

# Protokoll

## Nr. 18

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
vom Dienstag, den 10.09.2013.

Durch Einladung des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung vom 27.08.2013 veröffentlicht im Usinger Anzeiger vom 05.09.2013 – im Internet unter [www.neu-anspach.de](http://www.neu-anspach.de) am 02.09.2013, waren die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung unter Angabe der Stunde und des Ortes der Versammlung sowie der Gegenstände der Beschlussfassung auf den 10.09.2013 zur Sitzung in das Bürgerhaus im Ortsteil Anspach einberufen worden.  
Die Einladung ging mindestens 5 Tage vor der Sitzung zu.

Sitzungsbeginn: 20:10 Uhr  
Sitzungsende: 20:45 Uhr

Anwesend waren:

I. Holger Bellino, **Vorsitzender**

II. **die Vertreter der Stadtverordnetenversammlung:**

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. Andreas Moses      | (CDU)                   |
| 2. Uwe Kraft          | (CDU)                   |
| 3. Corinna Bosch      | (CDU)                   |
| 4. Petra Pippinger    | (CDU)                   |
| 5. Ulrike Bolz        | (CDU)                   |
| 6. Sven Urban         | (CDU)                   |
| 7. Heinz Buhlmann     | (CDU)                   |
| 8. Dieter Susemichel  | (CDU)                   |
| 9. Günther Lurz       | (CDU)                   |
| 10. Rudi Maas         | (CDU)                   |
| 11. Matthias Weber    | (CDU)                   |
| 12. Alexander Hübner  | (CDU)                   |
| 13. Sandra Kuhnert    | (CDU)                   |
| 14. Reinhard Stephan  | (CDU)                   |
| 15. Heike Seifert     | (SPD)                   |
| 16. Thomas Pauli      | (SPD)                   |
| 17. William Eyres     | (SPD)                   |
| 18. Sandra Zunke      | (SPD)                   |
| 19. André Sommer      | (SPD)                   |
| 20. Jürgen Göbel      | (SPD)                   |
| 21. Erich Jäger       | (SPD)                   |
| 22. Rainer Henrici    | (SPD)                   |
| 23. Gudula Bohusch    | (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) |
| 24. Hans Bruns        | (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) |
| 25. Wolfgang Wagner   | (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) |
| 26. Petra Gerstenberg | (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) |
| 27. Sabine Botschek   | (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) |
| 28. Rolf Scherer      | (FDP)                   |
| 29. Karin Birk-Lemper | (FWG-UBN)               |
| 30. Claudia Bröse     | (FWG-UBN)               |
| 31. Manfred Klein     | (FWG-UBN)               |
| 32. Wilfried Lang     | (FWG-UBN)               |

III. **vom Magistrat**

- |    |                   |                         |
|----|-------------------|-------------------------|
| 1. | Gerhard Hauk      | (CDU)                   |
| 2. | Werner Götz       | (SPD)                   |
| 3. | Werner Hollenbach | (SPD)                   |
| 4. | Regina Schirner   | (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) |
| 5. | Christa Henritzi  | (FWG-UBN)               |
| 6. | Klaus Becker      | (FDP)                   |

IV. **von der Verwaltung**

V. **vom Entwicklungsträger**

-

VI. **Protokollführer**

Dietmar Mohr

B. Es fehlten

I. **die Vertreter der Stadtverordnetenversammlung**

- |    |                      |                         |
|----|----------------------|-------------------------|
| 1. | Reinhard Gemander    | (CDU)                   |
| 2. | Enno Pflug           | (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) |
| 3. | Anke Rauhut          | (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) |
| 4. | Hans Jürgen Schubert | (FDP)                   |

II. **vom Magistrat**

- |    |                               |                         |
|----|-------------------------------|-------------------------|
| 1. | Klaus Hoffmann, Bürgermeister |                         |
| 2. | Luise Drescher-Barthel        | (CDU)                   |
| 3. | Jürgen Stempel                | (CDU)                   |
| 4. | Hartmut Henrici               | (CDU)                   |
| 5. | Jutta Bruns                   | (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) |

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. **Genehmigung der Verhandlungsniederschrift Nr. XI/17/2013 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2013**

**Beschluss**

Die Verhandlungsniederschrift Nr. XI/17/2013 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2013 wird genehmigt und zur Kenntnis genommen

**Beratungsergebnis: 32 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

## 2. Punkte ohne Aussprache

### 2.1 Verleihungsfeier für Verdienst- und Leistungsnadeln 2013 Zeitpunkt und Rahmen Vorlage: 167/2013

#### Stellungnahme des Kultur- und Sozialausschusses

Für den Kultur- und Sozialausschuss führt Stadtverordnete Corinna Bosch aus, dass der Ausschuss die Liste der Empfänger der Verdienstnadeln um die Personen Corinna Bosch und Jürgen Stempel ergänzt habe.

#### Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die in Anlage I zur Vorlage Nr.: 167/2013 aufgelisteten Vereinsmitglieder, die sich um ihren Verein besonders verdient gemacht haben, nach Ziffer I. der Richtlinien mit der „Verdienstnadel“ auszuzeichnen.  
Weiter wird beschlossen, die in Anlage II zur Vorlage Nr.: 167/2013 aufgelisteten Vereinsmitglieder, die besondere sportliche Leistungen in Einzelwertungen bzw. mit ihrer Mannschaft erzielt haben, entsprechen der Richtlinien Ziffer II.2 und II.3, mit einer Leistungsnadel in Gold, Silber oder Bronze und einer Urkunde bzw. nur mit einer Urkunde auszuzeichnen.

Die Verleihung soll in diesem Jahr vor der Stadtverordnetenversammlung im November 2013 von 18:30 oder 19:00 Uhr durchgeführt werden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für Anfang 2014 eine Vorlage zu erarbeiten, um die Regularien der Verleihungsfeier der Verdienst- und Leistungsnadeln als auch der Richtlinien zu überprüfen. In die Vorlage soll das Ergebnis der Befragung der Vereine mit aufgenommen werden.
3. Die Liste der Verdienstnadelempfänger soll um Jürgen Stempel und Corinna Bosch für ihr ehrenamtliches Engagement als Mitglied der CDU ergänzt werden.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

### 2.2 Übernahme von öffentlichen Verkehrsflächen im Entwicklungsbereich Vorlage: 91/2013

#### Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, von der Nassauischen Heimstätte als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Neu-Anspach im Entwicklungsbereich folgende Grundstücke in das Eigentum der Stadt zu übernehmen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>	Beschreibung
Anspach	48	107/1	530	Öffentlicher Parkplatz/Fußweg
Anspach	48	143	101	Stichweg Daimlerstraße
Anspach	48	100/1	6.851	Robert-Bosch-Straße
Hausen-Arnsbach	10	54/10	928	Philipp-Reis-Straße

Die Verkehrsflächen werden gemäß § 4 Hessisches Straßengesetz gleichzeitig dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

### 2.3 Investitionszuschuss für den Neubau einer Dreifeld-Sporthalle – Endabrechnung Bereitstellung einer überplanmäßigen Ausgabe Vorlage: 193/2013

#### Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Fehlbetrag von 188.321,39 als überplanmäßige Ausgabe zur Verfügung zu stellen und über den Gesamthaushalt aufzufangen.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**2.4 60-13-21 Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA  
Erwerb des Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 61  
Vorlage: 194/2013**

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, zur Erschließung des Gewerbegebietes Am Kellerborn 2. BA das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 61 mit 15.529 m<sup>2</sup> zum Quadratmeterpreis von 23,50 €, mithin also 364.931,50 €, anzukaufen. Die Vertrags- und Vertragsfolgekosten gehen zu Lasten der Stadt.

Die Finanzierung ist über die im Haushalt 2013 bei der I 096104 - Grunderwerb Gewerbegebiete Am Kellerborn 1. und 2. BA - eingestellten Mittel bzw. aus Haushaltsresten im Budget gesichert.

**Beratungsergebnis: 32 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

**2.5 Straßenerneuerung  
Festlegung der Erneuerungsmaßnahme 2014  
Vorlage: 192/2013**

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. Die bereits begonnene Planung für die Erneuerung der Hauptstraße, zwischen dem Reuterweg (K 723 ) und der Grundgasse fortzuführen und die Erneuerung des Straßenabschnittes in 2014 durchzuführen.
2. Im Haushalt 2014 die erforderlichen Mittel in Höhe von 680.000 € einzustellen.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**3. Punkte mit Aussprache**

**3.1 Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach  
Beschlussfassung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen  
Vorlage: 156/2013**

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, zum Bebauungsplan An der Eisenbahn die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m § 4 a Abs. 3 BauGB und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

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

**1. DB Services Immobilien GmbH  
Schreiben vom 03.05.2013 (Zchn. TÖB-FFM-13-9088/Fi)**

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:

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

Durch den o. g. Bebauungsplan werden die Belange der Deutschen Bahn AG nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

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

Die Bahnstrecke befindet sich nicht im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Die Strecke wird von der Hessischen Landesbahn GmbH betrieben.

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

**2. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Email vom 18.06.2013**

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir geben jedoch folgenden fachlichen Hinweis:

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Eine Neuverlegung oder Mitverlegung seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH ist nicht vorgesehen.

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

**3. Fraport AG  
Schreiben vom 16.05.2013 (Zchn. RAV-AP vi-wi)**

Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 17.12.2012.

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

***Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 17.12.2012 wurden jedoch keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.***

**4. hessenARCHÄOLOGIE  
Schreiben vom 13.05.2013**

Gegen das vorgesehene Bebauungsplankonzept werden von Seiten unseres Amtes keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung im Text zur Zustimmung der Baugenehmigung aufzunehmen:

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

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG):

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen, Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

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

***Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen, so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.***

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

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

**5. Hochtaunuskreis – FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
Schreiben vom 27.05.2013 – Az: 60.00.06**

Zu dem o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises keine Bedenken.

