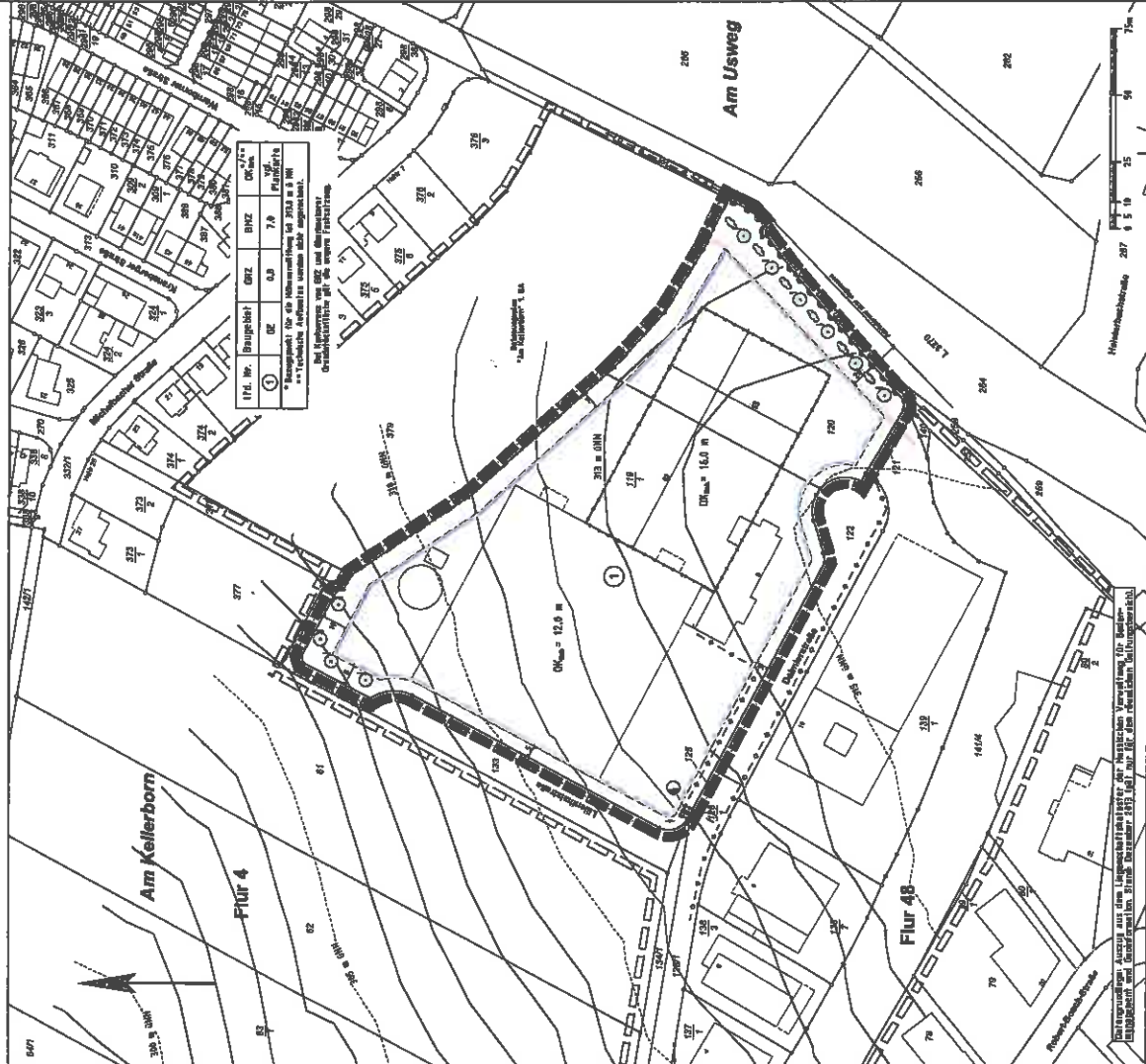


Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Kellerborn" 1. BA

2. Änderung



174. Nr. Baugemark: ORZ, BHZ, DR, etc.
 174. Nr. Baugemark: ORZ, BHZ, DR, etc.
 * Baugemark für die Mittelverflechtung ist 174. Nr. 8 ORZ
 ** Einmalig festgelegt in diesem Plan entsprechend
 dem Abgleich mit dem ORZ des am 1.1.2007
 gültigen Bebauungsplans

Das gezeichnete Grundstück ist im Besitz der Herrschaften...
 Eigentümer: ...
 Grundstück: ...

Beschreibung
 Der Bebauungsplan (B-Plan) ist ein öffentlich-rechtliches Instrument zur Festlegung der Art und Dichte der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil des Städtebaurechts und wird durch die Gemeinde beschlossen. Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument zur Festlegung der Art und Dichte der Bebauung in einem bestimmten Gebiet. Er ist ein Teil des Städtebaurechts und wird durch die Gemeinde beschlossen.

Zusatz	Bezeichnung
1	Zusatz 1
1.1	Flurgrenze
1.2	Flur 48
1.3	Flur 48
1.4	Flur 48
1.5	Flur 48

Zusatz	Bezeichnung
2	Zusatz 2
2.1	Zusatz 2.1
2.2	Zusatz 2.2
2.3	Zusatz 2.3
2.4	Zusatz 2.4
2.5	Zusatz 2.5
2.6	Zusatz 2.6
2.7	Zusatz 2.7
2.8	Zusatz 2.8
2.9	Zusatz 2.9
2.10	Zusatz 2.10
2.11	Zusatz 2.11
2.12	Zusatz 2.12
2.13	Zusatz 2.13
2.14	Zusatz 2.14
2.15	Zusatz 2.15
2.16	Zusatz 2.16
2.17	Zusatz 2.17
2.18	Zusatz 2.18
2.19	Zusatz 2.19
2.20	Zusatz 2.20
2.21	Zusatz 2.21
2.22	Zusatz 2.22
2.23	Zusatz 2.23
2.24	Zusatz 2.24
2.25	Zusatz 2.25
2.26	Zusatz 2.26
2.27	Zusatz 2.27
2.28	Zusatz 2.28
2.29	Zusatz 2.29
2.30	Zusatz 2.30
2.31	Zusatz 2.31
2.32	Zusatz 2.32
2.33	Zusatz 2.33
2.34	Zusatz 2.34
2.35	Zusatz 2.35
2.36	Zusatz 2.36
2.37	Zusatz 2.37
2.38	Zusatz 2.38
2.39	Zusatz 2.39
2.40	Zusatz 2.40
2.41	Zusatz 2.41
2.42	Zusatz 2.42
2.43	Zusatz 2.43
2.44	Zusatz 2.44
2.45	Zusatz 2.45
2.46	Zusatz 2.46
2.47	Zusatz 2.47
2.48	Zusatz 2.48
2.49	Zusatz 2.49
2.50	Zusatz 2.50

1. Zielsetzung
 Der Bebauungsplan soll die Entwicklung des Gewerbegebietes Am Kellerborn in der Weise steuern, dass die Anforderungen an die Umwelt, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung sowie die wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes erfüllt werden können.

2. Inhaltliche Festsetzungen
 2.1 Die Bebauung des Gewerbegebietes Am Kellerborn erfolgt in der Weise, dass die Anforderungen an die Umwelt, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung sowie die wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes erfüllt werden können.

3. Sonstige Festsetzungen
 3.1 Die Bebauung des Gewerbegebietes Am Kellerborn erfolgt in der Weise, dass die Anforderungen an die Umwelt, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung sowie die wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes erfüllt werden können.

Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 3 des BauGB:
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverwaltung am 24.03.2015 gefasst.
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde öffentlich bekanntgemacht am 27.03.2015.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde öffentlich bekanntgemacht am 27.03.2015.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.03.2015 bis zum 18.05.2015.

Der Störungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 8 HBO iVm. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2015.
 Die Bekanntmachungen erfolgen im Umlauf-Anspruch.

Ausfertigungswegmark:
 Es wird festgestellt, dass die Karte dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergehenden Beschränkungen der Straßenverkehrsordnung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraftklärung maßgebenden Voraussetzungen erfüllt sind.

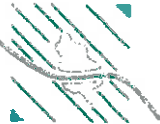
Neu-Anspach, dem
 Bürgermeister
 Rechtsbehelfswegmark:
 Der Bescheidgegenstand ist durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.



Planungsnummer	Planungsname	Planungsdatum	Planungsart	Planungsstatus
174. Nr. 1	BauGB	2015	1. BA	in Kraft
174. Nr. 2	BauGB	2015	2. Änderung	in Kraft
174. Nr. 3	BauGB	2015	3. Änderung	in Kraft
174. Nr. 4	BauGB	2015	4. Änderung	in Kraft
174. Nr. 5	BauGB	2015	5. Änderung	in Kraft
174. Nr. 6	BauGB	2015	6. Änderung	in Kraft
174. Nr. 7	BauGB	2015	7. Änderung	in Kraft
174. Nr. 8	BauGB	2015	8. Änderung	in Kraft
174. Nr. 9	BauGB	2015	9. Änderung	in Kraft
174. Nr. 10	BauGB	2015	10. Änderung	in Kraft
174. Nr. 11	BauGB	2015	11. Änderung	in Kraft
174. Nr. 12	BauGB	2015	12. Änderung	in Kraft
174. Nr. 13	BauGB	2015	13. Änderung	in Kraft
174. Nr. 14	BauGB	2015	14. Änderung	in Kraft
174. Nr. 15	BauGB	2015	15. Änderung	in Kraft
174. Nr. 16	BauGB	2015	16. Änderung	in Kraft
174. Nr. 17	BauGB	2015	17. Änderung	in Kraft
174. Nr. 18	BauGB	2015	18. Änderung	in Kraft
174. Nr. 19	BauGB	2015	19. Änderung	in Kraft
174. Nr. 20	BauGB	2015	20. Änderung	in Kraft
174. Nr. 21	BauGB	2015	21. Änderung	in Kraft
174. Nr. 22	BauGB	2015	22. Änderung	in Kraft
174. Nr. 23	BauGB	2015	23. Änderung	in Kraft
174. Nr. 24	BauGB	2015	24. Änderung	in Kraft
174. Nr. 25	BauGB	2015	25. Änderung	in Kraft
174. Nr. 26	BauGB	2015	26. Änderung	in Kraft
174. Nr. 27	BauGB	2015	27. Änderung	in Kraft
174. Nr. 28	BauGB	2015	28. Änderung	in Kraft
174. Nr. 29	BauGB	2015	29. Änderung	in Kraft
174. Nr. 30	BauGB	2015	30. Änderung	in Kraft

Anlage 1

Anlage 2



Inhalt

- 1 Vorbemerkungen 3
 - 1.1 Veranlassung und Planziel..... 3
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... 4
 - 1.3 Übergeordnete Planungen..... 4
 - 1.4 Verbindliche Bauleitplanung 4
 - 1.5 Verfahren..... 5
- 2 Inhalt und Festsetzungen 6
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung..... 7
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung 7
 - 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... 8
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... 8
- 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung..... 8
- 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange..... 8
- 6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes..... 10
- 7 Immissionsschutz..... 13
- 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... 13
- 9 Ablagerungen und Altlasten..... 14
- 10 Denkmalschutz..... 14
- 11 Hinweise und sonstige Infrastruktur 15
- 12 Bodenordnung 15
- 13 Kosten..... 15
- 14 Verfahrensstand..... 16

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung

zum

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Am Kellerborn“

1. Bauabschnitt (1. BA)

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 02.06.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dr. Gerrit Fokuhl, Dipl.-Biol.

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziele

Der Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt (1. BA) von 2007 setzt großräumig Gewerbegebiet i.S.d. § 8 Bauutzungsverordnung (BauNVO) fest. Hiermit wurden unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der ADAM HALL GmbH geschaffen. Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten massiven Wachstums des Unternehmens reichen die Kapazitäten des derzeitigen Logistikgebäudes nach dem Bezug im Jahr 2008 nicht mehr aus. Die Prozesse in der Logistik lassen sich ebenfalls nicht mehr effizient genug abbilden, um am Markt nachhaltig konkurrenzfähige Preise bieten zu können. Nach Begutachtung der Produktionsprozesse durch einen externen Logistikberater wurde deutlich, dass der (Teil-)Automatisierung mehr Raum gegeben werden muss, was Auswirkungen auf die Höhe eines geplanten neuen Baukörpers hat. Die ADAM HALL GmbH plant demnach den Anbau eines Automatik-Hochregallagers an das bestehende Betriebsgebäude in zwei Ausbaustufen. Ein solches Automatiklager kann jedoch nur dann zu einer effizienten betrieblichen Organisation beitragen, wenn eine gewisse Mindesthöhe ausgenutzt wird. Dies bedeutet, dass nach entsprechender Prüfung ein ergänzender Baukörper mit mindestens 16 m Höhe errichtet werden soll. Die Möglichkeit den Baukörper in den Boden einzulassen wurde ebenfalls erörtert, jedoch wegen der damit verbundenen erheblichen Mehrkosten verworfen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 bedürfen daher im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet teilträumlich einer Anpassung.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: Google Earth (13.06.14)

genordet, ohne Maßstab

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 24.03.2015 auf Basis aktueller Planungen des Unternehmens den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA – 2. Änderung gefasst. Im Mittelpunkt der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes steht ausschließlich die teilträumliche Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet.

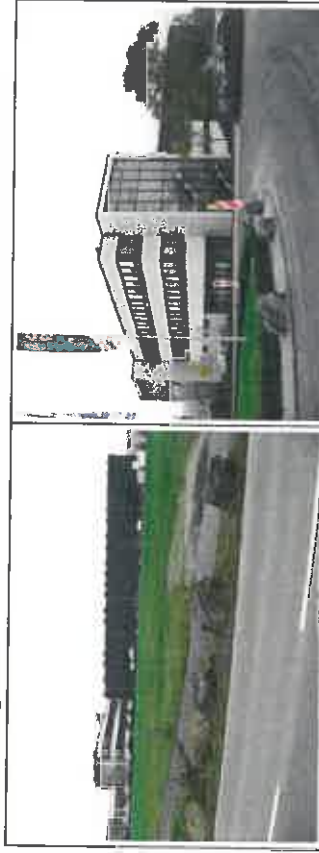
Zur Würdigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes wurde ergänzend eine entsprechende Visualisierung erstellt, deren Ergebnisse in Kapitel 6 zusammengefasst werden und die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2007 umfasst demnach ausschließlich die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich von bislang 12,0 m auf nunmehr 16,0 m über dem angegebenen Bezugspunkt von 313,0 m ü.NN. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und baurechtsrechtlichen Gestaltungsansprüche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 gelten unverändert fort. Die Zeichenrückführung sowie die Festsetzungen beziehen sich im Übrigen ausschließlich auf den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück nördlich der Daimlerstraße und östlich der Lilienthalstraße (Gemarkung Anspach, Flur 48, Flurstücke 119/1 und 120), im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 2,5 ha. Auf die überbaubaren Grundstücksflächen entfallen hierbei 20.337 m², wovon nur rd. 2.200 m², d.h. 10,8 % von der eigentlichen Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit betroffen sind.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (11/2014)

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Gewerbliche Baufläche (Bestand)* dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung ebenfalls nicht entgegen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007, der für den Bereich des Plangebietes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festsetzt und nunmehr in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet teilträumlich geändert wird.

Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 gelten unverändert fort.

1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge des geplanten Vorhabens um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit auch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus 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 (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche noch unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (gemäß der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 ergibt sich ein Wert von maximal rd. 19.970 m²). Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

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. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, den berührten Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zudem wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung mit Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung der Planung durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wurde die konkrete Planung der Adam Hall GmbH sowie der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes der interessierten Öffentlichkeit im Detail vorgestellt und es gab die Möglichkeit Fragen zu stellen sowie Hinweise und Anregungen abzugeben. Hierbei wurden insbesondere die Möglichkeiten der Farbgestaltung der Fassaden, baulich-organisatorische Alternativen auf dem Baugrundstück, die unternehmerischen Perspektiven für die kommenden Jahre einschließlich eventueller künftiger Erweiterungsvorhaben, das Verkehrsaufkommen und die Zufahrtssituation, der Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudeoberkante im Bebauungsplan, der Brandschutz, die Begründungsmaßnahmen sowie die Umsetzung des geplanten Vorhabens thematisiert. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplan-Entwurfes wurden daher Höhenschichtlinien redaktionell in der Planzeichnung ergänzt, sodass der Bezugspunkt deutlich erkennbar wird. Sofern die Hinweise und Anregungen die Planung des konkreten Bauvorhabens betreffen, werden diese im Zuge der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Bauplanung und Bauantragstellung geprüft und nach Möglichkeit entsprechend berücksichtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 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 nicht erforderlich ist. Zudem wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich für den ursprünglichen Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 geregelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich von bislang 12,0 m auf nunmehr 16,0 m über dem angegebenen Bezugspunkt von 313,0 m ü.N.N. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 gelten unverändert fort.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- × Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- × Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- × Tankstellen,
- × Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- × Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- × Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsgestätten.

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.

Der im Bebauungsplan von 2007 auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO integrierte Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgestätten bleibt im Zuge der 2. Änderung unverändert bestehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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. Zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt. Die einzelnen Festsetzungen stellen sich in der Gegenüberstellung wie folgt dar:

	Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. BA (Teilbaugebiet Nr. 2)	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA – 2. Änderung
Grundflächenzahl	GRZ = 0,8	GRZ = 0,8
Baumassenzahl	BMZ = 7,0	BMZ = 7,0
Gebäudehöhe	maximal 12,0 m	maximal 12,0 m und teilweise 18,0 m
Bezugspunkt	313 m ü. NN	313 m ü. NN

Im Mittelpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA steht die betriebsnotwendige Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen in einem eindeutig in der Planzeichnung definierten und begrenzten Bereich. Die Festsetzungen ermöglichen die im Hallenbau üblicherweise erforderlichen und realisierten Höhen sowie die seitens der ADAM HALL GmbH bereits konkret geplante Bebauung. Die Höhenstaffelung trägt durch die getroffenen Festsetzungen dazu bei, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild städtebaulich vertretbar zu halten.

Eine Verschattung schutzbedürftiger Nutzungen ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Baumassenzahl) entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 und wurden unverändert übernommen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 und wurden unverändert übernommen.

Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der 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.

3 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. § 81 Abs. 1 und 3 HBO wurden daher bereits in den Bebauungsplan von 2007 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen. Gegenstand war die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen, Stützmauern und Stellplätzen sowie Begrünungsmaßnahmen.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten unverändert auch für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2007.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Daimlerstraße bzw. die Lilienthalstraße. Ein Ausbau bestehender Straßen ist weder erforderlich noch konkret geplant.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGGBl. I S.1359) am 20.07.2004 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 Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzgebietes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für einen Teilbereich des Plangebietes um 4,0 m ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen. Zur Würdigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes wurde ergänzend eine entsprechende Visualisierung erstellt, deren Ergebnisse in Kapitel 6 zusammengefasst werden und die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Vermeldung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die vorgesehene Anhebung der maximalen Gebäudehöhe für einen Teilbereich des Plangebietes verursacht keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus, zumal die bestehenden baulichen Anlagen bereits überwiegend mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie übersteilt sind.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 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 naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Zudem wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich für den ursprünglichen Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 geregelt.

6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Kellerborn“ unmittelbar westlich der Landesstraße L 3270 zwischen dem von Gewerbebebauung geprägten Ortsrand von Anspach bis an den durch Wohnbebauung charakterisierten Ortsrand von Westerfeld. Der überplante Bereich wird aktuell im Wesentlichen von einem bestehenden Hochregallager und einer Wiesenfläche eingenommen.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit *Usinger Becken* (Teilreihheit 302.5, Haupteinheit 302 *Östlicher Hintertaunus*). Es befindet sich hier wie die nördlich und südlich angrenzenden Siedlungs- und Gewerbeflächen im Bereich eines örtlichen Höhenzugs zwischen der Usa und dem Häuserbach. Die durch Bodenveränderungen überprägten Flächen weisen ursprünglich eine leichte Hangneigung in nordwestliche Richtung auf. Die Höhenlage beträgt rd. 305 bis 315 m ü.NN.

Bestimmend für die Wertigkeit des Landschaftsbildes bzw. die Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff sind insgesamt einerseits die geringe Ursprünglichkeit der anröhrend zusammengewachsenen Ortsränder sowie die geringe Strukturvielfalt bzw. Erlebniswirksamkeit des Plangebietes selbst und andererseits die leicht exponierte, aus der Umgebung teilweise weit einsehbare Lage. Der letztgenannte Sachverhalt sorgt für eine insgesamt erhöhte Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff in das Landschaftsbild. Im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffsschwere ist zudem zu berücksichtigen, dass Gewerbebauten aufgrund ihrer meist erheblichen Größe und funktionalen Gestaltung generell ein erhöhtes Konfliktpotential für das Landschaftsbild aufweisen.

Die für das nähere und weitere Umfeld nicht zu vermeidenden nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sollen durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung reduziert werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere der nördlich des Geltungsbereiches vorgesehene rd. 75 m breite und von Bebauung frei bleibende Korridor wirksam. Im Sinne der Siedlungsgliederung und der Ablesbarkeit von Orts- und Landschaftsgeschichte bleibt hier eine erkennbare Trennlinie zwischen den Ortslagen von Anspach und Westerfeld erhalten. Das ansonsten durchgehende Siedlungsband wird durch den unverbauten, durch Gehölze und offene Flächen gestalteten Korridor unterbrochen, wodurch insgesamt ein wertvoller Beitrag zur Verminderung der nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann. Im Rahmen der weiteren Eingriffsminimierung ist neben der Beschränkung der Bauhöhen insbesondere eine effektive Ein- und Durchgrünung des Gebietes von erhöhter Bedeutung.

Hinsichtlich der Bauhöhen sieht der vorliegende Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen von 12 m bzw. 16 m vor, sodass für einen abgegrenzten Teilbereich von 92 m x 55 m eine Erhöhung der bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhe um maximal 4 m ermöglicht wird. Zur Einschätzung der sich daraus ergebenden potentiellen Meinbelastung für das Landschaftsbild wurde eine Visualisierung des an dieser Stelle geplanten zusätzlichen Hochregallagers erstellt (siehe Anlage). Zur Gegenüberstellung der bisher zulässigen und nun geplanten Gebäudehöhe wurde in den nachstehenden Abbildungen eine entsprechende Trennlinie eingezeichnet.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

Visualisierung des geplanten Hochregallagers



Quelle: Adam Hall GmbH und CUBE Engineering GmbH, Stand: 03/2015

Im Rahmen der Ein- und Durchgrünung des Gebietes kommen neben dem im Norden unverbaut verbleibenden und durch Gehölze sowie offene Flächen zu gestaltenden Korridor insbesondere die vorgesehene durchgängige Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern entlang der Landesstraße L 3270 und der Vorhaltheite der Straßenverkehrsplanung sowie die Anpflanzung grobkroniger Laubbäume entlang der inneren Erschließungsstraßen zum Tragen. Die Anpflanzungen werden zu einer teilweisen Sichtverschattung zusätzlich entstehender Gebäude und insgesamt zu einer deutlichen Auflockerung des Erscheinungsbildes führen. Daneben sollen gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2007 die Stellplatzbereiche mit Laubbäumen übersteilt werden. Hierbei ist je fünf Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Zudem sind im Rahmen der Begrünung des Baugrundstückes gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2007 mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß der vorgegebenen Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zur Vermeidung allgemein landschaftstörender Effekte umfasst der ursprüngliche Bebauungsplan von 2007 weiterhin die folgenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die unverändert auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gelten:

- Flach geneigte Dächer sind dauerhaft zu begrünen.
- Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sie müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

- Einfriedungen sind nur in gebrochener Form und in Verbindung mit der Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern zulässig (Anpflanzung auf einer Länge von mindestens 50 % der Einfriedung).
- Fassadenbegrünung: Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit dauerhaften Kletterpflanzen zu begrünen.
- Blink- und Wechsellichtwerbung sind unzulässig.

Lageplan zur geplanten Eingrünung des Hochregallagers



Quelle: Ing.-Büro Andreas Klapproth, Stand: 03/2015

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Durch die beschriebenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften kann der Umfang nachteiliger Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden. Zur Minimierung der Eingriffwirkungen in das Landschaftsbild sollten bei der Gestaltung der künftigen Gebäudefassaden auch weiterhin vor allem gedeckte Grautöne zur Verwendung kommen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Freiflächengestaltung insbesondere nördlich des geplanten Hochregallagers bereits wesentlich über die Festsetzungen hinausgehende Anpflanzungen mit hochstämmigen Linden und Ahornen vorgesehen (siehe Lageplan oben). Insgesamt gehen die Auswirkungen der durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ermöglichten teilweisen Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 12 m auf 16 m nicht wesentlich über die bereits durch den Bebauungsplan von 2007 vorbereiteten Eingriffe hinaus.

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 raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, zumal durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsatze 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 an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, 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, verwerfet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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, wird auch im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Diesbezüglich kann auf die bisherigen eingriffsmindernden Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 sowie auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, 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.

9 Altlagerungen und Altlasten

Altlagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

10 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 (§ 20 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 15.04.2014 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauflächenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch 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.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.04.2015 auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanplantzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Sollte der Anbau des Automatik-Hochregallagers zusätzliche elektrische Leistung benötigen, welche nicht mehr über den vorhandenen Hausanschluss der Adam Hall zur Verfügung gestellt werden kann, ist der Syna GmbH nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes und nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form sowie der zu erwartende Leistungsbedarf frühzeitig mitzuteilen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 13.04.2015 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB: 24.03.2015, Bekanntmachung: 27.03.2015

Bürgerinformationsveranstaltung: 15.04.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: 13.04.2015 – 18.05.2015, Bekanntmachung: 27.03.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: Anschreiben: 25.03.2015, Frist: 18.05.2015

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

/Anlagen

- Visualisierung eines Hochregallagers am Standort Hochregallager-Taunus (Heesen), CUBE Engineering GmbH, Stand: 17.02.2015

Anlage 3



Visualisierung eines
Hochregallagers
am Standort
Hochregallager-Taunus
(Hessen)

Datum: 17.02.2015
Bericht Nr. 14-1-3084-001-VM

Auftraggeber:
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 165
35440 Linden

Bearbeiter:
CUBE Engineering GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Timo Mertens
Breitscheidstr. 6
34119 Kassel
Tel 0561 / 288573-0
Fax 0561 / 288573-19

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus



Diese Studie ist als Anlage für einen Genehmigungsantrag zur Errichtung von einem Hochregallager gedacht. Als Grundlage dienten topographische Karten und Foto-Aufnahmen, die im Februar 2015 angefertigt wurden. Die vorliegende Visualisierung für den Standort Hochregallager-Taunus (Hessen) wurde der CUBE Engineering GmbH im November 2014 vom Planungsbüro Holger Fischer in Auftrag gegeben und gemäß dem Stand von Wissenschaft und Technik nach bestem Wissen und Gewissen unparteilich erstellt.

Kassel, 17.03.2015

Marks

Dipl.-Ing. (FH) Timo Mertens
(Bearbeiter)

Stefan Borch

(Prüfer)



Inhalt:

- 1 Einleitung 4
- 2 Fotomontage und Visualisierung 5
- 3 Standortdaten 7
- 4 Ist-Zustände, Skizzen, Visualisierung 8

1 Einleitung

Die Errichtung von großen Bauwerken hat vor Ort visuelle Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Sie können im Landschaftsbild dominierende Bauwerke darstellen, was wiederum dazu führen kann, dass sich die Bewohner der nahegelegenen Ortschaften, Wanderer und andere sich in der näheren Umgebung aufhaltende Personen in ihrem Erleben von Natur und Landschaft beeinträchtigt fühlen. Die Platzierung solcher Bauwerke führt daher häufig zu Interessenkonflikten zwischen Ansässigen, Natur- und Landschaftsschützern auf der einen Seite sowie den Betreibern und Besitzern der Bauwerke auf der anderen Seite.

Um die visuellen Auswirkungen im Vorfeld beurteilen zu können, werden Visualisierungen der geplanten Bauwerke in der Landschaft erstellt.

2 Fotomontage und Visualisierung

Fotomontagen und Visualisierungen sind Formen der Darstellung der visuellen Auswirkung von Bauwerken auf das Landschaftsbild.

Zur Erstellung von Fotomontagen oder Visualisierungen werden vor der Errichtung der Bauwerke Fotos der unbearbeiteten Landschaft aufgenommen. Aufnahmen mit einer Brennweite von 50 mm entsprechen annähernd der realistischen Wahrnehmung des menschlichen Auges, daher sollte sich an diesem Wert orientiert werden. Bei der klassischen Fotomontage werden in dieses Landschaftsbild dann manuell Fotografien ähnlicher Bauwerke einmontiert, die vorher auf fotografischem Wege auf die richtige Größe gebracht werden. Bei der Visualisierung werden dagegen computerunterstützt Modelle der Bauwerke in die Fotografie hineinprojiziert. Dieses Verfahren bietet gegenüber der manuellen Fotomontage Vorteile insbesondere in Bezug auf höhere Genauigkeit der Anlagenplatzierung und bessere Darstellung realistischer Lichtverhältnisse an den Anlagen.

Die Computersimulation für die vorliegende Visualisierung wurde mit Hilfe des PC-Programms *WindPRO* der Firma *ENERGI- OG MILJØDATA (EMD)* erstellt, einem leistungsfähigen Werkzeug, das mit Unterstützung des Dänischen Energieministeriums entwickelt wurde. Es ermittelt unter Berücksichtigung des Kameraobjektives, der topographischen Koordinaten und der Höhe der Betrachtungs- und Bauwerksstandorte die realistische Größe und angemessenen Proportionen der Gebäude auf dem Foto.

Für die Simulation des optischen Eindrucks der einzelnen Bauwerke werden der Sonnenstand und die Bewölkung zum Zeitpunkt der Fotoaufnahme berücksichtigt. Zur Absicherung der richtigen Platzierung der Bauwerke besteht eine Kontrollmöglichkeit, indem die Positionen von markanten Objekten auf der Fotografie, wie z.B. einzelnen Bäumen, Sendemasten, Aussichtstürmen etc., mit vom Programm berechneten Positionen abgeglichen werden.

Auf Basis der gewählten Brennweite, bzw. des Öffnungswinkels bei Verwendung von Panorama-Bildern, wird für jede Visualisierung ein optimaler Betrachtungsabstand angegeben. Werden die Bilder mit diesem Abstand vor die Augen gehalten, entsprechen die Größenverhältnisse den vor Ort wahrzunehmenden und vermitteln damit ein realistisches Bild. Hierbei

kann, um die Wirkung der Illusion zu verbessern, ein Auge geschlossen werden. Damit wird die dreidimensionale Wahrnehmung ausgeschaltet, die bei der Betrachtung störend wirken kann, da es sich um eine zweidimensionale Fotografie handelt.

3 Standortdaten

Der Auftraggeber plant im Taunus zwischen den Orten Westerfeld im Norden, Wehrheim im Osten und Hausen-Arnsbach im Südwesten ein Hochregallager zu errichten.

Auf Anforderung des Auftraggebers wurden von sechs festgelegten Betrachtungspunkten Visualisierungen erstellt. Diese befinden sich in unterschiedlichen Richtungen und Entfernungen zum geplanten Gebäude. Die Betrachtungspunkte und das geplante Bauwerk sind im beigefügten Auszug der topographischen Karte markiert (vgl. Abbildung 1).

Die Fotografien für die Visualisierung wurden im Dezember 2014 aufgenommen. Es wurde ein Objektiv mit ca. 50 mm Brennweite verwendet. Mögliche Abweichungen der bei den Bildern angegebenen Brennweiten sind auf die Verzerrungen durch die Objektive und den Transfer der Bilder in ein digitales Format zurückzuführen. Bei den Betrachtungspunkt 4 und 6 wurde ein Panoramabild erstellt.

4 Ist-Zustände, Skizzen, Visualisierung

Auf den folgenden Seiten sind diese Grundlegenden Daten und Ergebnisse wiedergegeben:

- Topografische Karte mit Markierung der Fotopunkte und des Hochregallager-Standorts
- Eine Tabelle mit Anmerkungen zu den einzelnen Visualisierungen
- Ergebnisse der Visualisierungen

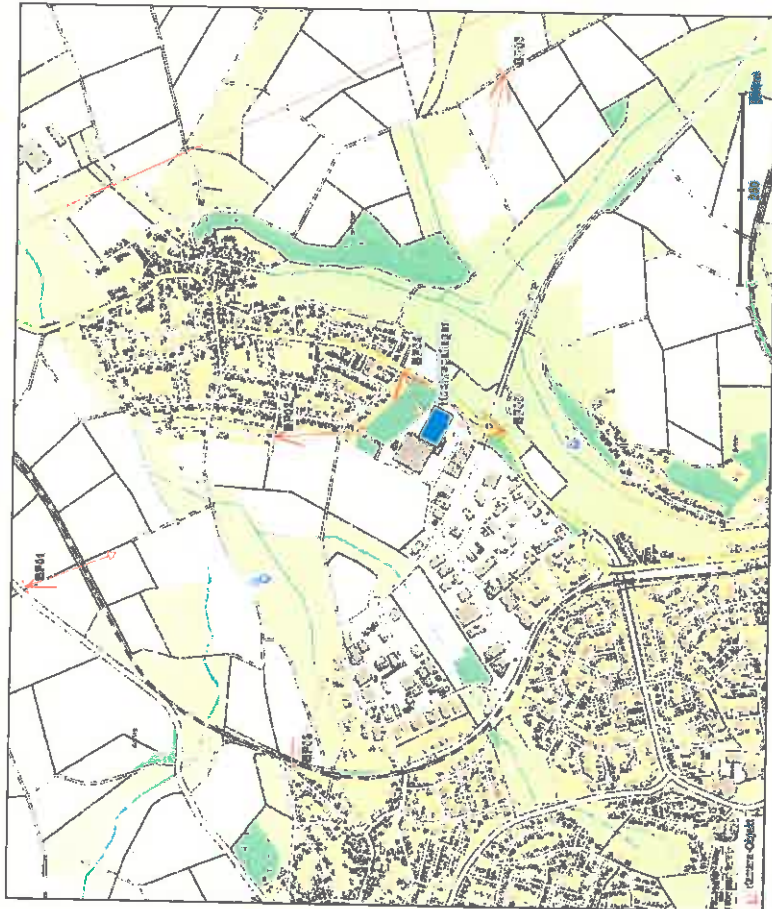
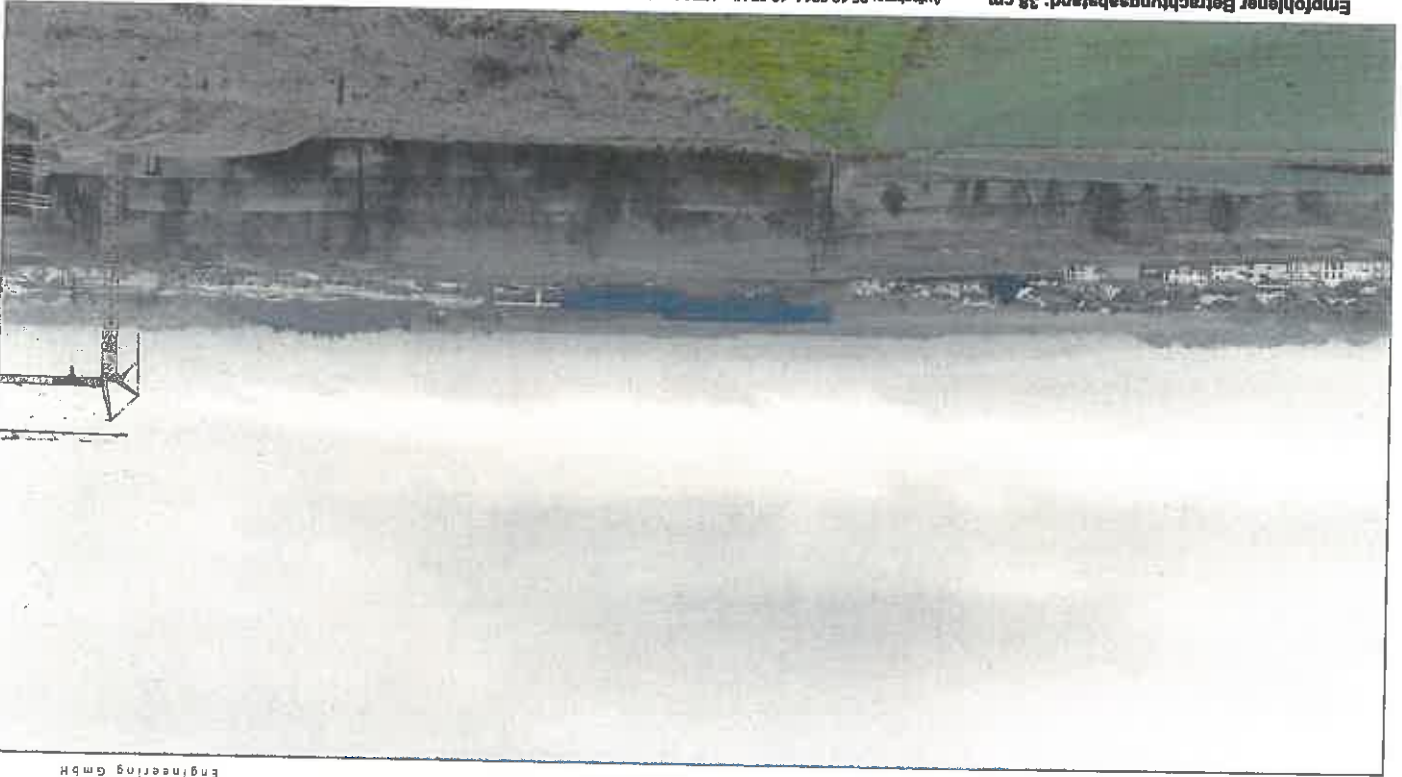
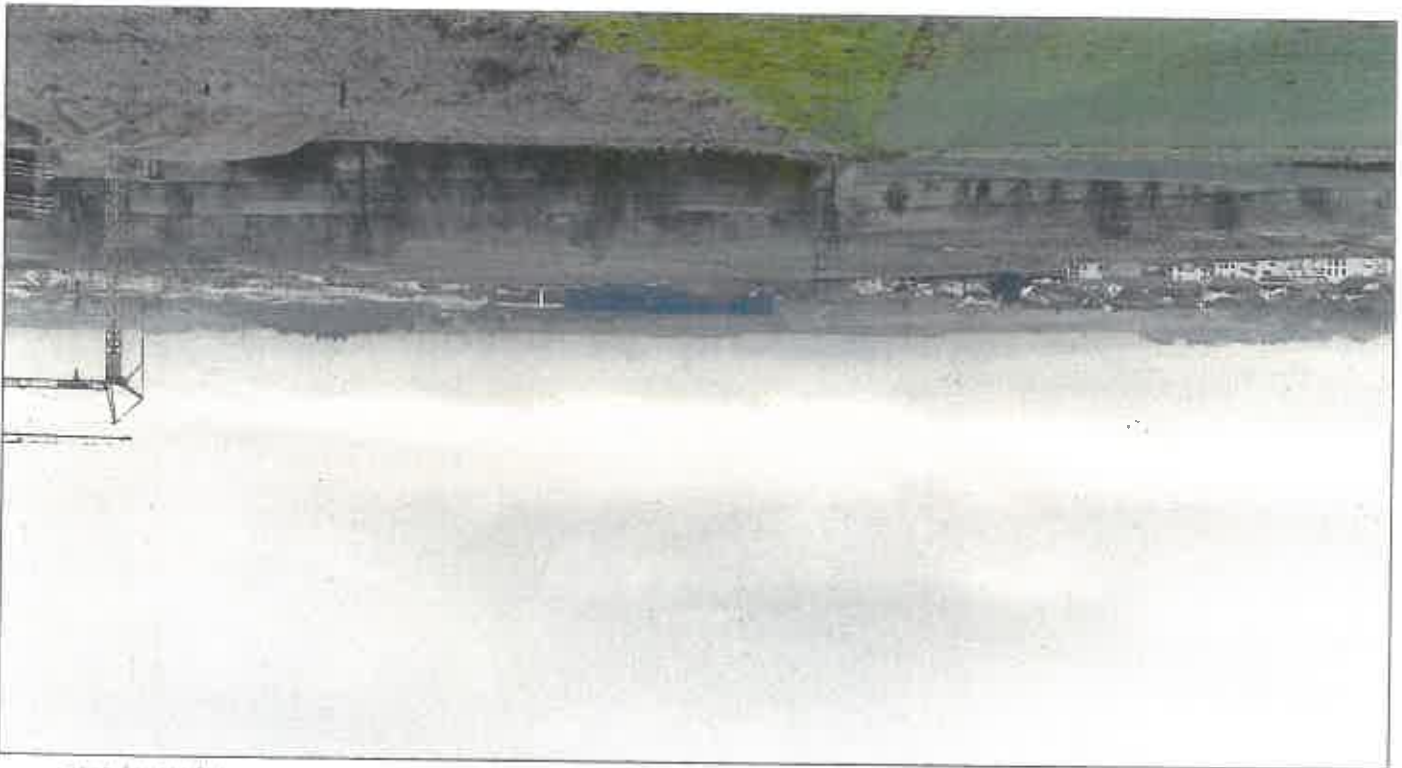
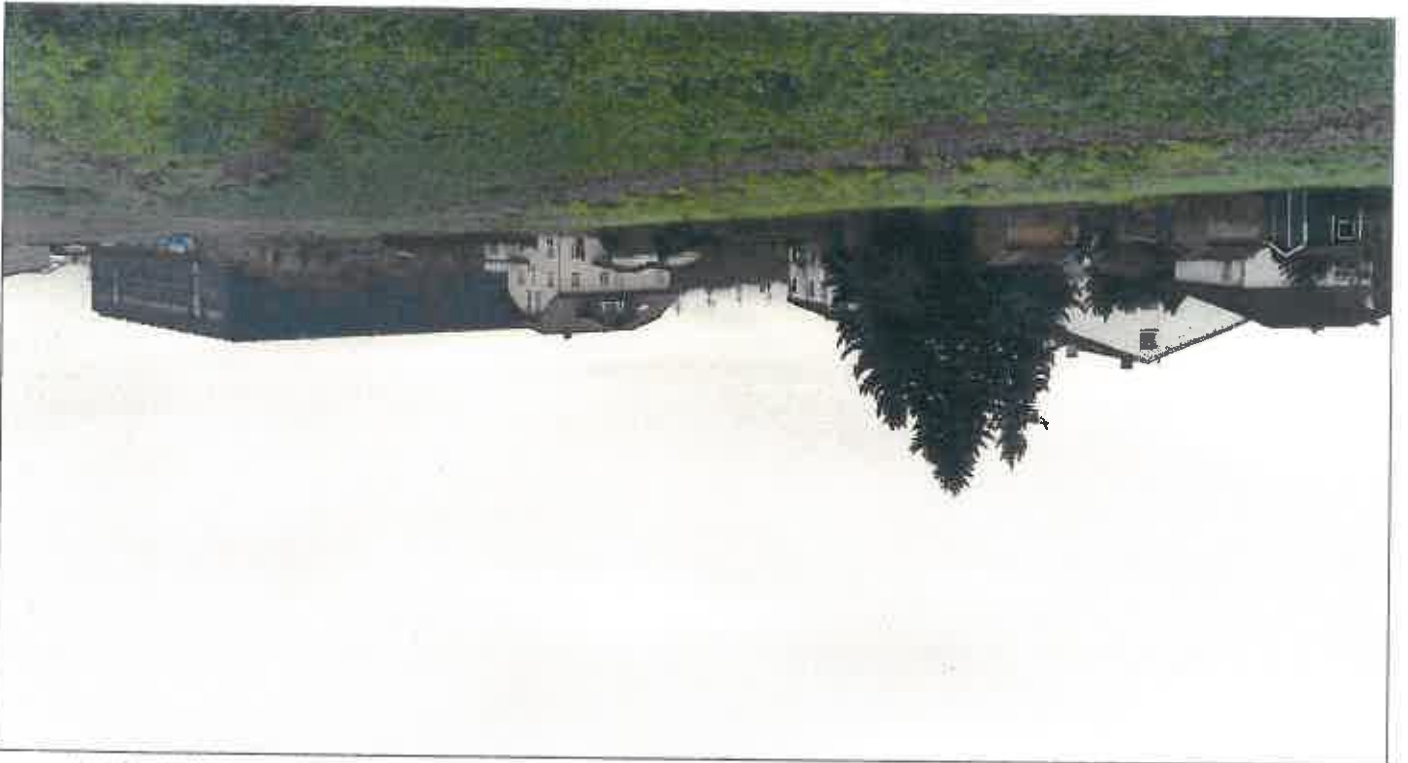


Abbildung 1: Topografische Karte mit Markierung der Fotopunkte und des Hochregallager-Standorts

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus

Betrachtungspunkt	Mittlere Entfernung vom geplanten Hochregallager (in m)	Sichtbarkeit der WEA
BP01 – Kreisstraße K723	1.157	Das Hochregallager wird etwa zur Hälfte durch ein vorgelagertes Gebäude verdeckt.
BP02 – Westerteid, Eschbacher Straße	432	Das Hochregallager wird zu großen Teilen durch Häuser, Vegetation und einen Erdwall verdeckt.
BP03 – Neu-Anspach, Grundgasse	979	Das Hochregallager wird zu großen Teilen durch ein vorgelagertes Gebäude verdeckt.
BP04 – Westerteid, Michelbacher Straße	173	Das Hochregallager ist gut sichtbar. Lediglich die untere Kante des Hochregallagers wird durch einen Erdwall verdeckt.
BP05 – Feldweg bei Hof Löwenheck	950	Das Hochregallager ist gut sichtbar
BP06 – Landstraße L3270	173	Das Hochregallager wird teilweise durch ein vorgelagertes Gebäude verdeckt.





14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus

BP02 - Westerfeld, Eschbacher Straße - Istzustand



14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus

BP02 - Westerfeld, Eschbacher Straße - Visualisierung

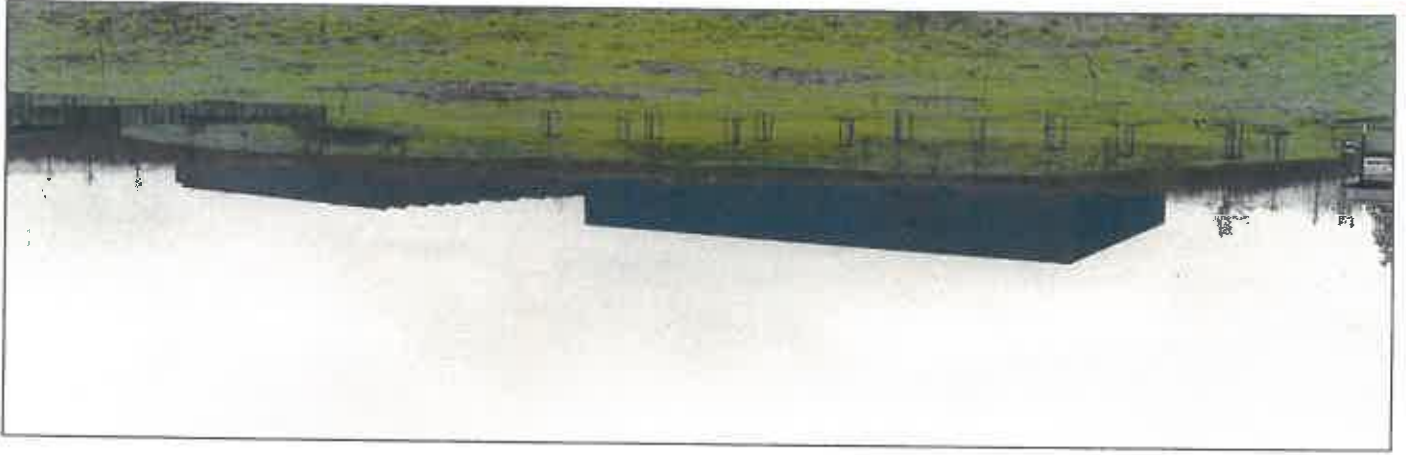


Empfohlener Betrachtungsabstand: 37 cm

Aufnahme: 05.12.2014, 14:11 Uhr, UTM (north)-ETRS89 Zone 32 Ost: 465.780 Nord: 5.573.387, Objektiv: 49 mm, Richtung: 175°

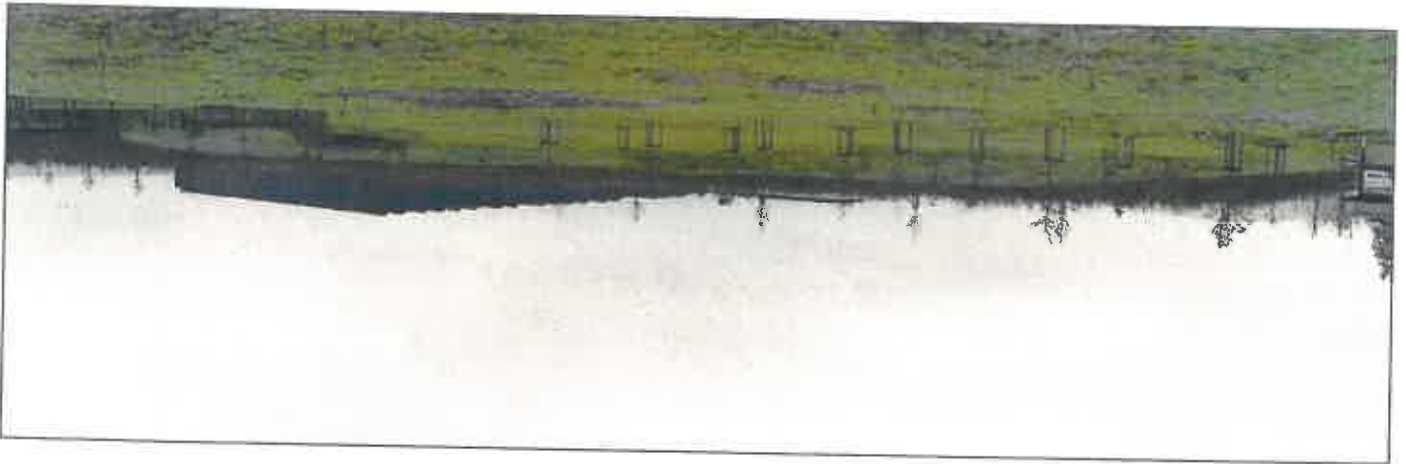


Empfohlener Betrachtungsabstand: 19 cm Aufnahme: 05.12.2014, 14:06 Uhr, UTM (north)-ETRS89 Zone 32 Ost: 465.957 Nord: 5.573.m029, Öffnungswinkel: 79,7°, Richtung: 246°



BP04 - Westefeld, Michelbacher Straße - Visualisierung

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Tannus



BP04 - Westefeld, Michelbacher Straße - Istzustand

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Tannus



Empfohlener Betrachtungsabstand: 38 cm Aufnahme: 05.12.2014, 14:35 Uhr, UTM (north)-ETRS89 Zone 32 Ost: 466.740 Nord: 5.572.770, Objektiv: 50 mm, Richtung: 280°



BP05 - Feldweg bei Hof Löwenheck - Visualisierung



14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus

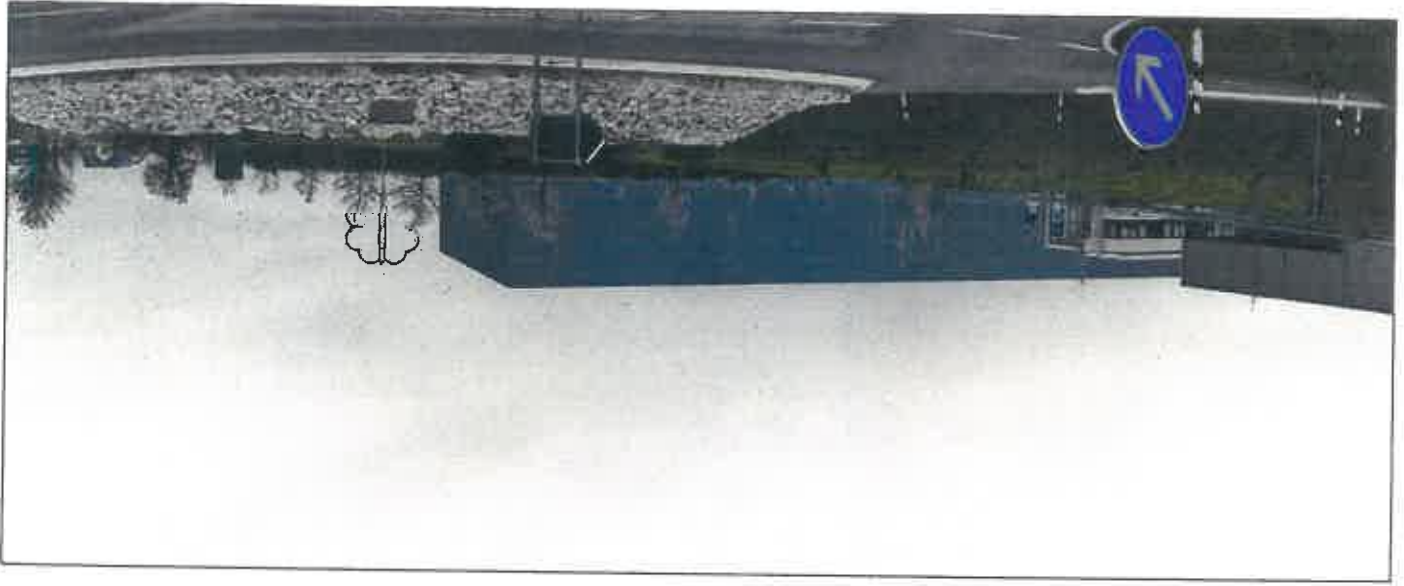


BP05 - Feldweg bei Hof Löwenheck - Istzustand



14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus

Empfohlener Betrachtungsabstand: 25 cm Aufnahme: 06.12.2014, 14:24 Uhr, UTM (north)-ETRS89 Zone 32 Ost: 465.805 Nord: 5.572.769, Öffnungswinkel: 61,2°, Richtung: 9°



BP06 - Landstraße L3270 - Visualisierung

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Tannus



BP06 - Landstraße L3270 - Istzustand

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Tannus

