



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

Datum, 21.02.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/48/2013

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

#### **Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach**

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

#### **Sachdarstellung:**

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

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

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

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

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

Frau Susanne Litz  
Email: [S.Litz@nrm-netzdienste.de](mailto:S.Litz@nrm-netzdienste.de)  
Tel.: 069-21326259

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

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an. Für Rückfragen zur Online-Anfrage wenden Sie sich bitte an unsere Netzauskunft unter der Nummer 069213-26633.

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

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

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

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

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

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

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

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

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

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

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

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

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

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

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

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

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

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

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

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

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

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Die relevanten Versorgungsleitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

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

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

**Der Anregung wird entsprochen.**

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

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

**Der Anregung wird nicht entsprochen.**

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

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

Unvermeidbare Verluste sind durch Ersatzhabitate im Plangebiet auszugleichen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

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

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

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

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

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

***Der Anregung wird entsprochen.***

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

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

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

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

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

## II. Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

Im Einzelnen umfasst dieser folgende Punkte:

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

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

#### 1. Ausweisung als Mischgebiet:

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

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

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

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

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

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

#### Im Einzelnen:

##### Zu Punkt 1.3:

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

##### Zu Punkt 1.4:

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

##### Zu Punkt 1.5:

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

##### Zu Punkt 1.6:

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

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

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

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

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

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

## **2. Baugrenze im Nord-Osten Richtung Grünfläche**

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

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

**Der Anregung wird entsprochen.**

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

## **3. Baugrenze im Norden Richtung Stichstraße An der Eisenbahn**

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

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

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

Anlage 1:

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



***Der Anregung wird entsprochen.***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Der Anregung wird entsprochen.***

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

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

***Der Anregung wird teilweise entsprochen.***

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

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

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

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

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

Ein Schandfleck für diese Grünzone! Umweltschutz???

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen

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