dienstag, 19. Juni 2018

1. Aufgabenstellung

Auf dem Gelände „Bahnhofstraße 71-73“ der Stadt Neu-Anspach sind die Wohnbebauungen Bahnhofstraße 71-73 geplant (s. **Abbildung 1**). Die verkehrlichen Anbindungen dieser Bebauungen an das öffentliche Straßennetz sind über die in Abbildung 1 eingetragenen Anschlüsse A (Bahnhofstraße 73) und C (Bahnhofstraße 71) vorgesehen.

Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war es, zu prüfen, ob die beiden Anschlüsse A und C die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Bebauungen aufnehmen können. Zusätzlich sind die Auswirkungen auf den benachbarten Knotenpunkt B Bahnhofstraße / Taunusstraße sowie auf den Anschluss des bestehenden Penny-Marktes an die Bahnhofstraße L3270 (Anschluss D) zu untersuchen. Für den betroffenen Bereich der Bahnhofstraße ist ein Gestaltungsvorschlag zu erarbeiten.

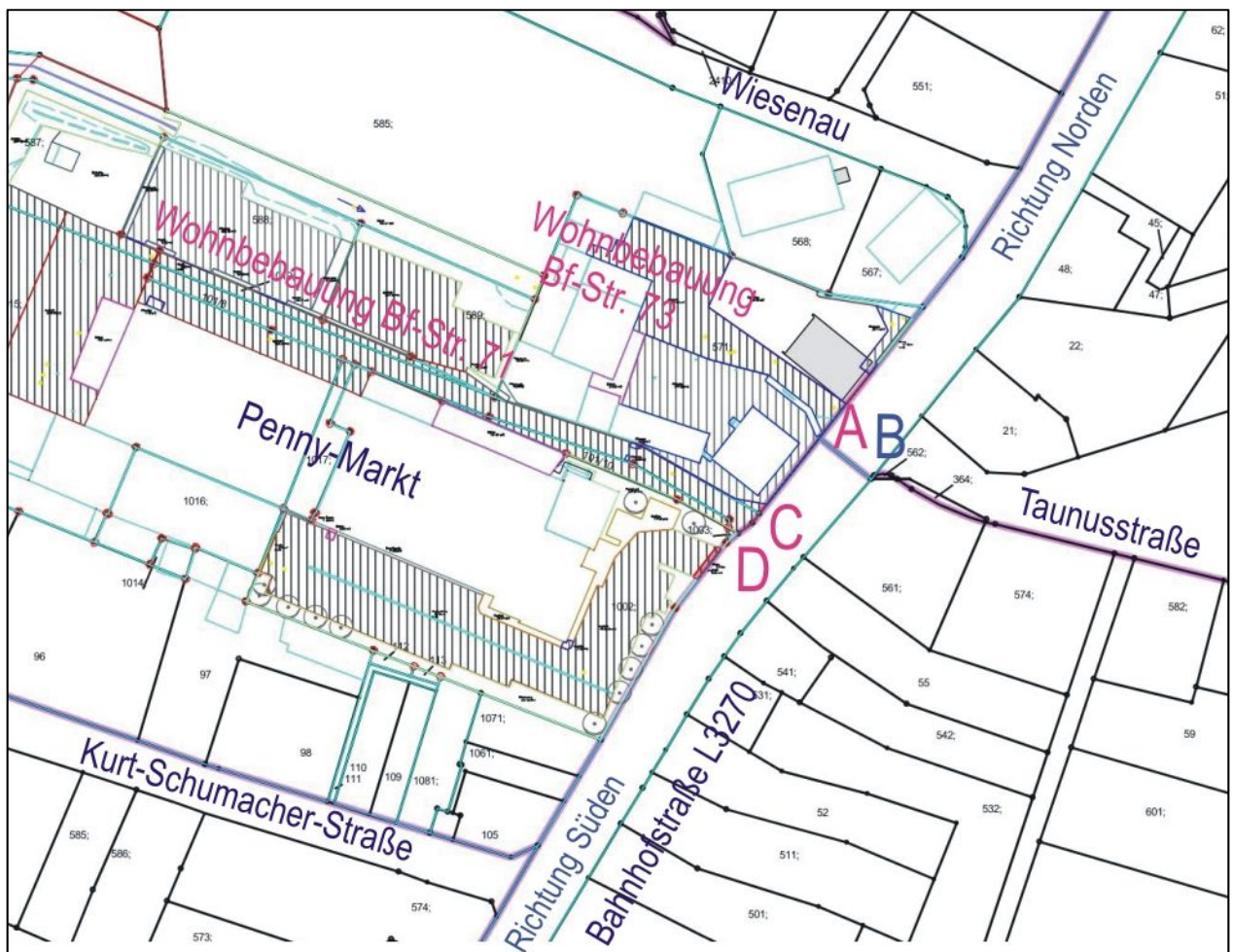


Abbildung 1: Planbereich „Bahnhofstraße 71-73“ in der Stadt Neu-Anspach

2. Ermittlung der Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauungen Bahnhofstraße 71 und 73

Die zu erwartenden Quell- und Zielverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauungen 71 und 73 wurden auf der Basis des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1-2006 [1], der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 [2] sowie nach Angaben von Bosserhoff ermittelt. Die Erfahrungswerte dieser Grundlagen basieren auf umfangreichen Untersuchungen u. a. der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung. Sie stellen eine allgemein erprobte Zusammenfassung des Fachwissens dar.

Entsprechend den oben genannten Angaben wurden in den **Anlagen 1 und 2** die Abschätzungen der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauungen 71 und 73 mit den minimalen, den mittleren und den maximalen Werten der Verkehrserzeugung auf der Grundlage der geplanten 100 Wohneinheiten der Bahnhofstraße 71 (Anlage 1) und der Bahnhofstraße 73 mit 100 Wohneinheiten (Anlage 2) berechnet.

Die Maximalwerte der beiden Anlagen stellen das Verkehrsaufkommen bei maximaler Erzeugung von Kfz-Verkehr dar. Die Minimalwerte würden sich ergeben, wenn die Flächen nicht vollständig ausgenutzt werden und minimaler Kfz-Verkehr entsteht. Beide Annahmen sind im vorliegenden Fall unrealistisch. Entsprechend der Einwohnerstruktur der Stadt Neu-Anspach können die geplanten Nutzungen als höchstens „mittel“ eingestuft werden.

Die in den Anlagen 1 und 2 verwendeten Werte des MIV-Anteils (MIV = motorisierter Individualverkehr) und des Pkw-Besetzungsgrads bestimmen sich nach dem Handbuch [1]. Um alle witterungsbedingte Einflüsse abzudecken, wurde der MIV-Anteil (MIV = motorisierter Individualverkehr) von „50 bis 90 %“ auf den mittleren Wert „90 %“ erhöht.

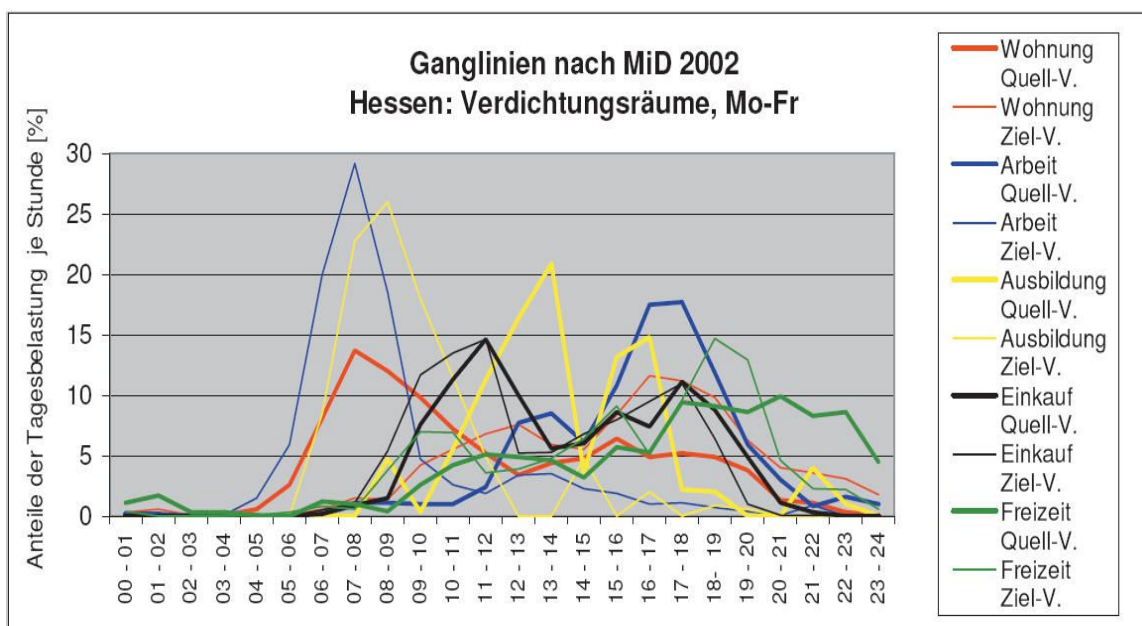


Abbildung 3 Stundenanteile [%] des werktäglichen Pkw-Aufkommens für Hessen (aus [1])

Als Grundlage für die Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Plangebiets dienen die Vorgaben der oben genannten Literatur [1] und [2] sowie von Boss-erhoff. Die Werte sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Aus mehreren Verkehrserhebungen, die der Verfasser der vorliegenden Untersuchung bezüglich der Ziel- und Quellverkehrsstärken auch von Wohngebieten durchgeführt hat, wurde festgestellt, dass nur geringe Unterschiede zwischen den nachmittäglichen Spitzenbelastungen im Zeitraum von 15.00 bis 18.00 Uhr bestehen. Die ermittelten Spitzenstundenanteile dieser maximalen Belastungen decken sich mit denen der Ganglinien des Handbuchs [1] der **Abbildung 3**. Mit dem oben dargelegten realistischen „mittleren“ Ansatz ergibt sich eine künftige Einwohnerzahl der Wohnbebauung Bahnhofstraße 71 von ca. 250 Einwohnern (s. Anlage 1). Bei der Wohnbebauung Bahnhofstraße 73 halbiert sich die Einwohnerzahl auf ca. 125 Einwohner.

Auf der Grundlage der Ganglinien des Handbuchs [1] in **Abbildung 3** liegen die maximalen Anteile des Quellverkehrs morgens bei 14 % und nachmittags bei 5 %. Die entsprechenden Anteile des Zielverkehrs betragen morgens 2 % und nachmittags 12 %. Die aufgezeigten Werte wurden in den Berechnungen der Anlagen 1 und 2 verwendet.

Auf der Grundlage der obigen Erläuterungen ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2 die in **Tabelle 1** zusammengestellten Ziel- und Quellverkehrsstärken des Plangebiets.

morgens QV	Wohnbebauung Bahnhofstraße 73	Wohnbebauung Bahnhofstraße 71	
	Anlage 1	Anlage 2	
Summe	44	22	[Pkw-E/h]
morgens ZV	Wohnbebauung Bahnhofstraße 73	Wohnbebauung Bahnhofstraße 71	
	Anlage 1	Anlage 2	
Summe	6	3	[Pkw-E/h]
nachmittags QV	Wohnbebauung Bahnhofstraße 73	Wohnbebauung Bahnhofstraße 71	
	Anlage 1	Anlage 2	
Summe	16	8	[Pkw-E/h]
nachmittags ZV	Wohnbebauung Bahnhofstraße 73	Wohnbebauung Bahnhofstraße 71	
	Anlage 1	Anlage 2	
Summe	37	19	[Pkw-E/h]

Tabelle 1: Zusammenstellung der in den Anlagen 1 und 2 ermittelten maximalen Stundenbelastungen der geplanten Nutzungen

3. Ermittlung der Dimensionierungsverkehrsstärken

Den Dimensionierungsverkehrsstärken des zu untersuchenden Abschnitts der Bahnhofstraße liegen folgende Werte zugrunde:

- die im Abschnitt 2 ermittelten Ziel- und Quellverkehrsstärken des geplanten Wohnbauungen 71 und 73,
- Ergebnisse der Verkehrsstromerhebungen im Bereich der Bahnhofstraße von den Anschlüssen A, C und D einschließlich des Knotenpunkts B Bahnhofstraße / Taunusstraße vom Dienstag, 19. Juni 2018, von 6.30 bis 8.30 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr (Ergebnisse in **Anlage3**) sowie
- ein Prognosezuschlag von 0,5 % pro Jahr bis zum Prognosehorizont 2030 für die erhobenen Verkehrsstärken (= + 6 %).

Die Dimensionierungsbelastungen des Plangebiets basieren auf Prognosebelastungen, denen die am Dienstag, 19. Juni 2018, von 6.30 bis 8.30 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr erhobenen Verkehrsstärken zugrunde liegen. Dieser Zeitraum wurde gewählt, da ein Dienstag außerhalb der Schulferien als repräsentativer Zähltag gilt.

Die Fahrzeuge wurden in Stunden-Intervallen gezählt (Ergebnisse in **Anlage 3**). Radfahrer sind in den Werten für „Krafträder“ („Krad“) enthalten. Durch Multiplikation der erfassten Fahrzeuge mit den Äquivalentwerten des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“, Ausgabe 2001, [1], (1 Krad = 1,0 [Pkw-E]; 1 Pkw = 1,0 [Pkw-E]; 1 Lkw = 1,5 [Pkw-E]; 1 Lastzug = 2,0 [Pkw-E]) ergeben sich die in Anlage 3 dargestellten „Ist“-Verkehrsstärken des Planungsbereichs in [Pkw-E/h].

Die Verkehrsstärken der Tabellen 1 bis 4 der Anlage 3 weisen die Stunde zwischen 7.30 und 8.30 Uhr als die „morgendliche Spitzenstunde“ aus. Am Nachmittag wurden zwischen 16.00 und 17.00 Uhr die maximalen Verkehrsstärken festgestellt (s. Tabellen 5 bis 8 der Anlage 3). Den Dimensionierungsbelastungen liegen die ausgewiesenen Spitzenstunden zugrunde. Da die Ziel- und Quellverkehrsstärken der Taunusstraße mit ihrem relativ großen Einzugsgebiet lediglich maximal einen Lkw pro Stunde (meist ÖPNV-Busse) aufwiesen, wurde das Lkw-Aufkommen der Anlagen 1 und 2 bei den Dimensionierungsbelastungen nicht berücksichtigt.

In der morgendlichen Spitzenstunde querten die Zufahrten A, C und D ca. 25 Fußgänger, die Taunusstraße 22 Fußgänger. Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs durch Fußgänger wurden nicht festgestellt.

In die Dimensionierungsverkehrsstärken der untersuchten Anschlüsse der **Abbildungen 2 bis 9** wurde eine jährliche Zunahme von 0,5 % bis zum Jahr 2030 (= 6 % von 2018 bis 2030 = Prognosefaktor 1,06) eingearbeitet.

Die in den Abbildungen 2 bis 9 vorgenommenen Verteilungen der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbauungen 71 und 73 auf die Richtungen der Bahnhofstraße basieren auf der Verteilung der Verkehrsströme der Taunusstraße mit ihrer Erschließungsfunktion „überwiegend Wohnen“. Um mögliche Ungenauigkeiten bei der Verkehrsverteilung zu berücksichtigen, wurde ein 10%iger Zuschlag zu den im Abschnitt 2 berechneten Ziel- und Quellverkehrsstärken gewählt.

Abbildung 2:

Dimensionierungsbelastung 2030 des Anschlusses A Wohnbebauung Bahnhofstraße 73 an die Bahnhofstraße – 7.30 bis 8.30 Uhr

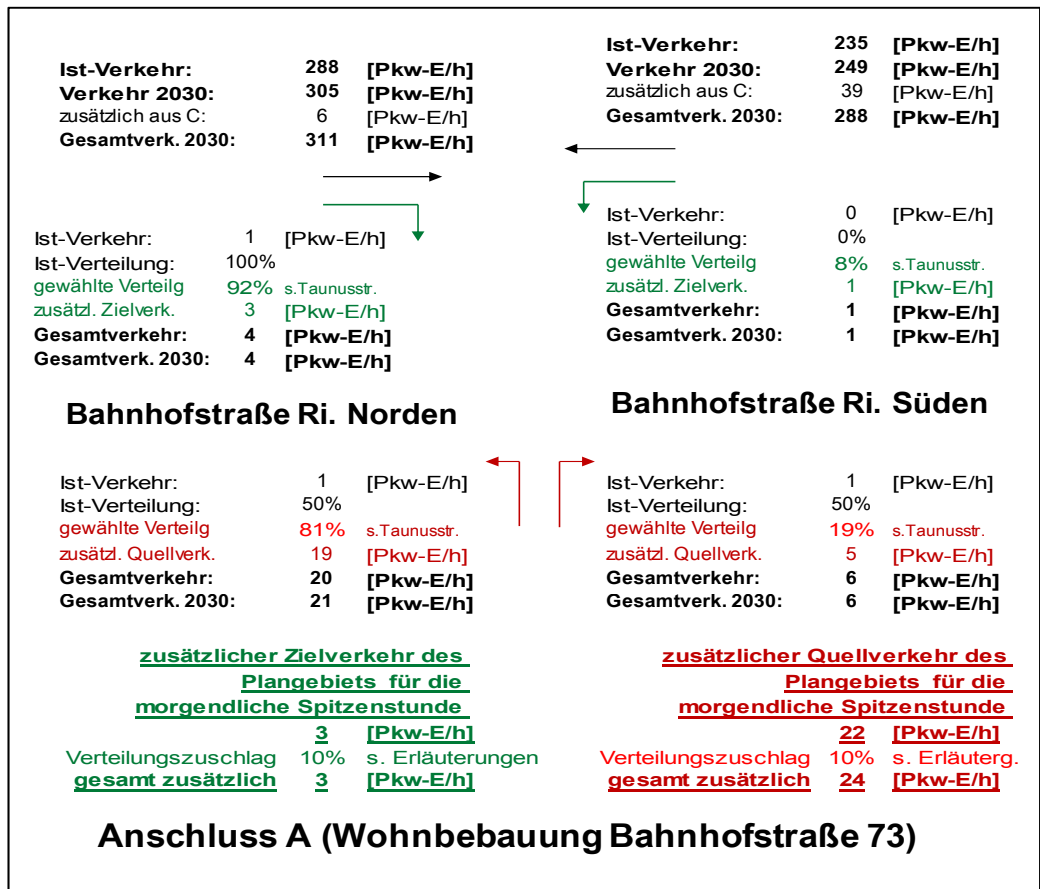
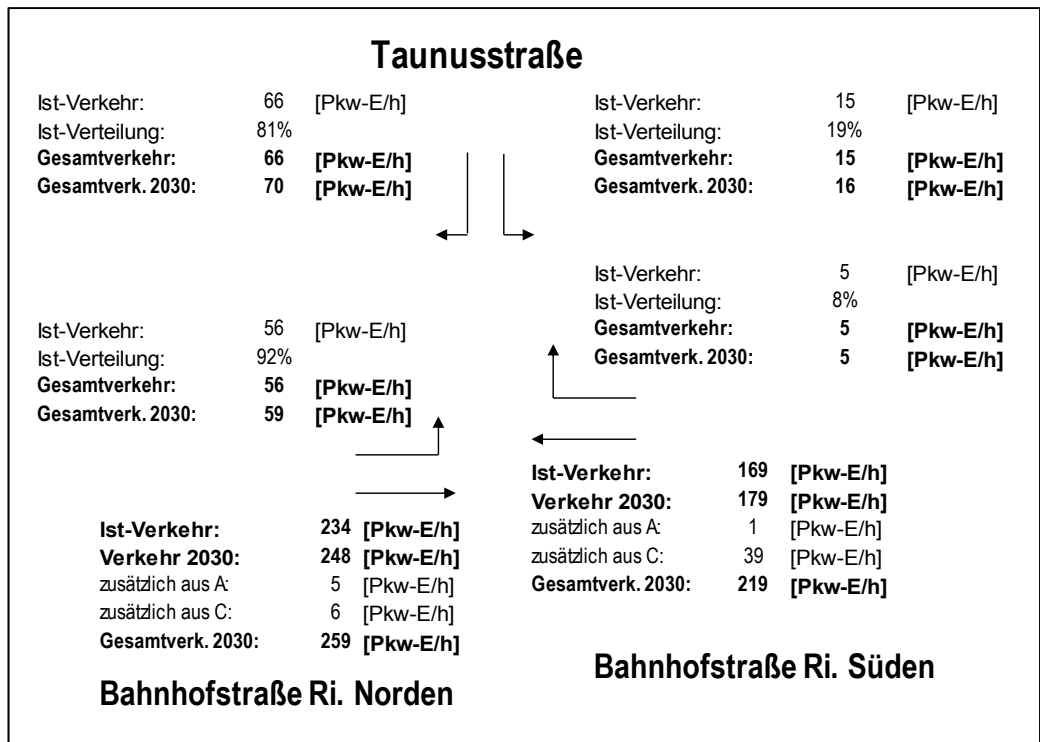


Abbildung 3:

Dimensionierungsbelastung 2030 des Knotenpunkts B Bahnhofstraße / Taunusstraße – 7.30 bis 8.30 Uhr



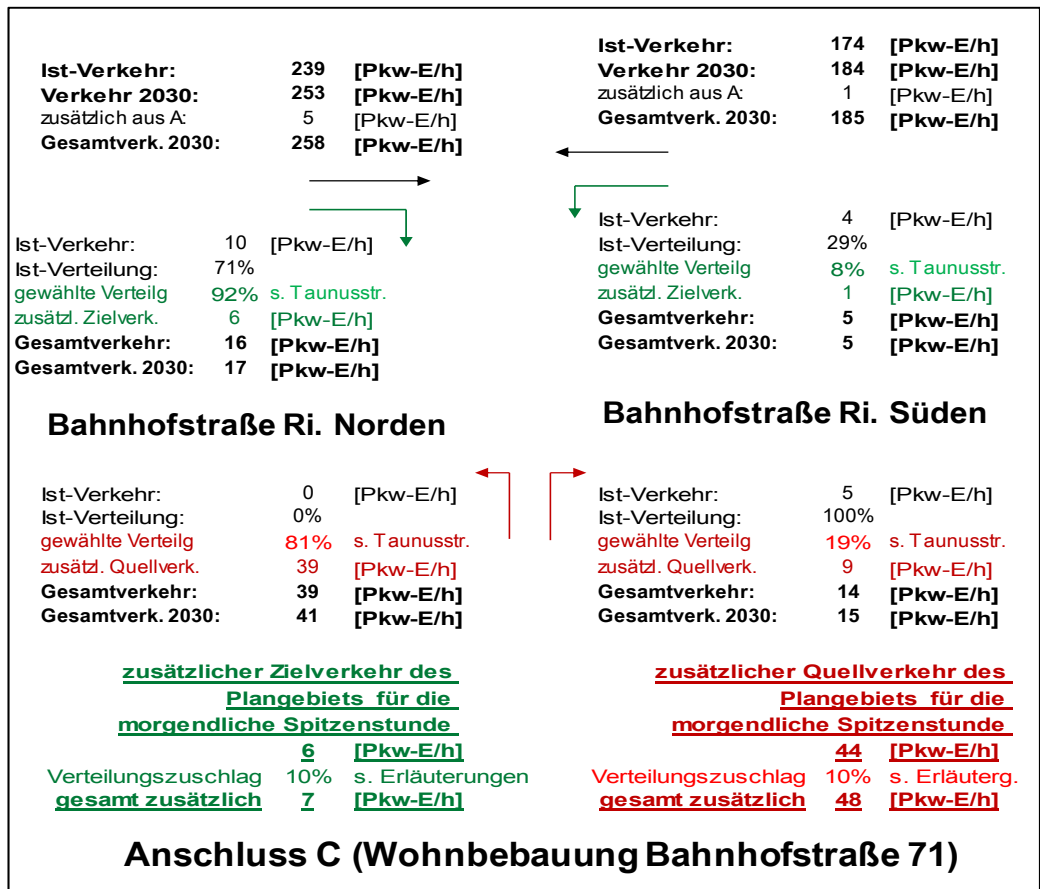


Abbildung 4:
Dimensionierungsbelastung 2030 des Anschlusses C Wohnbebauung BahnhofstraÙe 71 an die BahnhofstraÙe – 7.30 bis 8.30 Uhr

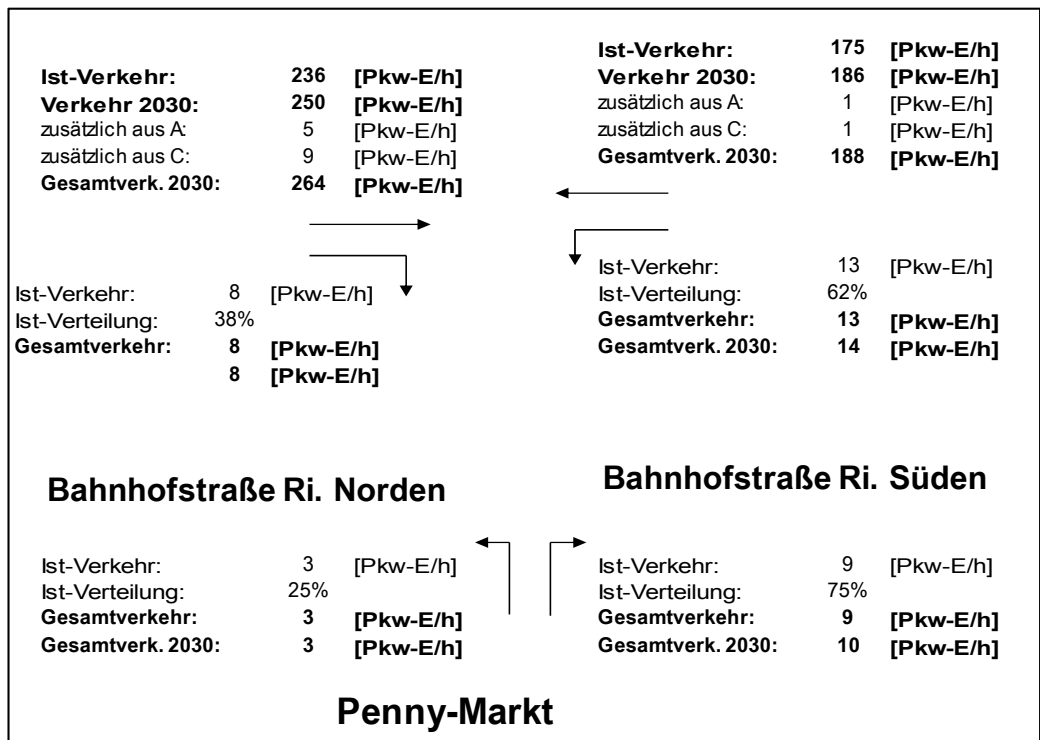


Abbildung 5:
Dimensionierungsbelastung 2030 des Knotenpunkts D Penny-Markt – 7.30 bis 8.30 Uhr

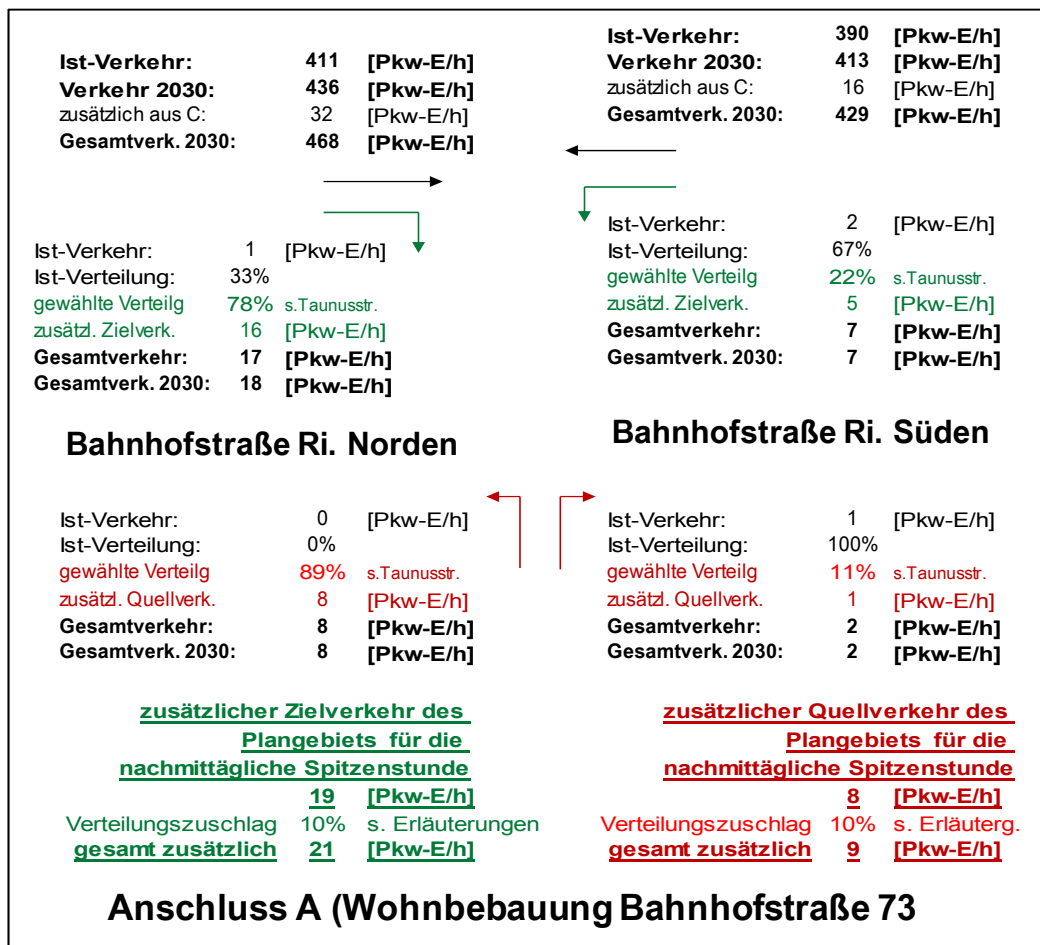


Abbildung 6:
Dimensionierungsbelastung 2030 des Anschlusses A Wohnbebauung Bahnhofstraße 73 an die Bahnhofstraße – 16.00 bis 17.00 Uhr

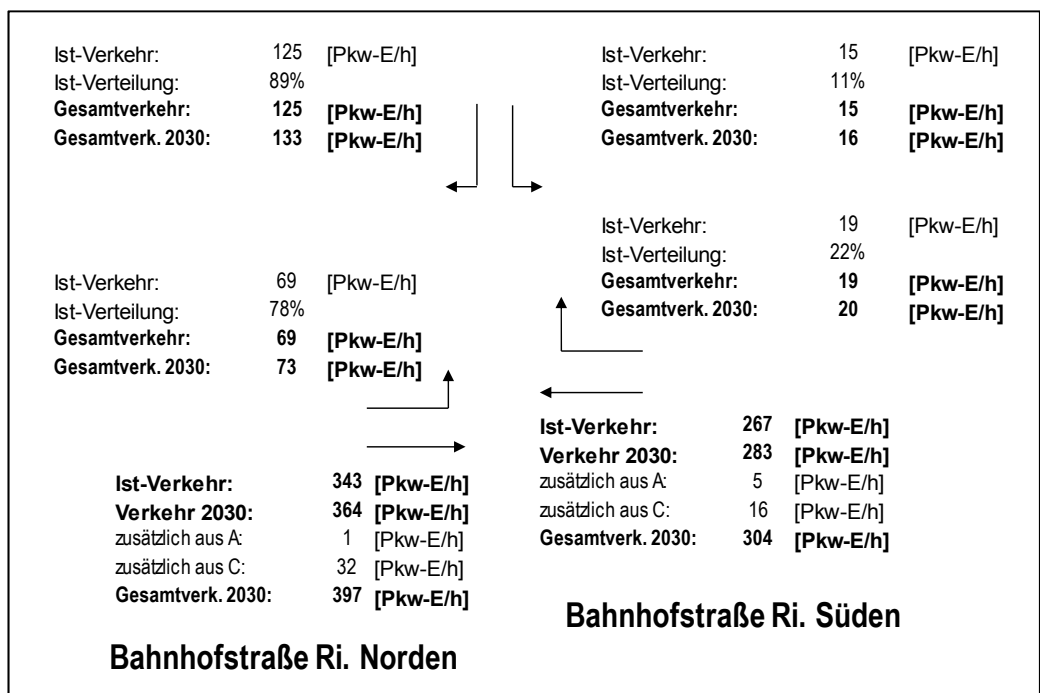


Abbildung 7:
Dimensionierungsbelastung 2030 des Knotenpunkts B Bahnhofstraße / Taunusstraße – 16.00 bis 17.00 Uhr

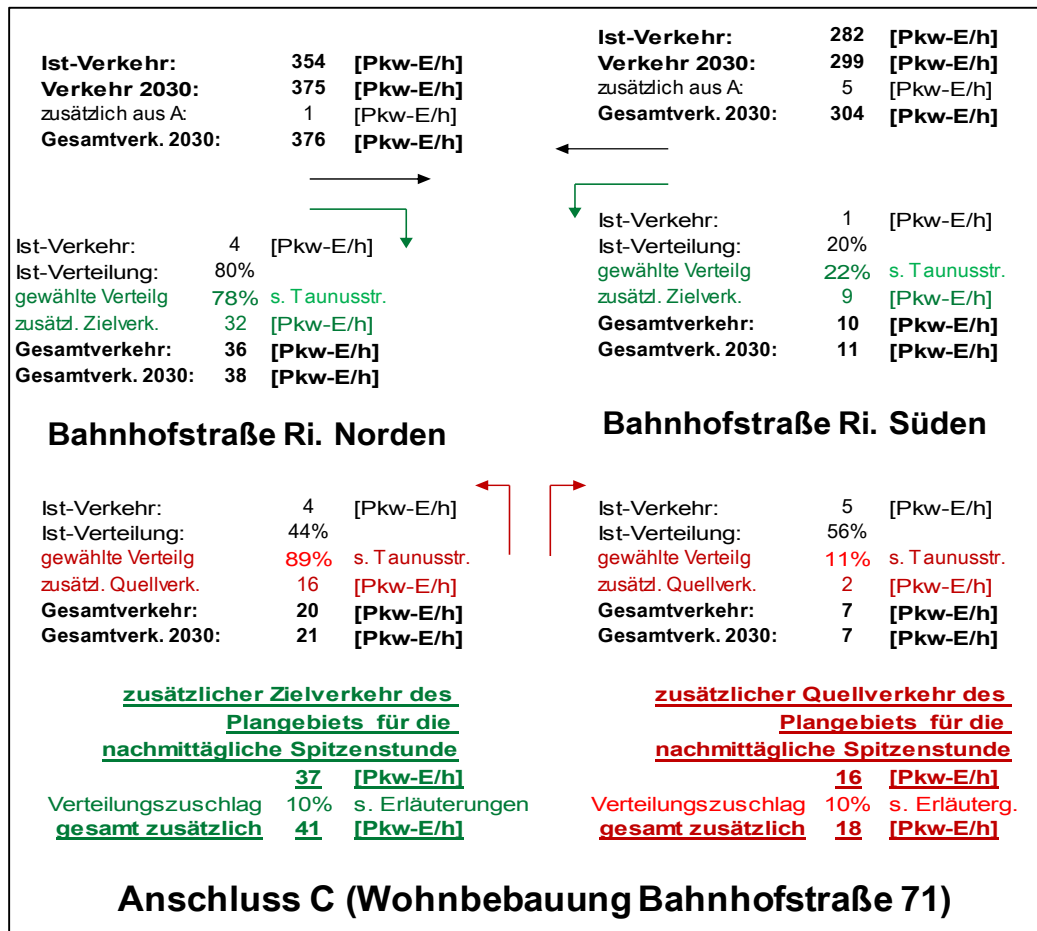


Abbildung 8:

Dimensionierungsbelastung 2030 des Anschlusses C Wohnbebauung Bahnhofstraße 71 an die Bahnhofstraße – 16.00 bis 17.00 Uhr

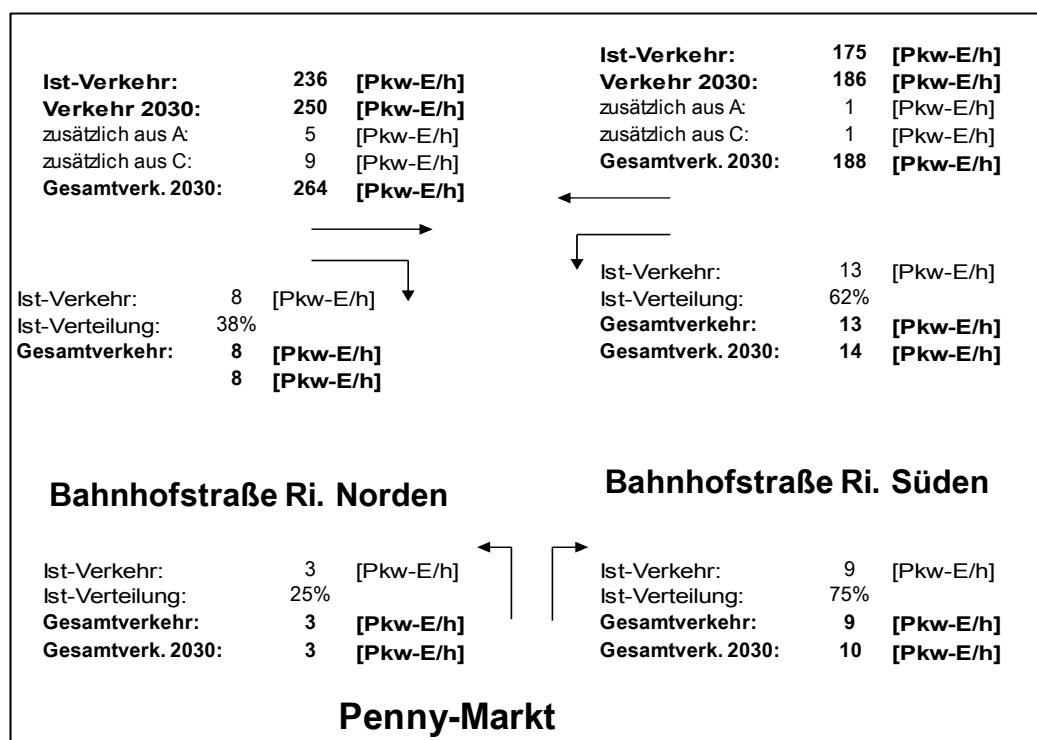


Abbildung 9:

Dimensionierungsbelastung 2030 des Knotenpunkts D Penny-Markt – 16.00 bis 17.00 Uhr

4. Kapazitätsberechnungen

Der Vergleich der im Abschnitt 3 aufgezeigten Dimensionierungsverkehrsstärken der Abbildungen 2 bis 9 zeigt, dass die morgendlichen Spitzenbelastungen deutlich unter denen der nachmittäglichen liegen. Deshalb wurden die Kapazitätsnachweise lediglich mit den Dimensionierungsverkehrsstärken der nachmittäglichen Spitzenstunde durchgeführt.

