



Datum, 20.09.2012 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/243/2012

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.10.2012	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	01.11.2012	
Stadtverordnetenversammlung	13.11.2012	

**Bebauungsplan Im Feldchen, 11. Änderung
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §
13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.09.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans Im Feldchen gefasst.

Im Mittelpunkt der Änderung steht die Modifikation der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen nach dem Bau der Heisterbachstraße, 3. BA.

Da die Änderung weder das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes noch die Grundzüge der Planung berührt, konnte ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlage in der Zeit vom 27.08. bis 10.09.2012 beteiligt (Öffentliche Bekanntmachung im Usinger Anzeiger am 16.08.2012).

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 13.08.2012 am Verfahren beteiligt.

Insgesamt haben sich 11 Träger öffentlicher Belange beteiligt, davon 3 mit Anregungen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Fischer ausgewertet, mit der Stadt abgestimmt und in den Beschlussvorschlag (in **Fett- und Kursivschrift**) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanverfahren Im Feldchen, 11. Änderung, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

**1. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss – FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 31.08.2012**

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

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

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplans „Im Feldchen“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den bestehenden Gewerbebetrieben die Erweiterung in östliche Richtung zu ermöglichen. Hierzu ist die Verschiebung der bestehenden Baugrenzen, einschließlich der Verlagerung von Flächen die zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt sind, erforderlich. Der Geltungsbereich der 11. Änderung wird dabei vollumfänglich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen umfasst, welche in ihren Festsetzungen ersetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung wird im Verfahren abgesehen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Fachbereichs Bauaufsicht werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

Textliche Festsetzungen:

3.1 Werbeanlagen

Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss bestimmter Arten von Werbeanlagen ist § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO. Die textlichen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen beruhen demzufolge auf dem § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 HBO.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die örtlichen Bauvorschriften die in § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) geregelt sind, beziehen sich in Satz 1 des § 81 Abs. 1 HBO auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten oder zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Wasser in bestimmten genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes. Die Vorschriften über Werbeanlagen und Warenautomaten können sich dabei auch auf deren Größe, Art und Anbringungsort erstrecken.

In Satz 2 des § 81 Abs. 1 können Regelungen getroffen werden für besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Warenautomaten, zum Schutz bestimmter bebauter Straßenplätze oder Gemeindeteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern. Dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten ausgeschlossen werden.

Beide Sätze regeln Art und Umfang von zulässigen Werbeanlagen wobei Satz 2 insbesondere auf den Denkmalschutz oder besondere städtebauliche Gegebenheiten hinweist die hier allerdings nicht anzutreffen sind. Um der Bauaufsicht jedoch eine einheitliche Beurteilung zu ermöglichen, wird der angesprochene Satz 1 unter Ziffer 3.1 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften redaktionell aufgeführt. Inhaltliche Konsequenzen resultieren aus dieser Ergänzung keine.

Begründung:

3.1 Verbindliche Bauleitplanung

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Im Feldchen, 11. Änderung“ und „Heisterbachstraße, 3. Bauabschnitt“ überschneiden sich in Teilbereichen, Nach Aussagen des Planverfassers soll der aufzustellende Bebauungsplan „Im Feldchen, 11. Änderung“ mit Inkrafttreten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heisterbachstraße, 3. Bauabschnitt“ ersetzen. Das ist so nicht möglich.

Der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes darf sich nicht mit dem Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes überschneiden (vgl. Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 9, Rn.88). Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebietes können stets nur in einem einzigen, eine rechtliche Einheit bildenden Bebauungsplan festgelegt werden (vgl. Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 9, Rn.88). Dies folgt letztlich aus dem Grundsatz, dass jede rechtstaatliche Planung im Hinblick auf die Betroffenen übersichtlich sein muss (vgl. Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 9, Rn.88). Man spricht in diesem Zusammenhang von der so genannten Einräumigkeit.

Überschneidet sich der Geltungsbereich eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes ganz oder teilweise mit dem eines anderen Bebauungsplanes, so muss dieser insoweit aufgehoben oder geändert werden. In solchen Fällen empfiehlt es sich, den von den Neuregelungen betroffenen Geltungsbereich in den neuen Plan mit aufzunehmen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der von der Änderung betroffene Bereich des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. BA liegt vollständig innerhalb des hier im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Im Feldchen“ 11. Änderung. Es wird bestimmt, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ 11. Änderung seine Festsetzungen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. BA für diesen Bereich ersetzen.

Der neue Bebauungsplan „Im Feldchen“ 11. Änderung überlagert damit den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das Entgegenstehende frühere Recht verdrängen ohne es aufzuheben. Es gilt der juristische Grundsatz, dass ein späteres Gesetz einem früheren Gesetz derselben Rangordnung vorgeht.

Der Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA ist insofern für den hier in Rede stehenden, von der Änderung betroffenen Bereich, nicht mehr anwendbar. Das würde sich nur dann ändern, wenn der Bebauungsplan „Im Feldchen“ 11. Änderung für unwirksam erklärt werden würde. Aus welchem Grund auch immer. Nur dann könnte wegen dieser Unwirksamkeit der späteren Rechtsnorm („Im Feldchen“ 11. Änderung) die Möglichkeit der Normenkollision die Rechtsfolge des Grundsatzes „Lex posterior derogat legi priori“ (lat.: „Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“) nicht eintreten. Für die Stadt Neu-Anspach besteht insofern kein weiterer Handlungsbedarf

Wir empfehlen daher dringend zusätzlich zu dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Im Feldchen, 11. Änderung“ den Bebauungsplan „Heisterbachstraße, 3. Bauabschnitt“ hinsichtlich seines Geltungsbereiches zu ändern.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

vgl. hierzu die vorhergehenden Ausführungen.

Darüber hinaus bedarf es für die Herausnahme dieses Teilbereiches aus dem Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. BA eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens was weder zielführend, noch erforderlich, noch seitens der Stadt Neu-Anspach gewollt ist.

2. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 29.08.2012

Zu der vorgelegten Planung werden seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in Gewerblichen Bauflächen auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht und deshalb im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung Einzelhandel in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden sollte.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzung zur Selbstproduzentenklausel in den Bebauungsplan integriert.

3. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 10.09.2012

Auf Ihre Anfrage vom 13.08.2012 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ der Stadt Neu Anspach keine Einwände bestehen.

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

Wenn das Gebiet über die bisherige Versorgung hinaus mit Erdgas erschlossen werden und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden sollten, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen.

Frau Susanne Litz
Email: S.Litz@nrm-netzdienste.de
Tel.: 069-213 26259

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

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an. Für Rückfragen zur Online-Anfrage wenden Sie sich bitte an unsere Netzauskunft unter der Nummer 069 213-26633.

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

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

4. Syna GmbH Schreiben vom 03.09.2012

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 13.08.2012, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 08.12.2010

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Gert Metzler, Philipp-Reis-Straße 7 Email vom 10.09.2012

Wir weisen zuerst auf die nicht korrekte Angabe der Termine der Offenlage hin. Das Terminende wurde mit Freitag den 10.09.2012 bestimmt. Wir gehen von Montag den 10.09.2012 aus. Es ist zu prüfen ob die Offenlage zu wiederholen ist?

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei in der Tat um einen Irrtum bei Angabe des Datums und des Wochentages, der jedoch verfahrensrechtlich unbeachtlich ist, da es sich zum einen um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, bei dem sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden eine „angemessene Frist“ zur Angabe der Stellungnahme eingeräumt werden muss, der jedoch im Baugesetzbuch (BauGB) nicht näher definiert ist (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB) und darüber hinaus auch die Stellungnahmen, die bis einschließlich Montag, dem 10.09.2012 eingegangen sind die Abwägung eingestellt wurden. Die Berücksichtigung der hier abgegebenen Stellungnahme dokumentiert dies.

Anregungen und Bedenken:

1. Der Betrieb des Baustoffhandel Jäger&Höser verursacht für die umliegenden Liegenschaften eine erhebliche Belastung durch die extreme Staubentwicklung. Wir halten es daher für geboten die Nutzung Lagerplätze nach §1 (5) BauNVo auf den weiteren Flächen auszuschließen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplans „Im Feldchen“ (2011), der für den Bereich „Gewerbegebiet“ i.S. § 8 BauNVO festsetzt und diese Festsetzung mit einer Festsetzung zur Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern ergänzt. Die 10. Änderung ersetzt für den räumlichen Geltungsbereich bereits die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Feldchen“ aus dem Jahr 1974, der für den Bereich „Gewerbegebiet“ sowie, an den damals geplanten Trassenverlauf der Heisterbachstraße angrenzend, „öffentliche Grünfläche“ festsetzt. Im Bebauungsplan „Heisterbachstraße 3. BA wurden ebenfalls bereits Flächen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Im Feldchen“ als Gewerbegebiet festgesetzt, um u.a. den konkreten Erweiterungswünschen der Gewerbetreibenden nachkommen zu können. Die hier getroffenen Festsetzungen werden in die vorliegende 11. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ aufgenommen.

Die hier angesprochene Fläche, Flst. Nr. 54/7, 54/8, 54/9, 54/11 und 54/12 liegt bereits im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne „Im Feldchen“ von 1974 und „Heisterbachstraße“ 3. BA. Ausschlüsse von allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht getroffen. Die hiermit vorliegende 11. Änderung modifiziert hier bestehendes Baurecht in erster Linie dahingehend, dass das Gewerbegebiet und die überbaubaren Flächen an den tatsächlichen Verlauf der Heisterbachstraße angepasst werden. Weitergehende Einschränkungen gegenüber dem bestehenden Baurecht werden abgesehen von einer Anpassung an die nunmehr geltenden Regelungen der Regionalplanung (RegFNP 2010) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) nicht getroffen.

An diesem Grundsatz soll auch festgehalten werden, um nicht zuletzt „Eingriffe in tatsächlich ausgeübte Nutzungen“ zu vermeiden. Abgesehen davon bedingt die Nutzung als Baumarkt auch das Vorhandensein von ausreichenden Flächen zum Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien, so dass diese dem eigentlichen Gewerbebetrieb zuzuordnen sind und nicht als eigenständige Nutzung „Lagerplatz“ gelten. Ein entsprechender Ausschluss würde insofern leer laufen.

2. Die gesamten Baublöcke sind gekennzeichnet durch eine Rücksetzung der Baugrenze gegenüber der Grundstücksgrenze um 3 bzw. 5m Dieses Merkmal der städtebaulichen Gestaltung sollte auch entlang der Nordgrenze der Flurstücke 50/5 und 47/2 festgesetzt werden. Es erscheint uns sehr geboten, um den Schluchtencharakter zu minimieren, auch halten wir eine teilweise Bepflanzungsfestsetzung für erforderlich und auch unbedenklich, da es sich bei 3 m um die normalen Grenzabstände handelt.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Anders als in den übrigen Bereichen werden über die Verlängerung der Siemensstraße keine weiteren Grundstücke mehr erschlossen, sondern die Verlängerung mündet unmittelbar auf die Böschung der Heisterbachstraße. Unter dieser Voraussetzung wird es für unschädlich gehalten die Flächen, dem angrenzenden Betrieb zur weitergehenden Nutzung zur Verfügung zu stellen.

3. Alle Grundstücke liegen in unmittelbarer Lage zu der Trasse Heisterbachstraße. Mit keinem Satz wird über eventuelle Lärmbelästigungen und damit über notwendige Schutzmaßnahmen eine Aussage getroffen. Wir sehen hierin eine massive Verletzung der in § 1 BauGB niedergelegten Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die hiermit vorliegende 11. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ modifiziert ausschließlich bereits bestehendes Baurecht und zwar dahingehend, dass insbesondere eine Anpassung des Gewerbegebietes und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an die den Trassenverlauf der Heisterbachstraße erfolgt. Nicht nutzbare „Restgrundstücke“ werden hierdurch vermieden. Änderungen, die immissionsschutzrechtliche Konsequenzen haben, werden hierdurch nicht vorbereitet. Anders sieht es bei den Bauleitplanverfahren für den 3. und 4. BA der Heisterbachstraße aus. Im Zusammenhang mit diesen Aufstellungsverfahren wurden schalltechnische Untersuchungen eingeholt, die sich im Detail mit den möglichen Auswirkungen des Baus der Straße auf die angrenzenden Nutzungen befassen. Hier wurden auch die angrenzenden Grundstücke berücksichtigt. Auf den gegenwärtig offen liegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. BA wird an dieser Stelle verwiesen.

Für das hiermit vorliegende Verfahren der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Im Feldchen“ (Gewerbegebiet) besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister