

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses  
vom Donnerstag, den 09.07.2015.

- 3.2 60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach**  
**Beschlussfassung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 i.V.m. § 13 Abs 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
**Vorlage: 134/2015**

### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, 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. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

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

#### **1. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** **Schreiben vom 03.06.2015, Az.: 60.00.06**

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

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

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Lidl-Filiale auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.350 m<sup>2</sup> erweitern zu können. Parallel zu der Erweiterung erfolgt das Niederlegen eines dort ansässigen Getränkemarkts. Dieser Bereich wird einer Nutzung als Parkplatz zugeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 0,7 ha und befindet sich am nordöstlichen Stadtrand des Stadtteils Anspach. Mit dem Bebauungsplan werden Bereiche des seit September 1995 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans IV/10 *Gewerbegebiet am Burgweg* überplant. Neuversiegelungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Mit der Planung gegebenenfalls einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden keine Anregungen zu der Planung aus dieser Sicht vorgetragen.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** grundsätzlich keine Bedenken.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Dennoch bitten wir, die folgenden Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen:

1. Die folgenden Punkte sollten zusätzlich in die textlichen Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften bzw. Plankarte aufgenommen werden:

- a. Wir schlagen vor, alle geplanten Bäume zwischen den Stellflächen (vgl. Freiflächenplan) und innerhalb der Flächen für Bepflanzungen zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) festzusetzen.

So könnte einerseits die Umsetzung der städtischen Stellplatzsatzung gestärkt werden und andererseits könnten die im B-Plan „Gewerbegebiet Am Burgweg“ nördlich der Rudolf-Diesel-Straße festgesetzten Bäume weiterhin verfolgt werden. An den ursprünglich vorgesehenen Standorten befindet sich aktuell eine Bushaltestelle, so dass die Umsetzung dieser Festsetzungen unwahrscheinlich erscheint, aber weiterhin gefordert werden muss, da diese Bäume mit in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des oben genannten Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Ergänzend zur Stellplatzsatzung sind für die Begrünung der Stellplätze heimische und standortgerechte Bäume mit folgenden Qualitäten vorzuschreiben:

- i. Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm,
- ii. mindestens 3 mal verpflanzt und
- iii. der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> umfassen. Die aktuellen Bemessungen des durchwurzelbaren Raums innerhalb der Stellplatzfläche sind eindeutig zu gering. Ein funktionsfähiger Baumstandort für eine dauerhafte Entwicklung der Bäume kann hier nicht als gesichert gelten.

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die vorhandene Randeingrünung bereits gemäß der angesprochenen Fundstelle im normativen Teil des Bebauungsplanes gesichert worden ist. Sodann sei darauf hingewiesen, dass es auch für die Festsetzung von Anpflanzungen der städtebaulichen Begründung bedarf und solche Festsetzungen nach § 41 Abs. 2 BauGB Entschädigungsansprüche gegenüber der planaufstellenden Gemeinde, hier der Stadt Neu-Anspach, begründen können. Da die Anpflanzungen bereits durch die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach gefordert ist und gewährleistet wird und hinreichend belastbare Gründe für eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht erkennbar sind, kann der Entwurf des Bebauungsplanes insoweit unverändert zur Satzung erhoben werden.**

**Die Anregungen zu den Pflanzenqualitäten werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, um in dessen Vollzug, dem eigentlichen Adressaten, entsprechende Berücksichtigung zu finden.**

- b. Der auf Seite 22 der Begründung erwähnte Grad der Versiegelung sollte Eingang in die textlichen Festsetzungen finden.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

**Die angesprochene Textpassage lautet: „Der Grad der Versiegelung verändert sich dahingehend, dass gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag zu befestigen sind. Im vorliegenden Plangebiet sind Verkehrsflächen inkl. Stellplatzflächen mit Pflastersteinen befestigt, wodurch eine teilweise Niederschlagsversickerung in den Boden möglich ist, was zur bisherigen Situation (völlige Versiegelung durch Bebauung) eine Verbesserung darstellt.“ Da die Stellplatzsatzung auch hier einschlägig ist, bedarf es keiner zusätzlichen Sicherung deren Vorgaben durch Festsetzungen im Bebauungsplan.**

- c. Es sollte auf die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen verwiesen werden. Die im Plangebiet befindlichen und nicht zur Entfernung vorgesehenen Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

**Ihr wird dadurch entsprochen, dass ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wird. Im Übrigen geht die Stadt Neu-Anspach davon aus, dass den von dem Vorhabenträger zu beauftragenden Unternehmen aus dem Bereich des Garten- und Landschaftsbaus auch die für sie einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen bekannt sind.**

- d. Zudem sollte geprüft werden, welche gestalterischen Festsetzungen bezüglich einer Dach- und Fassadenbegrünung getroffen werden können.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

**Entsprechende Festsetzungen respektive Gestaltungsvorschriften scheiden bei Gebäuden, in denen Lebensmittel hergestellt oder weiterverarbeitet werden oder in denen mit Lebensmitteln gehandelt wird allein schon deshalb aus, um das Eindringen von Tieren jedweder Art zum Beispiel über Lüftungseinrichtungen zu verhindern. Aufgrund der Ortsrandlage und des angrenzenden Grünzuges fehlt zudem eine städtebauliche Begründung.**

- e. Eine Vorschrift zur ausschließlichen Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen bei der Außenbeleuchtung sollte im Hinblick auf das nördlich angrenzende Biotopverbundsystem (vgl. Reg FNP sowie Landschaftsplan), ergänzt werden. Ansonsten ist nicht auszuschließen, dass potentiell im Wirkraum befindliche Tierarten beeinträchtigt werden.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

**Die angeregte Festsetzung kann keinen Eingang in den normativen Teil eines Bebauungsplanes finden, da ihr der für eine Festsetzung erforderliche Bodenbezug fehlt und der Gesetzgeber den Gemeinden kein Festsetzungsfindungsrecht zugestanden hat. Die Empfehlung wird allerdings in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, als Anregung an den Vorhabenträger, sie im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenplanung zu prüfen und zu berücksichtigen.**

- f. Des Weiteren empfehlen wir vorsorglich einen Hinweis auf den speziellen Artenschutz mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

*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 Nm. 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 überwinterte Arten zu überprüfen.*

*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.*

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die Hinweise werden als solche in die Plankarte aufgenommen.**

Die Möglichkeit einer Einleitung des Niederschlagswassers von den Stellflächen in ein Gewässer sollte durch die Festsetzung Nr. 3.3.1 nicht ermöglicht werden. Hier kann es zu Beeinträchtigungen streng geschützter Arten der aquatischen Flora und Fauna kommen.

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

***Kapitel 3 beinhaltet keine Festsetzungen sondern, wie die Überschrift besagt, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen. Es handelt sich auch bei Nummer 3.3.1 nur um einen Hinweis auf die gesetzlichen Prüfaufträge des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes. Eine Einleitung in ein Gewässer bedarf im Übrigen einer Einleiterlaubnis durch den Landkreis.***

## **2. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 18.06.2015, Az.: Neu-Anspach 4/15/Bp**

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

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lidl- Marktes überschreitet zwar um 100 m<sup>2</sup> die Raumverträglichkeitsgrenze für Discounter (max. 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), dies wird aber als geringfügig angesehen und stellt unseres Ermessens nach keine raumbedeutsame Veränderung dar. Die Erweiterung dient der Bestandssicherung des Lidl-Marktes an dieser Stelle und ist letztlich durch die Zurücknahme des Getränkemarktes eine Umverteilung der Verkaufsfläche auf dem Grundstück mit nur geringfügiger Erhöhung.

***Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.***

Wir weisen aber darauf hin, dass es in Neu-Anspach weitere Planungen bzgl. der Verlagerung und Vergrößerung des Edekamarktes (aktueller Standort im Gewerbegebiet „Am Burgweg“, Verlagerung an den Standort südlich der L 3270, geplante Verkaufsfläche 1500m<sup>2</sup>) sowie der Neuansiedlung eines REWE-Marktes (an die L 3041, geplante Verkaufsfläche ca. 1600m<sup>2</sup>) gibt.

Die geplanten Standorte sind im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) bislang nicht vorgesehen. In mehreren Gesprächen hat der Regionalverband bereits darauf hingewiesen, dass die kumulativen Auswirkungen der verschiedenen großflächigen Einzelhandelsvorhaben untersucht werden müssen, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich der verschiedenen Vorhaben ausschließen zu können.

Ebenso müsste die Notwendigkeit mehrerer großflächiger Betriebe in einem Unterzentrum wie Neu-Anspach begründet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir explizit darauf hin, dass aus der bestehenden Kaufkraftbindungsquote von 102 % und der für die Lidl-Erweiterung prognostizierten Kaufkraftbindungsquote von 104 % abgeleitet werden kann, dass die Grundversorgung in Neu-Anspach bereits gesichert ist und ein städtebauliches Erfordernis für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe möglicherweise nur schwer begründet werden kann. Eine kumulative Betrachtung unter Berücksichtigung der anderen geplanten Einzelhandelsvorhaben fand im vorliegenden Fall nicht statt. Wir empfehlen, diese nachzuholen.

***Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.***

***Die bereits seit vielen Jahren zu beobachtende Dynamik in der Entwicklung des (Lebensmittel-) Einzelhandels führt dazu, dass Projektentwickler und Einzelhandelsunternehmen regelmäßig ihr Interesse an Standortverlagerungen und Standortneugründungen auch in Neu-Anspach der Stadt gegenüber bekunden. Sobald und soweit aus einer solchen Interessenbekundung die Entwicklung eines konkreten und mit den städtebaulichen Zielen von Neu-Anspach konformen Konzeptes möglich erscheint, wird die Stadt mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt Kontakt aufnehmen, um über die Notwendigkeit und den Umfang der erforderlichen Einzelhandelsuntersuchung bzw. Zentrenkonzeptes zu sprechen. Ein solches Erfordernis leitet sich aus der für den vorliegenden Abwägungsprozess maßgeblichen vergleichsweise geringfügigen Erweiterung des Lidl-Filialstandortes aber nicht ab.***

## **3. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 19.06.2015, Az.: III 31.2-61d 02/01-103**

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ ist beabsichtigt, den bestehenden Lidl-Markt um 250 m<sup>2</sup> auf 1.350 m<sup>2</sup> VK zu erweitern und den mit einer Verkaufsfläche von 94 m<sup>2</sup> kleinflächigen Elektrofachhandel in seinem Bestand zu sichern und eine geringfügige Erweiterung (max. Grundfläche 170 m<sup>2</sup>) zu ermöglichen. Die Fläche des Lidl-Marktes liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten gemischten Baufläche, Bestand, die gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind. Die geringfügige Erweiterung des Nahversorgungsmarktes um 250 m<sup>2</sup> stellt keine raumbedeutsame Maßnahme dar und verstößt bezüglich der Lage innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung nicht gegen regionalplanerische Ziele. Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden daher keine Bedenken gegen die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erhoben.

Der bestehende kleinflächige Elektrohandel liegt innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche, Bestand. Mit der Festsetzung einer maximalen Fläche von 170 m<sup>2</sup> wird im Wesentlichen der Bestand gesichert, geringfügige Erweiterungen des 94 m<sup>2</sup> großen Marktes sind möglich. Die Planung stellt aufgrund der geringen Flächengröße keine raumbedeutsame Maßnahme dar, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Gegen die Festsetzung eines „Elektrofachhandels mit Geldautomat“ werden daher — auch bezüglich der Lage des Vorhabens innerhalb des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand — keine Bedenken aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung erhoben.

***Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.***

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken. Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf Folgendes hin:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
  - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
  - Rohstoffsicherungskarte des HLUG
- 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/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In

dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, zu richten.

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

***Da auch der Stadt Neu-Anspach keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmittel vorliegen und solche spätestens bei der Schaffung des Baugrundes für die dort seit vielen Jahren vorhandene Bebauung hätten gefunden werden müssen, kann es bei der Information der Stadt Neu-Anspach an den Vorhabenträger bleiben, dass der Kampfmittelräumdienst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht beteiligt wurde und er, der Vorhabenträger, diesen gegebenenfalls eigenverantwortlich ansprechen möge.***

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entfällt.