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

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

Forstes wahrgenommen. 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 einem überwiegenden Erhalt 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 der gesamte Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Die erneute Offenlage wird nach erfolgten Änderungen des Entwurfs in Folge von eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung und Offenlage im Dezember 2012 erforderlich. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten/ergänzten Teilen des Entwurfs möglich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung 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 den Änderungen/Ergänzungen nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgetragen.

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

**6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Schreiben vom 03.05.2013 (Zchn. N1-PM1 – fb)**

Auf Ihre Anfrage vom 24.04.2013 können wir Ihnen heute mitteilen, dass nach Rücksprache mit unseren zuständigen Fachabteilungen, gegenüber den Änderungen des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“, weiterhin keine Einwände bestehen. Wir berufen uns daher auf unser Schreiben vom 19.12.2012 und die Entscheidungen aus Ihrem Schreiben vom 24.04.2013 (*Stellungnahme auf unser Schreiben vom 19.12.2012*), welche hiermit weiterhin Bestand behalten.

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 19.12.2012 wurden ausschließlich Hinweise vorgebracht, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf zur zweiten Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.***

**7. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 28.04.2013 (eingegangen 31.05.2013) Az. III 31.2 -61d 02/01-92**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf weiterhin 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 weiterhin auf die Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat in den Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

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

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

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf folgendes hin:

Das Gebiet obiger Planung wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

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

***Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

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

**8. Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst  
Schreiben vom 11.06.2013 - I 18KMRD-6b 06/05-N 613-2013**

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

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

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

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

***Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

**9. Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Schreiben vom 06.05.2013 (Zchn. Neu-Anspach 9/13/Bp)**

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird 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 Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 angepasst werden kann.

***Der Anregung wird entsprochen.***

**10. Syna GmbH  
Schreiben vom 15.05.2013**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 24.04.2013, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

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

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

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 08.01.2013. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

***Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 08.01.2013 wurden Hinweise zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie allgemeine Hinweise vorgebracht, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf zur weiteren Offenlegung in die Begründung***

**zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Auch wurden die relevanten Versorgungsleitungen bereits nachrichtlich in die Planzeichnungen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.**

**11. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG  
Schreiben vom 13.05.2013**

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

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

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant, zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf zur zweiten Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.**

**II. Öffentlichkeitsbeteiligung  
Entfällt.**

**Beratungsergebnis: 32 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

**3.2 Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
Vorlage: 157/2013**

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Bebauungsplan An der Eisenbahn gemäß § 10 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung.

Der Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

**Beratungsergebnis: 32 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

**3.3 60-13-05 Bebauungsplan Gartengebiet Im Weiher, Gemarkung Westerfeld  
1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
2. Entwurfsbeschluss  
Vorlage: 172/2013**

**Stellungnahme der Fraktionen**

**a) Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gibt Stadtverordneter Wolfgang Wagner die Stellungnahme ab. Er führt aus, dass nach Auffassung seiner Fraktion der Einsatz von Pflanzenschutzmittel im Gartengebiet dahingehend eingeschränkt werde, dass Herbizide, insbesondere Totalherbizide nicht eingesetzt werden dürfen. Angrenzend seien landwirtschaftliche Flächen, sodass durch das Oberflächenwasser Herbizide auf diese Flächen gelangen können. In den Bebauungsplan sollte deshalb aufgenommen werden, dass der Einsatz von Herbiziden – insbesondere Totalherbizide nicht zulässig ist.

**b) CDU-Fraktion**

Für die CDU-Fraktion wendet sich Stadtverordneter Uwe Kraft gegen die Festlegung im Bebauungsplan. Dies sei seiner Auffassung ein Novum in Bebauungsplänen.

**Aussprache**

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino schlägt vor, den Magistrat mit der Prüfung der von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aufgeworfenen Frage des Verbotes eines Herbizideinsatzes im Gartengebiet zu prüfen.



Sodann zieht Stadtverordneter Wolfgang Wagner den von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gestellten Antrag zurück.

## **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, zum Bebauungsplanentwurf Gartengebiet Im Weiher, Gemarkung Westerfeld die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

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

#### **1. Hochtaunuskreis, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 18.03.2013**

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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Ausweisung eines Gebiets zur Anlage von wohnungsfernen Gärten nordöstlich der Ortslage von Westerfeld. Der Bereich befindet sich zwischen bereits vorhandenen Kleingärten und einem Gewerbebetrieb. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 0,6 ha und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als relativ hofnahe Weidefläche eines im Nebenerwerb bewirtschafteten Pensionspferdebetriebs.

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

Die Fläche war bereits Gegenstand einer Vorabstimmung mit der Stadt Neu-Anspach, in der von Seiten unserer Behörde die Wertigkeit des Standortes für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der bestehenden, relativen Hofnähe dargelegt wurde. Diese durchaus gewichtige Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft steht der Planung nach wie vor entgegen. Vom Grundsatz her ist der Standort aufgrund seiner Lage zwischen einem bestehenden Kleingartengebiet und dem Gewerbeunternehmen (Möbelherstellung) jedoch sinnvoll gewählt. Vor diesem Hintergrund werden die Interessen der Landwirtschaft gegenüber der Planung zurück gestellt, soweit für die geplanten wohnungsfernen Gärten nachweislich in dem Umfang ein Bedarf besteht.

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

***Der Stadt Neu-Anspach liegen etwa 40 Anfragen von Interessenten für entsprechende Gartengrundstücke vor, sodass nachweislich ein Bedarf besteht.***

Gemäß dem derzeit vorliegenden Vorentwurf sind abschließende Aussagen bezüglich eines naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf aufgrund der bisher ungünstigen Witterungslagen zur Datenerhebung noch nicht möglich. Diesbezüglich wird auf das weitere Verfahren verwiesen und sich gegebenenfalls noch ergebende externe Ausgleichserfordernisse. Sollten in diesem Zusammenhang weitere landwirtschaftliche Flächen zur Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs beeinträchtigt werden, so wird dieser Planung schon heute deutlich widersprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans bietet sich die Möglichkeit der Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs.

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

***Vorliegend besteht jedoch keine Möglichkeit zur vollständigen Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden daher als Ausgleich insgesamt 53.733 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Neu-Anspach zugeordnet. Von einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird demnach abgesehen.***

Unter Voraussetzung einer entsprechenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes, gibt es seitens des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Eine abschließende Beurteilung der angedachten Maßnahme ist unsererseits allerdings erst nach Vorlage einer aussagekräftigen artenschutzrechtlichen Prüfung durchführbar. Die in Verbindung mit den entsprechenden Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse sind bei der Planung der Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen.

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

***Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann angemerkt werden, dass die vorhandene Pferdeweide überwiegend artenarm ausgeprägt und demzufolge naturschutzfachlich nur von***

*untergeordneter Bedeutung ist. Einzig in den nordöstlichen Randbereichen sind noch einige Magerkeitszeiger anzutreffen, die in diesen Bereichen für eine mittlere (durchschnittliche) Wertigkeit sorgen. Besondere Funktionen des Plangebietes für den Artenschutz sind nicht gegeben. Insbesondere beschränkt sich das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes mit seiner potenziellen Funktion als Nektar- und Raupenpflanze für die europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf wenige Einzelpflanzen innerhalb des gesamten Plangebietes. Ein entsprechendes Faltervorkommen ist daher auszuschließen. Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt darüber hinaus, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten. In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Die in den vorliegenden Unterlagen im Rahmen der textlichen Festsetzungen (2.0) und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (3.0) formulierten Vorgaben sind sehr zu begrüßen.

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

Überdies sind allerdings Angaben zum Grad der max. Oberflächenversiegelung, zu erhaltenswerten und ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen und etwaig vorzunehmenden Pflanzungen zu ergänzen bzw. festzusetzen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Diesbezügliche Ausführungen wurden jedoch bereits zum Vorentwurf in den Umweltbericht aufgenommen, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Ferner wurden auch bereits entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

2. **NRM Netz-Dienste Rhein-Main GmbH**  
**Schreiben vom 25.03.2013, Az: N1-PM1 – fb**

Auf Ihre Anfrage vom 18.02.2013 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ der Stadt Neu-Anspach folgende Einwände bestehen:

**Gas-Hochdruck:**

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird von Seiten der Sparte Gas-Hochdruck Einspruch eingelegt, da innerhalb des ausgewiesenen Flurstücks mit der Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 129/1 der Bestand unserer Gas-Hochdruckleitung Nr. 1020 gegeben ist.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Der genaue Verlauf der Gas-Hochdruckleitung wurde in einer ergänzenden Stellungnahme vom 15.07.2013 mitgeteilt. Demnach wird der südliche Teil des Plangebietes vom Trassenverlauf durchquert.**

Die laut Begründung zum Bebauungsplan zugelassene Erschließung und Bebauung gefährdet den Bestand sowie den Betrieb der Gas-Hochdruckleitung und schließt somit eine Zustimmung zum Bebauungsplan in der vorliegenden Form und des Inhaltes aus.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Verlauf der Gas-Hochdruckleitung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von insgesamt 6,0 m nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurden entsprechende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen sowie ergänzende textliche Festsetzungen getroffen, die eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern im Bereich der Leitungstrasse ausschließlich. Da insofern eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Leitungsbetriebs planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann, wird nach diesseitiger Auffassung eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Belangen der NRM Netzdienste Rhein-Main gesehen. Die Stadt Neu-Anspach hält demnach an der geplanten Ausweisung von Grünflächen in diesem Bereich weiterhin fest.**

**Allgemein:**

Wir bitten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung als auch 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 069 213-26633.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und einschließlich der weiteren Hinweise der ergänzenden Stellungnahme vom 15.07.2013 zur Berücksichtigung im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird im Übrigen auf die vorgenannten Ausführungen.***

**3. Ortsbauernverband Westerfeld  
Schreiben vom 19.03.2013**

Grundsätzlich ist gegen ein zusätzliches Gartengebiet aus landwirtschaftlicher Sicht nichts einzuwenden. Die geplante Standortwahl im Weiher eignet sich aus unserer Sichtweise jedoch nicht für ein Gartengebiet, da die Bodenverhältnisse dort zu schwer und stellenweise auch Staunässe vorhanden ist. Selbst bis heute wird das Grundstück nur als Grünland bewirtschaftet, und das hat seinen Grund!

***Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung aus Sicht der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Ferner kann angemerkt werden, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bereits Gartengrundstücke in Bereichen mit vergleichbaren Bodenverhältnissen und Standortgegebenheiten ausgewiesen wurden und auch als solche genutzt werden. Die Stadt Neu-Anspach hält demnach an der geplanten Ausweisung von Grünflächen in diesem Bereich weiterhin fest.***

Des Weiteren sollte entlang des Hauptzugangswegs zum Kirchborn eine geringe Einfriedung (geringe Zaunhöhe ebenso der Hecken und Gehölze) sowie größtmögliche Abstände zum Teerweg eingehalten werden aufgrund hoher Auslastung durch die Landwirtschaft (es sollten auch zwei Schlepper oder Schlepper und ein Pkw aneinander vorbeikommen können).

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen sowie deren maximaler Höhe von jeweils 1,50 m enthalten. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs wird vorliegend nicht gesehen, sodass von weiteren Festsetzungen oder einer Anpassung der Plankonzeption abgesehen werden kann.***

Ebenso sei zu überprüfen, ob sich die in der Planung vorgesehenen Parkplätze als ausreichend erweisen, da immerhin 16 neue Gärten entstehen sollen.

Wir bitten dadurch die Stadtverwaltung um Anhörung unserer Bedenken und stehen gerne bei der Weiterentwicklung mit unserer Ortskenntnis zur Seite.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes werden jedoch als ausreichend erachtet.***

**4. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 21.03.2013, Az.: III 31.2-61d 02/01-95**

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

Der Plangeltungsbereich des geplanten Gartengebietes liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 – StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Fläche für die Landbewirtschaftung und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Die geplante private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen, so dass gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

***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.***

***Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Ich ersehe jedoch seitens des Dezernats Bergaufsicht auf Folgendes hin:

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

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine Konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Forderungen gestellt.

***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. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, zu richten.

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

***Der Kampfmittelräumdienst wurde entsprechend beteiligt und hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

**5. Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Schreiben vom 12.03.2013, Az: Neu-Anspach 5/13/Bp**

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain fachlich keine Bedenken. Formal wird auf Folgendes hingewiesen:

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

Die Ausführungen bezüglich der Abweichung der Bebauungsplan-Festsetzung „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten“ von den Darstellungen „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zum Erfordernis einer entsprechenden Änderung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Darstellung in „Grünfläche Wohnungsferne Gärten“ wird der Verbandskammer in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Falls der Bebauungsplan vor Abschluss des Änderungsverfahrens rechtswirksam werden soll, ist er dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

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

**6. Syna GmbH**  
**Schreiben vom 04.03.2013**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.02.2013, 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.

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der vorliegenden Planung ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungseinrichtungen auszugehen.***

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 26.08.2011:

Wir beziehen uns auf Ihre Mail vom 24.08.2011, 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 verweisen wir auf die vorhandenen Erdkabel und Freileitungen 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 (siehe Anlage). Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Für unser 110kV und 20kV-Freileitungen, welche durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen, sind die im Anschluss genannten Sicherheitshinweise zur Vermeidung von Unfällen unbedingt zu beachten.

Der Abstand zu unseren 20kV-Freileitungen ist nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff einzuhalten.

Der Abstand zu unserer 110kV-Freileitung ist nach DIN VDE 0210 Teil 1 einzuhalten.

Der Schutzstreifen der 110kV-Freileitung beträgt 40 m, jeweils 20 m links und rechts der Leitungssachse. Der Schutzstreifen der 20kV-Freileitungen beträgt 22 m, jeweils 11 m links und rechts der Leitungssachse, sowie 18 m, jeweils 9 m links und rechts der Leitungssachse. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen sind Leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen), unzulässig. Des Weiteren sind die Lagerung von Kraftstoffen und anderer Feuergefährdender Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig.

Bei Bauarbeiten in der Nähe der 110/20kV-Freileitungen sind bei Einsatz von Baggern, LKW mit kipprer Ladefläche und sonstigen Baugeräten die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft.

Da schon die Annäherung an die 110/20kV-Freileitungen zum Überschlag führen kann, sind die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten besteht hier Lebensgefahr für den Fahrzeugführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen.

Die Baufahrzeuge dürfen nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 110/20kV-Freileitungen geparkt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen der Freileitungen ist nicht gestattet.

Des Weiteren muss gewährleistet sein, dass die unter den 110/20kV-Freileitungen und deren Schutzstreifen angepflanzten Bäume und Sträucher regelmäßig zurückgeschnitten bzw. ausgeästet werden.

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 beim 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 Süwag Energie AG 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.

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

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entfällt

## **III. Entwurfsbeschluss**

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

Der Magistrat wird beauftragt die Frage der Einschränkung eines Herbizideinsatzes im Gartengebiet zu prüfen.

**Beratungsergebnis: 32 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

3.4

### **60-13-04 Bebauungsplan Gartengebiet Haintriesch, Gemarkung Rod am Berg**

#### **1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

#### **2. Entwurfsbeschluss**

**Vorlage: 173/2013**

#### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, zum Bebauungsplanentwurf Gartengebiet Haintriesch, Gemarkung Rod am Berg, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

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

##### **1. hessenARCHÄOLOGIE Schreiben vom 19.03.2013**

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 2 HDSchG sind korrekt.

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

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

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

**2. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
Schreiben vom 18.03.2013, Az. 60.00.06**

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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die planungsrechtliche Absicherung eines am östlichen Ortsrand von Rod am Berg gelegenen, bereits überwiegend bestehenden Kleingartengebiets mit einer Größe von 0,6 ha in Verbindung mit einer geringfügigen Neuausweisung von Kleingartenparzellen. Die Neuausweisung erfolgt dabei auf zwischen den vorhandenen Gärten befindlichen, extensiv genutzten Grünlandstreifen. Eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer erwerbsmäßigen Landnutzung erfolgt gemäß den unserer Behörde zur Verfügung stehenden Daten nicht.

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

Die planerische Aufarbeitung und nachträgliche Legalisierung des Gebiets wird vom Grundsatz her begrüßt. Aus der Neuausweisung einer geringen Anzahl von Gartenparzellen ist keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft abzuleiten.

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

Der sich in Folge der Eingriffsbilanzierung gegebenenfalls ergebende Ausgleichbedarf sollte jedoch zwingend durch entsprechende Festsetzungen in Bezug auf die Pflanzungen und die Gestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert werden, um eine weitere Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:***

***Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist die Planung nach den Bereichen zu differenzieren, in denen lediglich eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen, für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten vorbereitet. Für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen kommt die Festsetzung zum Tragen, dass je Gartengrundstück pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen ist. Die hierüber zu erzielenden naturschutzfachlichen Aufwertungen dienen als adäquater Ausgleich in diesen Bereichen. Für die planungsrechtlich vorbereitete Neuausweisung von Gartenbereichen wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich im Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten. In den Bebauungsplan wurden daher entsprechende Festsetzungen für die Fläche aufgenommen. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ist durch die Aufnahme der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche nicht gegeben.***

Unter Voraussetzung einer entsprechenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes gibt es seitens des Fachbereiches **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, zumal ein wesentlicher Anteil der Flächen bereits seit 1957 als „Grabland“ genutzt wurde. Eine abschließende Beurteilung der angedachten Maßnahme ist unsererseits allerdings erst nach Vorlage einer aussagekräftigen artenschutzrechtlichen Prüfung durchführbar. Die in Verbindung mit den entsprechenden Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse sind bei der Planung der Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen.

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

***Die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann angemerkt werden, dass eine besondere Betroffenheit des Artenschutzes insgesamt nicht gegeben***

**ist, da ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge aufgrund des geringen Vorkommens des Großen Wiesenknopfes (Funktion als potenzielle Nektar- und Raupenpflanze) innerhalb der Grünlandbestände auszuschließen ist sowie sämtliche für Vögel und Fledermäuse interessante Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und in den bestehenden Gärten lediglich die bereits seit langem bestehende Nutzung abgesichert also beibehalten wird. Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten. In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Im Hinblick auf den bestehenden Pflanzenbestand sind etwaig vorhandene ältere Bäume zu erhalten und deren Erhalt im Rahmen der Planungen festzusetzen.

**Der Anregung wird gefolgt.**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die innerhalb des Plangebietes bestehenden Bäume entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Auch wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich nunmehr eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Angaben zum Grad der maximalen Oberflächenversiegelung zu erhaltenswerten und ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen und etwaig vorzunehmenden Pflanzungen sind zu ergänzen bzw. festzusetzen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Diesbezügliche Ausführungen wurden jedoch bereits zum Vorentwurf in den Umweltbericht aufgenommen, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Ferner wurden auch bereits entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

**3. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 26.03.2013, Az. III 31.2-61d 02/01-96**

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

Der ca. 0,6 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 – StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Vorranggebietes für Landwirtschaft, der Fläche für die Landbewirtschaftung sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Die westlich angrenzende Wohnbaufläche, Bestand, die gleichzeitig auch das regionalplanerische „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ beinhaltet, wird randlich berührt. Die geplante Gartennutzung steht nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Ausweisungen, so dass aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen den Planentwurf bestehen.

**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.**

**Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.**

Aus der Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Ich weise jedoch seitens des Dezernats Bergaufsicht auf Folgendes hin:

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



Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Forderungen gestellt.

***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, schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 63278 Darmstadt, zu richten.

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

***Der Kampfmittelräumdienst wurde entsprechend beteiligt und hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

#### **4. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 12.03.2013, Az.: Neu-Anspach 6/13/Bp**

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain fachlich keine Bedenken. Formal wird auf Folgendes hingewiesen.

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

Die Ausführungen bezüglich der Abweichung der Bebauungsplan-Festsetzung „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten“ von den Darstellungen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Fläche für die Landbewirtschaftung“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Wohnbaufläche, Bestand“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zum Erfordernis einer entsprechenden Änderung werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Darstellung in „Grünfläche Wohnungsferne Gärten“ wird der Verbandskammer in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Falls der Bebauungsplan vor Abschluss des Änderungsverfahrens rechtswirksam werden soll, ist er dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

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

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **1. Jürgen Gröninger, Schumannstraße 12 Schreiben vom 27.03.2013**

In der Begründung des Bebauungsplans wird unter 2.1 festgestellt, dass je Grundstück nur eine Gartenhütte oder Gartenlaube zulässig ist. In der Beschreibung des Geltungsbereichs wird jedoch der Begriff Flurstück verwendet. Dies kann möglicherweise zu Missverständnissen führen, wenn es beim Flurstück 73/1 (Kirchenland) um die Frage nach der zulässigen Anzahl von Gartenhütten bzw. Gartenlauben geht, da dieses Flurstück in Parzellen aufgeteilt ist, die z.T. als Gärten genutzt werden und mit Gartenhütten bebaut sind und auf dem noch ungebautem Grünland nach in Krafttreten des Bebauungsplans ggf. weitere Gärten eingerichtet werden sollen.

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

Um diese Missverständnisse auszuschließen, rege ich an, diese besondere Situation zu berücksichtigen und eine Gartenhütte bzw. Gartenlaube je Grundstück bzw. Parzelle zuzulassen und den Text entsprechend zu ergänzen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Die textliche Festsetzung wird zum Entwurf des Bebauungsplans entsprechend angepasst.***

### **III. Entwurfsbeschluss**

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

## **3.5 60-13-03 Projekt Barrierefreie Seniorenwohnungen in der Neuen Mitte Ausschreibungstext Investorenauswahlverfahren Vorlage: 169/2013**

### **Stellungnahme des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses**

Für den Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss führt Stadtverordneter Heinz Buhlmann aus, dass empfohlen wird generell den Begriff „barrierefreie Wohnungen“ anstelle von „Seniorenwohnungen“ zu verwenden und unter Punkt 9 aufgelockerte Bauweise zu empfehlen.

Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen begrüßt Stadtverordnete Gudula Bohusch, dass jetzt generell von „Barrierefreien Wohnungen“ gesprochen werde.

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, für das Projekt Wohnbebauung - vorzugsweise für barrierefreie Seniorenwohnungen - in Kombination mit Einzelhandelsflächen und zusätzlich möglichen Nutzflächen für Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstück 386 bzw. den umliegenden Flächen und den Grundstücken der Evangelischen Kirchengemeinde Flurstücke 382/1, 382/2 und 382/3 in der Neuen Mitte wird die Ausschreibung des

### **Investorenauswahlverfahren**

#### **Einladung**

#### **Teil A - Rahmenbedingungen**

##### **1. Anlass und Zweck des Investorenauswahlverfahrens**

Die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und die landschaftlich reizvolle Lage gewährleisten, dass die Stadt Neu-Anspach auch weiterhin ein bevorzugter Wohnstandort sein wird. Die Stadt mit den derzeit rd. 14.648 (Stand Dezember 2012) Einwohnern verfügt nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (von 1973 bis 2013) über einen hohen Standard an bestehender Infrastruktur, die insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Sportstätten etc. sowie die Anbindung der Bereiche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), ein über den Bestand hinausgehendes Nutzungspotenzial aufweist. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme war als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ Neu-Anspach u.a. auch die Bildung einer „Neuen Mitte“ mit der Zielvorstellung, dass das Zentrum ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität ergeben soll. Anzutreffen sind bisher in diesem Bereich das Bürgerhaus, das Feldbergcenter mit seinen unterschiedlichen Mietern von Rewe bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäfte, zwei Kirchen, große Parkplatzflächen auf denen sowohl der Wochenmarkt als auch das Frühlingsfest und der Flohmarkt stattfinden, Ärzte, Apotheke, Bücherei, Jugendhaus (seit 1997), mehrere Kindertagesstätten und die Gesamtschule. Es wurde entschieden, die wenigen Baulücken in der Neuen Mitte nicht zwingend während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen, da dadurch nur kurzfristig praktikabel erscheinende Bebauungen/Nutzung entstehen könnten. Anstelle dessen wurden öffentliche Grünflächen als Interims-Lösungen erstellt. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach umfangreichen Diskussionen gegenwärtig am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine Fläche der Ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Alle öffentlichen Bereiche sollten Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines

ausreichenden Parkraumes soll hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Die Chance, einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sollte hierbei nicht ungenutzt bleiben.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und mit Bezug auf eine im Vorfeld durchgeführte Bedarfsanalyse sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE- Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

## **2. Einladender**

Zum Investorenauswahlverfahren laden ein:

der Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Bahnhofstraße 26-28  
61267 Neu-Anspach  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Hoffmann und die 1. Stadträtin Frau Luise Drescher-Barthel

und die  
Evangelische Kirchengemeinde  
Friedrich-Ebert-Straße 18  
61267 Neu-Anspach  
Vertreten durch den 1. Vorsitzenden Hubert Marx und die 2. Vorsitzende Claudia Winkler

Mit der Abwicklung ist beauftragt:

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade  
Tel.: 06403 9537 15  
Fax: 06403 9537 30  
Email: eschade@fischer-plan.de

## **3. Aufgabenfelder**

Planung von Gebäuden und Freiflächen

für das größere Umfeld der „Neuen Mitte“.  
Die Aufgabe ist in Teil B der Einladung im Einzelnen ausführlich beschrieben.

## **4. Verfahren**

Das Investorenauswahlverfahren wird in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank (HAD) und der Tagespresse veröffentlicht.

Interessenten können sich in einem offenen Verfahren um die Teilnahme bewerben. Eine Beschränkung der Teilnehmerzahl erfolgt nicht. Der Bewerbung sind aussagekräftige Referenzen und Beispiele qualitätvoller Planungen bzw. gebauter Vorhaben (max. 3 DIN A 4 Blätter) beizufügen.

Das Bewerbungsschreiben soll neben der kompletten Anschrift des Kaufinteressenten und Investors auch die Namen der verantwortlichen Architekten, die Telefon- und Faxnummer, die E-mail-Adresse enthalten.

Die Bewerbungsfrist bei der  
Stadt Neu-Anspach,  
Bahnhofstraße 26,  
61267 Neu-Anspach

Ansprechpartnerin:

Frau Viola Feldmann  
Tel.: 06081 10256000  
Fax: 06081 10259060  
Email: viola.feldmann@neu-anspach.de

endet am \_\_. \_\_. 2013.

**Die Stadt Neu-Anspach setzt bei den Kaufinteressenten die Bereitschaft voraus ihre Bau- und Nutzungsvorstellungen hinreichend konkret für eine Entscheidungsfindung in den städtischen Gremien darzustellen.**

Zu diesem Zweck wird darum gebeten, die unter Ziffer 8 aufgeführten Planunterlagen und Erläuterungen vorzulegen.

#### **5. Kaufpreis**

Die Kaufpreisgestaltung erfolgt auf der Grundlage des einzureichenden Kaufpreisangebotes und ist ggf. Verhandlungssache. Zu beachten ist hierbei, dass die Kirche bei der Grundstückszuteilung vor Jahren 10 Stellplätze abgelöst hat und dass der Interessent zum Grundstückspreis noch eine Abstandszahlung von 83.691,50 € zu zahlen hat. Dies ist bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

#### **6. Vergabeentscheidung**

Die im vorgegebenen Zeitrahmen eingegangenen Bewerbungen/Kaufangebote werden den verantwortlichen Kooperationspartnern der Ev. Kirchengemeinde und den städtischen Gremien – hier abschließend der Stadtverordnetenversammlung – zur Beratung und Entscheidung über die Grundstücksvergabe vorgelegt. Neben der Kaufpreisgestaltung wird die Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im Bau-/Nutzungskonzept ein wesentliches Kriterium der Vergabeentscheidung sein.

Das ausgewählte Bewerberkonzept wird Grundlage für die weitere Projektabstimmung, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)) und für die Vertragsgestaltung.

#### **Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.**

Planungskosten und sonstige Aufwendungen, die den Kaufinteressenten aus ihrer Bewerbung entstehen, werden von der Stadt nicht erstattet.

#### **7. Teilnahmeunterlagen**

Die Einladung besteht aus:

Teil A - Rahmenbedingungen

Teil B - Planungsaufgabe

und den folgenden Anlagen (Teil C der Einladung):

Anlage 1:	Übersichtsplan / Stadtplan M 1: 10.000 (.pdf Datei)
Anlage 2:	Lageplan mit Bestand M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
Anlage 3:	Lageplan ohne Bestand M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
Anlage 4:	Luftbild einschl. Kataster M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
Anlage 5:	Fotos der Umgebung
Anlage 6:	Planung des Marktplatzes
Anlage 7:	Derzeitige Fläche für den Wochenmarkt
Anlage 8:	Fotos von den Fahrgeschäften des Frühlingfestes
Anlage 9:	Bodenuntersuchung für den Bereich Marktplatz
Anlage 10:	Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach

#### **8. Leistungen**

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen erbeten:

1. Lageplan M 1: 500: Im Lageplan sind die Dachaufsicht darzustellen, die Anordnung der Stellplätze, die Erschließung (Zufahrten / Zugänge, Gebäudeeingänge, Fußwege, Parkplätze) sowie die angedachte Freiflächengestaltung.
2. Sämtliche Grundrisse, sämtliche Ansichten und die zum Verständnis der Planung erforderliche Schnitte im M 1: 200. In Verbindung mit dem Grundriss ist die Freianlage auf dem Grundstück darzustellen.

Für Höhenangaben in den Schnitten und Ansichten ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf Normal-Null bzw. den als „Bezugspunkt“ im Höhenplan gekennzeichneten Vermessungspunkt zu beziehen. Grundrisse und Lageplan müssen genordet sein. In den Grundrissen sind sämtliche im Raumprogramm geforderte Räume eindeutig nachvollziehbar zu bezeichnen.