Die Kapazitätsnachweise und Dimensionierungen der zu untersuchenden nicht lichtsignalgeregelten Anschlüsse im Bereich der Bahnhofstraße wurden mit dem Programm „KNOBEL“ in der neuesten Version 7.1.3 durchgeführt, das auf dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [3] aufbaut. Ergebnisse, die mit diesem Programm berechnet wurden, werden von der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung anerkannt.

Das „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [3] teilt die Güte des zu erwartenden Verkehrsablaufs von nicht lichtsignalgeregelten Knotenpunkten in die „Qualitätsstufen“ A bis F ein (**s. Tabelle 2**). Als Bemessungsgrundlage sind bei den Berechnungsverfahren für nicht lichtsignalgeregelte Knotenpunkte die maximalen stündlichen Dimensionierungsverkehrsstärken zu verwenden. Die ungefähre Proportionalität der Ein- und Abbiegevorgänge gestattet die vorherige Umrechnung der untergeordneten Verkehrsströme in [Pkw-E/h]. Die Bahnhofstraße L3270 ist als Vorfahrtstraße übergeordnet.







Qualitätsstufe A	Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.
Qualitätsstufe B	Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.
Qualitätsstufe C	Die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.
Qualitätsstufe D	Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
Qualitätsstufe E	Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch führen. Die Kapazität wird erreicht.
Qualitätsstufe F	Die Anzahl der Fahrzeuge, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über ein längeres Zeitintervall größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Tabelle 2: Qualitätsstufen für nicht lichtsignalgeregelte Knotenpunkte und Kreisverkehre nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ [3]

Mit den **Ist-Verkehrsstärken** der Verkehrserhebung vom 19. Juni 2018 (s. Abbildung 7) ergibt der Kapazitätsnachweis des **Knotenpunkts B Bahnhofstraße / Taunusstraße** in **Tabelle 3** eine maximale mittlere Wartezeit von ca. 10 [s]. Die dort an diesem Nachmittag festgestellte maximale mittlere Wartezeit für Linkseinbieger lag unter dem in Tabelle 3 berechneten Wert, wodurch die Anwendbarkeit des Programms KNOBEL bestätigt wird.

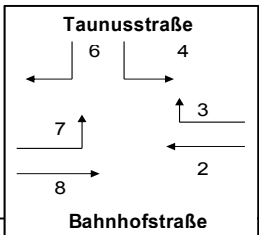
Tabelle 3:

Ergebnisse des Kapazitätsnachweises nach HBS [3] für den Knotenpunkt B Bahnhofstraße / Taunusstraße mit den „Ist“-Verkehrsstärken von 16.00 bis 17.00 Uhr nach Abbildung 7

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		267				1800					A
3		19				1600					A
4		15	6,5	3,2	689	400		9,4	1	1	A
6		125	5,9	3,0	277	856		4,9	1	1	A
Misch-N		140				929	4 + 6	4,6	1	1	A
8		343				1800					A
7		69	5,5	2,8	286	928		4,2	1	1	A
Misch-H		412				1800	7 + 8	2,6	1	2	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :
 Hauptstrasse : Bahnhofstraße Ri Süden
 Bahnhofstraße Ri Norden
 Nebenstrasse : Taunusstraße



A

Zusätzlich mit den Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauungen Bahnhofstraße 71-73 und der Berücksichtigung des Prognosezuschlags von 6 % bis zum Jahr 2030 erhöht sich die maximale mittlere Wartezeit des Knotenpunkts B Bahnhofstraße / Taunusstraße um lediglich 2 [s] auf ca. 11 [s], die die Einstufung in die gute Qualitätsstufe B des Knotenpunkts ergibt (s. **Tabelle 4**).

Auch als **Kreuzung mit der Taunusstraße in Gegenlage zum Anschluss A** (Wohnbebauung Bahnhofstraße 73) und den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauungen (s. Abbildungen 6 und 7) bleibt die gute Qualitätsstufe B des Knotenpunkts erhalten (s. **Tabelle 5**). Die maximale mittlere Wartezeit erhöht sich gegenüber „Einführungen“ um ca. 6 [s]. Das Berechnungsverfahren geht dabei von gleichberechtigten untergeordneten Zufahrten „Taunusstraße“ und „Wohnbebauung Bahnhofstraße 73“ aus. Eine Ausbildung des Anschlusses A (Wohnbebauung Bahnhofstraße 73) als Grundstücksüberfahrt mit durchgehendem Bordstein verändert das Ergebnis nur unwesentlich.

Tabelle 4:

Ergebnisse des Kapazitätsnachweises nach HBS [3] für den Knotenpunkt B Bahnhofstraße / Taunusstraße mit den **Prognoseverkehrsstärken 2030** und den **zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsstärken der Wohnbebauungen Bahnhofstraße 71- 73** von 16.00 bis 17.00 Uhr nach Abbildung 7

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	→	304				1800					A
3	↘	20				1600					A
4	↖	16	6,5	3,2	784	346		10,9	1	1	B
6	↗	133	5,9	3,0	314	818		5,3	1	1	A
Misch-N		149				881	4 + 6	4,9	1	1	A
8	←	397				1800					A
7	↙	73	5,5	2,8	324	889		4,4	1	1	A
Misch-H		470				1800	7 + 8	2,7	2	2	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :
 Hauptstrasse : Bahnhofstraße Ri Süden
 Bahnhofstraße Ri Norden
 Nebenstrasse : Taunusstraße

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1	↗	73	5,5	2,8	324	873		4,5	1	1	A
2	→	397				1800					A
3	↘	18				1566					A
Misch-H		488				1800	1 + 2 + 3	2,7	2	2	A
4	↖	8	6,5	3,2	938	228		16,4	1	1	B
5	↗	5	6,7	3,3	810	309		11,8	1	1	B
6	↗	2	5,9	3,0	406	731		4,9	1	1	A
Misch-N		15				278	4 + 5 + 6	13,7	1	1	B
9	↖	20				1570					A
8	←	304				1800					A
7	↙	7	5,5	2,8	415	785		4,6	1	1	A
Misch-H		331				1800	7 + 8 + 9	2,5	1	2	A
10	↗	16	6,5	3,2	807	325		11,7	1	1	B
11	↙	5	6,7	3,3	809	309		11,8	1	1	B
12	↖	133	5,9	3,0	314	818		5,3	1	1	A
Misch-N		154				868	10+11+12	5,0	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **B**
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :
 Hauptstrasse : Bahnhofstraße Ri Norden
 Bahnhofstraße Ri Süden
 Nebenstrasse : Wohnbebauung Bahnhofstraße 73
 Taunusstraße

Tabelle 5:







Ergebnisse des Kapazitätsnachweises nach HBS [3] für den Knotenpunkt B Bahnhofstraße / Taunusstraße mit den **Prognoseverkehrsstärken 2030** und den **zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsstärken der Wohnbebauungen Bahnhofstraße 71- 73** von 16.00 bis 17.00 Uhr nach Abbildungen 6 und 7 – als Kreuzung

Der **Anschluss A (Wohnbebauung Bahnhofstraße 73)** an die Bahnhofstraße in Form einer Einmündung mit den Dimensionierungsverkehrsstärken der Abbildung 6 ergibt mit einer maximalen mittleren Wartezeit von ca. 12 [s] die gute Qualitätsstufe B. Auf einen Ausdruck des Ergebnisses wurde verzichtet.

Durch die geringeren Verkehrsstärken der Bahnhofstraße L3270 weist der **Anschluss C (Wohnbebauung Bahnhofstraße 71)** an die Bahnhofstraße die sehr gute Qualitätsstufe A aus (s. **Tabelle 6**). Teile des Ziel- und Quellverkehrs des Penny-Marktes über die in Abbildung 10 eingetragene Ausfahrt zum Anschluss C können problemlos zusätzlich aufgenommen werden.

Tabelle 6:

Ergebnisse des Kapazitätsnachweises nach HBS [3] für den Anschluss C (Wohnbebauung Bahnhofstraße 71) mit den **Prognoseverkehrsstärken 2030 und den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsstärken der Wohnbebauungen Bahnhofstraße 71-73** von 16.00 bis 17.00 Uhr nach Abbildung 8

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		376				1800					A
3		38				1566					A
4		21	6,5	3,2	710	421		9,0	1	1	A
6		7	5,9	3,0	395	740		4,9	1	1	A
Misch-N		28				472	4 + 6	8,1	1	1	A
8		304				1800					A
7		11	5,5	2,8	414	785		4,7	1	1	A
Misch-H		315				1800	7 + 8	2,4	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **A**
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015
 Strassennamen :
 Hauptstrasse : Bahnhofstraße Ri Norden
 Bahnhofstraße Ri Süden
 Nebenstrasse : Wohnen

Durch die Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauungen Bahnhofstraße 71-73 unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung bis 2030 erhöht sich die maximale mittlere Wartezeit der **Ausfahrt des Penny-Marktes** geringfügig von 8 auf 9 [s]. Die sehr gute Qualitätsstufe A bleibt erhalten. Auf Ausdrücke der Berechnungsergebnisse wurde verzichtet.

5. Erläuterungen zum Gestaltungsvorschlag der Anschlüsse im Bereich Bahnhofstraße 71-73

Wie im Abschnitt 4 nachgewiesen, können sowohl der Knotenpunkt B Bahnhofstraße / Taunusstraße als auch die Anschlüsse der geplanten Wohnbebauungen sowie des bestehenden Penny-Marktes die Dimensionierungsverkehrsstärken 2030 des Abschnitts 3 in guter Verkehrsqualität aufnehmen. Alle Verkehrsströme der Bahnhofstraße L3270 liegen in der besten Qualitätsstufe A nach HBS [3].

Die Anschlüsse im Plangebiet befinden sich in der angebauten Bahnhofstraße L3270 und sind damit gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) [4] zu gestalten. Danach sind bei weniger als 20 Linksabbiegern pro Stunde weder Aufweitungen noch Fahrstreifen für linksabbiegende Kraftfahrzeuge erforderlich.

Beim Anschluss A (Wohnbebauung Bahnhofstraße 73) biegen lediglich 7 [Kfz/h] und beim Anschluss C (Wohnbebauung Bahnhofstraße 71) 11 [Kfz/h] links ab. Aus diesem Grund entfallen bei den zu untersuchenden Anschlüssen besondere Maßnahmen für linksabbiegende Kraftfahrzeuge.

Der Gestaltungsvorschlag in **Abbildung 10** sieht Abstände zwischen den Anschlüssen A (Wohnbebauung Bahnhofstraße 73), C (Wohnbebauung Bahnhofstraße 71) und D (Penny-Markt) von mindestens 25 m vor, um Unfälle zwischen ein- und abbiegenden Kraftfahrzeugen der jeweils benachbarten Anschlüsse zu vermeiden.

Der in **Abbildung 10** angegebene „Anschlussbereich A“ berücksichtigt die Mindestabstände von 25 m zur Straße „Wiesenaus“ und zum südlich gelegenen Anschluss C (Wohnbebauung Bahnhofstraße 71).

Vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Verkehrsbehörde sind die (Privat-) Anschlüsse der geplanten Wohnbebauungen 71 und 73 sowie des Penny-Marktes – entsprechend ihrer Funktion und Verkehrsbedeutung – als Grundstücküberfahrten mit durchgehendem abgesenkten Bordstein zur Bahnhofstraße hin auszubilden.

Beim Anschluss A (Wohnbebauung Bahnhofstraße 73) besteht auch die Möglichkeit, die Zufahrt mit Fahrbahn und Bordsteinen auszubilden, um den gleichen Ausbau wie den der gegenüberliegenden Taunusstraße zu erreichen. Dies könnte Unsicherheiten von Kraftfahrern verhindern, die nicht wissen, dass beim Verlassen einer Grundstückszufahrt die Zufahrt aller anderen Verkehrsströme – auch des entgegenkommenden Linksabbiegers – zu beachten ist.

Die Begrenzungen der Bahnhofstraße L3270 im Bestand wurden von einem Luftbild „so gut als möglich“ übernommen und sind im Gestaltungsvorschlag der **Abbildung 10** blau dargestellt. Im Rahmen der (Vor-)Entwurfsplanung ist eine genaue Vermessung durchzuführen.

Aus den östlich des Penny-Marktes dargestellten Stellplätzen kann über den Anschluss C ausgefahren werden. Falls diese Fahrbeziehung nicht einzurichten ist, ist die Ausfahrt nach einem Wenden über den südlichen Anschluss möglich.

Da weder in der Bahnhofstraße mit ihrer Breite von ca. 7,50 m noch in den Anschlüssen A und C Einbauten in Form von Verkehrsinseln oder Fahrbahnteilern vorhanden bzw. geplant sind, entfallen Fahrkurven- / Schleppkurvenuntersuchungen.

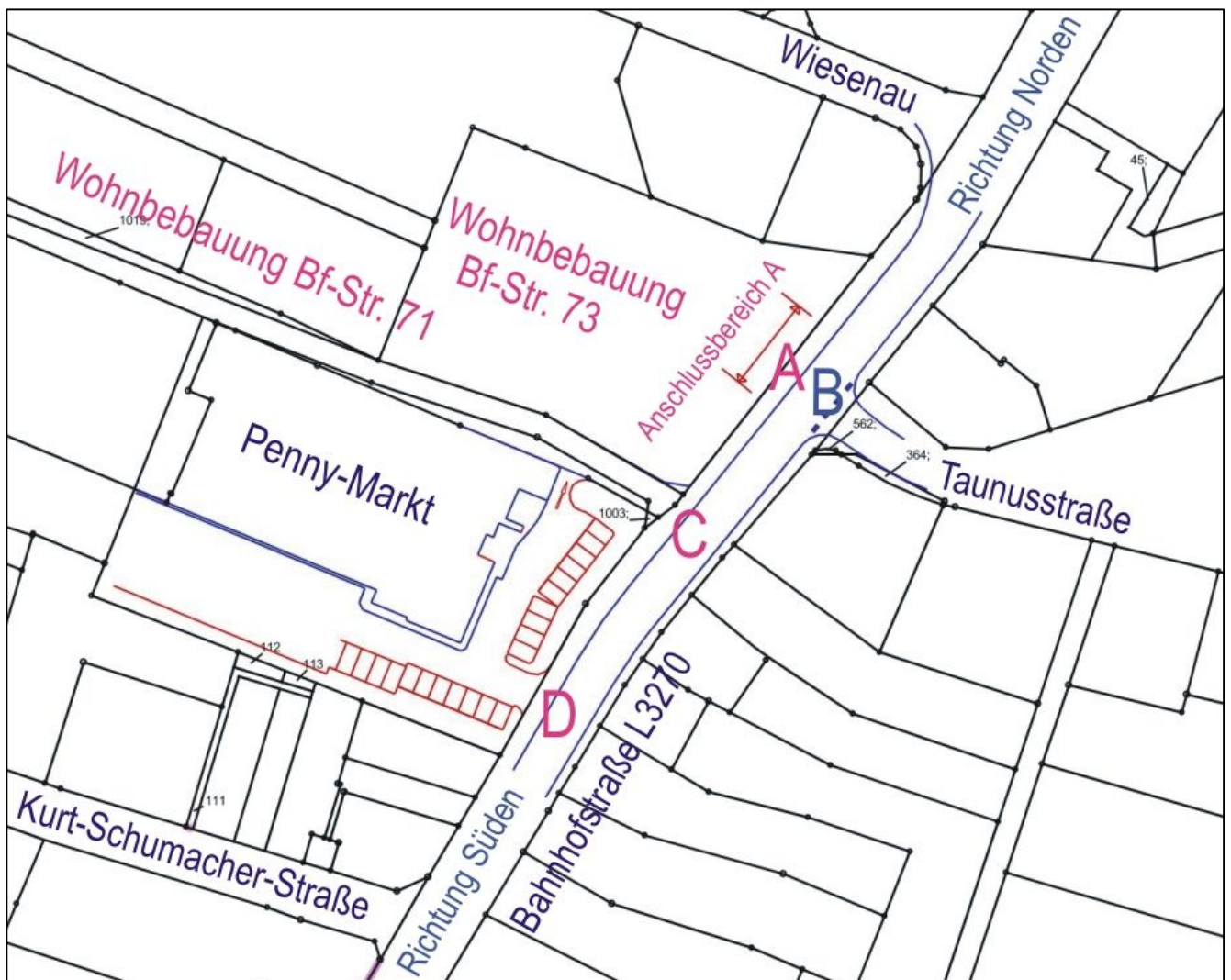


Abbildung 10: Gestaltungsvorschlag für den Planungsbereich „Bahnhofstraße 71-73“ in der Stadt Neu-Anspach

6. Zusammenfassung

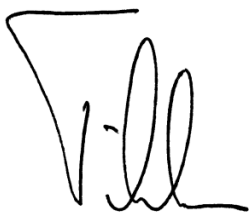
Aufbauend auf den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 [2] (s. Abschnitt 2) sowie den Ergebnissen von Verkehrserhebungen außerhalb der Schulferien wurden im Abschnitt 3 die Dimensionierungsbelastungen der Anschlussbereiche der geplanten Wohnbebauungen „Bahnhofstraße 71-73“ sowie der Taunusstraße und des Anschlusses „Penny-Markt“ an die Bahnhofstraße bezogen auf den Prognosehorizont 2030 ermittelt.

Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [3] sowie der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ [4] in den Abschnitten 4 und 5 durchgeführten Dimensionierungen und Nachweise ergaben, dass alle Anschlüsse an die Bahnhofstraße sowie der Knotenpunkt B Bahnhofstraße / Taunusstraße die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der geplanten Wohnbebauungen in einer guten Verkehrsqualität aufnehmen können (Qualitätsstufen A und B). In allen untersuchten Bereichen weisen die Verkehrsströme der übergeordneten Bahnhofstraße L3270 die beste Qualitätsstufe A auf.

Weder aus Gründen der Kapazität (Leistungsfähigkeit) der Anschlüsse noch durch die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) [4] sind Aufstellbereiche oder separate Fahrstreifen für Linksabbieger der Bahnhofstraße erforderlich.

Für den Anschlussbereich der geplanten Wohnbebauungen enthält Abschnitt 5 in Abbildungen 10 einen Gestaltungsvorschlag. Durch den neu gestalteten Anschluss des Penny-Marktes im Abstand von ca. 40 m zum Anschluss C (Wohnbebauung Bahnhofstraße 71) werden Unfälle zwischen Ein- und Abbiegern der beiden Anschlüsse vermieden.

Aufgestellt: Gießen, den 23. Juli 2018

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' followed by several loops and a horizontal line at the end.

Neu Anpach Bahnhofstraße – Wohnbebauung Bahnhofstraße 71

Ziel- und Quellverkehr der geplanten 100 Wohneinheiten (s. Erläuterungen)

Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ FGSV 2006 [2]

	minimal	mittel	maximal	
Wohneinheiten	100	100	100	
Einwohner / Wohneinheit	2	2,5	3	
Einwohner	200	250	300	
Wegehäufigkeit / Einwohner	3,3	3,6	3,8	nach [1]
Wege / Tag	660	900	1140	
Pkw-Wege / Wege	80%	90%	100%	(s. Erl.)
Pkw-Wege / Tag	528	810	1140	
Pkw-Besetzungsgrad	1,2	1,2	1,2	Pers/Pkw
Pkw-Fahrten	440	675	950	Pkw/Tag
Binnenverkehr	5%	5%	5%	
Binnenverkehr	22	34	48	Pkw/Tag
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	20%	15%	10%	
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	88	101	95	Pkw/Tag
Besucherverkehr	10%	12,5%	15%	
Besucherverkehr	44	84	143	Pkw/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	374	624	950	Pkw/Tag
<u>Pkw-Quellverkehr</u>	187	312	475	Pkw/Tag
<u>Pkw-Zielverkehr</u>	187	312	475	Pkw/Tag
Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)	0,05	0,05	0,05	Lkw-Fahrten/E
<u>Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)</u>	10	13	15	Lkw-Fahrten/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	18	23	27	Lkw-Fahrten/Tag in Pkw-E
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	2	2	3	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
Ziel- + Quell-Verkehr jeweils	1	1	2	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
<u>stündlicher Quellverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	14%	14%	14%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	26	44	67	Pkw/h
<u>stündlicher Zielverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	2%	2%	2%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	4	6	10	Pkw/h
<u>stündlicher Quellverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	5%	5%	5%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	9	16	24	Pkw/h
<u>stündlicher Zielverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	12%	12%	12%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	22	37	57	Pkw/h

Neu Anpach Bahnhofstraße – Wohnbebauung Bahnhofstraße 73

Ziel- und Quellverkehr der geplanten 50 Wohneinheiten (s. Erläuterungen)

Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ FGSV 2006 [2]

	minimal	mittel	maximal	
Wohneinheiten	50	50	50	
Einwohner / Wohneinheit	2	2,5	3	
Einwohner	100	125	150	
Wegehäufigkeit / Einwohner	3,3	3,6	3,8	nach [1]
Wege / Tag	330	450	570	
Pkw-Wege / Wege	80%	90%	100%	(s. Erl.)
Pkw-Wege / Tag	264	405	570	
Pkw-Besetzungsgrad	1,2	1,2	1,2	Pers/Pkw
Pkw-Fahrten	220	338	475	Pkw/Tag
Binnenverkehr	5%	5%	5%	
Binnenverkehr	11	17	24	Pkw/Tag
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	20%	15%	10%	
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	44	51	48	Pkw/Tag
Besucherverkehr	10%	12,5%	15%	
Besucherverkehr	22	42	71	Pkw/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	187	312	474	Pkw/Tag
<u>Pkw-Quellverkehr</u>	94	156	237	Pkw/Tag
<u>Pkw-Zielverkehr</u>	94	156	237	Pkw/Tag
Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)	0,05	0,05	0,05	Lkw-Fahrten/E
<u>Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)</u>	5	6	8	Lkw-Fahrten/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	9	11	14	Lkw-Fahrten/Tag in Pkw-E
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	1	1	1	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
Ziel- + Quell-Verkehr jeweils	1	1	1	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
<u>stündlicher Quellverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	14%	14%	14%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	13	22	33	Pkw/h
<u>stündlicher Zielverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	2%	2%	2%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	2	3	5	Pkw/h
<u>stündlicher Quellverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	5%	5%	5%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	5	8	12	Pkw/h
<u>stündlicher Zielverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	12%	12%	12%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	11	19	28	Pkw/h

Stadt Neu-Anspach, Verkehrsuntersuchung Bahnhofstraße 71 bis 73 Anlage 3, S. 1

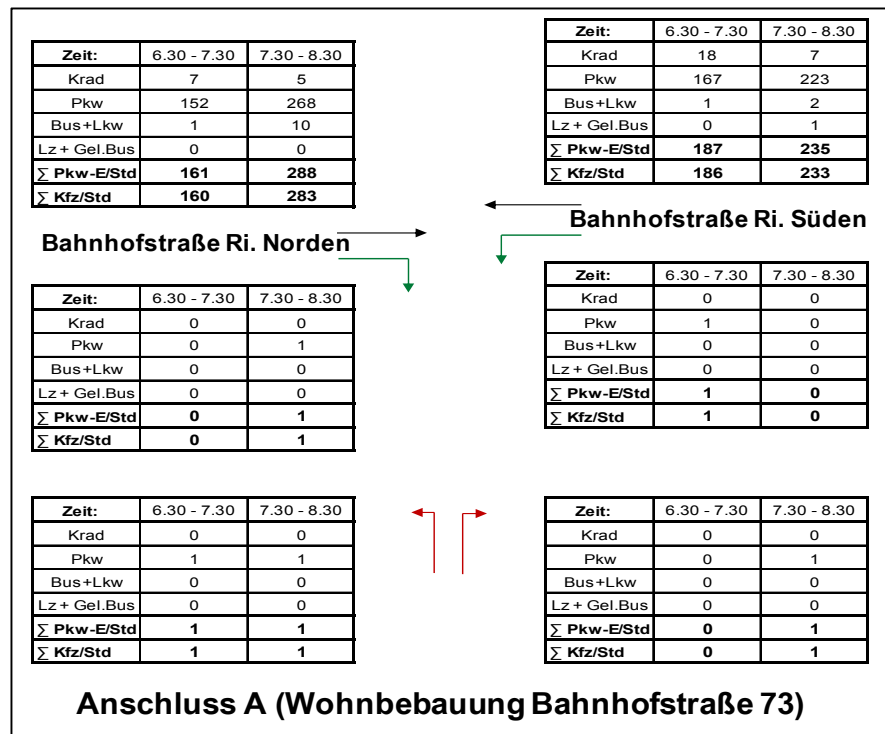


Tabelle 1: „Ist“-Verkehrsstärken vom Dienstag, 19. Juni 2018, des Anschlusses A (Wohnbebauung Bahnhofstraße 73) – 6.30 bis 8.30 Uhr –

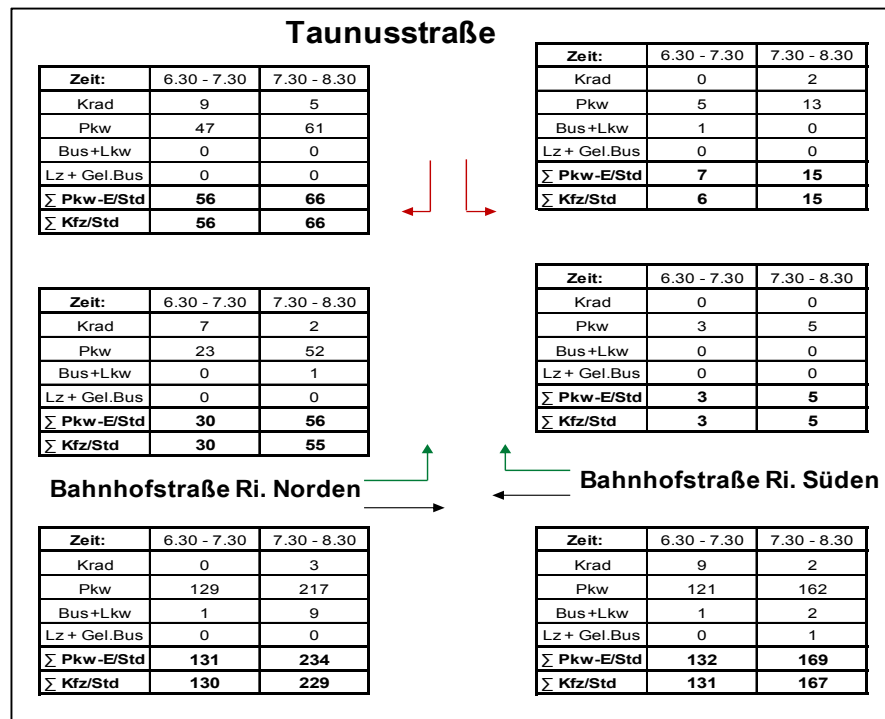


Tabelle 2: „Ist“-Verkehrsstärken vom Dienstag, 19. Juni 2018, des Knotenpunkts B Bahnhofstraße / Taunusstraße – 6.30 bis 8.30 Uhr –

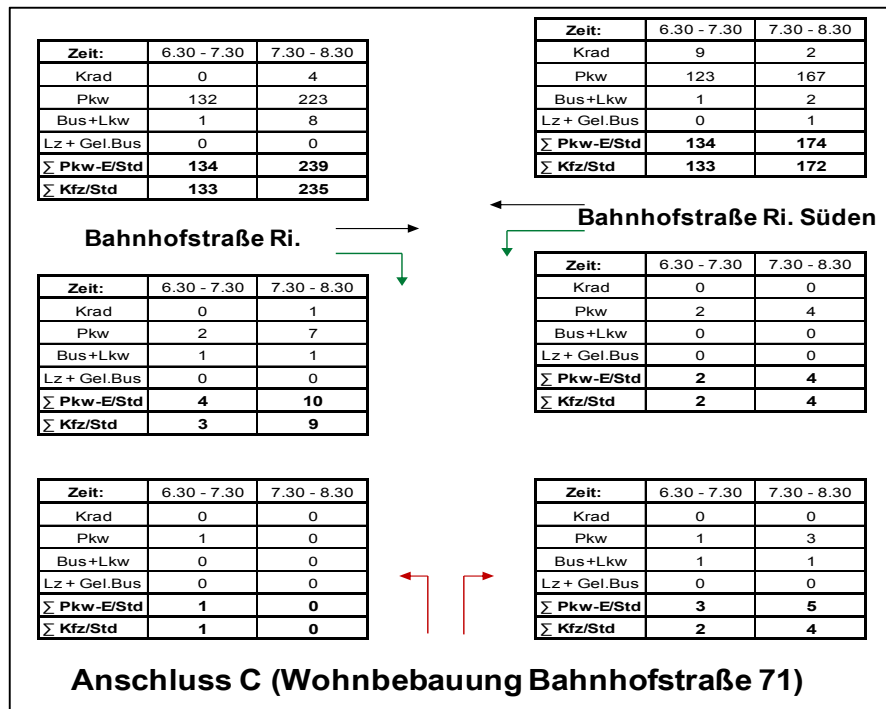


Tabelle 3: „Ist“-Verkehrsstärken vom Dienstag, 19. Juni 2018, des Anschlusses C (Wohnbebauung Bahnhofstraße 71) – 6.30 bis 8.30 Uhr –

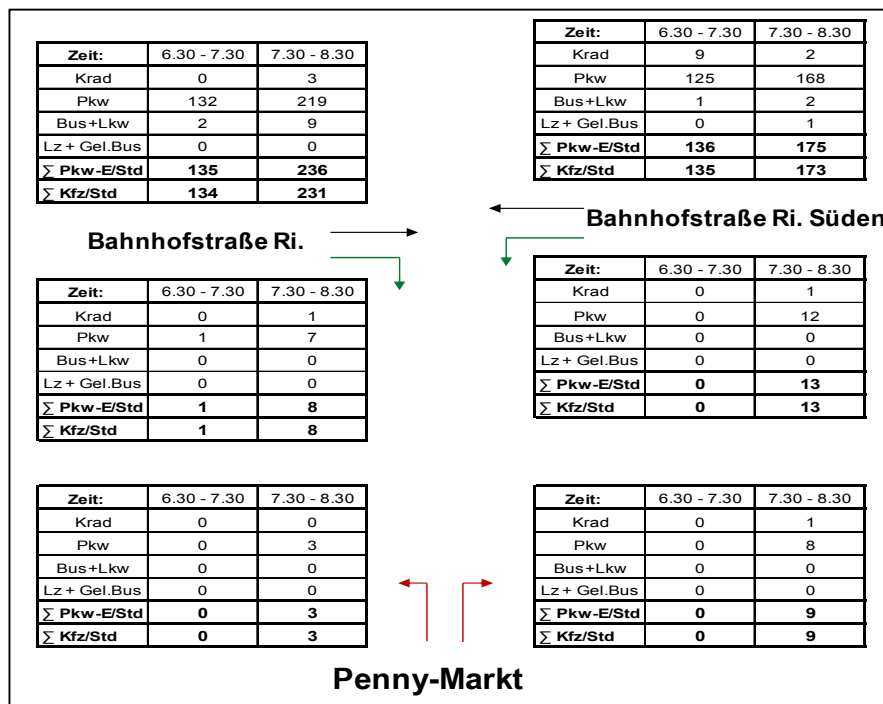


Tabelle 4: „Ist“-Verkehrsstärken vom Dienstag, 19. Juni 2018, des Anschlusses D (Penny-Markt – 6.30 bis 8.30 Uhr –

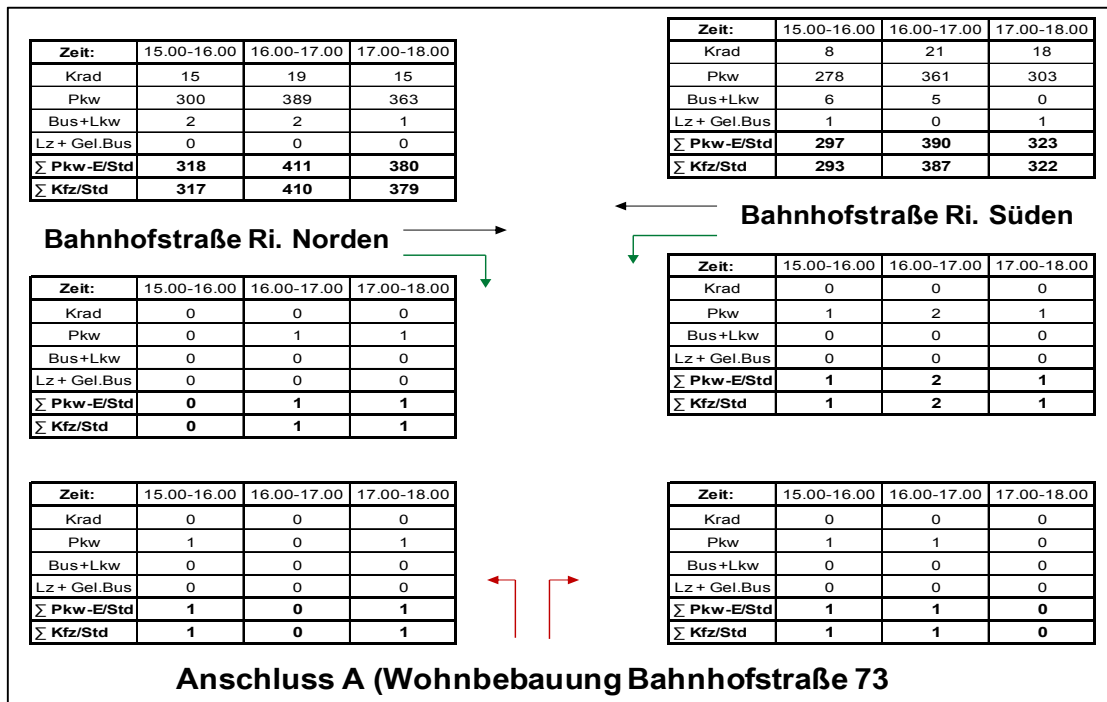


Tabelle 5: „Ist“-Verkehrsstärken vom Dienstag, 19. Juni 2018, des Anschlusses A (Wohnbebauung Bahnhofstraße 73) – 15.00 bis 18.00 Uhr –

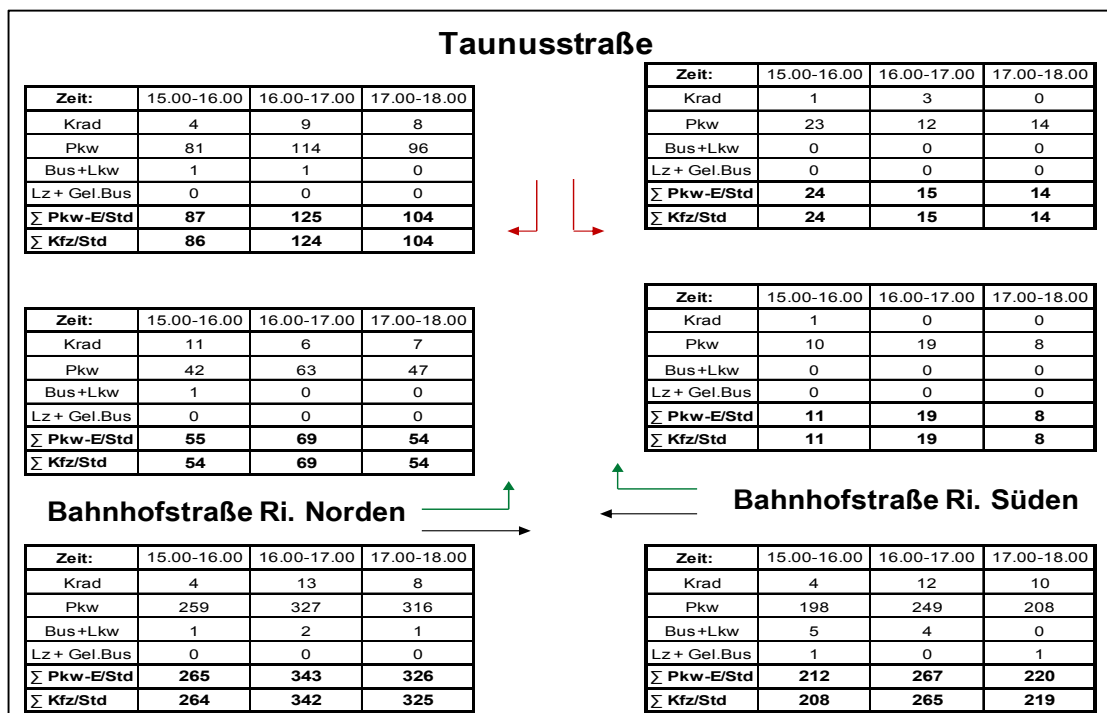


Tabelle 6: „Ist“-Verkehrsstärken vom Dienstag, 19. Juni 2018, des Knotenpunkts B Bahnhofstraße / Taunusstraße – 15.00 bis 18.00 Uhr –

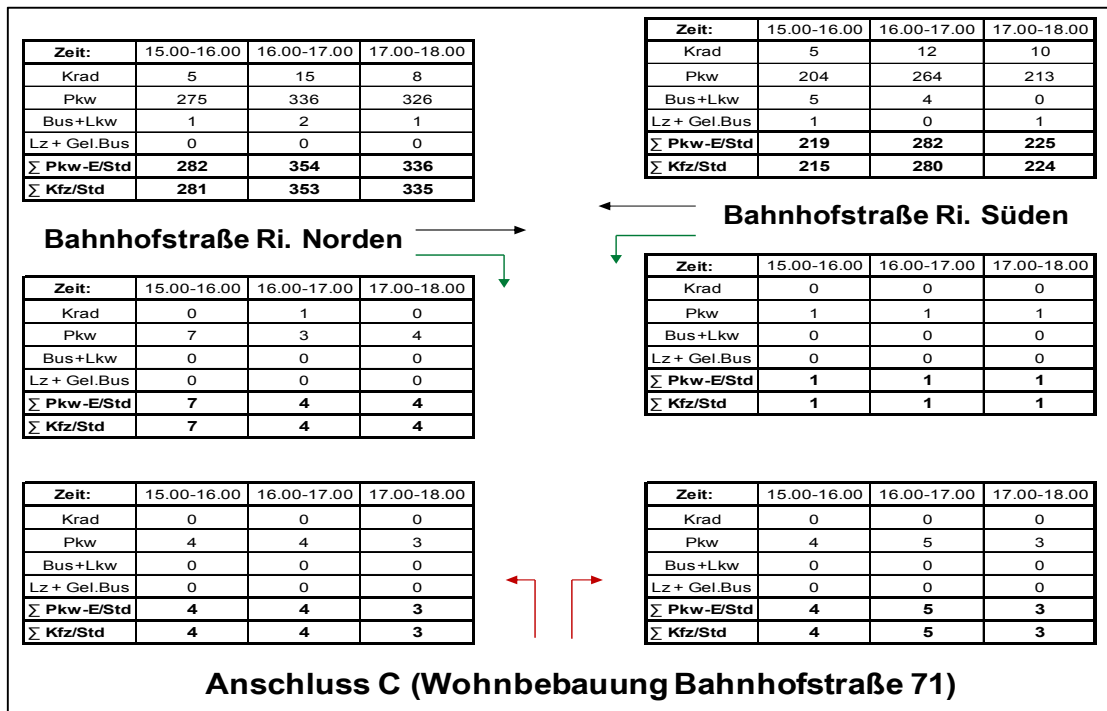


Tabelle 7: „Ist“-Verkehrsstärken vom Dienstag, 19. Juni 2018, des Anschlusses C (Wohnbebauung Bahnhofstraße 71) – 15.00 bis 18.00 Uhr –

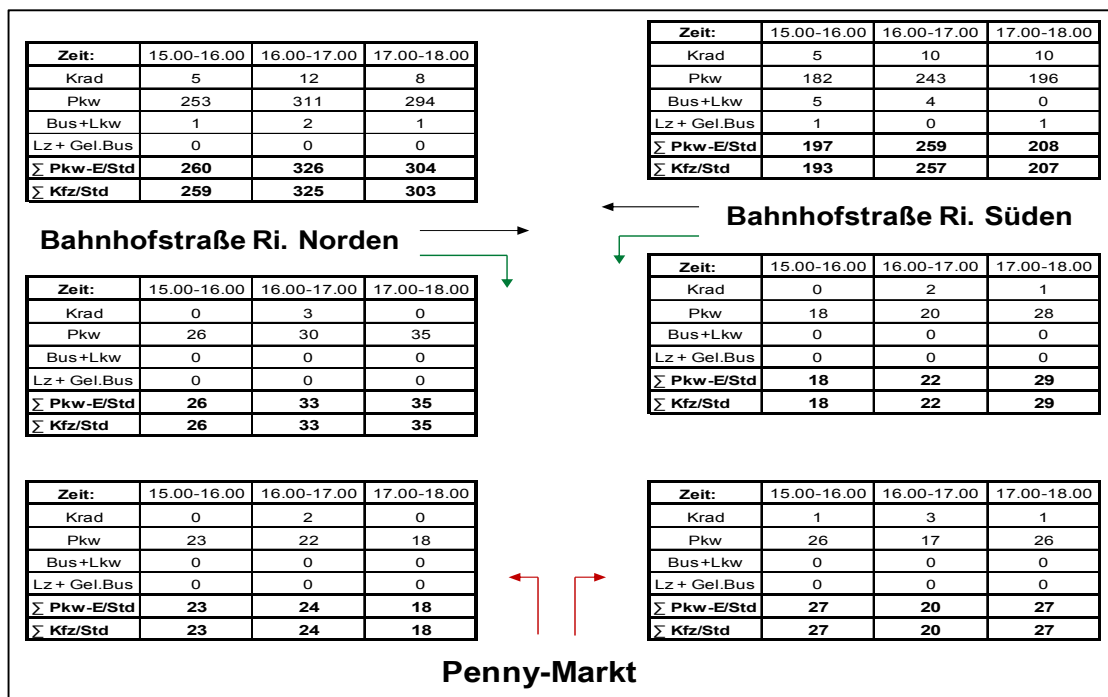


Tabelle 8: „Ist“-Verkehrsstärken vom Dienstag, 19. Juni 2018, des Anschlusses D (Penny-Markt – 15.00 bis 18.00 Uhr –



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 28.01.2021 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/30/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	02.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

**60-19-08 Bebauungsplan Am Belzbecker 7. Änderung, Gemarkung Anspach
- Entwurfsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger
öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.08.2019 (Vorlage 223/2019) die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Planziel ist die Umwandlung des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Stellungnahme zur Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen im Geltungsbereich der beabsichtigten Änderung durch die benachbarten Schreinereien im Johanneswiesenberg 34 und Hohlweg 7 vorgenommen. Bei der durchgeführten Immissionsmessung wurde ermittelt, dass auch der Immissionsrichtwert für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets von 55dB(A) eingehalten wird.

Gegenüber der derzeit für den Bereich gültigen 4. Änderung wurden weitergehende textliche Festsetzungen aufgenommen, um ein geordnetes Ortsbild zu erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind erhalten geblieben.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

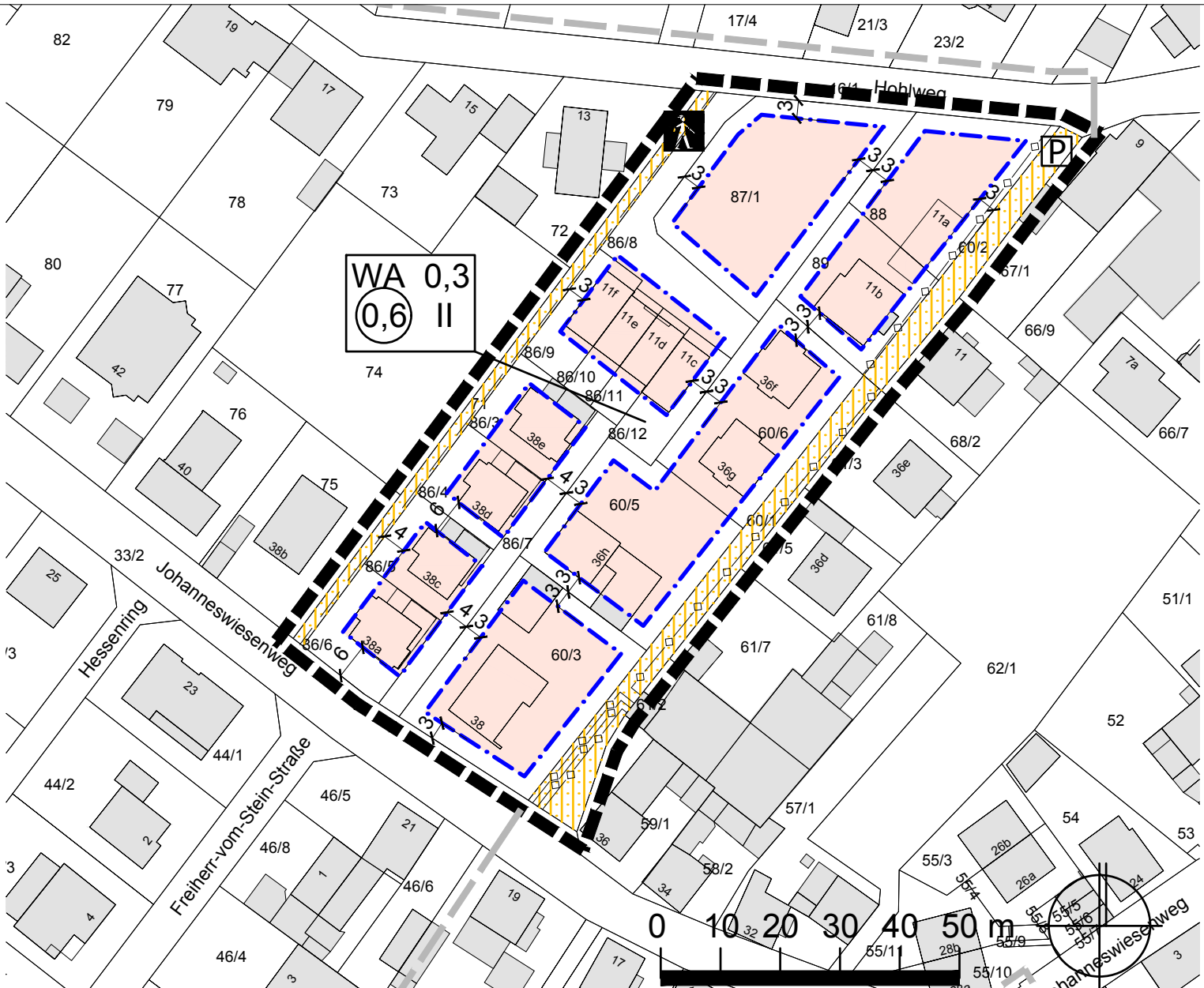
Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
1. Bebauungsplanentwurf

2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Schalltechnische Stellungnahme

Stadt Neu-Anspach - ST Anspach

Bebauungsplan „Am Belzbecker“ 7. Änderung



Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet		Unterirdische Versorgungseinrichtungen
0,3	GRZ - Grundflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(0,6)	GFZ - Geschossflächenzahl		Hinweis: Gesamtgeltungsbereich Bebauungsplan "Am Belzbecker"
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		vorhandene Bebauung / Flurstücksgrenze
	Baugrenze		
	überbaubare Grundstücksfläche		
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg		
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Privatweg		

M.1/1.000

Stand Januar 2021

Büro Dr. THOMAS

Stadtplaner + Architekt AKH

Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel

TEL.: 06101/582106

FAX: 06101/582108

Mail: info@buerothomas.com

www.buerothomas.com

Stadt Neu-Anspach – Stadtteil Anspach

Bebauungsplan „Am Belzbecker“, 7. Änderung“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geschossflächenzahl

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen (Berechnungsgrundlage ist die DIN 277 – 2006).

1.2 Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind allseitig mind. 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenräume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise

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

2.2 Begrünung

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der auf der Homepage der Stadt einzusehenden Artenlisten zu pflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Nachbarrechts zu beachten.

3. Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pulldächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45°. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Garagen und Carports. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

3.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Bei Nebengebäuden, Wintergärten und Terrassenüberdachungen können hiervon abweichende Materialien verwendet werden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand zurückgesetzt werden.

3.3 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig.

3.4 Stützmauern

Stützmauern (gemessen zwischen Unter- und Oberkante) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Stützmauern sind mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die auf der Homepage der Stadt einzusehende Artenliste zu beranken, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

3.5 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

3.6 Begrünungen

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der auf der Homepage der Stadt einzusehenden Artenlisten zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3.7 Mülltonnen

Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

4. Allgemeine Hinweise

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 Zisternensatzung

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Zisternensatzung der Stadt ist zu beachten.

4.3 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

4.4 Niederschlagswasser

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.

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

4.5 Altlasten

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.6 Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Anlagen hingewiesen:

- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG,
- Gasversorgungsleitungen der Netzdienste Rhein-Main GmbH.

5. Hinweise zum Artenschutz

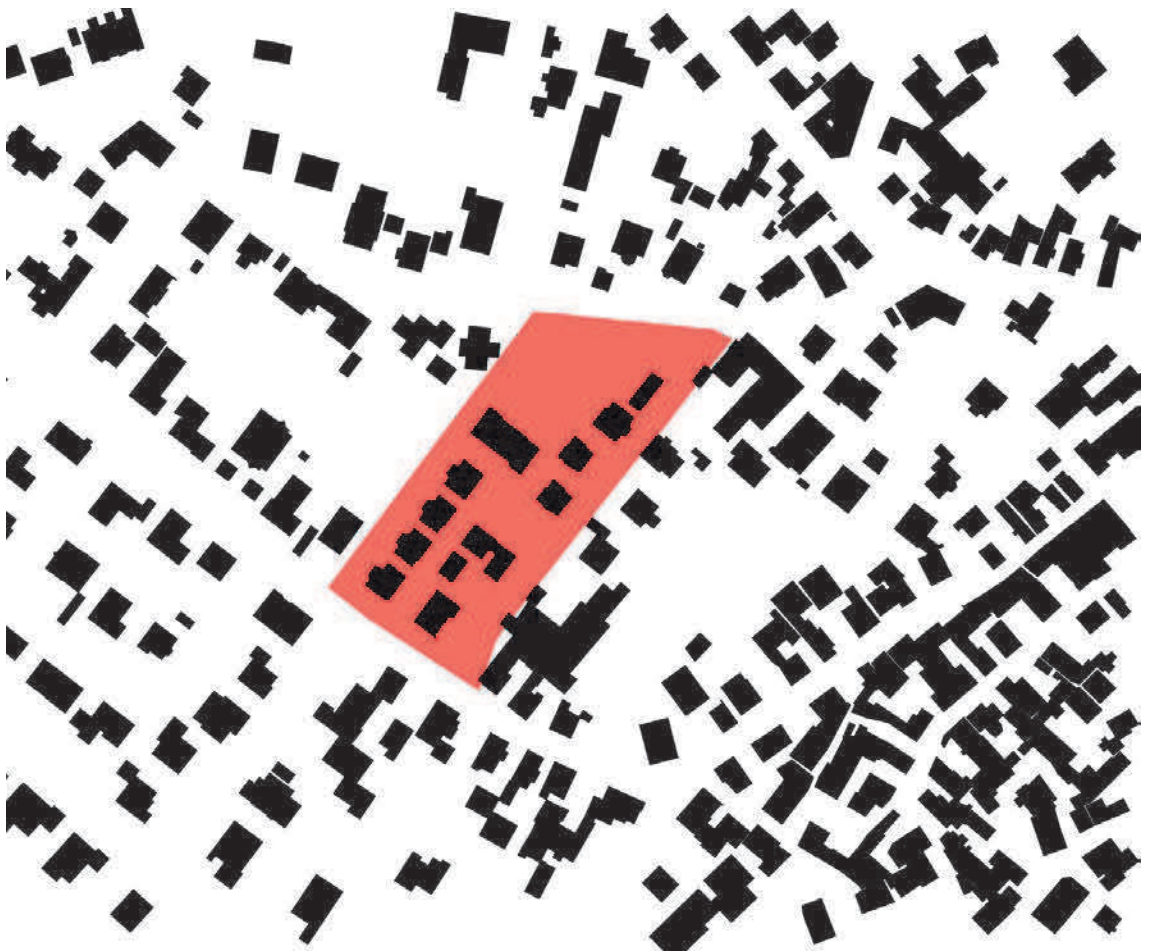
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Das gleiche gilt für Abrissarbeiten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Auch hier ist zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogel- und Fledermausarten, betroffen sein können.

Es sind dann ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Im Falle von Baumfällungen und Rodungen oder Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden zwischen dem 1. März und dem 30. September ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis ein Ergebnisprotokoll der erforderlichen Artenschutzkontrolle zu übersenden.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Stadt Neu-Anspach – Stadtteil Anspach
Bebauungsplan „Am Belzbecker“, 7. Änderung
B E G R Ü N D U N G



Schwarzplan mit Geltungsbereich – rechts unten beginnt die alte dörflich strukturierte Mitte von Neu-Anspach

Bearbeitung:

Büro Dr. Klaus Thomas
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Januar 2021



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Lage und Größe des Plangebiets.....	3
1.3 Verfahren.....	3
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan.....	4
2.2 Plangeschichte des Bebauungsplans „Am Belzbecker“.....	4
3 Sonstige Rahmenbedingungen.....	5
3.1 Erschließung.....	5
3.2 Wasserrechtliche Belange.....	5
3.3 Ver- und Entsorgung.....	6
3.4 Immissionsschutz.....	6
3.5 Altlasten.....	7
4 Bestand.....	7
5 Planung.....	8
5.1 Erschließung.....	8
5.2 Planungsrecht.....	8
5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung.....	9
5.4 Festsetzungen nach Landesrecht.....	9
5.5 Allgemeine Hinweise.....	10
6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Artenschutz.....	10
6.1 Eingriff / Ausgleich.....	10
6.2 Artenschutz.....	10
7 Quellen.....	11

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Schalltechnische Stellungnahme



1 Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 29.08.2019 den Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Belzbecker“ gefasst.

Ziel der Planung ist es, in einem bisher als Mischgebiet, „MI“ i.S. von § 6 BauNVO Allgemeines Wohngebiet „WA“ i.S. von § 4 BauNVO, festzusetzen. Damit soll eine Erweiterung der Wohnbebauung ermöglicht werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte des Stadtteils Neu-Anspach und ist gut 7.000 qm groß.

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Anspach, in der Flur 15 und umfasst die Wegeparzellen 71, 60/1 und 60/2 sowie die Flurstücke 60/3, 60/5, 60/6, 86/3 – 86/12, 87/1, 88 und 89.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans können im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden.

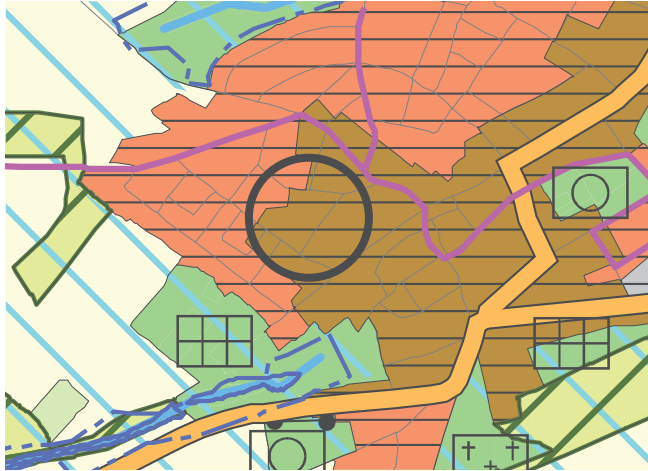
Darüber hinaus gelten - für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm - Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor



der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan



Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Ausschnitt aus dem RegFNP des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

2.2 Plangeschichte des Bebauungsplans „Am Belzbecker“

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Belzbecker“ aus dem Jahr 1971.

Die Flächen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Belzbecker“ sind größtenteils, den getroffenen Festsetzungen entsprechend, bereits baulich genutzt.

Für den Bebauungsplan wurden seither 6 Änderungsverfahren durchgeführt, die meist nur kleinere Bereiche des Gesamtbereichs betrafen und aufgrund konkreter Planungerfordernisse erforderlich waren:

1. Änderung (rechtskräftig seit 1975): Erweiterung der überbaubaren Fläche des Flurstücks 17/2 (17/3).

Änderung 1a (13.06.1983): Aufhebung der Festlegung „Fußweg“ Am Belzbecker (Flst. 39/5). Änderung 1b (30.01.1989): Reduzierung der Wegeparzelle Flst. 9/2 von 8,00m auf 5,50m.

2. Änderung (04.07.1995): teilräumliche Umwandlung von Reines Wohngebiet in Besonderes Wohngebiet und die Einbeziehung der Abrundungssatzung am Ende des Hunoldstaler Weges.

3. Änderung (1998): Aufnahme eines Baufensters am Ende der Heinrich-Heine-Straße.

4. Änderung (2004): teilräumliche Umwidmung des Mischgebietes zwischen Hohlweg und Johannisiwiesenweg in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Modifikation des Maßes der baulichen Nutzung und eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.



5. Änderung (2009): Aufgabe einer Verkehrsfläche zu Gunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eine geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches i.S. einer Arrondierung und die Modifikation der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (23.02.2014): Einbeziehung des Flurstücks Flur 3 Nr. 18/1, um das Baurecht für ein Wohngebäude zu schaffen.

Auch die 7. Planänderung betrifft nur einen Teilbereich des Gesamtplans von 1971, der durch die Wegeparzellen 60/1 und 60/2 im Südosten, 71 im Nordwesten und die Straßen „Hohlweg“ im Norden und „Johanneswiesenweg“ im Südwesten eingegrenzt wird.

3 Sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Erschließung

Derzeit ist der Änderungsbereich einerseits über den im Norden verlaufenden Hohlweg erschlossen,- eine schmale Wohnstraße mit 2-Richtungsverkehr, in der abschnittsweise längs des Straßenverlaufs geparkt werden kann. Der im Südosten verlaufende Weg ist eine Privatstraße und derzeit etwa in der Mitte zwischen dem Hohlweg im Norden und dem Johanneswiesenweg im Südwesten durch ein Tor geschlossen. Im Nordwesten sind Hohlweg und Johanneswiesenweg durch einen Fußweg verbunden. Der südliche Teilbereich ist an den Johanneswiesenweg angebunden.

Die für das Gebiet namensgebende Straße „Am Belzbecker“ liegt als Parallelstraße des Johanneswiesenweges weiter im Südwesten und spielt im Zusammenhang mit der aktuellen Planung keine Rolle.

3.2 Wasserrechtliche Belange

Zisternensatzung

Hingewiesen wird auf die Zisternensatzung der Gemeinde. Danach hat jede Bauherrschaft bei der Ausführung ihres Bauvorhabens eine Niederschlagswassersammelanlage nach Maßgabe der Satzung zu errichten und das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen und ein Gebäude oder Gebäudeteile mit mehr als 50 qm Grundfläche errichtet wird. Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/qm neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm. Die in der Satzung genannten Ausnahmen und Befreiungen, die Bemessungsvorschriften und die Ausführungen zu Bau und Betrieb sind zu beachten.

Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Bodenversiegelung

Durch textliche Festsetzungen soll die Versiegelung der Flächen reduziert werden. Danach sind PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu be-



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

3.3 Ver- und Entsorgung

Regenwasser: Grundsätzlich ist gemäß der Zisternensatzung der Stadt das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Schmutzwasser: Aufgrund der weit fortgeschrittenen Bebauung und des schon seit vielen Jahrzehnten rechtskräftigen Bebauungsplans ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentsorgung auch im Änderungsbereich gesichert werden kann. Die Abwasserentsorgung erfolgt über bestehende Anlagen im Mischsystem. Die Anschlussmöglichkeiten sind über den Hohlweg und den Johanneswiesenweg gegeben.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Privatweg ist im Privateigentum inklusiv der dort verlegten Schmutzwasserleitungen. Über Dimension, Art und bestehende Anschlüsse kann von Seiten der Stadt Neu-Anspach keinerlei Auskunft erteilt werden. Anschlüsse an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal sind privatrechtlich abzustimmen.

Wasserversorgung / Löschwasser: Auch die Wasser- und Löschwasserversorgung des Änderungsbereichs ist durch die rechtskräftige Planung und die Ausbaumaßnahmen im Zuge der Bebauung gegeben. Die Anschlussmöglichkeiten sind über den Hohlweg und den Johanneswiesenweg gegeben.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Privatweg ist im Privateigentum inklusiv der dort verlegten Wasserleitungen. Über Dimension, Art und maximale Liefermenge kann von Seiten der Stadt Neu-Anspach keinerlei Auskunft erteilt werden.

Leitungen: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Gasversorgungsleitungen der Netzdienste Rhein-Main GmbH. Die Lage der unterirdisch verlegten Versorgungseinrichtungen sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

3.4 Immissionsschutz

Um für die geplante Wohnnutzung zu klären, ob aufgrund der im östlich angrenzenden Bereich befindlichen zwei Schreinereien mit immissionsrechtlichen Konflikten zu rechnen ist, wurde bereits im Vorfeld der Änderungsplanung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Für die schalltechnische Stellungnahme der Technischen Überwachung (TÜV) Hessen vom 08.11.2019 wurde die Vereinbarkeit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung von MI in WA mit den immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen der beiden Schreinereibetriebe untersucht.

Aufgrund der Ortsbesichtigungen und Messungen von Immissionspegeln der Geräuschquellen wurde folgendes Fazit gezogen:

„Auf der Grundlage des Vororttermins sowie der durchgeführten Immissionsmessungen kann ausgesagt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Belzbecker" 7. Änderung im Stadtteil An-



sprech auch der Immissionsrichtwert für die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) sicher eingehalten wird. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen dem Betrieb der beiden Schreinereien Rainer Dittmar im Johanneswiesenweg 34 sowie Jacob Urban & Söhne im Hohlweg 7 und der Wohnnachbarschaft im Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes ist somit auch dann nicht zu erwarten, wenn die Gebietsausweisung von Mischgebiet MI auf Allgemeines Wohngebiet WA geändert wird.“¹

3.5 Altlasten

Textlich wird auf die grundsätzliche Möglichkeit hingewiesen, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden können. Bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen sind daher unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4 Bestand

Gebiet

Das Plangebiet ist derzeit ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Prägend sind 1-2-geschossige Gebäude mit geneigten Dächern. Der nordwestliche, an den Hohlweg anschließende Gebietsteil ist noch unbebaut. Es handelt sich um eine Zierrasenfläche, deren Gehölzbestand sich auf 3 kleine mittig stehende Obstbäume beschränkt. Dieser Bereich ist überwiegend durch eine ca. 2 m hohe Hecke eingefasst. Im Nordwesten gibt es ein ebenso hohes, blickdichtes Tor.

Im Anschluss an diesen unbebauten Bereich liegt eine Reihenhäusergruppe mit 4 Häusern, die über eine Stichstraße vom Hohlweg her erschlossen ist.



Links: Hohlweg, Blick nach Westen, Rechts der unbebaute Teil des Plangebiets. Im Anschluss an die Grundstücksgrenze die Zufahrt zu den 4 Reihenhäusern, davor verläuft die Fußwegverbindung zwischen Hohlacker und Johanneswiesenweg.

Umgebung

Bei der Umgebung handelt es sich allseits um eine ähnliche Wohnbebauung. Die etwas anders, dichter und dörflich strukturierte Ortsmitte von Neu-Anspach beginnt erst südöstlich des abknickenden Johanneswiesenweges.

¹ Schalltechnische Stellungnahme, TÜV Hessen, 2019



5 Planung

5.1 Erschließung

Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist über den Johanneswiesenweg und die davon abgehenden Wegen bzw. privaten Erschließungsflächen erschlossen. Der nördliche Teil, also der Bereich, in dem sich vornehmlich die Veränderungen vollziehen werden, sind an den Hohlweg angebunden. Auch hier gibt es private Erschließungsflächen für die in der Gebietsmitte liegenden Wohngrundstücke.

Die entlang der nordwestlichen und südöstlichen Gebietsränder verlaufenden Wege werden auch weiterhin als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der nordwestliche Weg mit der Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg, der südöstliche als Privatweg.

5.2 Planungsrecht

Art der baulichen Nutzung

Analog zu dem westlichen Teil des Änderungsbereichs wird nun auch der nördliche und südöstliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen, die die Art der baulichen Nutzung einschränken würden, werden nicht getroffen. Ein Ausschluss von Nutzungen ist aufgrund der Standortbedingungen im Gebiet selbst und im Umfeld sowie der ursprünglichen Festsetzung als Mischgebiet städtebaulich nicht zu begründen.

Maß der baulichen Nutzung

Ebenfalls abgeleitet von den Festsetzungen im südwestlichen Gebietsteil werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit bleiben die Festsetzungen zu GRZ und GFZ auch weiterhin unterhalb der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO und ermöglichen eine dem Umfeld angepasste Ausnutzung der Baugrundstücke und Dichte.

Textlich wird klargestellt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen (Berechnungsgrundlage ist die DIN 277 – 2006) sind.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird ersatzlos gestrichen, da eine solche Vorgabe mit dem Ziel der Wohnraumbeschaffung nicht vereinbar und nicht mehr zeitgemäß ist. In diesem Sinne wird auch keine Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden mehr vorgegeben.

Bauweise

Übernommen von den Festsetzungen der 4. Planänderung sind Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt, die eine an die Umgebung angepasste Überbauung der noch ungenutzten Grundstücksflächen zulassen.



Ergänzend textlich klargestellt wird, dass Staffelgeschosse allseitig mindestens 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenträume, zurückzusetzen sind. Die Hinweise, dass die Staffelgeschossebene die jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss ist und Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse nicht zulässig sind, dienen ebenfalls der Klarstellung und sollen die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft begrenzen.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

Um die Eingriffe im Änderungsbereich zu minimieren werden Festsetzungen getroffen, wonach Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Anzulegen sind dabei z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster.

Um eine dem Standort angemessene Bepflanzung zu erreichen wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Dabei sind auch die Artenlisten der Stadt zu beachten, die auf der Homepage einzusehen sind. Außerdem wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei allen Anpflanzungen die Grenzabstände des Nachbarrechts zu beachten sind.

5.4 Festsetzungen nach Landesrecht

Die Festsetzungen zum Bauordnungsrecht sind aus den rechtskräftigen Planungsständen übernommen und sollen die Gestaltungselemente von baulichen Anlagen und Freiflächen vereinheitlichen. Dies soll im Hinblick auf die größtenteils bereits vorhandene Bebauung zu einem homogenen Gesamterscheinungsbild beitragen und betrifft im Einzelnen:

Dächer

Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45° sind zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die Dacheindeckung wird auf Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit beschränkt. Bei Nebengebäuden können hiervon abweichende Materialien verwendet werden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand zurückgesetzt werden.

Einfriedungen und Stützmauern

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig.



Stützmauern aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und mit Kletterpflanzen gemäß städtischer Artenliste zu beranken.

Freiflächen

Um die Versiegelung von Freiflächen zu minimieren, sind PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen. Außerdem sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der auf der Homepage der Stadt einzusehenden Artenlisten zu bepflanzen, um ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung zu erreichen. Dabei können blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Darüber hinaus sind frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

5.5 Allgemeine Hinweise

Durch allgemeine Hinweise wird auf die außerhalb des Planungsrechts zu beachtenden Gesetze, Vorschriften, Richtlinien und Vorgaben hingewiesen. Dies betrifft die Stellplatzsatzung und die Zisternensatzung der Stadt, den Umgang mit Bodendenkmälern und Altlasten, die Behandlung von Niederschlagswasser und die Beachtung vorhandener Leitungen.

6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Artenschutz

6.1 Eingriff / Ausgleich

Aufgrund der Regelungen des vereinfachten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Da die Änderungsplanung nicht mit einer Erhöhung der baulichen Nutzung einhergeht, bleiben die nach der rechtskräftigen Planung möglichen Eingriffe unverändert. Auch die zukünftige Art der baulichen Nutzung lässt keine zusätzlichen Eingriffe erkennen. Zudem gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist keine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich im Rahmen der Planänderung erforderlich.

Angeregt wird, die auf dem noch nicht baulich genutzten Grundstücksteil befindlichen Gehölze möglichst zu erhalten.

6.2 Artenschutz

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Bebauung und dem geringwertigen Grünbestand im noch nicht baulich genutzten Änderungsbereich, ist nicht davon auszugehen, dass Eingriffe erfolgen, die für den Artenschutz von Relevanz sind.



Ungeachtet dessen werden Hinweise zum Artenschutz gegeben die verhindern sollen, dass baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes auftreten.

Danach sollten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Lebensstättenschutz Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Bau- feldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Das gleiche gilt für Abrissarbeiten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Auch hier ist zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogel- und Fledermausarten, betroffen sein können.

Eventuell erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Tiere sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist u.U. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Im Falle von Baumfällungen und Rodungen oder Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden zwischen dem 1. März und dem 30. September ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis ein Ergebnisprotokoll der erforderlichen Artenschutzkontrolle zu übersenden.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen zu erwarten, so ist nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Änderungsplanung keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen nach sich zieht.

7 Quellen

Regionaler Flächennutzungsplan, Regionalverband FRM

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Belzbecker“ und rechtskräftige Änderungsplanungen, Stadt Neu-Anspach + diverse Planungsbüros

Schalltechnische Stellungnahme, TÜV Hessen, 08.11.2019



*Zukunft
Gewissheit geben.*

Schalltechnische Stellungnahme

Nr. T 2065

im Rahmen der Bauleitplanung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ im Stadtteil Anspach der Stadt Neu-Anspach

Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen im Geltungsbereich
der beabsichtigten 7. Änderung durch die benachbarten
Schreinereien Rainer Dittmar im Johanneswiesenweg 34
und Jacob Urban & Söhne im Hohlweg 7

Messstelle nach § 29b
(ehemals § 26) Bundes-
Immissionsschutzgesetz
(BImSchG)



VMPA-SPG-134-97-HE

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bauen, Wohnen und Umwelt
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Datum: 08.11.2019

Unsere Zeichen:
UT-F2/Bsch

Dokument:
T2065.docx

Das Dokument besteht aus
14 Seiten
Seite 1 von 14

Ausgestellt am: 8. November 2019

Die auszugsweise Wiedergabe
des Dokumentes und die
Verwendung zu Werbezwecken
bedürfen der schriftlichen
Genehmigung der
TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH.

Anzahl der Ausfertigungen: 3fach Auftraggeber
1fach Auftragnehmer

Die Prüfergebnisse beziehen
sich ausschließlich auf die
untersuchten Prüfgegenstände.

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

Managementsystem
ISO 9001 / ISO 14001
zertifiziert durch:



Handelsregister Darmstadt HRB 4915
USt-IdNr. DE 111665790
Informationen gem. §2 Abs. 1 DL-InfoV
unter www.tuev-hessen.de/impressum
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BIC DRESDEFFXXX
IBAN DE23 5008 0000 00971005 00

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Matthias J. Rapp
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (FH) Henning Stricker
Dipl.-Betw. Erwin Blumenauer

Telefon: +49 69 7916-0
Telefax: +49 69 7916-190
www.tuev-hessen.de



Beteiligungsgesellschaft
von:



TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
IS
Am Römerhof 15
60486 Frankfurt am Main
Deutschland



Inhaltsverzeichnis

1	Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung	3
2	Immissionsrichtwerte nach TA Lärm	5
3	Dokumentation der Umgebungssituation.....	7
4	Messtechnische Ermittlung der Lärmimmissionen der immissionsrelevanten gewerblichen Geräuschquellen; Berechnung der Beurteilungspegel	10
4.1	Messergebnisse und Beurteilungspegel am Messaufpunkt MP1, Schreinerei Dittmar	10
4.2	Messergebnisse und Beurteilungspegel am Messaufpunkt MP2, Schreinerei Urban	12
5	Fazit.....	13

1 Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung

Entsprechend der folgenden Abb. 1 wurden im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ im Stadtteil Anspach von 2004 durch die Stadt Neu-Anspach zwischen dem Hohlweg im Norden und dem Johanneswiesenberg im Süden Bauflächen in der Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet WA (Teilflächen Nr. 5) bzw. Mischgebiet MI (Teilflächen Nr. 4) ausgewiesen.

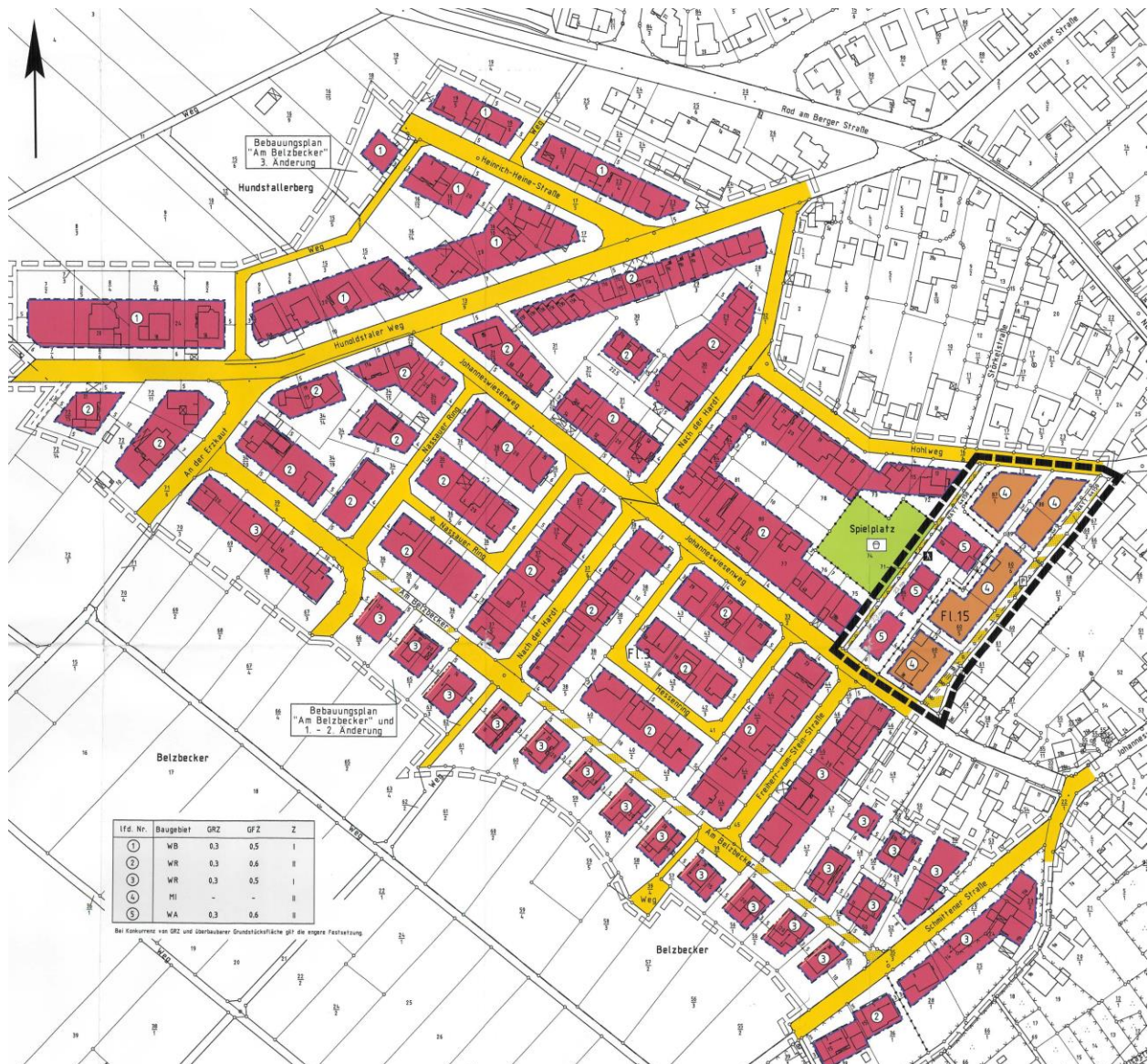


Abb. 1: Auszug aus der Plankarte zur 4. Änderung des B-Plans „Am Belzbecker“ von 2004

Entsprechend der zwischenzeitlich realisierten Nutzung des Gebietes, welche in der Anlage 1 ersichtlich ist, wurden die Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Gebietes und im südöstlichen Bereich stehen noch freie Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung, wobei auch für diese Flächen Bauvoranfragen für eine Wohnbebauung vorliegen.

Die Realnutzung auf den Mischgebietsflächen würde dann von den Vorgaben des Bebauungsplanes erheblich abweichen, weshalb sich hier das Erfordernis für die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ in diesem Bereich mit einer durchgehenden Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA ergibt.

Dem Geltungsbereich, an dessen südöstlicher Grenze ein Privatweg zur Erschließung der Wohnhäuser verläuft, schließt sich wiederum südöstlich im unbeplanten Innenbereich ein Gebiet an, welches im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche M ausgewiesen ist.

Neben Wohngebäuden in einer dörflichen Struktur sind hier entsprechend dem Lageplan im Maßstab 1: 1.000 in der Anlage 1, der als Ausschnitt in der folgenden Abb. 2 dargestellt ist, die beiden Schreinereien Rainer Dittmar im Johanneswiesenweg 34 und Jacob Urban & Söhne im Hohlweg 7 angesiedelt; im direkten Anschluss an den östlichen Geltungsbereich wurden zudem auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB in jüngster Vergangenheit die beiden Wohnhäuser Johanneswiesenweg Nr. 36d und Nr. 36e genehmigt.



Abb. 2: Auszug aus dem Lageplan in Anlage 1, unmaßstäblich



Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Voruntersuchungen vom Magistrat der Stadt Neu-Anspach mit der Erstellung einer schalltechnischen Stellungnahme beauftragt, in welcher die Vereinbarkeit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung von MI auf WA im Geltungsbereich der 7. Änderung mit den immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen der beiden Schreinereibetriebe untersucht werden sollte.

Hierzu sollte ein entsprechender Ortstermin zur Inaugenscheinnahme der Bestandssituation durchgeführt und ggf. entsprechende Messungen zur Beurteilung der Lärmimmissionen relevanter Anlagenteile durchgeführt werden.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Stellungnahme zusammengefasst.

2 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Die Beurteilung gewerblicher Anlagen erfolgt nach den Kriterien der TA Lärm; dies gilt mit Verweis auf das Kap. 7.5 der DIN 18005-1 auch im Rahmen der Bauleitplanung.

Nach TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Die Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten verglichen, welche hier für Gebietsausweisungen MI und WA aufgeführt sind. In Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung betragen nach Ziffer 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tagsüber	60 dB(A)	und
nachts	45 dB(A)	

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tagsüber	55 dB(A)	und
nachts	40 dB(A)	

Die Tageszeit erstreckt sich von 06.00 bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr, dabei wird in der Nachtzeit zur Beurteilung die lauteste Nachtstunde herangezogen. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei „seltenen Ereignissen“ an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres betragen die Immissionsrichtwerte, mit Ausnahme von Industriegebieten, nach TA-Lärm:

70 dB(A) tagsüber und
55 dB(A) nachts.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse in Misch-, Wohn- und Kurgebieten am Tage um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht



mehr als 10 dB(A) überschreiten. In Gewerbegebieten dürfen diese Werte am Tage kurzzeitig um bis zu 25 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 15 dB(A) überschritten werden.

Nach Nummer 6.5 der TA Lärm ist in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben e bis g der TA Lärm – und somit nicht in der Gebietsausweisung Mischgebiet oder Kerngebiet – bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit durch einen Zuschlag zu berücksichtigen.

An Werktagen sind die folgenden Ruhezeiten zu berücksichtigen:

06:00 – 07:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr

An Sonn- und Feiertagen:

06:00 – 09:00 Uhr
13:00 – 15:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr

Die Richtwerte der TA Lärm dienen dem Schutz der Nachbarschaft vor schädlicher Umwelteinwirkung durch Geräusche. Grundsätzlich sind nach TA Lärm der Tagwert und der Nachtwert einzuhalten.

Die Art der in Nummer 6.1 bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Nummer 6.1 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Bei Wohnhäusern im Anschluss an gewerbliche Anlagen im unbeplanten Innenbereich (im vorliegenden Fall bei den Wohnhäusern Johanneswiesenweg Nr. 36d und 36e) werden regelmäßig die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach Ziffer 6.1, Buchstabe d, herangezogen.

3 Dokumentation der Umgebungssituation

Die derzeitige Bebauungssituation und die Lage der lärmrelevanten Betriebseinheiten im Bereich der beiden Schreinereibetriebe Dittmar und Urban ist der nachfolgenden Fotodokumentation und dem Lageplan im Maßstab 1: 1.000 in der Anlage 1 zu entnehmen.



Foto 1:

Wohnhaus Johanneswiesenweg Nr. 36d
aus Blickrichtung der südöstlichen Grenze des
Geltungsbereichs des B-Plans „Am Belzbecker“,
7. Änderung

Im Hintergrund rechts der Zyklon der Späneabsaugung
der Schreinerei Dittmar



Foto 2:

Blick von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des
B-Plans „Am Belzbecker“ 7. Änderung über das
unbebaute Baugrundstück im unbeplanten Innenbereich
auf die Schreinerei Dittmar mit dem Zyklon
Späneabsaugung und den Abluftkamin des
Lackierbereiches

links das Wohnhaus Johanneswiesenweg Nr. 36d



Foto 3:

Blick vom Wohnhaus Johanneswiesenweg Nr. 36d auf
das
Wohnhaus Johanneswiesenweg Nr. 36h im südöstlichen
Geltungsbereich des B-Plans „Am Belzbecker“
7. Änderung



Foto 4:

Blick vom Johanneswiesenweg auf das Wohnhaus Nr. 36 zur Schreinerei Dittmar mit dem – zum Plangebiet hin abgeschirmten – Andienungsbereich der Schreinerei



Foto 5:

Blick auf die – zum Plangebiet hin abgeschirmten – Ostfassade der Schreinerei Urban



Foto 6:

Blick aus Richtung Osten auf die – zum Plangebiet hin abgeschirmten – Südfassade der Schreinerei Urban mit Hoffläche und den Maschinenräumen im tieferliegenden Erdgeschoss



Foto 7:

Blick vom Holzweg in Richtung der Privatstraße entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans „Am Belzbecker“ 7. Änderung

rechts das unbebaute Grundstück im Geltungsbereich (Flurstücke 87/1 und 88)



Foto 8:

Blick vom unbebauten Grundstück (Flurstück 88) im Geltungsbereich in südliche Richtung mit dem Abluftkamin des Lackierbereiches der Schreinerei Urban (für diesen Bereich die relevante Lärmquelle)



4 Messtechnische Ermittlung der Lärmimmissionen der immissionsrelevanten gewerblichen Geräuschquellen; Berechnung der Beurteilungspegel

Auf der Grundlage des Ortstermins in Neu-Anspach und entsprechend der o. a. Fotodokumentation kann sicher davon ausgegangen werden, dass in den relevanten südöstlichen Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Am Belzbecker“ 7. Änderung auf Grund der Lage und Abschirmverhältnisse die Verlade- und Fahrvorgänge im Bereich der Verladezonen der beiden Schreinereien nicht von Relevanz sind. Dies gilt auch im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnnachbarschaft im unbeplanten Innenbereich im Umfeld, die teilweise unmittelbar an die Verladezonen angrenzt.

Für das Plangebiet sind vielmehr die stationären Geräuschquellen der beiden Schreinereien relevant, zu welchen teilweise freie Sichtverbindung besteht. Insbesondere sind hier im Bereich der Schreinerei Dittmar die Abluftmündung der Absaugung des Lackierbereiches sowie der Zyklon der zentralen Späneabsaugung, im Bereich der Schreinerei Urban die Abluftmündung über dem Dach des Lackierbereiches im Obergeschoss des Gebäudes zu nennen. Die Lage dieser Geräuschquellen ist im Lageplan in der Anlage 1 sowie in der Fotodokumentation entsprechend gekennzeichnet.

Die Immissionspegel dieser Geräuschquellen wurden in Beisein von Frau Corell von der Stadt Neu-Anspach immissionsseitig an den in Anlage 1 ersichtlichen Messaufpunkten MP1 und MP2 jeweils an den nächsten Baugrenzen des Plangebietes mit einem geeichten Messgerät der Genauigkeitsklasse 1 jeweils in einer Immissionshöhe von ca. 3 m über dem Boden messtechnisch ermittelt, was nachfolgend beschrieben wird.

4.1 Messergebnisse und Beurteilungspegel am Messaufpunkt MP1, Schreinerei Dittmar

Nach den Angaben von Herrn Rainer Dittmar, der alleine arbeitet, finden in den Räumlichkeiten der Schreinerei überwiegend Montagetätigkeiten statt; der überwiegende Teil der Fenster und Türen wird direkt an die Baustellen geliefert und eingebaut.

Vereinzelt werden Bauteile wie Randleisten etc. in der Schreinerei auch zugeschnitten oder lackiert. **In einer Maximalbetrachtung** kann innerhalb eines Tages von den folgenden Betriebszuständen und Einsatzzeiten im Zeitraum zwischen 07:00 und 20:00 Uhr (außerhalb der Ruhezeiten) ausgegangen werden, die am Messaufpunkt MP1 messtechnisch erfasst wurden:

- **Lackierarbeiten im Bereich der Lackierwand mit zentraler Absaugung; hierbei wird die Abluftanlage mit der entsprechenden Abluftöffnung für max. 1 h am Tag in Betrieb genommen, die inzwischen verschalteten Fenster und die Tür entlang der nördlichen Hallenfront sind hierbei geschlossen.**

Entsprechend der durchgeführten Messung 1 kann den zeitlich konstanten Abluftgeräuschen ohne Impulshaltigkeit und tonalen Geräuschanteilen am Messaufpunkt MP1 ein Immissionspegel in Höhe des energieäquivalenten Dauerschallpegels von

$$L_{Aeq} = 49,3 \text{ dB(A)}$$

zugeordnet werden.



Nach TA Lärm ergibt sich bei einer Einwirkzeit von 1h außerhalb der Ruhezeiten ein **Teilbeurteilungspegel tagsüber** von

$$L_{r, 16h} = L_{Aeq} + 10\lg(1/16) = 37,3 \text{ dB(A)}$$

- **Zuschneiden von Leisten mit der Kreissäge und Betrieb der zentralen Späneabsaugung mit Zyklon über Dach für max. 1 h am Tag, die inzwischen verschalteten Fenster und die Tür entlang der nördlichen Hallenfront sind hierbei geschlossen.**

Entsprechend der durchgeführten Messung 2 kann den zeitlich konstanten Geräuschen ohne Impulshaltigkeit und tonale Geräuschanteile, deren Höhe eindeutig durch die Schallabstrahlung des Zyklons bestimmt wurden, am Messaufpunkt MP1 ein Immissionspegel in Höhe des energieäquivalenten Dauerschallpegels von

$$L_{Aeq} = 53,5 \text{ dB(A)}$$

zugeordnet werden. Nach TA Lärm ergibt sich bei einer Einwirkzeit von 1 h außerhalb der Ruhezeiten ein **Teilbeurteilungspegel tagsüber** von

$$L_{r, 16h} = L_{Aeq} + 10\lg(1/16) = 41,5 \text{ dB(A)}$$

Den relevanten Geräuschquellen der Schreinerei Dittmar kann am Messaufpunkt MP1, welcher der nächsten Baugrenze im Geltungsbereich des B-Plans „Am Belzbecker“ 7. Änderung, entspricht, ein Gesamtbeurteilungspegel von

$$L_{r, 16h} = 43 \text{ dB(A)}$$

zugeordnet werden, womit **der zulässige Immissionsrichtwert für WA von 55 dB(A) tagsüber deutlich um 12 dB(A) unterschritten** wird.

Eine Verdoppelung bzw. Halbierung der täglichen Einsatzzeiten hat eine Änderung des o. a. Gesamtbeurteilungspegels um 3 dB(A) zur Folge.



4.2 Messergebnisse und Beurteilungspegel am Messaufpunkt MP2, Schreinerei Urban

Nach den Angaben von Herrn Frank Urban arbeiten im gewerblichen Bereich insgesamt 3 Mitarbeiter zzgl. 2 Auszubildenden, die Fenster, Türen und Inneneinrichtungen in Einzelanfertigung herstellen. Das Zuschneiden und Bearbeiten mit den üblichen Holzbearbeitungsmaschinen findet im – gegenüber dem Plangebiet ca. 5 m tieferliegenden und abgeschirmten – Erdgeschoss, die ruhigeren Montage und Lackierarbeiten im 1. Obergeschoss statt. Die Fenster und Türen in südlicher und nördlicher Richtung sind während der Bearbeitung geschlossen. Die zentrale Späneabsaugung erfolgt über eine Filtereinheit mit Raumluftrückführung, der Lackierbereich verfügt über eine Absauganlage mit Zuluftführung wandseitig mit Wärmetauscher, die Abluft wird über einen Kamin (siehe Foto 8 und Anlage 1) dachseitig oberhalb der westlichen Hallenstirnseite abgeführt.

Nach der Beobachtung des Sachverständigen ist im Bereich des MP2, welcher die nächste Baugrenze des Plangebietes repräsentiert, als dominierende Geräuschquelle die Abluftführung der Lackierbereiche relevant. Sonstige Betriebsgeräusche konnten demgegenüber nicht wahrgenommen werden.

In einer Maximalbetrachtung kann innerhalb eines Tages von einer **Einsatzdauer der Abluftführung von 6 h** zwischen 07:00 und 20:00 Uhr (außerhalb der Ruhezeiten) ausgegangen werden, die am Messaufpunkt MP2 messtechnisch erfasst wurden:

Entsprechend der durchgeführten Messung 3 kann den zeitlich konstanten Abluftgeräuschen ohne Impulshaltigkeit und tonalen Geräuschanteilen am Messaufpunkt MP3 ein Immissionspegel in Höhe des energieäquivalenten Dauerschallpegels von

$$L_{Aeq} = 51,1 \text{ dB(A)}$$

zugeordnet werden.

Nach TA Lärm ergibt sich bei einer Einwirkzeit von 6h außerhalb der Ruhezeiten ein **Beurteilungspegel tagsüber** von

$$L_{r, 16h} = L_{Aeq} + 10\lg(6/16) = 46,8 \text{ dB(A)}$$

Den relevanten Geräuschquellen der Schreinerei Urban kann am Messaufpunkt MP2, welcher der nächsten Baugrenze im Geltungsbereich des B-Plans „Am Belzbecker“ 7. Änderung, entspricht, demnach ein Gesamtbeurteilungspegel von

$$L_{r, 16h} = 47 \text{ dB(A)}$$

zugeordnet werden, womit **der zulässige Immissionsrichtwert für WA von 55 dB(A) tagsüber deutlich um 8 dB(A) unterschritten** wird.

Eine Verdoppelung bzw. Halbierung der täglichen Einsatzzeiten hat eine Änderung des o. a. Gesamtbeurteilungspegels um 3 dB(A) zur Folge.



5 Fazit

Auf der Grundlage des Vororttermins sowie der durchgeführten Immissionsmessungen kann ausgesagt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Belzbecker“ 7. Änderung im Stadtteil Anspach auch der Immissionsrichtwert für die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) sicher eingehalten wird.

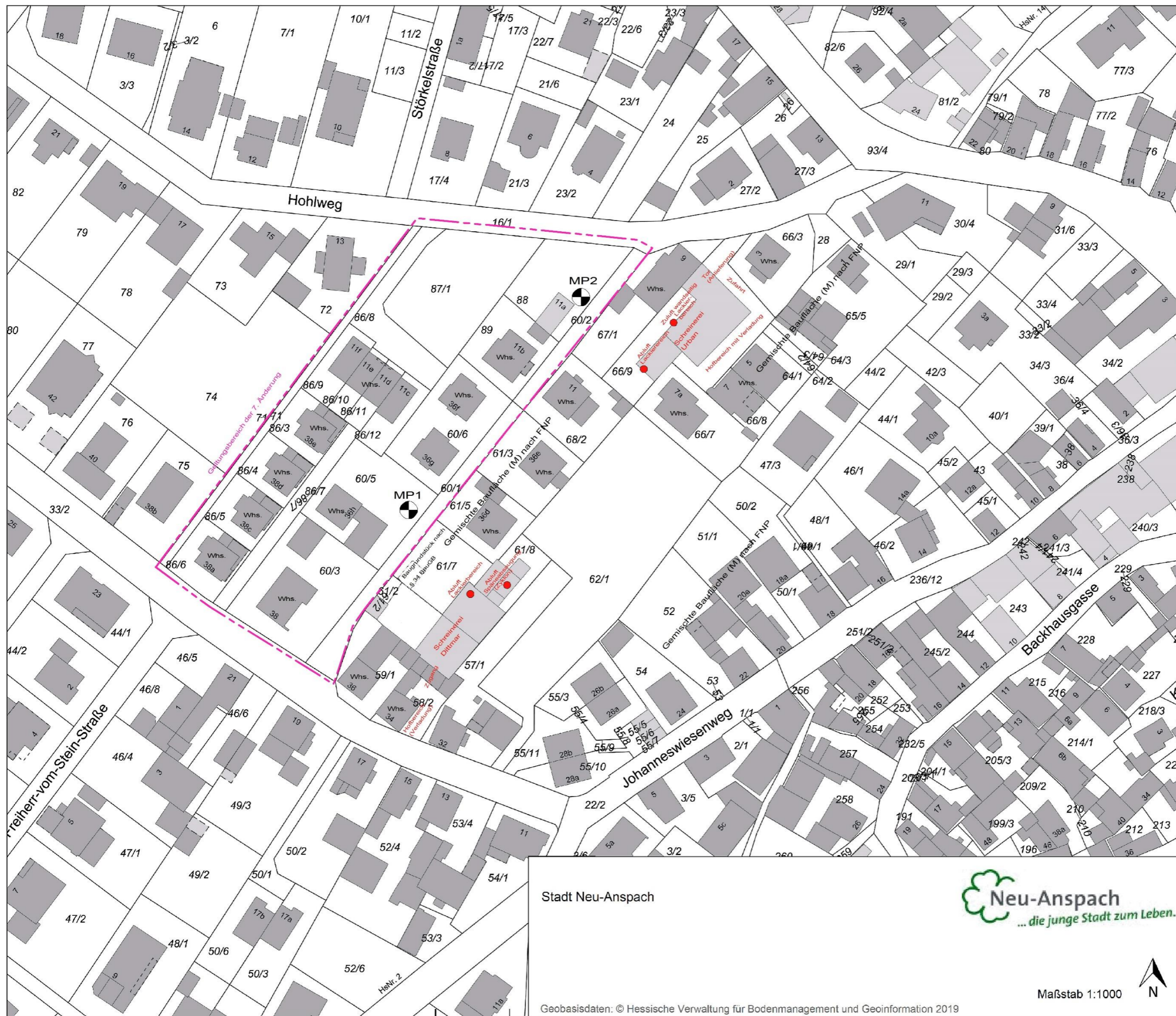
Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen dem Betrieb der beiden Schreinereien Rainer Dittmar im Johanneswiesenweg 34 sowie Jacob Urban & Söhne im Hohlweg 7 und der Wohnnachbarschaft im Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes ist somit auch dann nicht zu erwarten, wenn die Gebietsausweisung von Mischgebiet MI auf Allgemeines Wohngebiet WA geändert wird.

Industrie Service
Geschäftsfeld Umwelttechnik
Lärm- und Erschütterungsschutz

Martin Heinig
(fachlich Verantwortlicher)

Karl Baumbusch
(Sachverständiger)

Anlage 1: Lageplan im Maßstab 1: 1.000



Datengrundlage:
Auszug aus der Liegenschafts-
karte und Vororttermin am
30.10.2019



T 2065, Anlage 1
Lage_1000
08.11.2019
M 1: 1000

7. Änderung des Bebauungs-
planes "Am Belzbecker"
Lageplan Maßstab 1: 1.000 mit
dem Plangebiet und dessen
gewerblicher Umgebung mit den
Schreinereien Dittmar und Urban

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

TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main

Stadt Neu-Anspach



Maßstab 1:1000





Vorlage

XII/42/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	09.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

2020 - 13 Östlicher Ortsrand Westerfeld – Erweiterung - Grundsatzentscheidung Aufteilung der Grundstücke und Einbeziehung des Wirtschaftswegs

Sachdarstellung:

Es wird Bezug genommen auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2020 zum Prüfauftrag, der gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss gefasst wurde sowie zur Bauausschusssitzung am 19.12.2020, bei der die Verwaltung vom Bauausschussvorsitzenden gebeten wurde zu prüfen, ob der angrenzende Wirtschaftsweg, Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 115, zum Baugrundstück einbezogen werden kann.

Von der Verwaltung wurden 4 Varianten erarbeitet und nachfolgend beschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Grundstücksgröße und Baufenster nur ungefähre Richtwerte darstellen. Im Bauleitplanverfahren können sich ggf. noch kleine Änderungen ergeben. Bei der Abwägung wurden die Festsetzungen (Baufenster, GRZ/GFZ, Anzahl der Geschosse) des angrenzenden Bebauungsplanes Östlicher Ortsrand Westerfeld herangezogen, da geplant ist.

Variante 1 – Aufteilung in 2 Grundstücke ohne Wirtschaftsweg:

Die Variante 1 zeigt die Möglichkeit, das rund 813 m² große Baugrundstück in zwei Grundstücke aufzuteilen. Das in Anlage 1 dargestellte Baufenster bietet die Möglichkeit, zwei Einzelhäuser auf je einem ca. 9 m x 16 m großen Baufeld zu errichten.

Variante 2 - Aufteilung in 3 Grundstücke ohne Wirtschaftsweg:

Bei der Variante 2 wird das Baugrundstück in drei Grundstücke aufgeteilt. Zwei Grundstücke können mit einem Doppelhaus mit einer Breite von ca. 13 m (2 x 6,50 m) bebaut werden und ein Grundstück mit einem Einzelhaus mit einer Breite von ca. 5,50 m. Aufgrund der Größe bzw. Breite der möglichen Baufenster, empfiehlt die Verwaltung diese Grundstücksaufteilung nicht weiter zu verfolgen.

Variante 3 - Aufteilung in 3 Grundstücke mit Wirtschaftsweg:

Variante 3 stellt, ebenso wie Variante 2, die Aufteilung in drei Grundstücke dar, wobei zwei Grundstücke mit einem Doppelhaus bebaut werden können und ein Grundstück mit einem Einzelhaus. Im Gegensatz zur Variante 2 ist das Baufenster für das Doppelhaus insgesamt ca. 3 m (jeweils ca. 1,50 m) breiter und auch das Baufenster des Grundstücks der Einzelhausbebauung hat mit einer Breite von ca. 9 m eine ausreichende Größe.

Variante 4 - Aufteilung in 4 Grundstücke mit Wirtschaftsweg:

Bei Variante 4 wird die geforderte Reihenhausbebauung dargestellt. Die Reihenhäuser können dabei max. eine Breite von 7,75 m (eventuell nur 7,50 m) haben. Im bestehenden Bebauungsplan ist nur eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Somit ist nur ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss oder

Staffelgeschoss zulässig. Die Grundfläche des Reihenhauses darf bei einem ca. 200 m² großen Grundstück und einer festgesetzten GRZ von 0,4 max. 80 m² betragen. Eine Reihenhausbebauung würde somit nur mit einer Festsetzung einer II-geschossigen Bauweise Sinn ergeben. Aus städtebaulicher Sicht ist am Ortsrand und aufgrund der umgebenden Bebauung jedoch davon Abstand zu nehmen.

Einbeziehung des Wirtschaftswegs:

Nach Rücksprache mit dem Leistungsbereich 65, welcher keine Einwände geäußert hat, wurden die angrenzenden Grundstückseigentümer Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 99, 102 und 116/5 angeschrieben und um Rückmeldung zur Einbeziehung des Wirtschaftsweges (ca. 180 m²) zum zukünftigen Baugrundstück gebeten. Folgende Stellungnahmen sind zu dieser Anfrage eingegangen:

1. Eigentümer Flurstück 99: Der Feldweg (Flurstück 115) wird von mir als Zuwegung zur Gartenpflege genutzt, daher liegt es in meinem Interesse diese Zuwegung zu erhalten. Das heißt wir benötigen auf der Länge meines Grundstücks Nr. 99 den Teilabschnitt des Flurstücks 115. Alternativ besteht meinerseits Interesse das Teilstück 115 auf der Länge meines Grundstückes und einer Breite von 2,50 Meter zum aktuellen Richtwert zu erwerben. Dies entspräche eine Fläche von etwa 39 Quadratmeter.
2. Eigentümer Flurstück 102: Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 12.01.2021 zum Flurstück 115 und möchte Ihnen hiermit mitteilen, dass der städtische Feldweg von mir in irgendeiner Weise genutzt wird und Widerspreche hiermit der geplanten Hinzunahme zum Flurstück 116/4 (Baugrundstück) und damit dem direkten angrenzen eines Baugrundstückes an die Flurstücke 102 und 99.
3. Eigentümer Flurstück 116/5: Nach Rücksprache mit dem Pächter, kann ich Ihnen mitteilen, dass dieser Feldweg nicht genutzt wird.

Zudem konnte von der Verwaltung festgestellt werden, dass die Einfahrt zum Wirtschaftsweg derzeit oftmals als Parkplatzfläche verwendet wird.

Die Verwaltung schlägt vor, den Wirtschaftsweg, Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 115, (ca. 180 m²) mit in das zukünftige Baugrundstück einzubeziehen und somit Variante 3 weiter zu verfolgen.

Wenn die Einbeziehung des Wirtschaftsweges nicht weiter verfolgt werden sollte, wird vorgeschlagen, Variante 1, die Aufteilung in zwei Baugrundstücke, zu präferieren.

Beschlussvorschlag:

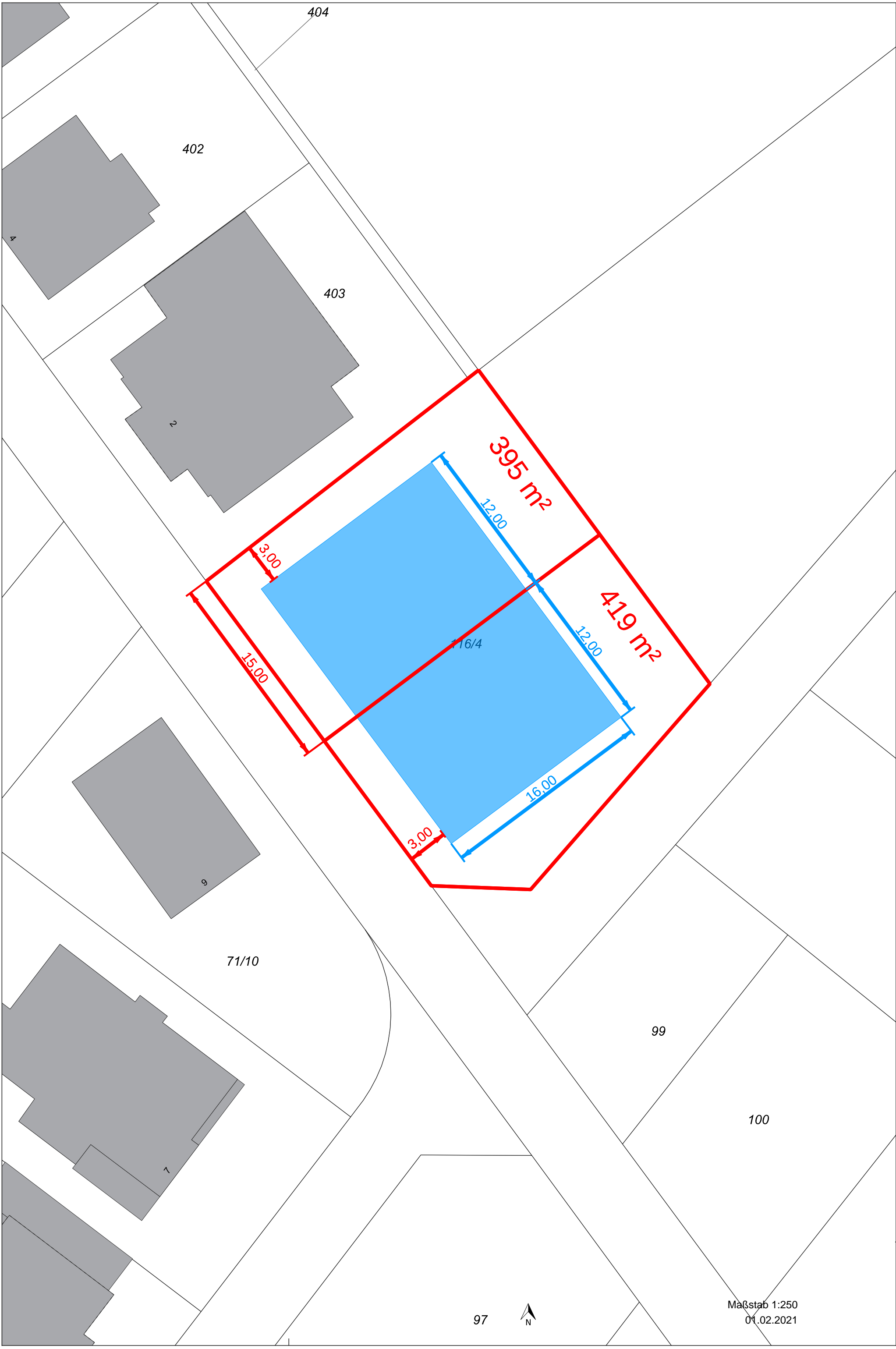
Es wird beschlossen,

1. den Wirtschaftsweg Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 115 (ca. 180 m²) mit in das Bauleitplanverfahren zu integrieren und zukünftig als Bauland zu nutzen.
2. bei der Grundstücksaufteilung die vorgeschlagene Variante 3 als Grundlage für das Bauleitplanverfahren anzuwenden.
3. den Magistrat zu ermächtigen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Variante 1 - Aufteilung in 2 Grundstücke
2. Variante 2 - Aufteilung in 3 Grundstücke ohne Wirtschaftsweg
3. Variante 3 - Aufteilung in 3 Grundstücke mit Wirtschaftsweg
4. Variante 4 - Aufteilung in 4 Grundstücke mit Wirtschaftsweg
5. Bebauungsplan Östlicher Ortsrand Westerfeld



404

402

403

4

2

395 m²

419 m²

15.00

3.00

16/4

12.00

12.00

16.00

3.00

9

71/10

99

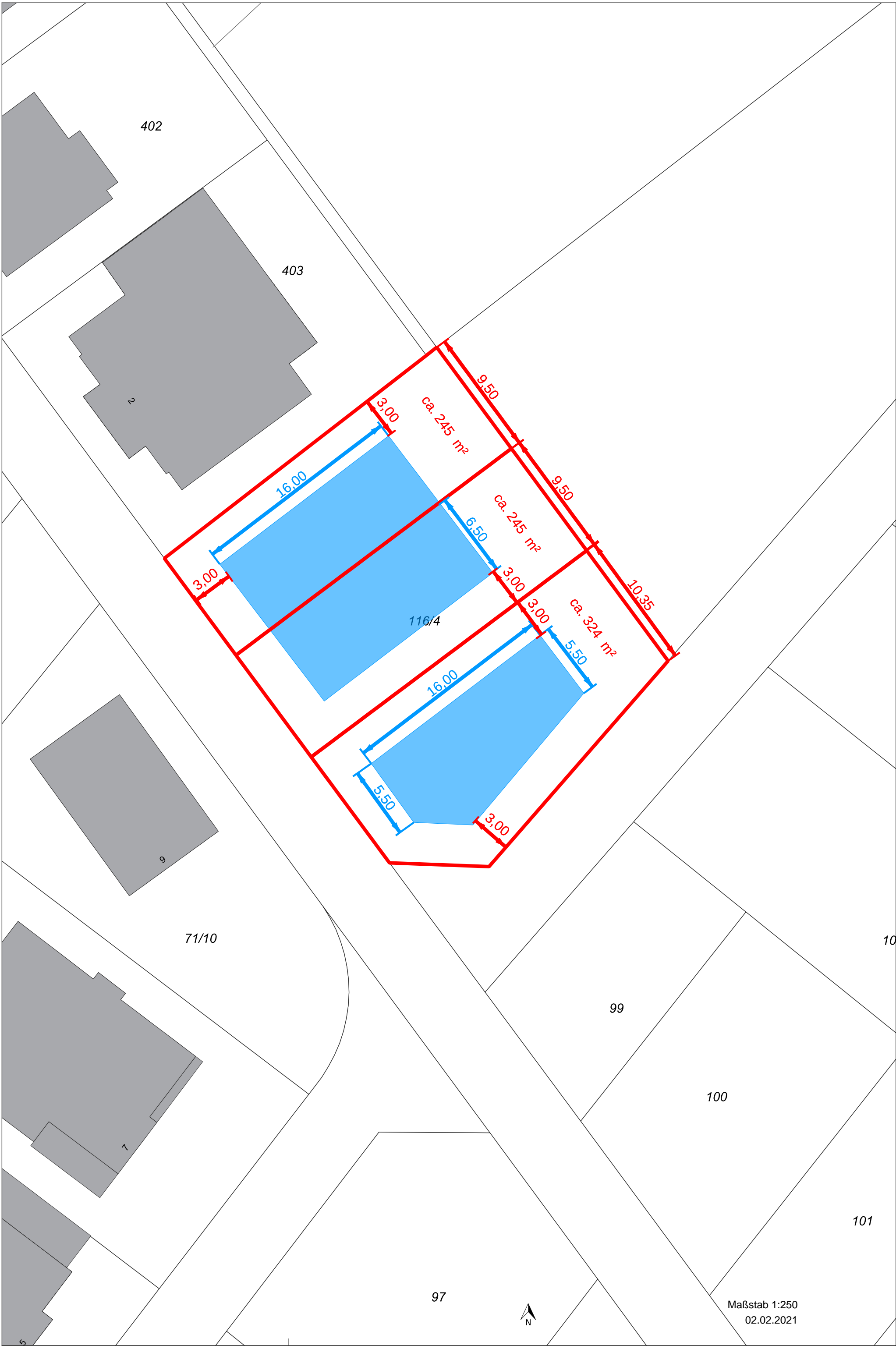
100

7

97



Maßstab 1:250
01.02.2021



402

403

2

116/4

9

71/10

7

5

97

99

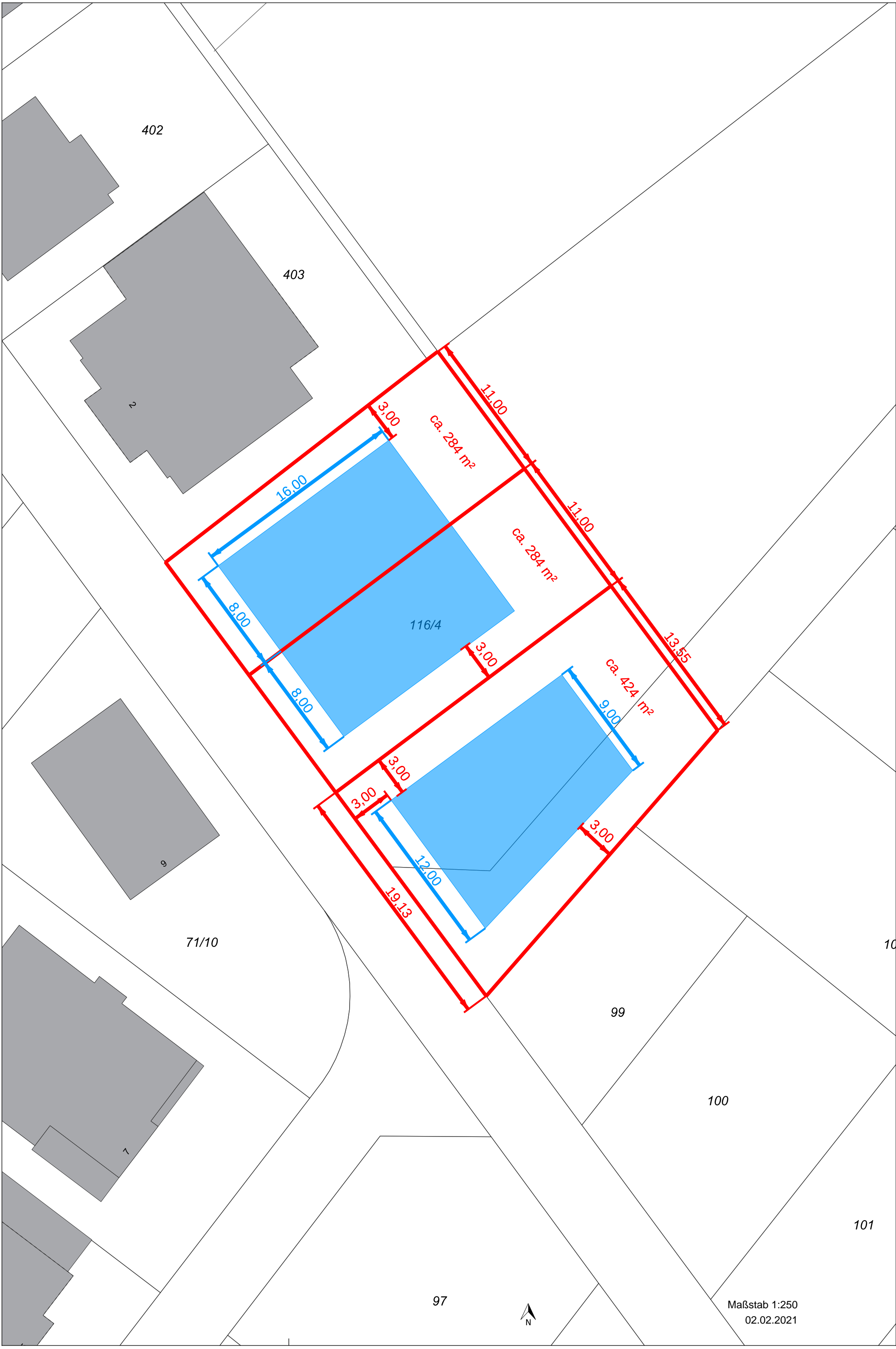
100

101

10



Maßstab 1:250
02.02.2021



402

403

2

116/4

9

71/10

7

97

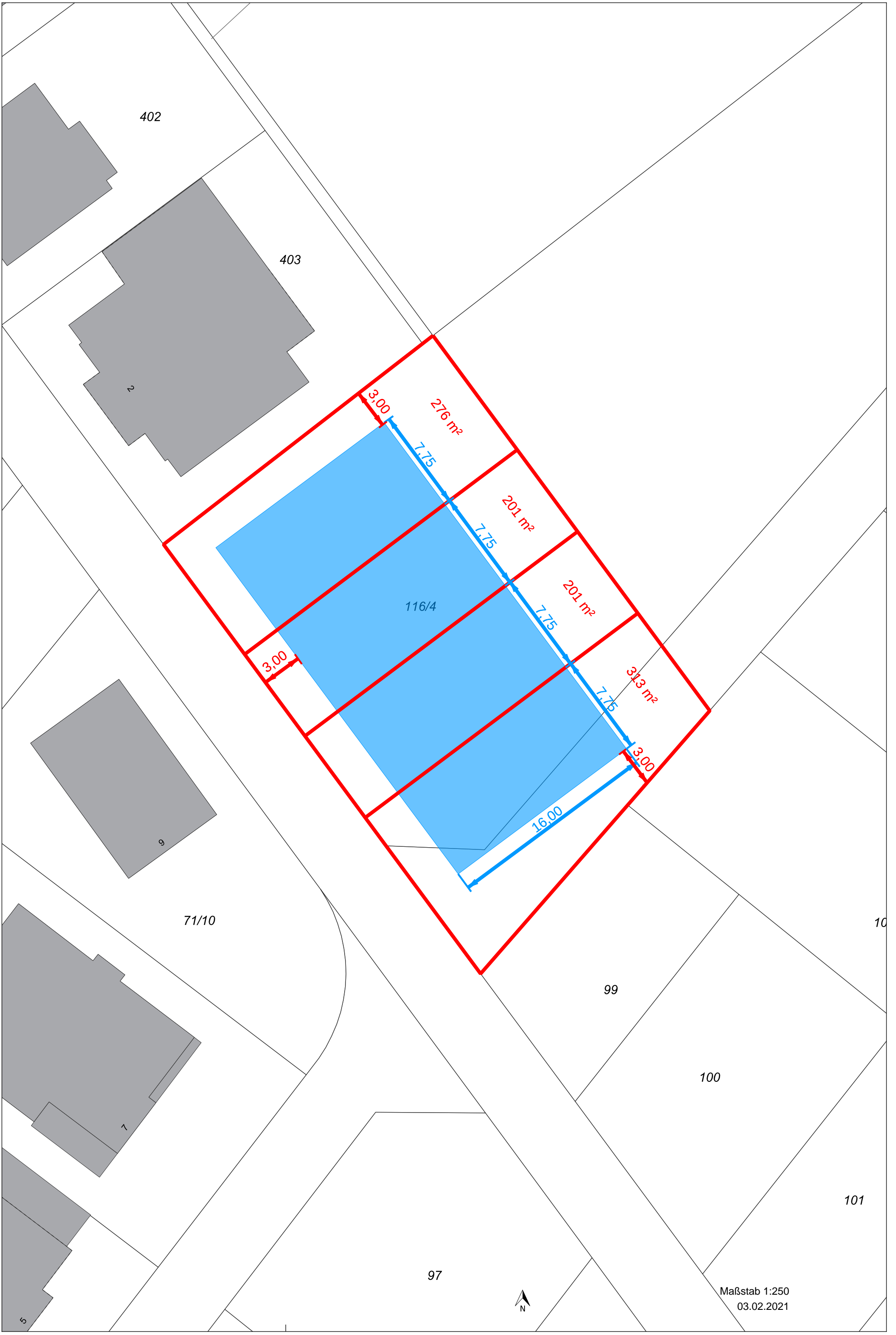
99

100

101



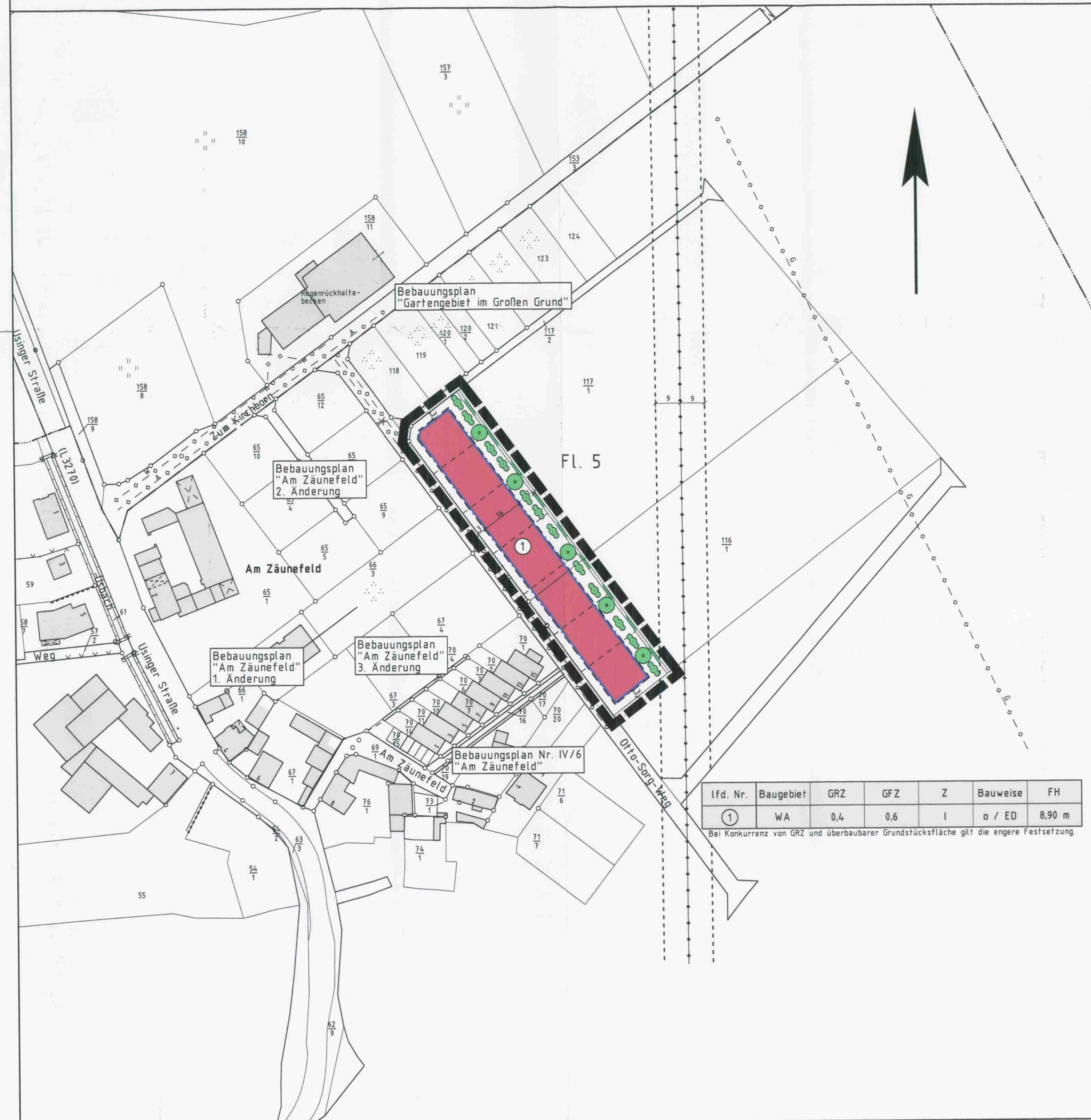
Maßstab 1:250
02.02.2021



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld

Bebauungsplan

"Östlicher Ortsrand Westerfeld"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
1	WA	0,4	0,6	I	o / ED	8,90 m

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 **Fl. 5** Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 **Planzeichen**
 - 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 1.2.2.4 **FH** Firsthöhe (OK Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen bzw. OK Gebäude)
 - 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
 - 1.2.3.1 offene Bauweise
 - 1.2.3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 Baugrenze
 - 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.2.4 **Verkehrsflächen**
 - 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - 1.2.4.2.1 Grasweg
 - 1.2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 1.2.5.1 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß 2.5.2
 - 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.1
 - 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
 - 1.2.6.1 unterirdisch: Gashochdruckleitung DN 200 PN 16 der Mainova
 - 1.2.6.2 unterirdisch: Abwassersammler DN 300
 - 1.2.6.3 unterirdisch: Wasserleitung DN 100
 - 1.2.6.4 oberirdisch: 20 kV-Freileitung der Süwag (beidseitiger Schutzstreifen von 9 m)
 - 1.2.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt: Die Ausnahme des § 4(3) Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Tankstellen sind unzulässig).
- 2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:
 - 2.3.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundfläche sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.
 - 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.4.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

- 2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.5.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:

Artenliste
Ameiendorst - Felsenbirne
Acor campestris - Faldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus communis - Wildbirne
Rosa canina agg. - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV/90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 2-3 Exemplaren. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist möglich.

- 2.5.2 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gem. Plankarte (Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv. STU 8-10 cm)

Artenauswahl robuster Sorten:
Pilot - Apfel
Ontario - Apfel
Remo - Apfel
Rote Sternreute - Apfel
Roter Boskop - Apfel
Gute Graue - Birne
Frühe von Trevous - Birne
Conférenzbirne - Birne
Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
Drogans Gelbe - Kirsche

- 2.6 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 423) Satz 3 HWG: Abwasser
- 2.6.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.
- 2.7 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
- 2.7.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen werden 27.141 Punkte einer Maßnahme aus dem gemeindlichen Okokonto in der Gemarkung Anspach Flur 6, Flurstück 9006/1 zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
 - 3.1.1 Dachneigung
 - 3.1.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
 - 3.1.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 5° bis 30°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
 - 3.1.2 Dacheindeckung
 - Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:
 - 3.2.1 Zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
 - PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
 - 3.4.1 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern


Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 HDSchG 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.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 13.03.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2006 im Usinger Anzeiger.

 Neu-Anspach, den 15. Sep 06 | Klaus Hoffmann, Bürgermeister
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 10.05.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 16.05.2006 bis 31.05.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.

 Neu-Anspach, den 15. Sep 06 | Klaus Hoffmann, Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.07.2006 bis 14.08.2006 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 05.07.2006 im Usinger Anzeiger.

 Neu-Anspach, den 15. Sep 06 | Klaus Hoffmann, Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 11.09.2006 als Satzung beschlossen.

 Neu-Anspach, den 15. Sep 06 | Klaus Hoffmann, Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 16.09.06 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

 Neu-Anspach, den 20. Sep 06 | Klaus Hoffmann, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30
 Stand: 04.05.2006
 Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld
 Bebauungsplan
 "Östlicher Ortsrand Westerfeld"
 Bearbeitet: Schade
 CAD: Roefling / Sch.
 Satzungs
 Maßstab: 1 : 1.000



Datum, 27.01.2021 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/25/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	02.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	11.02.2021	
Bauausschuss	23.06.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2021	
Stadtverordnetenversammlung	01.07.2021	

Erlass einer neuen Stellplatz- und Ablösesatzung

Sachdarstellung:

Die derzeitige Stellplatz- und Ablösesatzung ist im Februar 2019 in Kraft getreten. Die letzte Änderung (1. Änderung) erfolgte im Juni 2019.

Jede Gemeinde hat nach § 52 HBO umfangreiche Möglichkeiten, durch eigene Satzungen die Stellplatzpflicht für ihr Gemeindegebiet oder auch nur für Teile davon über die Mindestanforderungen hinaus bezüglich Anzahl, Gestaltung, Lage und Ausgleichszahlungen der Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Baugrundstück eigenverantwortlich zu regeln.

Anlass zu der jetzigen Änderung ist die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung), die am 01. November 2020 in Kraft getreten ist. Es besteht die Möglichkeit, durch Satzung der Gemeinde eine abweichende Regelung zur Fahrradabstellplatzverordnung zu treffen. Soweit keine abweichende Regelung getroffen wird, richtet sich die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder seit dem 01.11.2020 nach der Anlage der Fahrradabstellplatzverordnung. Die Verordnung fordert neben den normalen Fahrradabstellplätzen auch Stellplätze für Sonderfahrräder (z.B. Lastenräder).

Allgemein lässt sich sagen, dass die Verordnung immer dann gelten soll, wenn keine Satzung vorliegt oder eine Satzung keine Regelungen zu bestimmten Bereichen trifft. Erfolgen innerhalb einer Stellplatzsatzung Regelungen (auch abweichende Regelungen) zur Fahrradabstellplatzverordnung, so gelten die Regelungen der Satzung. Nur wenn innerhalb der Stellplatzsatzung zum Beispiel keine Regelungen bezüglich der Maße für die Fahrradabstellplätze getroffen werden, gilt die Fahrradabstellplatzverordnung für die Maße neben der Stellplatzsatzung ergänzend. Sollen dieselben Regelungen aus der Verordnung in die Satzung übernommen werden, ist eine Änderung der Stellplatzsatzung nicht notwendig, da die Verordnung neben der Satzung gilt.

Aus Sicht der Verwaltung zielt die Fahrradabstellplatzverordnung vor allem auf Großstädte und den dort größeren Siedlungs- und Flächendruck ab, als auf kleine Städte und Gemeinden. Die vom Gesetzgeber eingeräumte Verordnung so zuzulassen, würde insbesondere bei größeren Wohnkomplexen zu einer Mehrbelastung bei der Umsetzung des Bauvorhabens führen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder innerhalb der Stellplatzsatzung zu regeln. Die erforderliche Größe bzw. die Maße der Abstellplätze bleibt weiterhin in der Verordnung geregelt. Die Errichtung von Abstellplätzen für Sonderfahrräder soll nicht notwendig sein.

Anfragen und Anregungen aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2021:

1. Rechtlichen Verknüpfung von Wohnraum und Stellplätzen
Die Verwaltung hatte den HSGB bereits im September 2019 um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde am 21.11.2019 als Mitteilung in den Bauausschuss gegeben (siehe Vorlage 290/2019 im Anhang).
2. Anordnung von gefangenen Stellplätzen
Bisher lässt die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach gefangene Stellplätze zu. Die Anordnung von zwei hintereinanderliegenden Stellplätzen sollte auch weiterhin möglich sein, da dadurch weniger Flächen versiegelt werden. Eine höhere Versiegelung führt somit zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).

Erläuterungen zu den Änderungen in der Satzung:

1. Im Abschnitt § 2 Herstellungspflicht wurde folgendes ergänzt:
 - die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder wurde ergänzt.
 - Darüber hinaus werden die Begriffe „Stellplätze“ und „Abstellplätze“ definiert.
 - Der dritte Satz ergänzt: Die Errichtung von Sonderfahrradabstellplätzen ist nicht notwendig.
2. Im Abschnitt § 3 Größe wurden folgende Hinweise ergänzt:
 - Die Größe der Abstellplätze für Fahrräder ist in der derzeit jeweils gültigen Fahrradabstellplatzverordnung für Hessen geregelt.
 - Im Übrigen gilt die derzeit jeweils gültige Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO vom 17. November 2014, GVBl. I Seite 286)
3. Im Abschnitt § 6 Beschaffenheit wurde folgendes ergänzt:
 - Im Satz 1 wurde der Begriff „Stellplätze“ durch nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze mit Pergola ausgetauscht.
 - Der Satz 4 wurde ergänzt: Zukünftig sollen bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mindestens 20 Stellplätzen mindestens 5 % der Stellplätze mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein.

Erläuterungen zu den Änderungen in der Anlage zur Stellplatzsatzung:

1. Die Tabelle wurde mit der Spalte der zu kennzeichnenden Besucherstellplätze ergänzt. Da zusätzliche Besucherstellplätze zu einer Zunahme der versiegelten Grundstücksflächen führen würden, sollen die Besucherstellplätze im Bereich der Wohngebäude nur gekennzeichnet werden.

Für folgende Wohngebäude sind zukünftig Besucherstellplätze zu kennzeichnen:
 - Mehrfamilienhäuser
 - Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und freizeitheime
 - Senioren- und Behindertenwohnheime
 - Asylbewerberwohnheime und –unterkünfte
2. Die Tabelle wurde mit der Spalte der erforderlichen Zahl der Abstellplätze für Fahrräder ergänzt. Die erforderlichen Abstellplätze der jeweiligen Nutzungen lassen sich in der Tabelle ablesen.
3. Der Abschnitt 4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten, Kirchen wurde neu geordnet und gegliedert
 - Zukünftig wird nicht mehr zwischen Kirchen und Kirchen von überörtlicher Bedeutung unterschieden
 - Folgende Untergliederung ist neu:
 - 4.1 Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke
 - 4.2 Versammlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Kino, Mehrzweckhallen)
4. Bei den nachfolgenden Sportstätten sind neben der normalen Stellplatzanforderung zusätzliche Stellplätze für die Besucher/innenplätze der Sportstätte zu errichten (nicht nur kennzeichnen):
 - Bei Sportplätzen und Sportstadien mit Besucher/innenplätzen
 - Bei Turn- und Sporthallen mit Besucher/innenplätzen
 - Bei Tennisplätze

Darüber hinaus wird der Punkt 5.3 Turn- und Sporthallen zukünftig in zwei Punkte geteilt. Bei Turn- und Sporthallen soll wie bei Sportplätzen und Sportstadien unterschieden werden, ob Besucher/innenplätze in der Sportstätte vorhanden sind.

5. Die Punkte 9.5 und 9.6 werden zusammengeführt. Für Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung sind keine Stellplätze notwendig. Das Kraftfahrzeug steht dementsprechend schon auf einem Waschplatz. Zukünftig gibt es nur noch den Punkt 9.5 Kraftfahrzeug-Waschstraßen.

Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber der bisherigen Stellplatz- und Ablösesatzung sind farblich kenntlich gemacht.

Beschlussvorschlag:

Es wird aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378), folgende

Stellplatzsatzung und Ablösesatzung

beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Neu-Anspach.

§ 2 Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung, sowie ausreichend Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden.

„Stellplätze“ bezeichnen im Folgenden die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf offenen Plätzen, in Garagen, offenen Garagen (Carports) und Tiefgaragen. „Abstellplätze“ bezeichnen die Unterbringung von Fahrrädern.

- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird.

§ 3 Größe

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen.

Die Größe der Abstellplätze für Fahrräder ist in der derzeit jeweils gültigen Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) geregelt.

Im Übrigen gilt die derzeit jeweils gültige Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaV).

§ 4 Zahl

- (1) Die Zahl der nach §2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder nach dem voraussichtlichen tatsächlichen

Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.
- (4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Stadt Neu-Anspach erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einem vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5 Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.

§ 6 Beschaffenheit

- (1) **Nicht überdachte** Stellplätze und **Stellplätze mit Pergola** sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und zu markieren.
- (2) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind insbesondere zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.
- (3) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu unterteilen und zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
- (4) **Bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mindestens 20 Stellplätzen müssen mindestens 5% der Stellplätze mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein. Bei der Berechnung der E- Stellplätze ist jeweils auf den vollen E-Stellplatz aufzurunden.**

§ 7 Standort

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtliche das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.

§ 8 Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Neu-Anspach.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt für
 1. Pkw-Stellplatz oder Stellplatz für LKW bis zu 2,5 t zulässiges Gesamtgewicht 5.100,00 €

oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder Anhänger

2. LKW-Stellplatz von mehr als 2,5 t bis 10 t zulässiges Gesamtgewicht oder 14.300,00€
einem Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen

3. LKW-Stellplatz von mehr als 10 t zulässiges Gesamtgewicht oder 44.000,00€
Sattelfahrzeug oder einen Gelenkbus

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen

§2 Abs. 1 bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben;

§ 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Neu-Anspach.

§ 10 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Anlage zur Stellplatzsatzung (§ 2 Abs. 1)

Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder				
NR.	Verkehrsquelle	Zahl der PKW-Stellplätze	Hiervon für Besucher/innen in % zu kennzeichnende Stellplätze gem. § 6 Abs. 2	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder


1	Wohngebäude			
1.1	Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung über 45 m ²	2 je Wohneinheit	0	0
1.2	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis 45 m ² (einschließlich)	3 Stpl.	0	0
1.3	Mehrfamilienhäuser a) Für Wohnungen über 45 m ² Wohnfläche b) Für Wohnungen bis 45 m ² Wohnfläche (einschließlich)	2 Stpl. je Wohnung 1 Stpl. je Wohnung (siehe Ziff. 11.1)	10	1 je Wohnung
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	0	1 je Wohnung
1.5	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	10	1 je 3 Betten
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10	1 je 20 Betten
1.7	Asylbewerberwohnheime und –unterkünfte	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10	1 je 10 Betten
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche		1 je 60 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichen Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 20 m ² , jedoch mind. 3 Stpl. (siehe Ziff. 11.5)		1 je 50 m ² Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.3)			
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsnutzfläche		1 je 70 m ² Nutzfläche
3.2	Supermärkte (bis 800 m ² Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 10 m ² Verkaufsnutzfläche		1 je 100 m ² Nutzfläche
3.3	Supermärkte (Über 800 m ² Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsnutzfläche		1 je 200 m ² Nutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl.		0
4.	Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
4.1	Kirchen und Versamlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 20 Sitzplätze		1 je 20 Sitzplätze
4.2	Versamlungsstätten (z.B. Theater, Konzerthäuser, Kino, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze		1 je 20 Sitzplätze
5.	Sportstätten			

5.1	Sportplätze ohne Besucher/innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche		1 je 250 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche Zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze		1 je 250 m ² Sportfläche
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucher/innenplätze	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche		1 je 50 m ² Hallenfläche
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucher/innenplätze	1 je 50 m ² Hallenfläche Zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze		1 je 50 m ² Hallenfläche
5.5	Tanz, Ballett-, Sportschulen und Fitnesscenter	1 Stpl. je 30 m ² Sportfläche		1 je 30 m ² Sportfläche
5.6	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 m ² Grundstücksfläche		1 je 250 m ² Grundstücksfläche
5.7	Tennisplätze	2 Stpl. je Spielfeld Zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze		2 je Spielfeld
5.8	Minigolfplätze	10 Stpl. je Anlage		5 je Anlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn		2 je Bahn
5.10	Vereinshäuser und-anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.9 aufgeführt	1 Stpl. je 200 m ² Nutzfläche		1 je 200 m ² Nutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés und Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 m ² Verkaufs- bzw. Bedienungsfläche		1 je 10 m ² Nutzfläche
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 5 m ² Nutzfläche		1 je 15 m ² Nutzfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1		1 je 15 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
7	Krankenhäuser			
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 6 Betten		1 je 25 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.		1 je 20 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen		1 je 3 Schüler/innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen, zusätzl. 1 Stpl. je 5 Schüler/innen über 18		1 je 3 Schüler/innen

		Jahre		
8.3	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stpl.		1 je Gruppenraum, jedoch mind. 2
8.4	Jugendfreizeitheimen und -freizeittreffs	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.		1 je 15 m ² Nutzfläche
9	Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 Stpl. je 50 m ² oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziff. 11.5)		1 je 50 m ² Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 m ² Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziff. 11.5)		1 je 100 m ² Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand		1 je 6 Wartungs- oder Reparaturstände
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz		Keine
9.5	Kraftfahrzeug-Waschstraßen	1 Stpl. je 30 m ² Grundfläche		Keine
9.6	Taxi- und Fuhrunternehmen, Autovermietung	1 Stpl. pro Kfz		1 je 10 Kfz
10	Verschiedenes			
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 1 Nutzungseinheit		Keine
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.		1 je 750 m ² Grundstücksfläche
11.	Anwendungsbestimmungen			
11.1	Als Wohnfläche zählt die gesamte Fläche innerhalb einer Wohnung ohne Balkone, Terrassen und Loggien.			
11.2	Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.			
11.3	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen			
11.4	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.			
11.5	Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen			
11.6	Bei Wohngebäuden mit untergeordneten Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, die von Familienangehörigen genutzt werden und bei denen kein Publikumsverkehr stattfindet, ist der Nachweis nach den Ziffern 1.1 – 1.3 ausreichend.			

Anlage:

1. Fahrradabstellplatzverordnung
2. Vorlage 290/2019

juris-Abkürzung: FStellpIV HE
Ausfertigungsdatum: 14.05.2020
Gültig ab: 01.11.2020
Gültig bis: 31.12.2027
Dokumenttyp: Verordnung
Quelle: 
Fundstelle: GVBl. 2020, 355
Gliederungs-Nr: 361-125

Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder
(Fahrradabstellplatzverordnung)
Vom 14. Mai 2020

Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 01.11.2020 bis 31.12.2027

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Titel	Gültig ab
Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) vom 14. Mai 2020	01.11.2020 bis 31.12.2027
Eingangsformel	01.11.2020 bis 31.12.2027
§ 1 - Notwendige Abstellplätze für Fahrräder	01.11.2020 bis 31.12.2027
§ 2 - Lage der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder	01.11.2020 bis 31.12.2027
§ 3 - Größe der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder	01.11.2020 bis 31.12.2027
§ 4 - Beschaffenheit und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder	01.11.2020 bis 31.12.2027
§ 5 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten	01.11.2020 bis 31.12.2027
Anlage	01.11.2020 bis 31.12.2027

Aufgrund des § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 11 der Hessischen Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) verordnet der Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

§ 1
Notwendige Abstellplätze für Fahrräder

(1) Soweit durch Satzung der Gemeinde keine abweichende Regelung nach § 52 Abs. 5 Satz 4 der Hessischen Bauordnung getroffen wurde, richtet sich die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahr-

räder nach der Anlage. Abstellplätze für Fahrräder sind Regelfahrradabstellplätze und Sonderfahrradabstellplätze.

(2) Bei Anlagen mit verschiedenen Nutzungsarten richtet sich die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.

(3) Soweit Nutzungsarten in der Anlage nicht genannt sind, richtet sich die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder nach dem voraussichtlichen Bedarf, wobei die für vergleichbare Nutzungsarten in der Anlage festgesetzte Zahl von Abstellplätzen für Fahrräder als Richtwert heranzuziehen ist.

(4) Steht die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, kann die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. Eine niedrigere Zahl notwendiger Abstellplätze für Fahrräder kann auch zugelassen werden, wenn in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks in ausreichender Anzahl öffentliche Fahrradabstellplätze vorhanden sind und deren Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

(5) Bei der Berechnung der Abstellplätze für Fahrräder ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

(6) Die Abstellplätze für Fahrräder sind spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme einer neu errichteten Anlage oder der Nutzungsaufnahme nach der Änderung einer Anlage oder einer Nutzungsänderung fertigzustellen.

§ 2

Lage der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder

Notwendige Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen. Bei Anlagen mit hohem Besucheraufkommen ist der Anteil der öffentlich zugänglichen Abstellplätze für Fahrräder bedarfsgerecht zu bemessen; er muss jedoch mindestens 25 Prozent betragen.

§ 3

Größe der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder

(1) Die Grundfläche eines Regelfahrradabstellplatzes muss mindestens 2 Meter lang und 0,7 Meter breit sein. Der Seitenabstand zwischen zwei Fahrradständern muss bei

1. höhengleicher Aufstellung der Vorderräder mindestens 0,8 Meter,
2. Hoch-/Tiefaufstellung oder Schrägaufstellung mindestens 0,5 Meter,
3. Doppelaufstellung pro Fahrradständer mindestens 1,2 Meter

betragen. Die Breite der Erschließungswege zu den Abstellplätzen für Fahrräder muss mindestens 1,8 Meter, bei Schrägaufstellung mindestens 1,3 Meter betragen. Ihre lichte Höhe muss mindestens 2 Meter, bei Doppelstockanlagen mindestens 2,7 Meter betragen.

(2) Die Grundfläche eines Sonderfahrradabstellplatzes muss mindestens 2,75 Meter lang und 0,9 Meter breit sein. Der Erschließungsweg nach Abs. 1 Satz 3 muss im Bereich der Sonderfahrradabstellplätze mindestens 2,5 Meter breit sein.

§ 4

Beschaffenheit und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder

(1) Notwendige Abstellplätze für Fahrräder sind so zu gestalten, dass sich in Laufradgröße und Reifenbreite unterscheidende Fahrradtypen standsicher abgestellt und sicher angeschlossen werden können. Fahrradständer sind fest mit dem Boden oder mit dem Gebäude zu verbinden. Satz 2 gilt nicht, wenn auf andere Weise, zum Beispiel durch Gewicht oder Größe des Fahrradständers, sichergestellt ist, dass bei angeschlossenen Fahrrädern keine Ortsveränderung möglich ist. Für Sonderfahrräder ist eine Anschließmöglichkeit am Boden vorzusehen; Fahrradständer müssen hierfür nicht errichtet werden.

(2) Notwendige Abstellplätze für Fahrräder sollen ausreichend beleuchtet sein. Dienen sie dem längerfristigen Abstellen, müssen sie wettergeschützt sein.

§ 5

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. November 2020 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2027 außer Kraft.

Wiesbaden, den 14. Mai 2020

Der Hessische Minister
für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Al-Wazir

Anlage

(zu § 1 Abs. 1)

Richtwerte für die Zahl notwendiger Abstellplätze für Fahrräder			
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Abstellplätze für Regelfahrräder	Zahl der Abstellplätze für Sonderfahrräder
1	Wohngebäude		

1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	-	-
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1 je 35 qm Wohnfläche, min. 1 je Wohnung	1 je 105 qm Wohnfläche
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	-
1.4	Kinder-, Jugend-, Schülerwohn- und -freizeitheime	1 je 2 Betten	-
1.5	Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerwohnheime	1 je Bett	1 je 5 Betten
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 je 15 Betten	1 je 75 Betten
1.7.	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 je 2 Betten	-
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 je 60 qm Nutzfläche	1 je 300 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 je 25 qm Nutzfläche	1 je 125 qm Nutzfläche
3	Verkaufsstätten		
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 je 60 qm Verkaufsnutzfläche	1 je 180 qm Verkaufsnutzfläche
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 je 40 qm Verkaufsnutzfläche	1 je 120 qm Verkaufsnutzfläche

3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 je 50 qm Verkaufsnutzfläche	1 je 150 qm Verkaufsnutzfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 je 20 Sitzplätze	1 je 100 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 10 Sitzplätze	1 je 50 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 je 30 Sitzplätze	1 je 150 Sitzplätze
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke von überörtlicher Bedeutung	1 je 40 Sitzplätze	1 je 200 Sitzplätze
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 je 250 qm Sportfläche	1 je 750 qm Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 je 250 qm Sportfläche, zusätzlich 1 je 30 Besucherplätze	1 je 750 qm Sportfläche, zusätzlich 1 je 90 Besucherplätze
5.3	Turn- und Sporthallen	1 je 50 qm Hallenfl., zusätzl. 1 je 15 Besucherplätze	1 je 45 Besucherplätze
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sport-schulen und dgl.	1 je 30 qm Sportfläche	1 je 90 qm Sportfläche
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 100 qm Grundstücksfläche	1 je 300 qm Grundstücksfläche

5.6	Hallen- und Saunabäder	1 je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 10 Besucherplätze	1 je 30 Kleiderablagen, zusätzlich 1 je 30 Besucherplätze
5.7	Tennisplätze	1 je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze	1 je 30 Besucherplätze
5.8	Minigolfplätze	8 je Anlage	-
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	1 je Bahn	-
5.10	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 je 3 Boote	-
5.11	Vereins- und Clubhäuser	1 je 25 qm Nutzfläche	-
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros und dgl.	1 je 10 qm Gastfläche	-
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen	1 je 10 qm Gastfläche	-
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 20 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag n. Nr. 6.1	-
6.4	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	-
7	Krankenhäuser		
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 je 10 Betten	1 je 50 Betten
7.2	Pflegeheime	1 je 15 Betten	1 je 75 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		

8.1	Grundschulen	1 je 10 Schüler/-innen	1 je 100 Schüler/-innen
8.2	Allgemeine Schulen außer Grundschulen nach 8.1	1 je 4 Schüler/-innen	1 je 100 Schüler/-innen
8.3	Förderschulen	1 je 15 Schüler/-innen	1 je 200 Schüler/-innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 je 3 Studierende	1 je 100 Studierende
8.5	Kindergärten, Kinderhorte	5 je Gruppenraum	2 je Gruppenraum
8.6	Kinderkrippen	1 je Gruppenraum	1 je Gruppenraum
8.7	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 je 15 qm Nutzfläche	-
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe und sonstige Betriebsstätten	1 je 5 Beschäftigte	1 je 25 Beschäftigte
9.2	Selbstständige Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 je 100 qm Nutzfläche	1 je 300 qm Nutzfläche
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 je 2 Nutzungseinheiten	1 je 10 Nutzungseinheiten
10.2	Friedhöfe	1 je 750 qm Grundstücksfläche	-
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 je 50 qm Nutzfläche	1 je 250 qm Nutzfläche



Datum, 24.10.2019 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XII/290/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.11.2019	
Bauausschuss	27.11.2019	

Stellungnahme vom HSGB bezüglich der rechtlichen Verknüpfung von Wohnraum und Stellplätzen

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilung:

Die Arbeitsgruppe „Siedlung und Wohnen“ hat am 03. September 2019 in einer Mail Bedenken bezüglich der Stellplatzsatzung geäußert.

Dabei ging es speziell um die Tatsache, dass Eigentumswohnungen scheinbar auch ohne Stellplatz verkauft werden. Zwar werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen, jedoch existiert keine rechtliche Verknüpfung zwischen Wohnung und Stellplatz. Aufgrund dieser Tatsache stellt sich die Frage, ob der Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, die betreffenden Wohnungen nur mit dazugehörigen Stellplatz verkaufen zu können?

Der Hessische Städte- und Gemeindebund hat am 24. September 2019 folgende Stellungnahme zu der Thematik abgegeben:

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann sich in der Praxis tatsächlich die Problematik ergeben, dass zwar die erforderlichen Stellplätze in voller Zahl errichtet werden, diese in der Folge durch den Bauherrn jedoch nicht gezielt den einzelnen Wohneinheiten zugewiesen werden. Dies hat zur Folge, dass einige der späteren Wohnungskäufer mehrere Stellplätze erwerben, andere dagegen gar keinen.

Insofern gehen wir davon aus, dass es nicht zulässig ist, über eine Auflage in der Baugenehmigung vorzuschreiben, dass die Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind bzw. diese mit ihr eine wirtschaftliche Einheit zu bilden haben. Bei einer Auflage zu einem Verwaltungsakt handelt es sich um eine Nebenbestimmung im Sinne des § 36 HVwVfG. Für die Baugenehmigung ergibt sich aus § 74 Abs. 4 HBO zusätzlich, dass diese unter Auflagen erteilt werden kann. Da im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 65 HBO, das inzwischen für alle Bauvorhaben außer den Sonderbauten anzuwenden ist, das Bauordnungsrecht nicht zum Prüfungsumfang durch die Bauaufsichtsbehörde gehört, wird teilweise die Ansicht vertreten, dass aus diesem Grund auch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung unzulässig ist, die die Einhaltung nicht prüfenden Bauordnungsrechts sicherstellen soll (vgl. Hornmann, HBO, § 64, RN 98 a). Andere Stimmen gehen davon aus, dass das Bauordnungsrecht zwar nicht zum zwingenden Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gehört, dies allerdings nicht ausschließt, dass die Bauaufsichtsbehörde auch bauordnungsrechtliche Vorschriften prüfen darf, da sie ansonsten gezwungen wäre, den Antrag trotz eines Verstoßes gegen das Bauordnungsrecht sehenden Auges zu genehmigen und erst im Nachhinein repressiv tätig werden zu können (Griebeling in Rasch/Schaetzell - HBO, § 57, Zif. 2.2). Folgt man dieser Auffassung, ist es durchaus möglich, eine Baugenehmigung auch mit Nebenbestimmungen zu versehen, die sich auf das Bauordnungsrecht beziehen.

Zu beachten ist aber dennoch, dass nach § 36 Abs. 1 HVwVfG ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, mit einer Nebenbestimmung nur dann versehen werden darf, wenn diese durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Hieraus folgt, dass Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen nur zulässig sind, wenn sie entweder die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sicherstellen sollen oder im Rahmen einer Ermessensentscheidung über Ausnahmen bzw. Befreiungen erlassen werden (Kopp/Ramsauer - VwVfG, § 36, RN 11 b). Vorliegend handelt es sich bei den Vorgaben Ihrer kommunalen Stellplatzsatzung um Vorgaben, die für die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und damit für dessen Genehmigungsfähigkeit maßgeblich sind. Allerdings regelt § 2 Abs. 1 Ihrer Stellplatzsatzung, dass bauliche Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Stellplatzpflicht knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an. Diese Voraussetzung ist jedoch dann erfüllt, wenn der Bauherr sämtliche notwendige Stellplätze errichtet. Eine Auflage zur Baugenehmigung, die regelt, dass die Stellplätze eine wirtschaftliche Einheit mit den einzelnen Wohneinheiten innerhalb der gesamten baulichen Anlage bilden müssen, würde über das hinausgehen, was die Genehmigungsfähigkeit hier rechtlich voraussetzt. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass es rechtlich nicht möglich ist, eine entsprechende Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

§ 52 HBO bildet die Grundlage dafür, dass die Gemeinden festlegen dürfen, ob und in welchem Umfang bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen notwendige Stellplätze zu errichten sind. Die kommunale Stellplatzpflicht ist damit Grundlage für die rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens und somit auch für die Baugenehmigung. Die Ermächtigung in § 52 HBO knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an und nicht an ihre einzelnen Teile. Ebenso ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens nach § 74 HBO ein bestimmtes Vorhaben, wobei der Grundsatz der Einheitlichkeit des Vorhabens gilt, der es verbietet, das Vorhaben in einzelne Teilvorhaben zu zerlegen (Hornmann, HBO, § 64, RN 5).

Insofern ist es durchaus fraglich, ob es rechtlich zulässig ist, in der Stellplatzsatzung die Herstellungspflicht auf einzelne Teile des Gesamtvorhabens zu beziehen und damit auch die baurechtliche Zulässigkeit des Gesamtvorhabens hiervon abhängig zu machen, wenn das Gesamtvorhaben eigentlich rechtlich zulässig wäre. Ein weiterer Aspekt, der gegen eine Einzelbetrachtung der Wohneinheiten spricht, ergibt sich indirekt aus der E-Mail der AG Siedlung + Wohnen: nämlich aus der Tatsache, dass bei der Berechnung der notwendigen Stellplatzsatzung das Ergebnis in einer Kommazahl bestehen kann. Da § 4 Abs. 6 Stellplatzsatzung vorsieht, dass in diesem Fall ab einem Wert der ersten Dezimalstelle auf einen vollen Stellplatz aufzurunden ist, stellt dies grundsätzlich kein Problem dar, eröffnet den Kommunen aber auch die Möglichkeit z.B. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu fordern. Dies wiederum kann aber zu unterschiedlichen Ergebnissen im Hinblick auf die Stellplatzzahl führen, je nachdem, ob das Vorhaben insgesamt oder die Wohneinheiten einzeln betrachtet werden.

Beispiel:

- Stellplatzsatzung verlangt je Wohneinheit 1,5 Stellplätze
- Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten
- Notwendige Stellplätze für das gesamte Vorhaben: $10 \times 1,5 = 15$ Stellplätze
- Bei Einzelbetrachtung:
 - Je Wohneinheit 1,5 Stellplätze notwendig
- gem. § 4 Abs. 6 aufzurunden auf 2 Stellplätze
- 2 Stellplätze je Wohneinheit \times 10 Wohneinheiten insgesamt = 20 Stellplätze

Dieses Beispiel zeigt, dass es - je nach Betrachtung - zu einer unterschiedlichen Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben insgesamt führen kann. Hierbei kann es sich u.E. nicht um eine angemessene Herangehensweise handeln, die einer Prüfung nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip standhalten würde. Rechtsprechung, die sich mit dieser Problematik auseinandersetzt ist uns nicht bekannt. Aus oben genannten Gründen würde eine entsprechende Regelung in Ihrer Stellplatzsatzung damit einem erheblichen rechtlichen Risiko ausgesetzt sein. Soll die Entstehung der oben dargestellten Problematik in der Zukunft verhindert werden, wäre allenfalls daran zu denken, ob dies nicht vertraglich geregelt werden könnte.

Eine vertragliche Regelung z. B. würde dann in Betracht kommen, wenn der Vorhabenträger zur Errichtung seines Vorhabens ein Grundstück von der Stadt erwirbt oder wenn dieser zur Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abschließt. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine entsprechende vertragliche Verpflichtung Wirkung nur zwischen den jeweiligen Vertragspartnern, also zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger entfaltet, wohingegen eine Weitergabe an mögliche Rechtsnachfolger nicht gewährleistet werden kann. Somit würde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nicht verhindern können, dass es in Zukunft zu einer getrennten Veräußerung von Wohnung und Stellplatz kommt.

Thomas Pauli
Bürgermeister



Datum, 01.12.2020 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/296/2020

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	08.12.2020	
Sozialausschuss	09.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	11.02.2021	
Umweltausschuss	17.06.2021	

Tourismuskonzept

Sachdarstellung:

Betrachtet man die Bruttowertschöpfung des Tourismus an der deutschen Gesamtwirtschaft, wird schnell klar, dass es sich dabei nicht um eine Nischenbranche handelt. Die Stadt Neu-Anspach als Teil des Hochtaunuskreises liegt mitten im Herzen einer touristisch attraktiven Region. Eine Einordnung des Themas „Tourismus“ in den städtischen Kontext fand bisher jedoch nicht statt. Daher und gemäß der Forderung aus dem ISEK „Perspektiven 2040“ wurde durch die Wirtschaftsförderung ein Konzept mit inkludiertem Leitbild ausgearbeitet. Als Ergebnis einer SWOT-Analyse werden Potentiale aufgezeigt, die den Tourismus in die Wahrnehmung lokaler Akteure rücken sollen. Darüber hinaus ergeben sich daraus Leitlinien, denen zukünftiges städtisches Handeln in Bezug auf Tourismus folgen kann.

Die herausgearbeiteten Leitlinien und Potentiale bieten die Chance die Stadt Neu-Anspach touristisch attraktiver zu gestalten. Zwar steht der Tourismus in der Konzeption im Vordergrund, allerdings folgt aus einer Umsetzung automatisch auch eine Erhöhung des Wohnwertes für die einheimische Bevölkerung. Damit einher geht die Abschöpfung von Kaufkraft auswärtiger Besucher, sowie die Erhaltung der Kaufkraft der eigenen Bürger vor Ort. Im Konzept wird darauf geachtet, dass alle Leitlinien und Handlungsempfehlungen:

1. im Einklang mit dem ISEK „Perspektiven 2040“ stehen.
2. sich im Bereich einer sanften touristischen Aufwertung befinden.
3. möglichst Kosten neutral sind.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. das Tourismuskonzept als grundsätzlichen Orientierungsrahmen und Handlungsgrundlage der Stadt Neu-Anspach im Bereich Tourismus zu verabschieden.
2. die Wirtschaftsförderung mit der Umsetzung des Tourismuskonzeptes zu beauftragen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Tourismuskonzept für die Stadt Neu-Anspach





Vorwort

Betrachtet man den Bruttowertschöpfungsanteil des Tourismus an der deutschen Gesamtwirtschaft wird schnell klar, dass es sich dabei nicht um eine Nischenbranche handelt. Mit knapp vier Prozent liegt die Bruttowertschöpfung innerhalb der wichtigsten zehn Gewerbezweige vor ebenfalls bedeutenden Branchen wie dem Maschinenbau, dem Einzelhandel oder der Finanzdienstleistung. Beim Beschäftigungsanteil aller Arbeitsplätze insgesamt liegt der Tourismus gar auf dem dritten Platz (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2017: 15ff). Dies belegt eindrücklich die ökonomische Leistungsfähigkeit der Branche. Die Stadt Neu-Anspach als Teil des Hochtaunuskreises liegt mitten im Herzen einer touristisch attraktiven Region. Eine Einordnung des Themas „Tourismus“ in den städtischen Kontext fand bisher allerdings noch nicht statt. Das durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Neu-Anspach ausgearbeitete Konzept mit inkludiertem Leitbild zeigt daher Potentiale mit dem Ziel auf, den Tourismus in die Wahrnehmung lokaler Akteure zu rücken.

Das vorgelegte Tourismuskonzept entstand im Rahmen einer gezielten Projektarbeit der Wirtschaftsförderung der Stadt Neu-Anspach, ausgearbeitet durch Frau Jessica Kolaß im Oktober und November 2020. Frau Kolaß absolvierte im Rahmen ihres Studiums ein Praktikum in der Wirtschaftsförderung der Stadt Neu-Anspach. Ohne ihre Hilfe wäre eine derart umfangreiche Arbeit nicht möglich gewesen. Ihr gilt mein ganz besonderer Dank.

Oliver Lorenz

Referent für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Stadtmarketing



Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	3
1 Einleitung.....	4
1.1 Problemstellung	4
1.2 Zielsetzung.....	5
1.3 Grundlagen: Tourismuskonzept und Touristisches Leitbild	5
2 Situationsanalyse.....	7
2.1 Ist-Zustand.....	7
2.2.1 Ursprüngliches Angebot	7
2.1.2 Abgeleitetes Angebot	10
2.2 SWOT-Analyse	20
2.2.1 Analyse interner Faktoren	20
2.2.2 Analyse externer Faktoren	23
3 Abgeleitetes Touristisches Leitbild.....	25
4 Strategische Handlungsempfehlungen	27
Literaturverzeichnis.....	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Über den Dächern Neu-Anspachs	4
Abbildung 2 – Neu-Anspach	6
Abbildung 3 – Wiesen und Wälder	7
Abbildung 4 – Blick auf Neu-Anspach	8
Abbildung 5 – Hessenpark Marktplatz	9
Abbildung 6 – Anspach	10
Abbildung 7 – Waldschwimmbad mit Generationen Fitness-Park	11
Abbildung 8 – Grünwiesenweiher	12
Abbildung 9 – Rundwanderwege und Laufwege des Naturpark Taunus	13
Abbildung 10 – Unterkünfte Neu-Anspach	15
Abbildung 11 – Bürgerhaus mit großem Saal und Kegelbahn	16
Abbildung 12 – Gaststätten Zur Talmühle und Zur Usaquelle	16
Abbildung 13 – Gasthaus Velte	17
Abbildung 14 – Schultheisshof	18
Abbildung 15 – Cafés in Neu-Anspach	19
Abbildung 16 – Wanderallee Eichenwald	25
Abbildung 17 – Schilder	27
Abbildung 18 – Fahrradweg	28
Abbildung 19 – Winterwanderung	29
Abbildung 20 – Rod am Berg	31
Abbildung 21 – Nikolausmarkt auf dem Marktplatz am Feldbergcenter	32
Abbildung 22 – Beispiel: Wohnmobilstellplatz	34

1 Einleitung

Im Zuge der touristischen Globalisierung, die sich durch Austauschbarkeit und die durch moderne Medien ermöglichte beliebige Reproduzierbarkeit von Urlaubs- und Freizeiterfahrungen auszeichnet,



Abbildung 1 - Über den Dächern Neu-Anspachs (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

wächst der Bedarf nach Individualisierung. Zusätzlich ist ein Trend der Regionalisierung wiedererwacht, der nicht etwa im Widerspruch zur Globalisierung, sondern vielmehr in einer sich gegenseitig begründenden Beziehung zu dieser steht. In der trotz allem international ausgerichteten, schnelllebigen und mittlerweile von modernen Kommunikationsmitteln beherrschten Welt steigt außerdem das Bedürfnis nach Erholung und Natur (Beermann et al. 2002: 56).

Um von diesen Phänomenen zu profitieren, müssen die Stärken einer Region/Stadt optimal genutzt werden und ein darauf aufgebautes, in sich schlüssiges Tourismuskonzept vorhanden sein, dessen Leitbild als Orientierung für alle beteiligten Akteure sowie zur Repräsentation nach außen dient. Je ausführlicher das touristische Leitbild einer Region/Stadt ausgearbeitet ist, desto besser können sich die lokalen Leistungsträger (Gewerbebetreibende, Politik) darauf abstimmen. Die Darstellung/Präsentation der Angebote und auch das Marketing sind entscheidende Faktoren für die Wahl der zukünftigen Ausflugs- oder Urlaubsziele. Daher kann die Erstellung eines Tourismuskonzepts einschließlich eines ausführlichen touristischen Leitbildes als grundlegende Voraussetzung für den Erfolg einer Region angesehen werden.

1.1 Problemstellung

Mit der vielfältigen Gastronomie, den zahlreichen Wanderrouten und vielen weiteren Angeboten hat die Stadt Neu-Anspach einiges zu bieten. Leider existierte bislang kein richtiges touristisches Leitbild, das die gemeinsamen Ziele der Leistungsträger widerspiegelte. Ohne ein ausformuliertes Gesamtziel kann das touristische Potenzial der Stadt aber nicht vollständig ausgeschöpft werden, da sich die Be-

sucher die Gründe für einen Aufenthalt selbst erarbeiten müssen. Die Stadt besitzt zudem keine richtige touristische Identität und, unabhängig vom Hessenpark als einzige bekannte Attraktion, kaum überregionale Anziehungskraft. Durch gezieltes Marketing mit zielgruppenorientierten Aktionen könnte das Interesse an den touristischen Attraktionen gesteigert werden.

1.2 Zielsetzung

Aufgrund der Problemstellung ist es für die Stadt Neu-Anspach wichtig, gemeinsame Ziele zu definieren und diese schriftlich festzuhalten, um eine gezielte touristische Entwicklung und Vermarktung zu ermöglichen.

Die vorliegende Arbeit soll am Ende ein auf die Stärken und Schwächen der Stadt abgestimmtes Tourismuskonzept darstellen, das konkrete Handlungsempfehlungen und Strategien für die zukünftige touristische Entwicklung enthält. Dazu werden unter anderem Untersuchungen zur Ist-Situation, zu den Zielgruppen und zu möglichen Angebotserweiterungen durchgeführt.

Folgenden Fragen soll sich zur Umsetzung der Zielsetzung gewidmet werden:

1. Wie ist der Status Quo der touristischen Entwicklung Neu-Anspachs und seiner Leistungsträger? Welche angebotsseitigen Potenziale sind vorhanden und können weiterentwickelt werden?
2. Wie sieht das zukünftige touristische Profil der Stadt/Region aus? Wie können bisher relevante Themen in Zukunft ausgebaut und die touristischen Zielgruppen besser angesprochen werden? Welche gegebenenfalls neuen Themen und Zielgruppen sind zu entwickeln?
3. Wie lassen sich durch eine Verschränkung der Bereiche Kultur, Tourismus/Freizeit, Gastronomie etc. identitätsstiftende Erlebnisräume mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln?
4. Wie sind Infrastruktur und Angebote zu optimieren? Wo kann unmittelbar am Status Quo angesetzt werden und wo sind vielleicht neue Wege zu beschreiten?

1.3 Grundlagen: Tourismuskonzept und Touristisches Leitbild

Unter einem touristischen Leitbild versteht man eine schriftlich festgehaltene Zielsetzung für eine Stadt oder eine Region. Das Leitbild markiert den Rahmen, in dem sich touristische Maßnahmen abspielen, um den Tourismus in der Region anzukurbeln und zu festigen. Die Aufgabe des touristischen

Leitbildes ist es, den verschiedenen Leistungsträgern eine Orientierung sowie gemeinsame Ziele zu geben und deren Ideen zu einem großen Gesamtkonzept zu verbinden (web-tourismus.de).



Abbildung 2 - Neu-Anspach (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Das Hauptinteresse dieses Konzepts besteht darin, ein solches gemeinsames Leitbild zu finden, künftige Handlungen sowie Projekte darauf auszurichten und die der Stadt zur Verfügung stehenden Ressourcen damit effektiv einzusetzen bzw. zu bündeln. Strategische Grundentscheidungen für die touristische Entwicklung der Stadt Neu-Anspach sollen festgelegt und darüber hinausgehende Ideen angestoßen werden. Dabei sollte das Augenmerk darauf gerichtet werden, dass Bürger und tou-

ristische Anbieter sowie Politik und Wirtschaft hinter dem Leitbild stehen und gemeinsam an dessen Umsetzung arbeiten.

Ein touristisches Konzept steht stets in Abhängigkeit zu anderen Zielen und Maßnahmen der Stadtentwicklung. Aus diesem Grund müssen die Ziele, Strategien und Maßnahmen aufeinander abgestimmt sein und künftig stärker als bisher verknüpft werden. Das folgende Tourismuskonzept ist daher im Einklang mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2040) entwickelt worden und baut in vielen Teilen darauf auf. Die im Zuge des ISEK 2040 erarbeiteten Vorschläge und Ideen wurden in dieses Konzept aufgenommen und um die touristische Perspektive ergänzt.

2 Situationsanalyse

Mithilfe einer Situationsanalyse wird die Ausgangslage einer Stadt/Region dargestellt. Sie beschreibt den Startpunkt des Tourismuskonzepts für die Stadt Neu-Anspach und dient als Grundlage für die spätere Strategie- und Maßnahmenplanung. Zu Beginn wird der Ist-Zustand aller bereits vorhandenen Angebote zusammengestellt. Im Anschluss daran folgt eine ausführliche SWOT-Analyse, in der die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken der Stadt herausgearbeitet werden.

2.1 Ist-Zustand

In der Fachliteratur werden alle Angebotsfaktoren einer Destination (Destinationsprodukt) üblicherweise in ein ursprüngliches Angebot (d. h. die natürliche Ausstattung eines Raumes) und ein abgeleitetes Angebot (touristische Infra- und Suprastruktur, Freizeitinfrastruktur, spezielle touristische Angebote) unterteilt (Gabler Wirtschaftslexikon).

2.2.1 Ursprüngliches Angebot

Das ursprüngliche Angebot der Stadt Neu-Anspach ergibt sich größtenteils aus der naturgegebenen Geomorphologie. Es umfasst das natürliche Angebot, das soziokulturelle Angebot und die allgemeine Infrastruktur (ebd.).

Natürliche Angebotsfaktoren:

Zum natürlichen Angebot einer Destination gehören ihre geographische Lage, ihre Landschaften mit Flora und Fauna sowie das dort vorherrschende Klima (Gabler Wirtschaftslexikon).

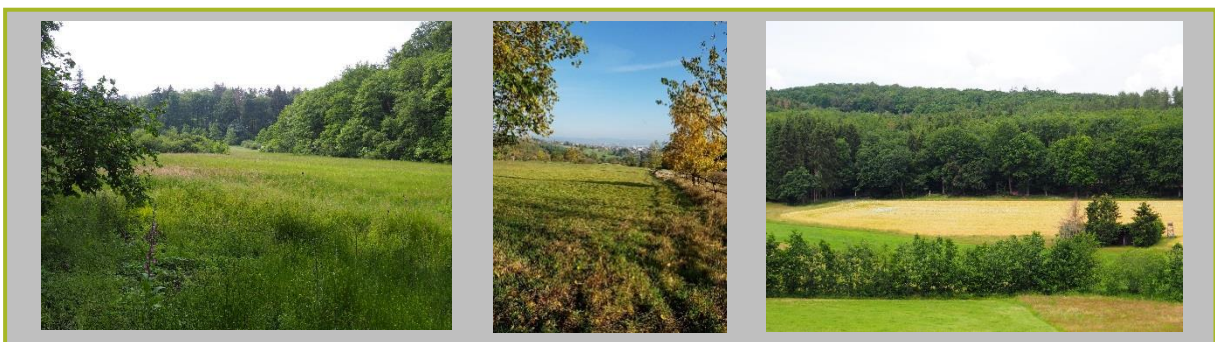


Abbildung 3 - Wiesen und Wälder (Quelle: Stadt Neu-Anspach)



Abbildung 4 - Blick auf Neu-Anspach (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Mit seinen vier Stadtteilen Anspach, Hausen-Arnsbach, Rod am Berg und Westerfeld liegt Neu-Anspach, auch als „Kleeblatt im Taunus“ bekannt, im Hochtaunuskreis. Die Stadt grenzt im Nordwesten und Norden an die Stadt Usingen, im Osten an die Gemeinde Wehrheim, im Süden an die Stadt Bad Homburg v. d. H. sowie im Westen an die Gemeinde Schmitten. Landschaftlich ist Neu-Anspach an der südlichen Gemarkungsgrenze durch den auf bis zu 680 Meter hohen Taunuskamm begrenzt (Ernst 2013: 7). Davor befindet sich das tiefliegende Usinger Becken, welches unterhalb des Stadtteils Westerfeld circa 290 Meter erreicht. Am Westrand setzt sich die Waldbergzone („Feldberg-Langhals-Pferdskopf-Scholle“) an das Feldbergmassiv an und zieht nach Nordwesten. Die dazugehörige Bergreihe, bestehend aus dem Klingenberg (596 m), dem Langhals (574 m) und dem Nesselberg (485 m), bildet die Grenze zum Weital. Im Norden geht das Stadtgebiet im Bereich der Deponie „Brandholz“ fließend in die Hochflächen des Hintertaunus über (ebd.).

Infrastrukturelle Angebotsfaktoren:

Verkehrsgeographisch liegt Neu-Anspach sehr günstig inmitten gut ausgebauter Bundesstraßen, die die bebauten Ortslagen jedoch nicht berühren. So bleibt die Stadt weitgehend unberührt vom überregionalen Durchgangsverkehr. Über das Köpperner Tal (L3041) oder die Saalburgchaussee (B456) sind die nächstgelegenen Autobahnen (A5/A661) gut zu erreichen (ISEK 2040: 13). Der Anschluss an die A661 liegt etwa 13 Kilometer und der Anschluss zur A5 etwa 15 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Zum Flughafen Frankfurt am Main müssen lediglich 35 Kilometer zurückgelegt werden.

Der öffentliche Schienennahverkehr bietet zudem eine direkte Verbindung nach Bad-Homburg und Frankfurt am Main sowie nach Grävenwiesbach und Brandoberndorf mit der RMV-Linie 15. Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus (ebd.).

Die reizvolle Lage nahe der größeren Städte der Region Frankfurt/Rhein-Main und gleichzeitig inmitten einer weiträumigen Landschaft nördlich des Taunuskamms machen Neu-Anspach zu einer beliebten Wohngegend.

Soziokulturelle Angebotsfaktoren:

Unter den soziokulturellen Angebotsfaktoren sind sämtliche Charaktereigenschaften einer Region zu verstehen, welche im Zusammenhang zu Tradition, Kultur, Brauchtum und Mentalität stehen. Des Weiteren zählen auch Baudenkmäler wie Schlösser und Kirchen, die (ursprünglich) nicht zur „Ergötzung“ der Touristen errichtet wurden, dazu (Tirol Tourism Research).



Abbildung 5 - Hessenpark Marktplatz (Quelle: Neu-Anspach.de, Bildrechte: Hessenpark)

Die in diesem Kontext wichtigste Sehenswürdigkeit Neu-Anspachs ist ohne Zweifel der „Hessenpark“, ein seit 1978 bestehendes Freilichtmuseum, das an die im ländlichen Raum bis um 1900 herrschende Kultur der „kleinen Leute“ erinnert. Dabei geht das Angebot weit über die Darstellung ländlicher Bauten hinaus (Ernst 2015: 10). Es werden auf pädagogisch anschauliche Art und Weise agrar- und siedlungsgeografische sowie wirtschafts- und sozialhistorische Sachverhalte dargestellt, was den Hessenpark zu einem beliebten Ort außerschulischer Lehre macht (ebd.: 53). Das Freilichtmuseum bietet sich als Bildungseinrichtung jedoch nicht nur für Schüler, sondern für Besucher jeder Altersklasse an, sofern ein gewisses Interesse für Heimatkunde und/oder traditionelle Lebens- und Arbeitsweisen besteht (ebd.: 55).

Neben dem bereits überregional bekannten „Freilichtmuseum Hessenpark“ zeichnet sich Neu-Anspach kulturell besonders durch seine Vielfältigkeit aus, da sich die Stadt nicht (wie üblich) von innen nach außen entwickelt hat, sondern von außen nach innen gewachsen ist. Die ehemaligen Dörfer haben sich nach und nach zu einer Gemeinde zusammengeschlossen, weshalb es keine richtige historische Altstadt in der Mitte der Stadt gibt. Jeder heutige Stadtteil hat seinen eigenen (kleinen) alten Ortskern mit eigener Historie.



Abbildung 6 – Anspach (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Da sich die Identität der Hochtaunusregion vor allem durch ihre Landschaft und die gesundheitsfördernden, angenehmen klimatischen Bedingungen auszeichnet, kann die Natur durchaus zum Kulturgut gezählt werden (Ernst 2013: 36). Auch bei der Planung der Siedlungsgebiete zwischen den Ortsteilen Neu-Anspachs wurde bewusst auf die Erhaltung der Grünflächen und Ökosystemen sowie auf die Offenhaltung von Frischluftschneisen (Bsp.: Eisenbachtälchen, Wiesen „in der Struth“) geachtet (ebd.: 37). Einen besonderen Erholungswert bieten die aus jedem Stadtteil fußläufig erreichbaren, für ausgiebige Spaziergänge geeigneten Grünflächen und der hohe Waldanteil (42%), der das Stadtgebiet von drei Seiten umrundet (ebd.: 38).

2.1.2 Abgeleitetes Angebot

Das abgeleitete Angebot stellt alle Angebotsfaktoren dar, die aufgrund der touristischen Entwicklung in einer Destination entstanden sind. Es umfasst die gesamte Palette der Freizeiteinrichtungen sowie die Hotellerie und die Gastronomie (Tirol Tourism Research²).

Touristische Infrastruktur, Freizeitangebot:

Die Reihenfolge der im Folgenden aufgelisteten Freizeitangebote zeigt zunächst die Angebote zur sportlichen Betätigung und anschließend die wichtigsten Attraktionen sowie mögliche Angebote für Aktivitäten in der Natur.

Das Waldschwimmbad ist ruhig am Waldrand in Richtung Schmitten gelegen. Es bietet ein Kleinkinderbecken, zwei Sprungbretter sowie mehrere Sprungtürme am großen Becken, eine Wasserrutsche, einen Spielplatz, eine Tischtennisplatte, eine große Liegewiese, einen Kiosk sowie eine Gaststätte. Zudem ist die Nutzung eines Beachvolleyballfeldes möglich.

Darüber hinaus gibt es auf dem Schwimmbadgelände den ganzjährig geöffneten Generationen Fitness-

Park, in dem sich Jung und Alt unter freiem Himmel sportlich betätigen können. Dazu stehen insgesamt acht Trainingsstationen, ein Bolzplatz mit zwei Fußballtoren und ein Basketballkorb zur Verfügung.



Abbildung 7 - Waldschwimmbad mit Generations Fitness-Park (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Neben dem alten Festplatz und dem neuen Gebäude der Stadtverwaltung befindet sich eine weitere kleine Attraktion. Ein Bouleplatz, der jeden Samstag vom „Verein zur Förderung Internationaler Beziehungen“ genutzt wird. Bei dem wöchentlichen Treffen ist selbstverständlich jeder herzlich willkommen aber auch den Rest der Woche ist der Bouleplatz frei zugänglich (mit dem ausleihbaren Schlüssel der Stadtverwaltung) und kann von jedem, der möchte, genutzt werden.

Zur sportlichen Betätigung an der frischen Luft lädt auch der Skatepark im Industriegebiet von Neu-Anspach ein. Die Anlage besteht aus vielseitigen Hindernissen für Skater (Rampen, Pipes, boxes, etc.) sowie einem Basketballkorb, einem Bolzplatz und einer Grillhütte.

Für die fußballbegeisterten Kinder und Jugendlichen gibt es in Neu-Anspach, neben den Sportanlagen der Vereine, zahlreiche frei zugängliche Bolzplätze. Ob in Westerfeld, Hausen, Rod am Berg oder Anspach, in jedem Stadtteil steht mindestens ein Bolzplatz zum Kicken zur Verfügung. Der Großteil der Plätze befindet sich auf einem Rasenstück oder ist als Ascheplatz angelegt und mit zwei Toren ausgestattet. Zwischen Westerfeld und Anspach (neben Adam Hall) befindet sich sogar ein durch Banden eingeschlossener Kunstrasenplatz, der an eine Soccerhalle erinnert.

Im Freilichtmuseum Hessenpark können die Besucher hautnah erleben, wie die Menschen früher lebten und arbeiteten. Zu den Angeboten zählen viele Vorführungen von Handwerk und Landwirtschaft, Ausstellungen, bunte Märkte, saisonale Veranstaltungen, das Museumstheater und geführte Themenrundgänge. Auf dem Marktplatz des Museums kann in den Gaststätten und Cafés gemütlich gegessen werden. Darüber hinaus gibt es viele liebevoll eingerichtete Läden, in denen zum Großteil traditionell

hergestellte Produkte aus der Region angeboten werden. Hier finden sich Geschenke, Andenken an den Besuch im Freilichtmuseum oder verschiedene Köstlichkeiten aus Hessen.

Das Kino Neu-Anspach ist ein Familienbetrieb und besteht seit über 80 Jahren, am jetzigen Standort seit mehr als 60 Jahren. Es wurde in den 1980er Jahren komplett umgebaut und modernisiert und bietet seitdem Filmvorführungen mit modernster Technik und das für bis zu 150 Besucher.

Ob für Freizeitreiter, die lange Ausritte in die Taunushänge unternehmen möchten oder für ambitionierte Turnierreiter, die beste Trainingsbedingen für Dressur und Springen begrüßen, auf den Reiterhöfen Neu-Anspachs ist für jeden Pferdebegeisterten das Richtige geboten. Sowohl der Heisterbacher Hof als auch die Wintermühle und der Tannenhof liegen in der wunderbaren Taunuslandschaft inmitten von Wiesen und Wäldern. Sie bieten Reitschulen, die nach den verschiedenen Bedürfnissen und Wünschen der Reitschüler sowie nach deren Alter und Ausbildungsstand strukturiert sind. Es werden sowohl Einzel- als auch Gruppenstunden auf verschiedenen Niveaus angeboten und auch die Dressur- und Springkenntnisse können in Neu-Anspach erweitert werden. Darüber hinaus können auch die Angebote des Reit- und Fahrvereins Neu-Anspach (Reitstunden, Rinderkurse, Trailkurse, etc.) genutzt und die vom Verein veranstalteten Events (Rallye-Trail-Day, Steinchen-Games, Taunus Working Equitation Turnier, etc.) besucht werden.



Abbildung 8 – Grünwiesenweiher (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Der Grünwiesenweiher gehört mit seiner Größe von ca. 1,3 ha zu den wenigen größeren Wasserflächen im Taunus. Aus geologischen Gründen gibt es im Taunus kaum natürliche Seen. So wurde der Grünwiesenweiher im 18. Jahrhundert künstlich angelegt und diente als Wasserreservoir für Mühlen sowie als Fischgrund. Der Weiher steht unter Naturschutz. Früher wurde er auch als Badesee genutzt, heute lässt die Wasserqualität das baden nicht mehr zu. Trotz des Badeverbots ist der Grünwiesenweiher jedoch ein idyllischer und einladender Ort. Im Sommer lädt das grüne Ufer zum Sonnenbaden ein und unter den schattigen Bäumen findet sich immer ein Plätzchen für ein gemütliches Picknick.

Für Naturliebhaber gibt es einige Rundwanderwege in und um Neu-Anspach. Der Eichblatt Rundwanderweg, der Pilz Rundwanderweg, der Geweih Rundwanderweg, sowie der Hase Rundwanderweg sind Wanderrouen, die offiziell vom Naturpark Taunus erstellt und ausgeschildert wurden. Die genaueren Beschreibungen und ein Link zur virtuellen Wanderkarte des Naturpark Taunus sind auf der Website des Taunus Touristik Service (TTS) zu finden.




Abbildung 9 - Rundwanderwege und Laufwege des Naturpark Taunus (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Es gibt noch ein paar weitere Routen, die unter anderem der Taunusklub nutzt und auch benannt hat. Dazu gehören die Anspach Rod am Berger Runde, und der Wanderweg Über Aubachtal und Limes in den Stahlhainer Grund, deren Beschreibungen ebenfalls auf der Seite des TTS eingepflegt sind.

Darüber hinaus gibt es verschiedene Lehr- Und Erlebnispfade. Auf dem Hartig-Walderlebnispfad, der auf dem Gelände des Hessenparks zu finden ist, lernen die Besucher auf spielerische Art und Weise die verschiedenen Baum- und Holzarten sowie ihre Verwendungen kennen, aber auch die Tiere der heimischen Wälder, wie Luchs oder Wildschwein. Zudem erhalten sie Einblick in die Waldarbeit und die heute nicht mehr geläufigen Waldnutzungen. Den Walderlebnispfad, der zwölf Stationen plus den Barfußpfad „Pfad der Sinne“ auf einer Lauflänge von etwa zwei Kilometern umfasst, kann auch im Rahmen einer Gruppenführung entdeckt werden.

Ebenfalls im Hessenpark zu finden ist der geologische Lehrpfad, dessen Thema unsere Erde und ihr fruchtbarer Boden ist. Auf dem Lehrpfad trifft man zunächst auf Informationstafeln zum Aufbau der Erde und dem Kreislauf der Gesteine. Im zweiten Teil wird anhand von Beispielen über die geschichtlichen Epochen der Erde berichtet.



Zusätzlich gibt es im Hessenpark auch einen Trimm-Dich-Pfad, der als Rundweg angelegt ist und aus zehn Gerätestationen aus Robinienholz besteht. Insgesamt lassen sich hier 14 Übungen durchführen, zum Beispiel Bockspringen, Klettern oder Klimmzüge. Anleitungen zur Übungsausführung geben Tafeln an den jeweiligen Stationen. Diese wurden in Zusammenarbeit mit der Abteilung Sportmedizin des Instituts für Sportwissenschaften der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt erarbeitet. Der Trimm-dich-Pfad kann anhand der Erläuterungen an den Stationsschildern eigenständig, je nach den eigenen körperlichen Möglichkeiten, absolviert werden.

Auf dem Natur-Erlebnispfad Wildschweinroute, dessen Startpunkt das Dorfgemeinschafts in Hausen-Arnsbach bildet, laden 16 Stationen dazu ein, aktiv in die Natur zu schauen und sie zu entdecken. Die Route ist so angelegt und gestaltet, dass sie sowohl für Erwachsene eine angenehme und interessante Wanderung durch Wald, Feld und Flur darstellt als auch vor allem Kindern viele abwechslungsreiche Erlebnisse bietet. Die begleitenden Schautafeln geben einen Überblick darüber, was in den verschiedenen Lebensräumen zu erforschen und kennenzulernen ist.

Beherbergungsangebot:

Die Unterkünfte sind, ausgenommen von der Jugendherberge (Bildungsstätte Alte Schule Anspach), ihrer Größe nach aufgelistet.

An Unterkünften gibt es in Neu-Anspach zwei Hotels, eine Pension, eine Jugendherberge sowie mehrere Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Das Landhotel „Zum Hessenpark“ besitzt mit 34 Zimmern die größten Kapazitäten. Neben den Zimmern mit einem außergewöhnlichen Ambiente gibt es eine Bar, ein integriertes Café, einen Garten und die Möglichkeit, ein Frühstücksbuffet zu buchen. Das Abhalten von Konferenzen oder Tagungen ist in den Räumlichkeiten des Hotels ebenfalls möglich.

Das Landhotel und Gasthaus Velte, welches bereits seit 1934 im Familienbesitz ist, bietet 18 gemütliche Zimmer und drei Ferienwohnungen für Familienurlaube mit bis zu vier Personen. Zu dem Hotel gehört ein Restaurant, in dem einheimische Gerichte aus regionalen Produkten genossen werden können. An warmen Sommertagen lädt die Terrasse mit 40 Sitzplätzen zum Verweilen ein. Zudem gibt es auch hier die Möglichkeit, die Räumlichkeiten für verschiedene Feiern und Anlässe zu nutzen.

Eine weitere Übernachtungsmöglichkeit bietet die Pension Christine, die sehr zentral in der Nähe der Gesamtschule gelegen ist. Sie bietet drei Zimmer (drei EZ, zwei DZ) und somit Platz für insgesamt acht Personen. Die Vermietung der Zimmer erfolgt tageweise.

Neu-Anspach besitzt mit der Bildungsstätte Alte Schule Anspach (basa) auch eine Gruppenunterkunft für beispielweise Schul- oder Jugendreisen. Die zentral gelegene Unterkunft bietet Platz für Gruppen und Familien von bis zu 46 Personen in zwei voneinander getrennten Einheiten. Jede Etage teilt sich eine Selbstversorgerküche und einen Essraum sowie sanitäre Anlagen. Die Außenanlage umfasst eine Terrasse, eine Spielwiese, eine Grill-/Feuerstelle und einen Bolzplatz. Sowohl Selbstverpflegung als auch Vollverpflegung sind möglich. Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.

Die Räumlichkeiten der basa werden allerdings nicht nur als Unterkunft, sondern häufig auch als Tagungsstätte genutzt.

Übernachtungsplätze für weitere 50 Gäste bieten die größtenteils privatvermieteten Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die über das ganze Stadtgebiet verteilt sind.



Abbildung 10 - Unterkünfte Neu-Anspach (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Gastronomieangebot:

Das Gastronomieangebot der Stadt Neu-Anspach ist sehr vielseitig. Im Folgenden werden alle ansässigen Gastronomiebetriebe, von den Restaurants der gutbürgerlichen und traditionell deutschen Küche über die asiatischen und italienischen Restaurants bis hin zu den Cafés, kurz vorgestellt.

Das Wirtshaus zum Adler befindet sich direkt im Hessenpark und besitzt, wie viele andere Gebäude im Park, eine lange Tradition. Das kulinarische Angebot kann daher der traditionellen Landküche zugeordnet werden. Wer mal wieder essen möchte wie bei Oma, der ist im Wirtshaus zum Adler genau richtig. Platz gibt es genug: Im Gasthaus stehen circa 300 und auf der Terrasse nochmal 200 Sitzplätze zur Verfügung.

In der 1723 in Remsfeld erbauten „Martinsklause“ kann seit Sommer 2014 wieder geschlemmt werden. Das vielseitig genutzte Gebäude zeigt sich passend zum Zeitschnitt der Baugruppe Nordhessen im

Stil der 1950er-Jahre und bietet neben der Gaststätte eine Ausstellung zum Brauereiwesen, Schautafeln zur Geschichte der Herkunftsgemeinde und der Schenke sowie einen mietbaren Tanzsaal, der Platz für 80 bis 100 Personen bereithält.

Im Restaurant im Bürgerhaus in Neu-Anspach gibt es eine große Auswahl an frisch zubereiteten gutbürgerlichen Speisen, die sowohl direkt vor Ort verzehrt als auch mitgenommen werden können. Die Räumlichkeiten des Bürgerhauses sind sehr großzügig und stehen für jegliche private und berufliche Festlichkeiten (Tagungen, Veranstaltungen) zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es im Untergeschoss des Bürgerhauses auch eine Kegelbahn.



Abbildung 11 - Bürgerhaus mit großem Saal und Kegelbahn (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Das kulinarische Angebot des Gasthaus[es] Zur Linde besteht aus einer vielfältigen Auswahl an deutschen Gerichten, die frisch und mit Liebe zubereitet werden. Über die Tische im Gastraum hinaus gibt es auch die Möglichkeit, sich ein Plätzchen im gemütlichen Innenhof zu suchen.

Das bereits in der vierten Generation familiengeführte Gasthaus Zur Talmühle liegt herrlich eingebettet im Stahlhainer Grund zwischen Neu-Anspach und dem Hessenpark und bietet sich so als Einkehrmöglichkeit auf einer Wanderung durch die Natur des Taunus an. Kulinarisch ist von Gerichten der gutbürgerlichen Küche mit selbstgekeltertem Apfelwein über Kaffee + Kuchen bis hin zu traditionellem Wild- und Schlachtessen alles geboten. Das Lokal bietet Platz für bis zu 120 Personen, der mitten im Grünen gelegene Biergarten für zusätzlich 80 Personen.



Abbildung 12 - Gaststätten Zur Talmühle und Zur Usaquelle (Quellen: Bildrechte Abb. links: Heidelore Priester, Bildrechte Abb. rechts: Ihab Al Arab)

Direkt am Waldschwimmbad Neu-Anspach gelegen, bietet die Gaststätte Zur Usaquelle ganzjährig gutbürgerliche und lokale Küche an. Dabei wird viel Wert auf Regionalität und Frische gelegt. Neben der Haupt-

speisekarte werden die Gäste jahreszeitlich mit abwechslungsreichen Wochen- und Saisongerichten

verwöhnt. Die Räumlichkeiten sind ideal geeignet für Feierlichkeiten, egal ob Hochzeit, Taufe, Geburtstagsfeier oder Vereinsfeier. Die Gaststätte liegt außerdem auf dem Weg vieler beliebter Wanderwege. Sie ist eine schöne Einkehrmöglichkeit, sowie ein guter Start- und Zielpunkt zahlreicher Touren.

Das Restaurant Zur Wintermühle ist eine gemütliche kleine Gaststätte auf dem Anwesen der Wintermühle in den Stahlhainer Mühlen. Es gibt eine kleine aber feine Karte, die jeden Tag um ein zusätzliches Tagesgericht und frischen Kuchen ergänzt wird. Aufgrund der Lage eignet sich die Gaststätte perfekt für eine kurze Stärkung während eines Wanderausflugs oder Spaziergangs.

Landhotel und Gasthaus Velte (Beschreibung siehe Beherbergungsangebot)



Abbildung 13 - Gasthaus Velte (Quelle und Bildrechte: Landhotel und Gasthaus Velte)

KHAI Sushi & More steht für frisch zubereitete Sushi in stilvollem Ambiente – aber auch Salate, Suppen, Reis- und Nudelgerichte, Fleisch- und Fischgerichte, japanische Teriyaki-Gerichte bis hin zu Vietnams Lieblings Street Food. Zum Angebot gehören ein Mittagsbuffet, ein Lieferservice und ein Catering-Service für Geburtstage und andere Feierlichkeiten jeder Art.

Im China Restaurant Mayflower werden Gerichte aus der chinesischen, mongolischen und japanischen Küche serviert. Das Highlight stellt das „All you can eat“-Buffet dar, welches eine große Auswahl an asiatischen Köstlichkeiten, darunter frische Sushi sowie Speisen vom mongolischen Grill, bereithält.

Im Restaurant Kastanienhof, welches nur unweit vom Bahnhof in Neu-Anspach gelegen ist, bietet neben dem sehr großzügigen Innenbereich auch einen schönen Biergarten. Sowohl die gemütliche Atmosphäre im Lokal als auch die Außenplätze unter den großen Kastanien laden zum Verweilen ein. Das kulinarische Angebot ist breitgefächert und reicht von italienischen Spezialitäten bis hin zu deutschen Klassikern. Die Räumlichkeiten des Restaurants bieten Platz für bis zu 180 Personen und werden auf Anfrage auch für verschiedene Anlässe und Feierlichkeiten zur Verfügung gestellt.

Das Angebot des Ristorante L'Italiano Vero beschränkt sich auf die traditionell italienische Küche, die dem Besitzer des Restaurants im Blut liegt. Im Ristorante L'Italiano Vero wird mit Herzblut und Leidenschaft gekocht und dabei Wert auf die Verwendung regionaler und saisonaler Produkte gelegt.

Auch die Pizzeria Casa Mia bietet ein vielseitiges Angebot an (vorwiegend) italienischen Speisen zum Mitnehmen aber auch zum direkt genießen im Lokal oder auf der Terrasse im Hof. Sowohl die original italienischen Pizzen als auch die überbackenen Gerichte kommen direkt aus dem Holzofen und erhalten dadurch ein angenehm rauchiges Aroma.

Fabian's Pizza – Bar – Lounge bietet ebenfalls mediterrane Speisen, die in traditionell italienischem Ambiente genossen werden können. Hier findet sich zudem, aufgrund der großen Weinkarte, zu jedem Gericht der passende Tropfen.

Die Eis-Café Pizzeria Roma ist Pizzeria und Eiscafé in einem. Es gibt warme Gerichte aus der italienischen Küche (auch zum Mitnehmen) und zudem verschiedene Eisspezialitäten zum Verzehren vor Ort oder einfach auf die Hand.



Abbildung 14 – Schultheisshof (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Die Weinstube Schultheisshof orientiert sich an den Weinstuben, die es in der Pfalz, im Elsass oder im Mittelrheintal gibt. Die Weinkarte ist im Vergleich zu Restaurants wesentlich umfangreicher, bevorzugt werden lokale Weine. Außerdem gibt es kleinere Mahlzeiten. Entsprechend dem Motto konzentriert sich der Schultheisshof (ganz ohne Zapfhahn) überwiegend auf deutschen Rebensaft. Passend zur rustikalen Umgebung werden Flammkuchen serviert.

Auch für den Snack zwischendurch, Kaffee und Kuchen sowie andere süße und herzhaft Kleinigkeiten ist in Neu-Anspach gesorgt. Das Bistro-Café-Restaurant „Alter Markt“ gehört zum Landhotel am Marktplatz des Hessenparks. Das besondere historische Flair und die Lage in der herrlichen Natur und doch vor den Toren Frankfurts verleihen dem Alten Markt seinen unverwechselbaren Charme. Das Bistro lädt zum Frühstück, Kaffee trinken oder auch zum Genießen feiner hessischer Köstlichkeiten aus frischen regionalen Zutaten ein.

Das Angebot der Café und Unverpackt-Laden Genussdiele ist sehr vielseitig. Der größte Teil der Ladenfläche wird für einen Unverpackt-Laden genutzt, in dem jegliche Lebensmittel sowie Reinigungsmittel

und Körperpflegeartikel zum Abfüllen und müllfreien Kaufen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es eine Eisdiele, in der köstliche Eissorten ohne künstliche Geschmacks-, Farb- und Konservierungsstoffe angeboten werden, und ein integriertes Café, in dem neben dem Eis auch noch Kaffee, Kuchen, Waffeln, Suppen und andere kleine Speisen genossen werden können.

Das Café Konditorei Becker ist ein gemütliches Café mit 35 Sitzplätzen, in erholsamer Lage nahe dem Wald und vieler Wanderwege. Es gibt leckere, hausgemachte Torten, Kuchen, liebevoll angerichtete Frühstücke und andere Köstlichkeiten. Im Sommer kann die große Hofterrasse genutzt werden, um einen Eiskaffee zu trinken oder ein Eis zu schlecken. Qualität, Frische und freundlicher Service werden hier besonders großgeschrieben.

Mit Ihren Backwaren in Bioqualität bietet die Bäckerei Otto Ernst seit über 175 Jahren beste Back- und Kuchenspezialitäten. Angeschlossen ist ein Café mit freundlicher Bedienung. Die Spezialitäten sind traditionelle heimische Brot-, Brötchen- und Kuchenspezialitäten. Das Café bietet Platz für 32 Gäste. Für Feierlichkeiten steht ein Saal mit 90 Sitzplätzen zur Verfügung.



Abbildung 15 - Cafés in Neu-Anspach (Quellen: Bildrechte Abb. Links: Genussdiele GmbH, Bildrechte Abb. Mitte: Jocelyne Wick, Bildrechte Abb. Rechts: Regina Ernst-Messer)



2.2 SWOT-Analyse

Die Beurteilung der Ist-Situation erfolgt über eine SWOT-Analyse. Die **SWOT**-Analyse ist ein mehrdimensionales strategisches Analyse-Tool mit dem die Positionierung der eigenen Aktivitäten gegenüber dem Wettbewerb untersucht wird. Zum einen hilft sie dabei, die Stärken (**S**trengths) und Schwächen (**W**eaknesses) eines Unternehmens oder auch einer Stadt/Region zu erkennen und zum anderen treten dabei potenzielle Chancen (**O**pportunities) und Risiken (**T**hreats) in Erscheinung. Die Stärken und Schwächen gehen aus den inneren Strukturen der Institution hervor und werden deshalb als interne Faktoren bezeichnet, wohingegen die Chancen und Risiken marktabhängig sind, weshalb sie als externe Faktoren gelten (Gabler Wirtschaftslexikon²).

Zu Beginn erfolgt eine isolierte Betrachtung der Stärken und Schwächen sowie der Chancen und Risiken. Das Augenmerk liegt dabei ausschließlich auf Faktoren, die den touristischen Erfolg der Stadt positiv oder negativ beeinflussen. Anschließend werden diese zusammengeführt, um daraus Strategien und Handlungsempfehlungen für die Zukunft abzuleiten. Entscheidend dabei ist, dass in der Analyse keine richtigen oder falschen Resultate aufgedeckt werden, sondern lediglich plausible und unwahrscheinliche Lösungen ersichtlich werden. Die Stadt Neu-Anspach muss die Stärken und Chancen für die Zukunft maximieren und nutzen sowie die Schwächen und Risiken minimieren.


Die Reihenfolge der Argumente resultiert aus einer im Vorfeld durchgeführten Priorisierung der Autorin.

2.2.1 Analyse interner Faktoren

Stärken:

Eine der größten Stärken der Stadt ist auf jeden Fall ihre geographische Lage im Hochtaunus und daraus resultierend ihre vielgestaltige Landschaft. Diese bietet eine ausgezeichnete Grundlage für die Ausübung vielseitiger Outdoor-Aktivitäten. Vor allem Wandern, Radfahren und Reiten sind beliebte Freizeitaktivitäten, die im Neu-Anspacher Waldgebiet ausgeübt werden können. Eine gut ausgebaute Infrastruktur aus beschilderten Routen ist großräumig vorhanden.

Die Lage der Stadt inmitten des Taunusgebietes ist auch ein Vorteil hinsichtlich der Vermarktung. Auf der Website des Taunus Touristik Service sind beispielsweise viele der Neu-Anspacher Attraktionen,



Gastronomiebetriebe und Unterkünfte eingetragen. So werden diese nach außen als Teil der Tourismusregion Taunus präsentiert. Die Vermarktung über den/in Kooperation mit dem Taunus Touristik Service ermöglicht der Stadt Neu-Anspach eine attraktivere Außenwirkung durch die anschauliche Website (taunus.info) sowie eine deutlich größere Reichweite.


Auch für Naturbegeisterte, die noch etwas mehr über die Region und ihre Natur lernen möchten, gibt es interessante Angebote. Auf einigen der zahlreichen Wanderrouten wurden als zusätzliche Attraktion einige Lehrpfade angelegt, auf denen Besuchern aller Altersklassen spannende Fakten rund um die Flora und Fauna des Taunus nähergebracht werden. Generell ist die Region sehr familienfreundlich, da sich mit den vielfältigen Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Reiten und Schwimmen für jedes Alter und jeden Geschmack etwas finden lässt. Aus diesem Grund ist die Stadt Neu-Anspach bereits jetzt ein beliebtes Ziel für Tagesausflüge.

Eine weitere Stärke besteht in der günstigen Verkehrsanbindung, die vor allem den Besuchern aus der Region und dem Umland eine schnelle Anreise ermöglicht. Auch dadurch ist die Stadt besonders attraktiv für Tagesausflüge oder Wochenendtrips.

Mit dem Freilichtmuseum Hessenpark besitzt Neu-Anspach außerdem einen Touristenmagnet, der vor allem Familien anlockt. Die dort gebotenen Ausstellungen und Attraktionen zur Veranschaulichung alter Handwerke und Künste sowie des traditionellen hessischen Landlebens verleihen dem Museum und der Stadt eine überregionale Bekanntheit. Der Hessenpark liegt mitten im Grünen, umgeben von einem Netz aus Wander- und Radwegen. Mit den Gastronomiebetrieben auf dem Marktplatz des Freilichtmuseums werden, neben den Besuchern des Parks, auch den zahlreichen vorbeikommenden Wanderern und Radfahrern Einkehrmöglichkeiten geboten. So kann die Gästezahl noch einmal um ein Vielfaches gesteigert werden.

Schwächen

Ein großes Problem der Stadt Neu-Anspach ist, dass das Netzwerk unter den Leistungsträgern innerhalb der Stadt nicht stark genug aufgebaut und das Konkurrenzdenken der einzelnen Akteure (vor allem interkommunal) noch sehr ausgeprägt ist, obwohl von einer Kooperation alle profitieren würden. Anstatt zusammenzuarbeiten, kümmert sich bisher jeder der Leistungsträger vorwiegend um sein eigenes Unternehmen, wodurch auch kaum neue Angebote entwickelt werden.



Zudem wurde wie bereits in Kapitel 1.1 beschrieben bisher kein die gemeinsamen Ziele enthaltendes touristisches Leitbild geschaffen, welches den lokalen Leistungsträgern als Orientierung dienen konnte.

Eine weitere Schwäche liegt in der Tatsache, dass viele der nahegelegenen touristischen Attraktionen nicht zum Neu-Anspacher Stadtgebiet, sondern zu den Nachbarkommunen gehören. Dazu gehören beispielsweise das Römerkastell auf der Saalburg, welches durch seine Geschichtsträchtigkeit überregional bekannt ist, oder auch der Freizeitpark Lochmühle, der ein beliebtes Ausflugsziel für Familien aus der ganzen Region darstellt.

Der ebenfalls überregionale Anziehungskraft besitzende Hessenpark hingegen liegt im Stadtgebiet Neu-Anspachs, jedoch eher ungünstig vor dem Siedlungsgebiet der Stadt. Die Besucher des Hessenparks kommen (aus Frankfurter Richtung) also nicht einmal an der Stadt mit ihren vielseitigen weiteren Angeboten vorbei.

Zugleich als Stärke und als Schwäche sind die relativ geringen Übernachtungszahlen zu bewerten. Positiv zu sehen sind die zahlreichen Tagestouristen, die der Stadt einen Besuch abstatten (siehe Stärken). Auf diesen soll auch weiterhin der Fokus liegen, da kein ausreichend breites Angebot vorhanden ist, um sich zu einer richtigen Urlaubsregion zu entwickeln. Allerdings besteht aufgrund der vorhandenen Unterkünfte durchaus Potenzial. Mit attraktiveren Übernachtungs- und (eventuell sogar) Kurztripangeboten könnte versucht werden, zumindest einige Besucher für mehrere Tage in der Region zu halten.

Des Weiteren ist der Internetauftritt der Stadt Neu-Anspach durchaus noch verbesserungswürdig. Die Website der Stadt bietet den Neu-Anspacher Bürgern ausreichend Informationen, jedoch ist der Tourismusbereich nicht besonders übersichtlich und attraktiv. Die Website des Taunus Touristik Service (TTS), der sich um die touristische Vermarktung der Taunusregion kümmert, ist dagegen optisch sehr ansprechend gestaltet und erreicht einen weitaus größeren Interessentenkreis. In deren Website-Portal (Taunus.info) sind auch bereits viele der in Neu-Anspach gebotenen touristischen Attraktionen, inklusive der Informationen zu vorhandenen Gastronomie- und Beherbergungsangeboten, eingepflegt. Die Kooperation mit dem TTS ist durchaus als Stärke zu sehen, weshalb diese in Zukunft noch weiter ausgebaut werden sollte.

2.2.2 Analyse externer Faktoren

Chancen


Wie bereits zu Beginn dieser Arbeit erwähnt, steigt der Bedarf nach Regionalisierung und Naherholung, vor allem in der Natur, wieder an (siehe Kapitel 1). Laut einer Umfrage zu den beliebtesten Aktivitäten während eines Kurzurlaubs interessieren sich über die Hälfte der Deutschen am meisten für Sehenswürdigkeiten und die Natur (Graefe 2020, Statista.de). Daraus ergeben sich (hinsichtlich des Tourismus) einige Chancen für die Stadt Neu-Anspach. Durch die ländliche Lage mitten im Taunus eignet sich Neu-Anspach wunderbar zur Naherholung in der Natur und als Ausgleich zum Trubel des Alltags.

Zusätzlich liegen Aktiv- und Kurzurlaube generell wieder vermehrt im Trend. Diese lassen sich (vor allem im Rahmen eines Tagesausflugs) gut in Neu-Anspach verbringen, da insbesondere an Outdoor-Aktivitäten einiges geboten ist. Die Stadt bietet sich beispielweise ideal als Startpunkt für eine Wanderung durch die Wiesen und Wälder der Taunusregion an. Es sind auch bereits viele weitere Angebote vorhanden (siehe Kapitel 2.1), diese könnten jedoch noch weiter ausgebaut werden, um noch mehr trendbewusste Naturfreunde in die Kleeblattstadt zu locken.

Weitere Chancen könnten sich aus touristischen Kooperationen innerhalb der Stadt und auch mit anderen Kommunen ergeben. Da die Städte und Gemeinden im Hochtaunuskreis, vor allem in Richtung des Hintertaunus, eine sehr ähnliche Landschaft und darüber hinaus auch vergleichbare Herausforderungen zu bewältigen haben, liegt es nahe, interkommunal zu kommunizieren und gegebenenfalls zusammenzuarbeiten. Insbesondere Usingen und Wehrheim bieten sich als direkte Nachbarkommunen als touristische Kooperationspartner an. Die Zusammenarbeit soll/muss nicht auf alle Bereiche übertragen werden, projektbezogene Kooperationen wären jedoch denkbar und könnten sicherlich für alle Beteiligten profitabel sein.

Risiken

Eine Kooperation mit den Nachbarkommunen kann durchaus als Chance für Neu-Anspach gesehen werden, jedoch stellen sie gleichzeitig ein Risiko dar, da viele der überregional bekannten Sehenswürdigkeiten nicht zu Neu-Anspach, sondern zu den umliegenden Städten und Gemeinden gehören. Werden keine Kooperationen eingegangen oder die Zusammenarbeit funktioniert aus irgendeinem Grund nicht, stellen die umliegenden Kommunen in erster Linie Konkurrenten dar, die ebenfalls versuchen, potenzielle Besucher anzuwerben.



Doch nicht nur die direkte, sondern auch die indirekte Konkurrenz ist an dieser Stelle zu nennen. Dazu können alle anderen Urlaubsregionen oder auch Tagesausflugsziele in Deutschland gezählt werden. Denn nicht nur Aktivurlaube in der Natur werden immer beliebter, sondern auch andere Tourismusformen liegen durchaus im Trend. Beispielsweise der Weintourismus erfreut sich bei mittlerweile allen Altersklassen einer ebenso großen Beliebtheit und stellt damit ein beträchtliches Risiko für rein ländlich-touristische Regionen, wie die Stadt Neu-Anspach, dar (Peters und Sennlaub 2017: 75).

Außerdem sehr beliebt sind Städtereisen, die unter den Kurzurlauben und Tagestrips laut einer Umfrage des Statistischen Bundesamtes fast 40% ausmachen (Termèche 2020).

Zur weiter entfernten indirekten Konkurrenz gehören beispielweise die immer günstiger werdenden Fern- und Pauschalreisen. Am liebsten verbringen die Deutschen ihren Urlaub zwar im eigenen Land, was durch das Corona-Virus und die damit einhergehenden Reisebeschränkungen (vor allem ins Ausland) noch verstärkt wurde, jedoch bleiben die Urlaubsorte im Süden weiterhin attraktiv. Zusätzlich begünstigt wird dies durch die steigende Mobilität und billige Flüge sowie gute Rundum-Angebote, die durch die großen Reiseveranstalter geboten werden (faz.net). So folgen direkt hinter Deutschland auch Spanien, Italien, Österreich, die Türkei und Griechenland als ebenfalls sehr beliebte Reiseziele, die den inländischen Urlaubsregionen mit den dort herrschenden ganzjährig angenehmen Temperaturen Konkurrenz machen (Termèche 2020).

Als weiterer Risikofaktor muss immer im Hinterkopf behalten werden, dass im Internet sehr schnell und einfach Urlaubserfahrungen jeglicher Art ausgetauscht werden können. Dabei können ein paar wenige negative Erfahrungen ausreichen, um das Image einer ganzen Destination zu zerstören. Daher können moderne Kommunikationsmittel zwar tourismusfördernd wirken, jedoch stellen sie immer zugleich ein Risiko dar.

Wichtig ist auch, die Authentizität einer Tourismusregion aufrechtzuerhalten. Ein Überangebot an touristischen Attraktionen kann zum Verlust der ländlich ruhigen Identität führen. Die Attraktionen eines Naherholungsgebietes müssen sich in die natürlichen Gegebenheiten der Region einfügen, anstatt diese zu untergraben. Ansonsten geht der ursprüngliche Erholungsfaktor der Natur, wegen dem die meisten Besucher kommen, schnell verloren.

3 Abgeleitetes touristisches Leitbild

Im Folgenden werden die wichtigsten Leitlinien für die künftige touristische Entwicklung der Stadt Neu-Anspach noch einmal ihrer Wichtigkeit nach zusammengefasst.

Eine der Haupt-Leitlinien besteht darin, die touristische Einbettung in die Region und daraus resultierend die gezielte Vermarktung der Stadt als Bestandteil dieser zu fördern.


Eine weitere Leitlinie für die touristische Entwicklung der Stadt ergibt sich aus dem Image des Taunus als Naherholungsregion. Alle Angebote und Attraktionen sollten sich möglichst nahtlos in die natürlichen Gegebenheiten der Region einfügen, also keinesfalls künstlich oder aus dem Rahmen fallend wirken, um den Erholungsfaktor der Natur für die Besucher (vor allem der Hauptzielgruppen: Naturliebhaber, Familien, Aktivurlauber) zu wahren.



Abbildung 16 - Wanderallee Eichenwald (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Die Wirtschaft der Stadt durch sanfte touristische Maßnahmen anzukurbeln, indem durch die Aufwertung und den Ausbau des touristischen Angebots mehr Besucher angezogen werden, ist das hauptsächliche Ziel. Von der daraus resultierenden Attraktivitätssteigerung Neu-Anspachs profitieren, über die Gäste hinaus, auch die Bürger der Stadt. Die mit der Umsetzung des Tourismuskonzepts sowie des Stadtentwicklungskonzepts einhergehende, über die Anziehung fremder Besucher hinausgehende Steigerung der Wohn- und Lebensqualität der Neu-Anspacher Bürger war und ist ein Schlüsselaspekt für die Förderung der heimischen Wirtschaft und die langfristige Stabilisation der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort.

Bezüglich des Freizeitangebots sollte das oberste Ziel sein, die bestehende touristische Infrastruktur zu pflegen und weitergehend auch zu optimieren und auszubauen. Dabei ist viel Engagement und Kreativität gefragt, da die Stadt aufgrund ihrer Größe und den geringen finanziellen Mitteln nur eingeschränkte Kapazitäten hinsichtlich der Weiterentwicklung des touristischen Angebots besitzt. Auf die



Pläne des Stadtentwicklungskonzepts aufbauende, kostengünstige Projekte, die mit relativ geringem Aufwand realisierbar sind, stehen daher im Fokus.

Um den Fortschritt trotz der schwierigen Voraussetzungen vorantreiben zu können, sind die vereinten Kräfte aller Leistungsträger nötig. Die Zusammenarbeit der innerstädtischen Akteure sowie auch die projektorientierte Kooperation mit umliegenden Kommunen stellt deshalb ebenfalls eine bedeutende Leitlinie für das weitere Vorgehen dar. Für die Umsetzung dieser Leitlinie sind eine offene Kommunikation und ein regelmäßiger Austausch zwischen den Verantwortlichen unabdingbar. Zudem muss, nach dem Vorbild der themenbezogenen Arbeitsgruppen im Zuge des Stadtentwicklungskonzepts, für jedes Projekt ein gemeinsames Konzept entwickelt werden, das alle Ideen sowie eine ausführlich geplante und einvernehmlich beschlossene Aufgaben- und Verantwortlichkeitsverteilung enthält.

Die genannten Leitlinien sollen auch in Zukunft die Grundpfeiler aller Planungen hinsichtlich der touristischen Entwicklung der Stadt darstellen und darüber hinaus als Entscheidungsgrundlage für neue Projekte dienen. Mit dem Fokus auf finanziell tragbaren und kapazitiv leistbaren Projekten, die die Erstellung eines zielgruppenspezifischen Angebots anvisieren, sowie einer verbesserten Zusammenarbeit und Vernetzung zwischen den Akteuren unterschiedlicher Ebenen kann das Potenzial, das der Tourismus als Wirtschaftszweig birgt, nutzbar gemacht werden.

4 Strategische Handlungsempfehlungen

Die Zusammenführung der internen und externen Komponenten aus der SWOT-Analyse mit den Leitlinien des Touristischen Leitbildes liefert Strategien und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen, die für die touristische Entwicklung der Stadt Neu-Anspach hilfreich sein können.

SO-Strategien

Die Zusammenführung der Stärken (**S**trengths) mit den Chancen (**O**pportunities) führt zu folgenden möglichen Strategien:

Landschaft (durch geographische Lage im Taunus) + Steigender Bedarf nach Regionalisierung und Naherholung: Der steigende Bedarf nach Regionalisierung und Erholung in der Natur kann von der Stadt Neu-Anspach genutzt werden, um sich durch gezielte Vermarktung als Teil der Naherholungsregion Taunus vor allem für Gäste aus dem Rhein-Main-Gebiet und der Umgebung noch interessanter zu machen.

Aber nicht nur die Vermarktung nach außen spielt eine Rolle. In einer kleinen Stadt wie Neu-Anspach ist es vor allem auch wichtig, die interne Vermarktung zu optimieren. Die Bewohner der Stadt (und die Bewohner des Umlandes) müssen über das bestehende Angebot informiert sein, um es nutzen zu können. Ein eigenes Budget für Marketing innerhalb der Stadt wäre hilfreich, um beispielsweise eine weitläufige und einheitliche Beschilderung der Attraktionen einzuführen. Mit dieser würde die Stadt sowohl nach innen als auch nach außen ein noch stimmigeres und attraktiveres Bild abgeben.

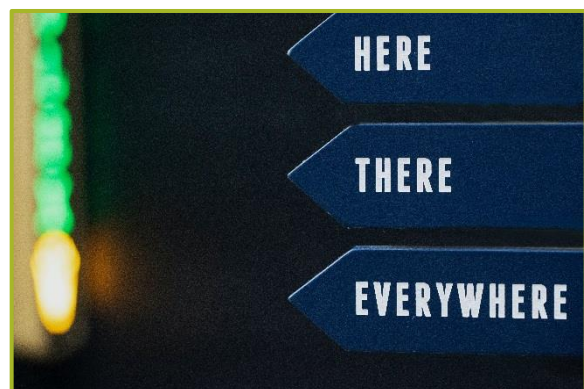


Abbildung 17 – Schilder (Quelle: unsplash.com)

Handlungsschritte:

- Vorlage für die Stadtverordneten/den Magistrat zur Budgetierung sowie einer Innerorts einheitlichen Beschilderung

Outdoor-Aktivitäten wie Wanderrouten und Lehrpfade + Verstärkte Kooperation der lokalen Leistungsträger, auch mit umliegenden Kommunen: Durch eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen den Leistungsträgern der Stadt könnten interne Kooperationen, beispielsweise mit den Reiterhöfen, geschlossen und das Outdoor-Angebot so um geführte Wanderritte erweitert werden.

Bezüglich des Fuß- und Radwegenetzes in Neu-Anspach wurde im Rahmen des Masterplans 2040 eine Zusammenarbeit mit dem ADFC ausgearbeitet, durch die die Infrastruktur innerhalb der Stadt untersucht und anschließend optimiert werden soll (Stadtentwicklungskonzept Neu-Anspach).



Abbildung 18 - Fahrradweg (Quelle: unsplash.com)

Interkommunal könnte auch mit den direkt angrenzenden Kommunen Wehrheim und Usingen über einen Ausbau der Radwege und -routen gesprochen werden, da für längere Touren nur Strecken über die Stadtgrenzen hinaus Sinn machen. In diesem Zuge könnte auch der offizielle Fahrradplan erstellt werden, der schon länger im Gespräch ist.

In Verbindung mit den vorgeschlagenen Maßnahmen könnte auch über einen kleinen E-Bike-Verleih nachgedacht werden, da die Nachfrage nach den mit einer Tretunterstützung ausgestatteten Fahrrädern immer mehr zunimmt und sich der nächste Verleih erst in Oberursel am Taunusinformativzentrum befindet.

Handlungsschritte:

- Gespräche mit Reiterhöfen führen (Konzept erstellen)
- Mit Wehrheim und Usingen bezüglich eines gemeinsamen Fahrradplans kommunizieren
- Suche nach einem potenziellen Standort sowie einem Betreiber für einen E-Bike-Verleih (Idee: Integration in ein Autohaus)

Familienfreundlichkeit + Outdoor-Aktivitäten + Steigendes Gesundheitsbewusstsein, Natur als Ausgleich zum Alltag: Zusätzlich zu den zahlreichen Wanderwegen und Lehrpfaden könnten zur Freude von Familien mit Kindern noch mehr Zusatzattraktionen vorhanden sein. Beispielsweise könnten Geopfade oder auch Geoparks (nach Vorbild des geologischen Lehrpfades im Hessenpark) in die großen

Wanderrouen integriert werden. Darüber hinaus könnten auch noch mehr waldpädagogische Angebote oder kleine Waldspielplätze aus vorhandenen Materialien geschaffen werden, um den Ausflug in die Natur noch etwas aufregender zu gestalten.

Eine weitere Methode, um Wanderungen (vor allem für Familien mit Kindern) noch attraktiver zu machen, sind Geocaching-Routen. In Neu-Anspach gibt es bereits eine Stadtrallye durch den alten Ortskern von Anspach, bei der die Kreativität, das Wissen und die Logik der Teilnehmer gefragt sind. Das Angebot könnte mit wenig Aufwand und finanziellen Mitteln erweitert werden.

Die Erweiterung des Angebots ist ein wichtiger Schritt, jedoch dürfen die bereits bestehenden Attraktionen nicht außer Acht gelassen werden. Die Bestandspflege ist eine Grundvoraussetzung für den Erhalt der geschaffenen touristischen Infrastruktur, weshalb auch dafür unbedingt Kapazitäten freigehalten oder neu geschaffen werden müssen.

Handlungsschritte:

- Priorität: Kapazitäten für Bestandspflege anpassen/ausbauen
- Mit den Verantwortlichen des Geolehrpfades im Hessenpark sprechen -> Erweiterung/Zusätzliche Standorte
- Suche nach geeignetem Standort für die Pfade und gegebenenfalls einen Waldspielplatz (Freiwillige Helfer?)
- Für Geocaching werben (Taunus Touristik Service + Zeitung)

Familienfreundlichkeit + Verstärkte Kooperation der lokalen Leistungsträger, auch mit umliegenden

Kommunen: Ergänzend zu den bereits bestehenden Angeboten, die vor allem während der Sommermonate attraktiv sind, könnte ein saisonales Programm entworfen werden, welches auf die Gegebenheiten jeder Jahreszeit abgestimmt ist. So könnten zum Beispiel Themenevents wie ein Frühlingsfest oder ein Herbstmarkt veranstaltet werden, auf denen sowohl die Atmosphäre als auch die angebotenen Produkte an die jeweilige

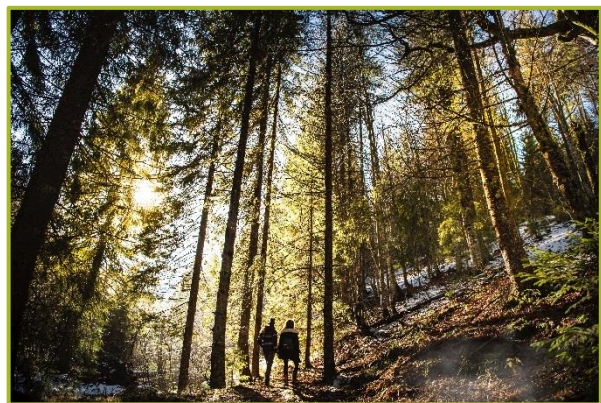



Abbildung 19 - Winterwanderung (Quelle: unsplash.com)

Saison/Jahreszeit angepasst sind. Zudem könnten im Winter Schneewanderungen, im Frühling Kräutertouren und im Herbst beispielweise Märchentouren für Kinder angeboten werden.



Zusätzlich dazu könnten Nachtwächterführungen durch (beispielsweise) die alten Ortskerne angeboten werden. Dabei könnten entweder Fakten zur Historie der Stadt oder auch Fantasie-Geschichten erzählt werden, die in Verbindung mit einer „Nachtwanderung“ für ein spannendes Erlebnis sorgen würden.

Das Schwimmbadgelände könnte ebenfalls außerhalb der Sommermonate alternativ genutzt werden. Im Frühling oder Frühherbst könnten noch weitere Open Air Veranstaltungen wie das Open Air Kino (in Kooperation mit dem Kino Neu-Anspach) stattfinden. Vielleicht ist auf dem großen Gelände sogar genug Platz für ein kleines Autokino, welches sicherlich gut besucht werden würde.

Außerdem könnten auch noch mehr überdachte Veranstaltungen in einem Zelt (in Kooperation mit den Sportvereinen) organisiert werden, um den Platz, den das Gelände bietet, ganzjährig auszunutzen.

Auch die AG Freizeit des Masterplans 2040 hat sich für eine bessere Vernetzung der Akteure (Private, Vereine, Stadt und umliegende Kommunen) ausgesprochen, um die Freizeitangebote weiter auszubauen und darüber hinaus auch über Gesamtkonzepte für Bereiche wie das Gelände des Waldschwimmbades zu sprechen (Stadtentwicklungskonzept Neu-Anspach).

Handlungsschritte:

- Zu den Festen: Priorität auf dem Wochenmarkt -> aus Kooperationen können dann weitere Veranstaltungen entstehen
- Zu den Führungen: Interessenten/mögliche Leiter suchen/kontaktieren (zum Beispiel: Kräuter-Schule Taunus in Obernhain)
- Zum Schwimmbadgelände: Kommunikation mit dem Kino (wegen weiteren Open-Air-Kinos) und mit den Sportvereinen (bezüglich Veranstaltungen)

ST-Strategien

Die Kombination der Stärken (**Strenghts**) mit den Risiken (**Threats**) liefert die folgenden möglichen Strategieansätze für die Stadt Neu-Anspach und ihre Akteure:

Tradition/Kultur (Hessenpark) + Steigende Mobilität + Andere Tourismusformen im Trend: Durch die steigende Mobilität und die daraus resultierende Schnelllebigkeit (vor allem in den Großstädten) wächst das Bedürfnis nach Entschleunigung. Die historischen Fachwerkhäuser des Hessenparks sowie die dort demonstrierten traditionellen Handwerkskünste katapultieren die Besucher vorübergehend

in eine vergangene Zeit, in der alle alltäglichen (Arbeits-)Prozesse noch von Hand und somit vergleichsweise langsam vorstättengingen. Zusätzlich zu der der Hektik des Alltags entgegenwirkenden Atmosphäre bietet sich auch die Gelegenheit, einiges über die Tradition und die Kultur der Taunusregion zu erfahren. Kulturtourismus ist also nicht nur im Rahmen eines momentan total im Trend liegenden Städtetrips möglich. Auf einem solchen Trip wird gezielt nach dem Großstadterlebnis voller Trubel und Lärm gesucht, wohingegen der Taunus und die Stadt Neu-Anspach genau das Gegenteil bieten: Ruhe und Erholung.

Handlungsschritte:

- Traditionsbewusstsein in der Stadt stärken und zum Ausdruck bringen - durch beispielsweise Informationstafeln an historisch bedeutsamen Orten (Alte Fachwerkhäuser, Kirchen, Brunnen, Alte Höfe, etc.) oder feste Routen entlang der Kulturdenkmäler -> In Rod am Berg bereits teilweise durch die dem Neu-Anspacher Geschichtsverein zugehörige „Gralingsrunde“ verwirklicht -> regelmäßige Ortsrundgänge organisieren
- Erholungsfaktor (in der Natur) im Vordergrund -> kein Überangebot an „künstlichen“ Attraktionen schaffen; Angebote müssen sich in natürliche Gegebenheiten einfügen, um Authentizität zu bewahren



Abbildung 20 - Rod am Berg (Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Tradition/Kultur (Hessenpark) + Attraktive Konkurrenzregionen/-attraktionen in unmittelbarer Nähe:

Da der Hessenpark zwar zu Neu-Anspach gehört, jedoch (wie auch die Attraktionen der umliegenden Kommunen) ungünstig vor der Stadt liegt, profitieren die Geschäfte im eigentlichen Stadtgebiet nicht wirklich von dem Touristenmagnet. Da eines der Ziele aber darin liegt, die Kaufkraft in der Stadt zu fördern, gilt es, ein wenig „Hessenpark“ in die Stadt zu bringen. Dies könnte beispielweise durch wechselnde und abwechslungsreiche Angebote auf dem Wochenmarkt (nach dem Vorbild des Bauernmarktes im Hessenpark) geschehen.



Abbildung 21 - Nikolausmarkt auf dem Marktplatz am Feldbergcenter
(Quelle: Stadt Neu-Anspach)

Der Wochenmarkt sollte generell ausgebaut werden und mehr lokale Anbieter sollten vertreten sein. Es gibt genug Anbieter, die ihre Produkte zusätzlich zum Tagesgeschäft, auf dem Wochenmarkt ausstellen könnten. Dazu gehören unter anderem der Metzger, die Bäckereien (im Wechsel), das Feinkostgeschäft, der Bioladen, die Genussdiele sowie die Taunusbrauerei. Zusätzlich zu kulinarischen

Spezialitäten könnten die kleinen (Handarbeits-)Geschäfte (mit Wolle, Stoffen, Grußkarten, Teespezialitäten, Geschenkartikeln) oder die Blumenläden das Angebot erweitern. Mit musikalischer Begleitung durch (evtl.) die Künstler des Musikpalasts würde aus dem spärlichen Wochenmarkt mit zwei Ständen ein kleines Fest entstehen, das den Konsum anregt und zum Verweilen einlädt.

Ein idealer Ort dafür ist der (auch bereits in der Gegenwart/Vergangenheit genutzte) Marktplatz, der durch die Vorhaben im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts (Masterplan 2040) zukünftig noch verstärkt das Zentrum des Lebens in Neu-Anspach darstellen soll. Das Marktplatzkonzept, welches vorsieht, aus dem Gebiet rund um das Feldbergcenter eine multifunktionale Piazza aus Wohnraum, Einzelhandel, Kultureinrichtungen, Gastronomie und auch Ruhe-, Aufenthalts- und Spielbereichen zu machen, wird in Zukunft noch ganz neue Nutzungsmöglichkeiten und Potenziale für Freizeitaktivitäten sowie Events bringen (Stadtentwicklungskonzept Neu-Anspach). Der Platz wird außerdem bereits für den alljährlich stattfindenden Nikolausmarkt genutzt.

Handlungsschritte:

- Kommunikation mit den Anbietern (Wer hat Interesse?)
- Plan zur Organisation/Umsetzung erstellen (Was ist vorhanden, was ist nötig? Wer hat was, wer braucht was?)

Familienfreundlichkeit + Beliebtes Tagesausflugsziel + Verkehrsanbindung + Günstige Flüge und Fernreisen (Pauschalreisen): Die nächste Strategie ergibt sich aus mehreren verschiedenen Stärken und Risiken. Die günstige Verkehrsanbindung ist ein Grund dafür, dass Neu-Anspach bereits ein relativ beliebtes Tagesausflugsziel darstellt. Da in der Tourismusbranche allgemein Pauschalangebote jeglicher

Art sehr gut angenommen werden, könnte die Stadt durch Kooperationen unter den Leistungsträgern (in dem Fall Gastronomiebetriebe, Unterkünfte, Gewerbebetreibende) und mit dem Taunus Touristik Service verschiedene Angebote entwickeln, die bereits verschiedene Freizeitaktivitäten sinnvoll und interessensspezifisch miteinander kombinieren. Damit könnten den Besuchern Ideen geliefert werden, wie ihr Tagestrip aussehen könnte. Um die Attraktivität noch etwas zu steigern, könnten (kleine) Rabatte auf die Pakete gegeben werden. Für ein komplettes Pauschalangebot wäre ein integriertes Bahnticket ein denkbarer zusätzlicher Anreiz. Inwieweit Kooperationen mit der HLB (Hessische Landesbahn) oder dem RMV (Rhein-Main-Verkehrsverbund) dafür infrage kommen würden, gilt es abzuklären.

Handlungsschritte:

- Kommunikation mit Gastronomiebetrieben und Unterkünften (sowie Verkehrsunternehmen)
- Konzept: Welche Attraktionen wären sinnvoll integrierbar? (gegebenenfalls mit Zuständigen der Attraktionen sprechen)
- Kosten-Nutzen-Analyse

WO-Strategien

Die Schwächen (**Weaknesses**) und Chancen (**Threats**) können wie folgt zu möglichen Strategien zusammengeführt werden:

Kein touristisches Leitbild + Bedarf nach Regionalisierung und Naherholung: Die sich aus diesen beiden Faktoren ergebende Strategie bezieht sich erneut auf die Wichtigkeit der Einbindung der Stadt Neu-Anspach in die Taunusregion. Touristisch ist die Stadt eng an die Region gebunden und durchaus abhängig von der Vermarktung dieser. In Neu-Anspach muss weiterhin versucht werden, als Bestandteil der Tourismusregion Taunus zu fungieren und als solcher wahrgenommen zu werden, um an dem Erfolg der Region teilhaben zu können. Eine unabhängige Vermarktung wäre kontraproduktiv, da sich die Stadt Neu-Anspach als Teil des Taunusgebiets überwiegend über dessen touristische Identität definiert.

Handlungsschritte:

- Kooperation mit Taunus Touristik Service weiter pflegen und gegebenenfalls ausbauen -> Partielle Verlagerung der Vermarktung

Lage des Hessenparks, geringer Mehrwert für die Stadt + Verstärkte Kooperation der lokalen Leistungsträger, auch mit umliegenden Kommunen: Wie bereits erwähnt, bietet der Hessenpark dem Stadtgebiet von Neu-Anspach durch seine Lage kaum direkte Vorteile. Da es aber verschwendetes Potenzial wäre, die überregionale Anziehungskraft des Freilichtmuseums nicht zu nutzen, muss über alternative Möglichkeiten nachgedacht werden. Eine Idee besteht darin, Teile des Konzepts des Hessenparks auch in der Stadt umzusetzen (siehe ST-Strategien). Darüber hinaus könnte die Verbindung zwischen dem Hessenpark und der Stadt, die häufig nicht gleich offensichtlich ist, verstärkt hervorgehoben werden. Durch gezielte Werbung für die (Heimat-)Stadt und deren Angebote könnten die Besucher des Hessenparks auch zu den anderen Attraktionen Neu-Anspachs gelotst werden.

Handlungsschritte:

- Gezielte Werbung (Schilder, Informationen, etc.) für Neu-Anspacher Tourismusangebote im Hessenpark (Stärkere Einbindung)

Geringe Übernachtungszahlen + Trend zu Aktivurlaub (Kurzurlaub) und alternativen Übernachtungsmöglichkeiten: Wie bereits erwähnt, liegen Kurztrips total im Trend. Sowohl Städtereisen als auch Kurzurlaube in der Natur sind sehr beliebt (siehe Chancen). Auch wenn die Stadt Neu-Anspach mehr ein



Abbildung 22 – Beispiel: Wohnmobilstellplatz (Quelle: pixabay.com)

Tagesausflugsziel als einen richtigen Urlaubsort darstellt, können durch alternative Übernachtungsmöglichkeiten möglicherweise kleine Anreize gesetzt werden. Eine Idee, deren Umsetzung nicht allzu teuer und aufwendig sein dürfte, wäre die Schaffung von einigen (2-3) Wohnmobilstellplätzen mit Möglichkeiten der Strom- und Wasserzufuhr. Idealerweise befänden sich in unmittelbarer Nähe des Standorts auch Versorgungsmöglichkeiten. So

könnte mit den Campern eine weitere Zielgruppe angesprochen werden.

Darüber hinaus wurde, ausgehend von der Bevölkerung (vor allem von den größeren Firmen in Neu-Anspach), der Wunsch geäußert, die Möglichkeit eines Hotelbaus in Betracht zu ziehen. Dafür müsste ein passender Standort ermittelt werden, der eine gute ÖPNV-Anbindung und gleichzeitig genug Platz für Parkplätze bietet.

Handlungsschritte:

- Suche nach geeignetem Standort für Stellplätze (Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Wasser- und Stromanschluss)
- Suche nach geeignetem Standort für ein Hotel (ÖPNV, genug Platz für Parkplätze)
- Suche nach Investoren und/oder Betreibern für das Hotel

WT-Strategien

Eine Kombination der Schwächen (**Weaknesses**) mit den Risiken (**Threats**) führt zu folgenden Möglichkeiten als Strategieansätze für die Stadt Neu-Anspach:

Verbesserungswürdiger Internetauftritt + Intensive Markttransparenz durch das Internet: Der Internetauftritt der Stadt Neu-Anspach ist/war bislang nicht optimal. Das Layout ist nicht besonders attraktiv und die Eintragungen nicht aktuell. Am Layout lässt sich bis auf weiteres nicht viel verändern, das wurde bereits erfragt. Die vorhandenen Angebote hinsichtlich der Gastronomie und den Unterkünften müssen entweder immer auf dem neuesten Stand gehalten oder komplett entfernt und durch eine direkte Verlinkung zur Seite des Taunus Touristik Service ersetzt werden. Dort sind alle Betriebe eingepflegt und die Gestaltung des Layouts ist auch wesentlich attraktiver.

Handlungsschritte:

- Die Einträge der Attraktionen auf „taunus.info“ aktualisieren und auch immer aktuell halten, da der TTS die auf der Website eingepflegten Informationen der Mitglieder für seine Broschüren nutzt -> Verlinkung auf der Neu-Anspacher Website



Literaturverzeichnis

BEERMANN, P., S. KÖHLER & S. LEUNINGER (2002): Regionale Kooperationen und Regionalmanagement - Modeerscheinung oder adäquate Antwort auf die Zukunftsherausforderungen des 21. Jahrhunderts? In: STANDORT - Zeitschrift für Angewandte Geographie 26, 56-62.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2017): Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland. Berlin.

ERNST, E. (2013): Willkommen in Neu-Anspach. Einblicke in einen liebens- und lebenswerten Wohn-, Arbeits-, Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitraum. Druckerei und Verlag Esser, Weilrod.

ERNST, E. (2015): Anregen. Gestalten. Erinnern. Druckerei und Verlag Esser, Weilrod.

Gabler Wirtschaftslexikon: SCHERHAG, K. (2018): Destinationsprodukt. In: Gabler Wirtschaftslexikon <<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/destinationsprodukt-52030/version-275179>> (Zugriff: 2020-10-22).

Gabler Wirtschaftslexikon²: o.A. (2018): SWOT-Analyse. In: Gabler Wirtschaftslexikon <<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/swot-analyse-52664/version-275782>> (Zugriff: 2020-10-13).

GRAEFE, L. (2020): Beliebteste Aktivitäten deutscher Urlauber in Deutschland 2019. Statista <<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/733842/umfrage/beliebteste-aktivitaeten-deutscher-urlauber-in-deutschland/>> (Zugriff: 2020-10-19).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 40): PlanES (2019): Neu-Anspach. Perspektiven 2040. Gießen.

>o.A.< (2020): Reisen an sich wird günstig sein. Die ersten Deutschen schmieden schon jetzt Pläne für den Urlaub 2021. Wird es eher teurer oder billiger? In: Frankfurter Allgemeine Zeitung <<https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/urlaub-2021-reisen-an-sich-wird-guenstig-sein-16951088.html>> (Zugriff: 2020-10-12).

PETERS, J. E. & A. SENNLAUB (2017): Entwicklungspotenziale des kulinarischen Tourismus. Angebote für die Generation Y/Culinary Tourism. Development Potential for Generation Y. In: WAGNER, D., M. MAIR, A. F. STÖCKL, A. DREYER (Hrsg.): Kulinarischer Tourismus und Weintourismus. Culinary and Wine Tourism Conference 2015. Gabler Verlag. Wiesbaden, 73-82.

TERMÈCHE, A. (2020): Die 10 beliebtesten Reiseziele der Deutschen. In: Deutsche Welle <<https://www.dw.com/de/die-10-beliebtesten-reiseziele-der-deutschen/g-53631102>> (Zugriff: 2020-10-19).

Tirol Tourism Research (o.J.): Ursprüngliches touristisches Angebot. <<http://p285140.mittwaldserver.info/glossar/urspr%C3%BCngliches-touristisches-angebot>> (Zugriff: 2020-10-22).

Tirol Tourism Research² (o.J.): Abgeleitetes touristisches Angebot. <<http://p285140.mittwaldserver.info/glossar/abgeleitetes-touristisches-angebot>> (Zugriff: 2020-10-22).

Web-tourismus.de: ULYSSES „WEB-TOURISMUS“ Rossmann & Donner GbR (2008): Tip des Monats November 2008. Touristische Leitbilder I. <http://www.web-tourismus.de/gewusstwie-tip_08_11.asp#:~:text=%20Touristische%20Leitbilder%20I%20%20%201%20Bedeutung%20eines,%204%20Marketingstrategische%20Zielsetzungen.%20Bei%20der...%20More%20> (Zugriff: 2020-10-27).



Aktenzeichen: M. Matthäus / Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 26.01.2021 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XII/24/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	02.02.2021	
Sozialausschuss	09.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

ÖKOPROFIT FrankfurtRheinMain 2021 – Teilnahme der Stadt Neu-Anspach mit der Kita Rasselbande

Sachdarstellung:

Entfällt

Mitteilung:

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führt in diesem Jahr zusammen mit dem Energiereferat der Stadt Frankfurt ein Ökoprofit-Projekt durch. Ökoprofit ist ein seit vielen Jahren bewährtes Projekt für die Verbesserung des betrieblichen Umwelt- und Klimaschutzes durch eine Optimierung des Ressourcenverbrauchs, eine Steigerung der Energieeffizienz und Senkung der Betriebskosten.

Die Stadt Neu-Anspach wurde als Kommune ausgewählt und kann mit der städtischen Kindertagesstätte Rasselbande teilnehmen. Die Kosten für die Teilnahme trägt der Regionalverband FrankfurtRheinMain. Fachlich wird das Projekt von der Firma Arqum Gesellschaft für Arbeitssicherheits-, Qualitäts- und Umweltmanagement mbH und dem Energiereferat betreut. Kern des Projekts sind verschiedene Vor-Ort-Termine und 8 halbtägige Workshops zu betriebs- bzw. für die Kita relevanten Umweltthemen. Hier geht es vor allem um die Themengebiete Wasser, Energie, Einkauf, Umweltkosten und -controlling, gefährliche Arbeitsstoffe, Abfall- und Emissionsminderung, Mobilität, Umweltpolitik, Arbeitssicherheit sowie um umweltrechtliche und betriebsorganisatorische Fragestellungen.

Die Verwaltung und die Kita haben für die o.g. Themen ein Projektteam zusammengestellt. Die Projektleitung und Koordinierung übernimmt Mirjam Matthäus-Kranz vom Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt. Das Projekt wird über ca. 12 Monate laufen und startet am 25.3.2021 mit einem ersten Workshop (wegen Corona online). Ziel ist nach erfolgter Bestandsaufnahme die Erarbeitung von konkreten Umwelt-Maßnahmen. Die städtischen Kitas haben für 2021 ohnehin für ihr pädagogisches Konzept die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz geplant, sodass sich alle Beteiligten hierzu weiteren fachlichen Austausch erhoffen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

DHH $6,50 \times 15$ (67 98qm)
 = 97,5 qm
 ~ 80 qm EG
 ~ 60 qm DG
 140 qm je DHH