3. Liberoblatt

Darstellung von wichtigen Aspekten des Entwurfs in freier Darstellung, z.B. Teilansichten M 1: 50 und Materialangaben. Darstellung weiterer konzeptrelevanter Aussagen zum Entwurf wie Materialien, Farben, Licht, etc.

4. Berechnungen  
Beizufügen sind eine nachvollziehbare Flächenbilanz, eine Kostenschätzung sowie eine Stellplatzbilanz.
5. Erläuterungen  
Maximal 3 DIN A 4 Seiten Text mit Aussagen zu Entwurfskonzept, Konstruktion, Materialien, Ökologie und Ökonomie.
6. Verfassererklärung  
  
Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter und Fachberater, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften sowie den bevollmächtigten Vertreter anzugeben.  
  
Die Teilnehmer haben im Rahmen der Verfassererklärung die Versicherung abzugeben, dass sie geistige Urheber der Arbeiten sind, zum Zwecke der weiteren Bearbeitung der der Planung zugrunde liegenden Aufgabe die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Arbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an den Einladenden besitzen, mit der Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Einladung einverstanden und zur Durchführung des Auftrags berechtigt und in der Lage sind.
7. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen / Abgabe der Entwurfsleistungen  
Die Planunterlagen sind ungefaltet und gerollt einzureichen. Die Entwurfsleistungen (Präsentationssatz) sind zusätzlich in digitaler Form als .pdf und .dxf / .dwg – Datei auf einer CD-ROM einzureichen. Farbige Darstellungen sind zulässig. Erläuterungsskizzen sind zulässig.

## 9. Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden für die Beurteilung der Arbeiten angewendet:

Funktionale Anforderungen  
 Einbindung in die städtebauliche Situation  
 Stellplatzanordnung  
 Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb  
 Gestalterische und räumliche Qualität  
 Barrierefreiheit  
 Ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit

## 10. Termine

Die Bewerber werden am \_\_.\_\_.2013 zur Teilnahme aufgefordert. Die Teilnahmeerklärung ist bis zum \_\_.\_\_.2013 bei der Stadt Neu-Anspach (Kontakt siehe Seite 4, Punkt 4) einzureichen.

Der Einlieferungstermin für die Pläne ist der \_\_.\_\_.2013 beim Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden. Bis 16.00 Uhr ist das Büro besetzt. Wenn die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum.

Die Präsentation erfolgt voraussichtlich Ende Januar / Februar 2014

## Teil B - Planungsaufgabe

### 1. Anlass und Zweck des Investorenauswahlverfahrens

Die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und die landschaftlich reizvolle Lage gewährleisten, dass die Stadt Neu-Anspach auch weiterhin ein bevorzugter Wohnstandort sein wird. Die Stadt mit den derzeit rd. 14.648 (Stand Dezember 2012) Einwohnern verfügt nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (von 1973 bis 2013) über einen hohen Standard an bestehender Infrastruktur, die insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Sportstätten etc. sowie die Anbindung der Bereiche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), ein über den Bestand hinausgehendes Nutzungspotenzial aufweist. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme war als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ Neu-Anspach u.a. auch die Bildung einer „Neuen Mitte“ mit der Zielvorstellung, dass das Zentrum ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität ergeben soll. Anzutreffen sind bisher in diesem Bereich das Bürgerhaus, das Feldbergcenter mit seinen unterschiedlichen Mietern von Rewe bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäfte, zwei Kirchen, große Parkplatzflächen auf denen sowohl der Wochenmarkt als auch das Frühlingsfest und der Flohmarkt stattfinden, Ärzte, Apotheke, Bücherei, Jugendhaus (seit 1997), mehrere Kindertagesstätten und die Gesamtschule. Es wurde entschieden, die wenigen Baulücken in der Neuen Mitte nicht zwingend während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen, da dadurch nur kurzfristig praktikabel erscheinende Bebauungen/Nutzung entstehen könnten. Anstelle dessen wurden öffentliche Grünflächen als Interims-Lösungen erstellt. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach umfangreichen Diskussionen gegenwärtig am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine Fläche der Ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten

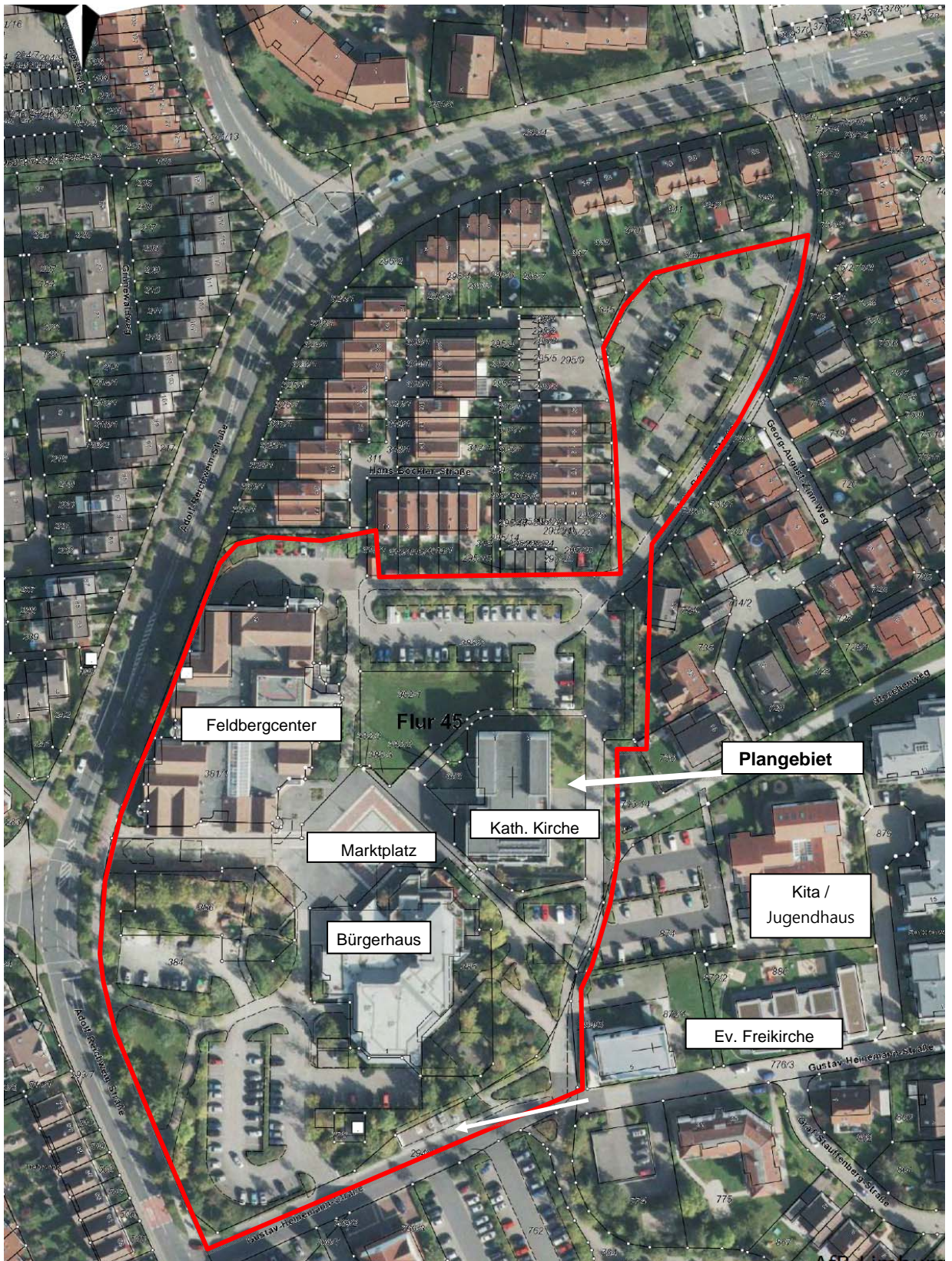


gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Alle öffentlichen Bereiche sollten Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines ausreichenden Parkraumes soll hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Die Chance, einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sollte hierbei nicht ungenutzt bleiben.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und mit Bezug auf eine im Vorfeld durchgeführte Bedarfsanalyse sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

## 2. Standort / Grundstück

Der geplante Standort befindet sich zentral in Neu-Anspach und umfasst die in der umseitigen Plankarte gekennzeichneten Bereiche östlich der Adolf-Reichwein-Straße und nördlich der Gustav-Heinemann-Straße. **Plangebiet im Luftbild**





Eigene Darstellung (03.06.2013)  
ohne Maßstab

genordet,

Die zu erwerbenden Grundstücke sind das Flurstück Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach, 986 m<sup>2</sup>, ehemaliger Standort Rathaus) und die Flurstücke Nr. 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirchengemeinde, 934 m<sup>2</sup>), beide Flur 45.

Die umliegenden Flächen sollten in die Betrachtung einbezogen werden. Die bestehende Struktur kann bei Bedarf angepasst werden. Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, die stadt eigenen Parkplätze einschließlich der öffentlichen Freiflächen in das Projekt einzubringen und ggf. auch Teile davon an einem privaten Investor zu übertragen.

Der zu betrachtende Bereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha.

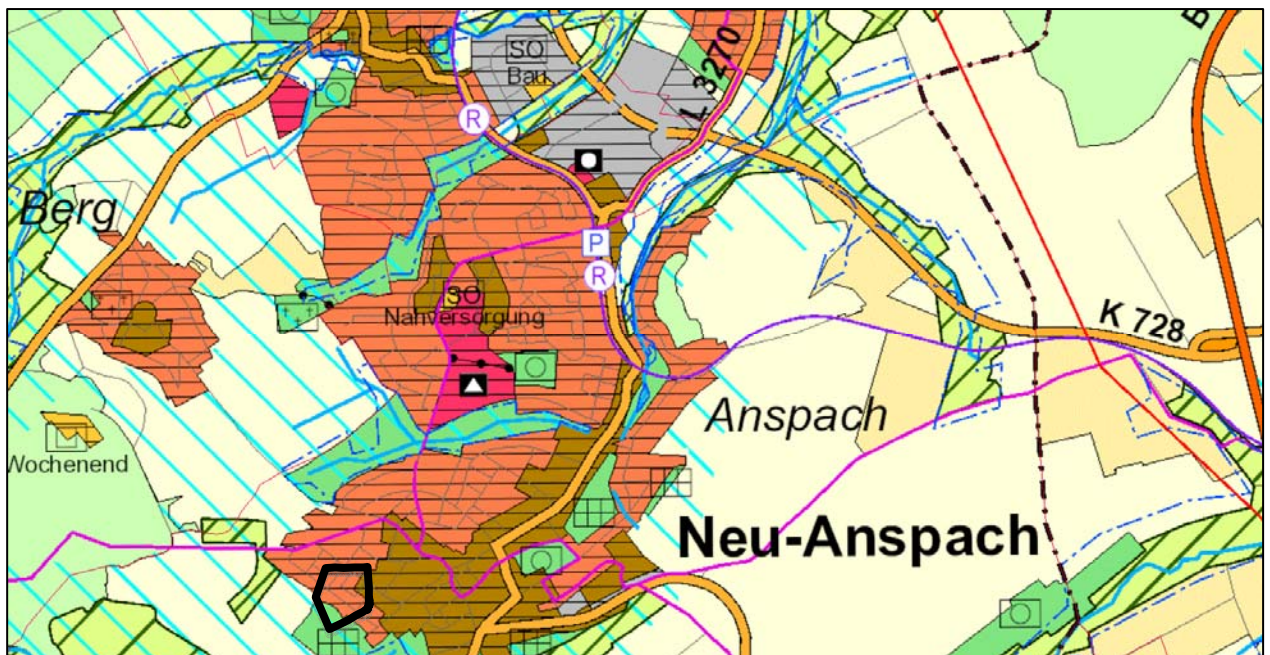
### 3. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein/Main als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Bereich des Untersuchungsgebietes ist im **Regionalen Flächennutzungsplan 2010** überwiegend als *Flächen für Gemeinbedarf* dargestellt. In Teilbereichen wird zudem ein *Sondergebiet Nahversorgung* dargestellt.

#### Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sowie Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Eigene Darstellung, auf Basis von: Regionalverband FrankfurtRheinMain (10.06.13)  
genordet, ohne Maßstab

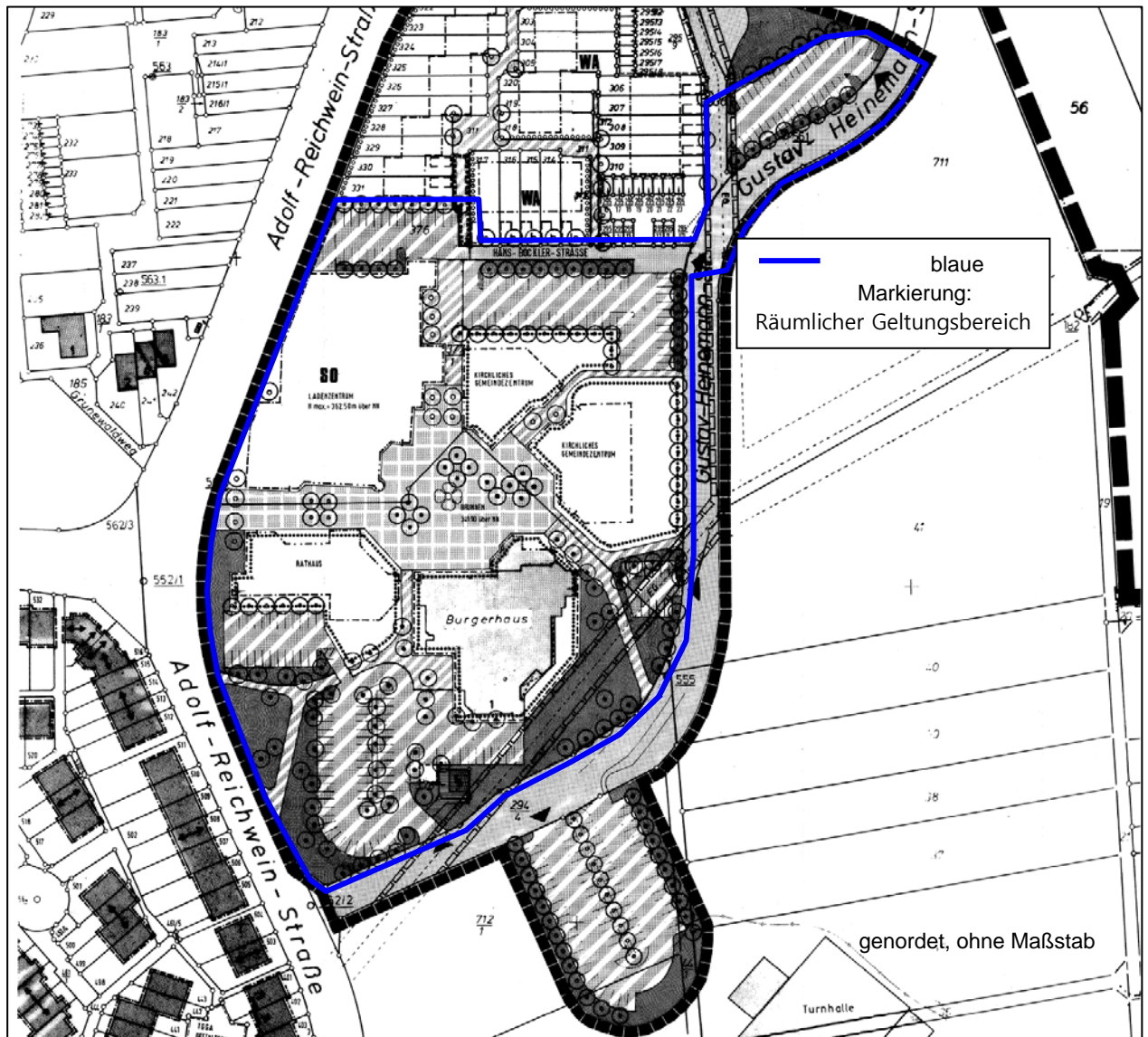
Ausschnitt



### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegend zu betrachtende Fläche befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes „Mitte a“** aus dem Jahr 1979.

Abb. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitte a“ von 1979



Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgte folgende Planziele (*Auszug aus der Begründung*):

*Durch Rechtsverordnung gemäß § 53 StBauFG hat die Hessische Landesregierung am 3.12.1973 die Entwicklungsmaßnahme in Neu-Anspach eingeleitet. Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt zentral zwischen den 4 Ortsteilen Anspach, Rod am Berg, Hausen-Arnsbach und Westerfeld. Die erste Realisierungsstufe bis 1985 ist gekennzeichnet durch die Absicht eine funktionsfähige Ortsmitte zu schaffen. Neben dem Bau eines kommunalen Zentrums umfasst die Planung Siedlungsflächen für ca. 3.000 Einwohner.*

*Die städtebauliche Konzeption wurde anhand eines Investorenwettbewerbes ermittelt.[...]*

*Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/1 vom 1979 regelt die Erschließung des Baugebietes sowie Art und Maß der vorgesehenen Nutzung. Er führt die Nutzungen wie Wohnen, Kommunales Zentrum, kirchl. Zentren, Büros, Praxen, Läden im Einzelnen auf, differenzierte die Bauflächen jedoch nicht in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.*

Nach weitergehender Abstimmung der Bebauung und der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes wurde die Konkretisierung im Bebauungsplan „Mitte a“ ausformuliert. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1979 setzt für den hier in Rede im Wesentlichen folgende Arten der baulichen Nutzung fest:

- Sondergebiet "Ladenzentrum" (heute: Feldbergcenter)  
*Zur Versorgung der angrenzenden Neubaugebiete mit Gütern des periodischen Bedarfs sind entsprechende Infrastruktureinrichtungen unbedingt erforderlich [...]. Die Standortgunst in unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie das Ziel der Schaffung einer attraktiven und funktionsfähigen neuen Ortsmitte sprechen für eine Ladenauswahl, die über die Bedeutung als Nahversorgungszentrum hinaus eine Angebotsbereicherung für die Gesamtbevölkerung darstellt.*

*Aus diesem Grund wird ein Sondergebiet "Ladenzentrum" festgesetzt. Es ermöglicht ein vielfältiges Warenangebot in geeigneter Lage. Die Errichtung der Verkaufsfläche ist durch einen Investor vorgesehen, der später Teilflächen an interessierte Geschäftsleute vermietet oder verkauft, Neu-Anspacher Bürger sind als Bewerber vorzuziehen.[...]*

- Flächen für Gemeinbedarf (heute: Bürgerhaus und Kirchengemeinden)

*Die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf sichert die Errichtung von sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, sowie Gebäuden der öffentlichen Verwaltung. Ihre Bedeutung geht weit über den Entwicklungsbereich hinaus. Sie stellen eine Bereicherung für das gesamte Gemeindegebiet dar und stärken in der Bevölkerung das Bewusstsein von der neuen Ortsmitte.*

- Öffentliche Parkflächen

*Für die beabsichtigte Nutzung - mit Ausnahme des Wohnens - erforderliche Stellplätze sind als öffentliche Parkflächen vorgesehen. Auf diese Weise kann eine ausreichende und geordnete Stellplatzversorgung sichergestellt werden. Baumpflanzungen lockern die Parkflächen auf und begrenzen sie. Ihre Zufahrten sind auf wenige Punkte konzentriert, um Störungen des fließenden Verkehrs möglichst gering zu halten und die Benutzbarkeit der Parkplatzflächen als Abkürzung auszuschließen. Da die Hauptnutzungszeiten der geplanten Einrichtungen stark voneinander abweichen, - Ladenzentrum und Rathaus werden an Werktagen während der Arbeitszeit stark frequentiert, Kirchen und Bürgerhaus eher abends und am Wochenende -, ist eine Mischnutzung der Parkplätze beabsichtigt. Hierdurch reduziert sich der Flächenverbrauch für Stellplätze zugunsten der öffentlichen Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß.*

*Zwischen der Gemeinde und den Trägern der verschiedenen Einrichtungen werden zu diesem Zweck entsprechende Vereinbarungen geschlossen.*

- Öffentliche Freiflächen

*Die Infrastruktureinrichtungen sind umgeben von öffentlichen Freiflächen. Ihre Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg, Marktplatz), um andere verkehrsmäßige Nutzungen (z.B. Parken) zu vermeiden.*

*Die Raumkanten des Marktplatzes sind durch Baulinien festgesetzt und ermöglichen in Verbindung mit Bepflanzung und Pflasterung eine einheitliche Gestaltung. Dies erscheint im Zentrum der fünf solitären Baukörper besonders wichtig.*

Nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens wird der Bebauungsplan a von 1979 geändert, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuordnung und Neubebauung geschaffen werden. Mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes „Mitte a“ werden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1979 ersetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

#### **4. Allgemeine Beschreibung der gewünschten Planung**

Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach ausführlichen Diskussionen am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine optionale Erweiterungsfläche und das Grundstück der ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung und möglicher Weise auch Einbeziehung des städtebaulichen Umfeldes sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

Im Zusammenhang mit der Planung werden folgende Ziele / Wünsche verfolgt:

- Wohnnutzung ist gegenüber der Einzelhandelsnutzung als vorrangig zu betrachten, Wohnungen sind ausdrücklich gewünscht, vornehmlich als seniorengerechte Wohnungen und Wohnformen in Ergänzung zu den vorhandenen Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen; Motto: „Wohnresidenz barrierefrei und mittendrin“.
- Der Standort des Lebensmittelvollversorgers (REWE-Markt) soll durch eine bauliche Erweiterung bzw. ggf. Verlagerung langfristig gesichert werden. Hierbei kann es sich auch um eine Teilfläche handeln.
- Durch die Förderung von Restaurationsbetrieben und Sicherung der Biergartennutzung soll die Neue Mitte einen urbanen Charakter entwickeln.
- Die Planungen der evangelischen Kirchengemeinde und der sonstigen Träger sollen soweit wie möglich in das Konzept einbezogen werden. Angestrebt werden kirchliche Räume, barrierefreie altersgerechte Wohnungen, Büroräume für die Pfarrei der katholischen Kirche. Eine mit der Kirchengemeinde koordinierte Planung ist anzustreben.
- Eine kontinuierliche erfolgreiche Nutzung des FBC ist auch bei Nutzungsverlagerungen langfristig anzustreben. Das schließt aber auch ein, dass die Schaufenster nach wie vor einsehbar sein sollen, um eine angemessene Selbstdarstellung der Mieter zu ermöglichen.
- Die Platzgestaltung soll eine Lösung für den Wochenmarkt, das Frühlingsfest und dem Flohmarkt einschließen.
- Ein Anschluss an eine zentrale regenerative Wärmeversorgung ist zu prüfen.
- Die Anfahrbarkeit der öffentlichen Stellplätze sollte verbessert werden. Die vorhandene Stellplatzsituation darf sich jedoch keinesfalls verschlechtern. Im Zuge der Neuplanungen soll auch die Möglichkeit der Schaffung einer Tiefgarage untersucht werden.
- Das bestehende Raumangebot (Grünflächen, Stellplätze etc.) wird im Sinne eines „shared-space“ multifunktionalen Nutzungen zugeführt werden müssen.

Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, die stadteigenen Parkplätze einschließlich der öffentlichen Freiflächen in das Projekt einzubringen und ggf. auch Teile davon an einem privaten Investor zu übertragen. Der öffentliche Charakter des Platzes und die vorangehend genannten Ziele müssen dabei stets gewahrt bleiben. Auch die erforderlichen Parkplätze sollten so weit wie möglich sichergestellt werden oder Ersatzparkraum geschaffen werden.

## **5. Allgemeine Anforderungen an die Nutzungen**

Die Planung gliedert sich in folgende Bereiche:

- Baugrundstücke Flur 45, Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach) sowie 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirche)
- Feldbergcenter (FBC)
- Öffentliche Freiflächen
- Öffentliche Parkplätze (anfahrbar von der Gustav-Heinemann-Straße bzw. von der Hans-Böckler- Straße)

Die Verkehrsflächen sind generell funktionsbezogen zu optimieren und barrierefrei herzustellen. Die Stärkung der Durchgrünung ist besonders zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden, soweit zum Verständnis der Aufgabe erforderlich, ergänzende inhaltliche Angaben zu den einzelnen Bereichen gemacht:

### **5.1. Anforderungen an die Planung**

#### Baugrundstücke Flur 45, Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach) sowie 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirche)

Die Baugrundstücke umfassen 986 m<sup>2</sup> und 934 m<sup>2</sup> und waren ursprünglich für den Bau des Rathauses bzw. der Evangelischen Kirche vorgesehen.

Gewünscht wird Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

Im Baulastenverzeichnis wird mit Eintrag vom 07.03.1984 bestimmt, dass für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sowie für den Nachweis erforderlicher Stellplätze das Grundstück (Flurstück Nr. 386) so behandelt wird, als wenn es mit den Flurstücken Nr. 335, 380, 381, 384 und 762 ein Grundstück bilden würde. Gleiches wurde für den Bereich des jetzigen Feldbergcenters bestimmt.

## **Erwartet wird neben der nachvollziehbaren Darstellung der Planung eine städtebauliche und stadtgestalterische Gesamtbetrachtung der Neuen Mitte.**

### Feldbergcenter (FBC)

Das Feldbergcenter wurde 1984 errichtet, entspricht der damaligen Architektursprache verfügt über einen zentralen Treppenaufgang und einen Aufzug und wurde regelmäßig saniert. Vor Ort sind aufgestellt:

- UG: REWE-Markt (1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittel und Getränke))
- EG: Gaststätte mit Biergarten, Bekleidung (Stil-Echt, Boys & Girls), Nahrungs- und Genussmittel / Spezialitäten (Süße Ecke, einfach Deluxe), Blumen, Schreibwaren (Büroartikel, Grußkarten etc.), Textilpflege / Reinigung, Bäckerei mit Café, Geschenkartikel (Bellini) ,
- 1.OG. Fitnesscenter, Zahnarzt, Musikschule, Praxis für Logopädie, Leerstände

Die Verwaltung erfolgt durch die OPTIMA Ladenzentrum GmbH & Co. OHG, Köln. Betreuender Architekt ist Uli Dornoff, Nauheimer Straße 5, 61250 Usingen.

Den Fortbestand des FBC angenommen, soll vermieden werden, dass hier durch weitergehende Umstrukturierungen Leerstand erzeugt wird. Ein qualitativvoller Besatz soll langfristig sichergestellt werden.

Erwartet werden, sofern durch die Planung Nutzungsänderungen hier hervorgerufen werden Vorschläge zur dauerhaften Fortentwicklung.

### Öffentliche Freiflächen / Parkplätze

Die Flächen werden derzeit überwiegend als Parkplatz für Bürgerhaus, kirchliche Einrichtungen, Feldbergcenter und die Anwohner genutzt. Restflächen sind als Grünflächen angelegt. Der Wochenmarkt findet samstagsvormittags auf dem „Marktplatz“ statt. Für das jährliche Frühlingsfest und den 3-4 Mal im Jahr veranstalteten Flohmarkt wird etwa die Hälfte des Parkplatzes genutzt (zum Platzbedarf für das Frühlingsfest, siehe Fotos) darüber hinaus findet dort auch alle 3 Jahre die Gewerbeausstellung statt.

Erwartet wird

- eine Platzgestaltung unter Einbeziehung der Grünflächen, ggf. Zonierung in Bereiche, die überwiegend dem Parken dienen und solche, bei denen die Aufenthaltsqualität überwiegt, ggfs. Platzfolge einschließlich Begrünungskonzept. Darüber hinaus soll ein Parkplatzkonzept erstellt werden mit dem Ziel, die Anzahl der Parkplätze beizubehalten oder wenn möglich noch zu erhöhen, um gesteigertem Bedarf durch die im Umfeld geplanten Neubauten zu decken.
- Berücksichtigung des Flächenbedarfs für den Wochenmarkt; Standortvorschlag
- Berücksichtigung des Andienungsverkehrs für den Lebensmittelmarkt
- Berücksichtigung von Feuerwehrezufahrten sowie der rückwärtigen Andienungsmöglichkeit für den großen Saal des Bürgerhauses
- Eine Vermeidung der Verschattung des Marktplatzes sowie einer „Kaminwirkung“ bei Westwind und enger Bebauung

## **6. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung soll über das bestehende Straßennetz erfolgen.

Besonderes Augenmerk ist auf die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu richten.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

## **7. Baugrund**

Der Stadt Neu-Anspach liegt für den Bereich des Marktplatzes Bodenuntersuchung vor. Diese Untersuchung liegt als Anlage 12 den Teilnahmeunterlagen bei.

## **8. Ökologie und Wirtschaftlichkeit**

Ziel der Stadt Neu-Anspach ist es, sowohl in ökologischer Sicht als auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eine zeitgemäße und attraktive (Freiflächen-) Nutzung zu erreichen.

Dies soll sich als ökologisches Gesamtkonzept in Bauweise sowie hinsichtlich der Investitions- und Folgekosten in einem der Bearbeitungstiefe entsprechenden, schlüssigen Planungsbeitrag nachvollziehbar widerspiegeln.

## 9. Baukosten

Auf der Basis des Planungsbeitrages ist eine überschlägige Kostenschätzung zu erstellen.

mit folgenden Änderungen/Ergänzungen beschlossen:

1. Der Wettbewerb soll nicht auf „Barrierefreie Seniorenwohnungen“ beschränkt werden. Die Ausschreibungsunterlagen sollen auf „Barrierefreie Wohnungen“ geändert werden.
2. In Ziffer 9 der Beurteilungskriterien soll die gewünschte aufgelockerte Bebauungsart deutlicher gemacht werden.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

### 3.6 60-13-29 Betriebsverlagerung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, in den Bereich des Deponiepark Brandholz Grundsatzentscheidung Vorlage: 175/2013

#### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. zur Betriebsverlagerung der Firmen Röhrig GmbH & Co KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, in den Bereich des Deponiepark Brandholz auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 10/10 gemäß § 2 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deponiepark Brandholz-Schrotthandel aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstücke 10/5, 10/9 und Teilflächen der Grundstücke 10/8 und 8/3.

Planziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH.

Kostenträger für das Verfahren ist die Rhein-Main-Deponie;

2. beim Regionalverband Frankfurt die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu beantragen und
3. nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Teilfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> des Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 10/10 an die RMD zum Preis von 35,00 €/m<sup>2</sup> zu verkaufen.

Die Vertrags- und Vertragsfolgekosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

### 3.7 Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA Änderung des Kaufvertrags für die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 64/2 und 63/2, Zeppelinstraße Vorlage: 165/2013

#### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, folgenden Änderungen im Kaufvertrag zwischen der Stadt und der Firma Shell Deutschland Oil GmbH, Hamburg, für die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 63/2 und 64/2, Zeppelinstraße, zuzustimmen:

1. Der Vertrag wird um die Bestimmung, dass die Verkäuferseite das Grundstück frei von Bodenkontaminationen an die Käuferseite zu übergeben hat, ergänzt. Zu diesem Zweck lässt die Käuferseite auf eigene Kosten ein Bodengutachten erstellen. Verkäuferseite stimmt schon jetzt dem Betreten des Grundstücks zum Zwecke der Bodenbeprobung zu. Sämtliche im Bodengutachten festgestellten Kontaminationen sind vor Übergabe durch die Verkäuferseite auf deren Kosten zu beseitigen.

2. Eine Auflassungsvormerkung in Abt. II und III an rangerster Stelle, als Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises, wird aufgenommen.
3. Die Bauverpflichtung (Baubeginn drei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung) wird dahingehend ergänzt, dass sich, wenn der Ablauf der Drei-Monats-Frist in die Monate November bis einschließlich März fällt, der Fristablauf entsprechend verschiebt.
4. Für den Fall, dass ggf. unentgeltlich Masten der Straßen- und Wegebeleuchtung oder Schalt- und Verstärkerkästen im Grenzbereich geduldet werden müssen, wird ergänzt, dass dann diese Flächen auf die notwendigen Grünflächen zur Einhaltung der GRZ angerechnet werden und der Käufer dadurch keine zusätzlichen Grünflächen erstellen muss.
5. Aufgenommen wird, dass die Einlegung von Rechtsmitteln gegen eine Nichterteilung einer Baugenehmigung oder bei unzumutbaren Auflagen das vorstehende Rücktrittsrecht unberührt lässt und eine Pflicht zur Einlegung von Rechtsmitteln nicht besteht.
6. Auf eine Vollmacht zu Gunsten der Verkäuferin für die Bestellung von Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen und der Erklärung der Rückauflassung bei Nichteinhaltung der Bauungsverpflichtung wird verzichtet.

**Beratungsergebnis: 29 Ja-Stimme(n), 4 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**3.8 60-13-23 Baulandprojekt Westerfeld-West, 2. BA  
Neufestlegung des Ankaufspreises  
Vorlage: 188/2013**

**Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses**

Für den Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt Stadtverordnete Ulrike Bolz, den Verkaufspreis entsprechend anzuheben.

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Ankaufspreis für den Erwerb der Grundstücke Gemarkung Westerfeld, Flur 4 Flurstücke 134 und 133 zur Verwirklichung des Baugebietes Westerfeld-West, 2. BA, von 63 €/m<sup>2</sup> auf 72 €/m<sup>2</sup> anzuheben. Der Verkaufspreis ist entsprechend anzupassen.

Es wird festgestellt, dass im Haushalt 2013 Finanzierungsmittel bei der I 111-08 (Grundstücksankauf Westerfeld-West, 2. BA) zur Verfügung stehen.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

**3.9 Grundsatzentscheidung für das neue Abfallentsorgungskonzept ab dem 01.01.2015 und die damit verbundene europaweite Ausschreibung  
Vorlage: 196/2013**

**Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses**

Für den Haupt- und Finanzausschuss führt Stadtverordnete Ulrike Bolz aus, dass der Ausschuss empfehle, die Betriebskommission zu ermächtigen, bei redaktionellen Abweichungen bei anderen Kommunen entscheiden zu können.

**Stellungnahme der Fraktionen**

**a) FWG-UBN-Fraktion**

Für die FWG-UBN-Fraktion weist Stadtverordneter Wilfried Lang auf die Problematik in Haushalten mit Kleinkindern und pflegebedürftigen Personen hin, die Windeln entsorgen müssen. Hier müsse es zu einer weiteren Leerung kommen, was zu höheren Kosten führen würde. Gerade bei diesem Personenkreis sei die jedoch nicht beabsichtigt. Auch müsse die Problematik bei Mehrfamilienhäusern gesehen werden, die ein größeres Müllvolumen benötigen würden, wofür jedoch vielfach der Stellplatz nicht ausreiche. Eine Folge könnte es sein, dass wieder mehr Müll in Wald und Flur abgeladen werde. Aus diesen Gründen beantrage er die Abstimmung zu verschieben um den Ausschüssen nochmals Gelegenheit zu geben über das Konzept nachdenken zu können.

**b) CDU-Fraktion**

Stadtverordneter Uwe Kraft bittet seitens der CDU-Fraktion vom Magistrat um Auskunft, ob eine Verschiebung schädlich sei. Dies wird von Stadtrat Werner Götz für den Magistrat bejaht. Eine Verschiebung sei nicht möglich. Sodann führt Stadtverordneter Uwe Kraft weiter aus, dass auch mit der Stadt Usingen und der Gemeinde Wehrheim Gespräche geführt wurden und teilweise Entscheidungen getroffen wurden.

sodass heute eine Entscheidung getroffen werden müsse. Nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz müsse 2014 eine Biotonne eingeführt werden und eine getrennte Einsammlung stattfinden.

#### **c) SPD-Fraktion**

Für die SPD-Fraktion bemerkt Stadtverordnete Heike Seifer, dass ihre Fraktion dem Beschlussvorschlag zustimmen werde. Die von der FWG-UBN-Fraktion aufgeworfene Problematik werde auch gesehen. Auch die Fragen der privaten Kompostierung müsse gelöst werden. Ziel sei es ein Konzept für alle Kommunen im Hochtaunuskreis zu treffen, welches jedoch nicht teurer werde.

#### **Aussprache**

Für die FWG-UBN-Fraktion erklärt Stadtverordnete Karin Birk-Lemper, dass das Konzept ausgiebig diskutiert wurde. Sie ziehe den von Seiten ihrer Fraktion durch Stadtverordneten Wilfried Lang gestellten Antrag zurück. Die angesprochenen Fragen seien jedoch sicherlich noch zu diskutieren.

#### **Beschluss:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Abfallentsorgung der Stadt Neu-Anspach auf der Basis des beigefügten Satzungsentwurfs für die Abfallentsorgung der Stadt Neu-Anspach ab dem 01.01.2015 für fünf Jahre auszuschreiben.
2. Mit der Ausschreibung und der anschl. Gebührenkalkulation wird das Planungsbüro Abfallwirtschaft, Dipl. Ing. Dietmar Kuhs, Bad Sooden-Allendorf beauftragt.
3. Die Leistungsausschreibung erfolgt ohne preisliche Differenzierung von Leistungen zwischen den einzelnen Kommunen (Entleerungspreis, Tonnagepreis). Die Ausschreibung erfolgt in den Fachlosen Restmüll-, Bioabfall-, Altpapier- und Sperrmüllabfuhr sowie ein Fachlos für die Altpapierverwertung.
4. Für die Restmüllgefäße und Altpapiergefäße mit 120L/240L/1.1 cbm wird eine 4wöchentliche Abfuhr festgelegt.
5. Für die Biotonne mit 120L/240L wird in den Monaten März bis November eine 2wöchentliche und in den Monaten Dezember bis Februar eine 3wöchentliche Abfuhr festgelegt.
6. Die Beschaffung der Behälter erfolgt durch Mietkauf, die Eigentumsübertragung erfolgt zum Ende der Laufzeit des Vertrages.
7. Die Einsammlung von Sperrmüll und Elektrogeräten soll binnen 8 Wochen erfolgen.
8. Die Betriebskommission wird ermächtigt, bei redaktionell abweichenden Beschlüssen der übrigen teilnehmenden Kommunen diese aufzugreifen und den Beschluss vom 10.09.2013 ggf. zu modifizieren.

**Beratungsergebnis: 33 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**

#### **4. Mitteilungen des Magistrats**

#### **5. Anfragen und Anregungen**

Schriftliche Anfragen liegen keine vor.

#### **6. Sonstige Anfragen und Anregungen**

##### **6.1 Uwe Kraft**

Stadtverordneter Uwe Kraft bittet um Auskunft, ob sich bezüglich der Bereitstellung von Feuerwehrgerätehäusern eine geänderte Verfahrensweise ergeben habe. So habe er durch die Presse erfahren, dass die SPD Neu-Anspach eine Veranstaltung im Feuerwehrhaus Rod am Berg gehabt habe.

Für den Magistrat erklärt Stadtrat Werner Götz, dass die Antwort nachgereicht werde.

##### **6.2 Gudula Bohusch**

Es wird um Auskunft gebeten, inwieweit bezüglich des Internetstadtführers mit der ARS Gespräche geführt wurden.

Für den Magistrat erklärt Stadtrat Werner Götz, dass die Antwort nachgereicht werde.

##### **6.3 Holger Bellino**

Der Stadtverordnetenvorsteher weist auf das Pokalschießen der Stadtgremien am 6. Oktober 2013 im Schützenhaus hin.

Hiermit ist die Tagesordnung erledigt. Der Vorsitzende, Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino, schließt die Sitzung um 20.45 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer: