



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnzbach

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Heisterbachstraße“**  
**4. Bauabschnitt**

**1. Änderung**

**Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 07.10.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Julia Böttger, Geographie M.A.

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.6	Vereinfachtes Verfahren .....	7
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>13</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Hausen-Arnzbach im Zuge der teilräumlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt von 2012 die bauplanungsrechtliche Umwidmung von Teilflächen der Wegeparzelle in der Verlängerung der Siemensstraße vorgesehen. Im Zuge der Umwidmung soll der im Bebauungsplan von 2012 bislang noch als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ festgesetzter Bereich den bereits von der ansässigen Firma UNIVERSAL HYDRAULIK GMBH genutzten und bebauten Grundstücken zugeordnet werden. Hierdurch wird ein Zusammenschluss der unmittelbar nördlich und südlich gelegenen Betriebsflächen ermöglicht. Da durch die Flurstücke verschiedene Leitungen und Kanäle privater sowie öffentlicher Versorgungsträger liegen und die Stadt Neu-Anspach zur Pflege der Böschungfläche der Heisterbachstraße eine direkte Anbindung benötigt, werden im Bereich der Verlängerung der Siemensstraße bis angrenzend zum Böschungsbereich der Heisterbachstraße entsprechende Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

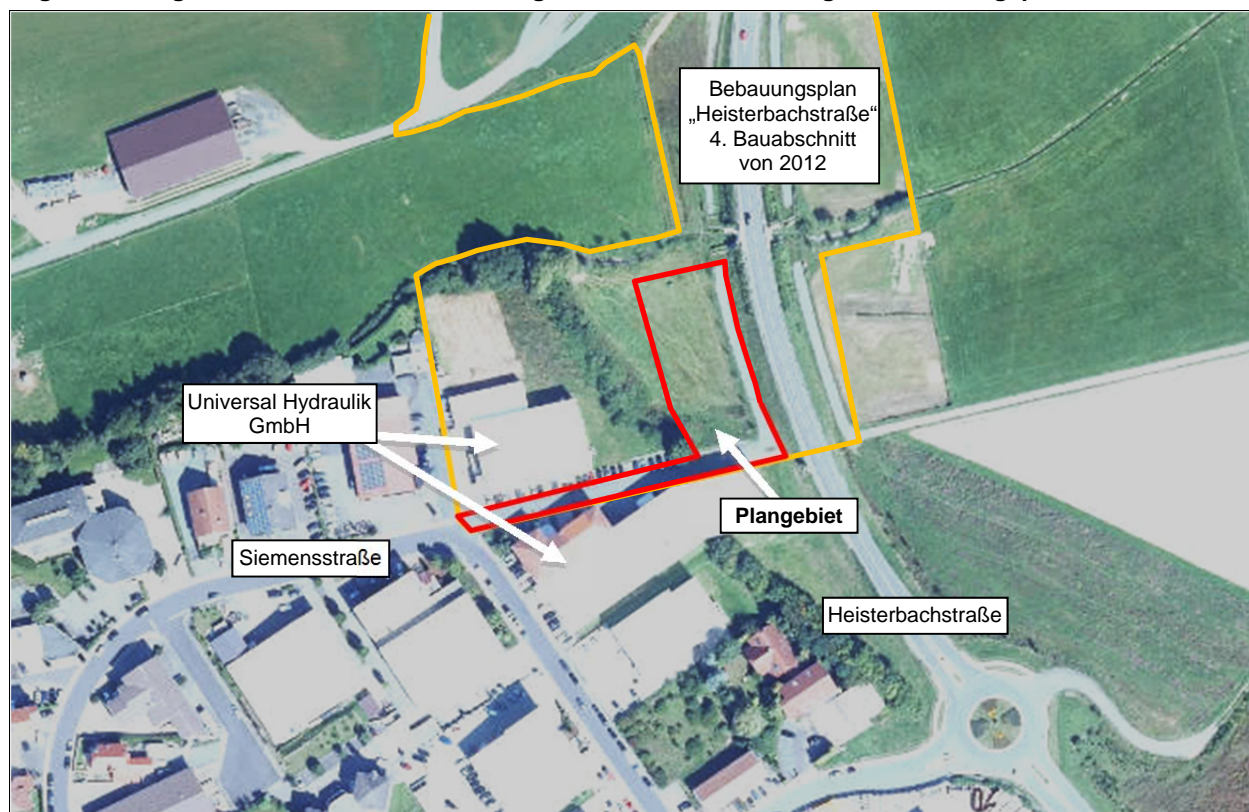


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Darüber hinaus umfasst der Änderungsgeltungsbereich im Nordosten entlang der Böschung zur Heisterbachstraße Teilflächen der Flurstücke 41/9 und 41/11 sowie das Flurstück 41/10. Das Planerfordernis ergibt sich hier aus der Anpassung des rechtswirksamen Bebauungsplanes an den vorhandenen Bestand. Abweichend zu den im rechtswirksamen Bebauungsplan von 2012 hier noch festgesetzten Gewerbegebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen und anzupflanzenden Laubsträuchern verläuft hier im Bestand ein sich in städtischem Eigentum befindender Unterhaltungsweg mit begleitendem Grünstreifen und insgesamt sieben Laubbäumen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Umwidmung von bislang als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ festgesetzten Flächen in Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Weiterhin werden die im rechtswirksamen Bebauungsplan von 2012 unmittelbar entlang der Böschung der Heisterbachstraße festgesetzten Gewerbegebietsflächen zugunsten der Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg mit Begleitgrün“ umgewidmet sowie die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst, wobei gleichzeitig der Abstand der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze von 5 m auf 3 m reduziert wird. Zusätzlich wird die hier bislang noch durch Strauchsymbole festgesetzte Anpflanzung von Laubsträuchern durch zum Erhalt festgesetzte Laubbäume ersetzt.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2012 nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hausen-Arnstach, Flur 10, die Flurstücke 40/12 teilweise, 41/8 teilweise, 41/9 teilweise, 41/10, 41/11 teilweise, 49/9, 49/12 und 50/15 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Betriebsgelände Universal Hydraulik GmbH sowie Verlauf des Häuserbaches mit gesetzlichem Gewässerrandstreifen und Grenze des Überschwemmungsgebietes
- Osten: Böschungsverlauf der Heisterbachstraße
- Süden: Betriebsgelände Universal Hydraulik GmbH
- Westen: Siemensstraße sowie Betriebsgelände Universal Hydraulik GmbH

Plangebiet in Richtung Osten



Unterhaltungsweg in Richtung Norden



Eigene Aufnahmen (05/2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,2 ha (2.370 m<sup>2</sup>). Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet 1.914 m<sup>2</sup> und auf die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg mit Begleitgrün“ 456 m<sup>2</sup>. Von Westen kommend besteht das Plangebiet aus der Verlängerung der Siemensstraße und Schotterflächen mit angrenzenden Stellplätzen.

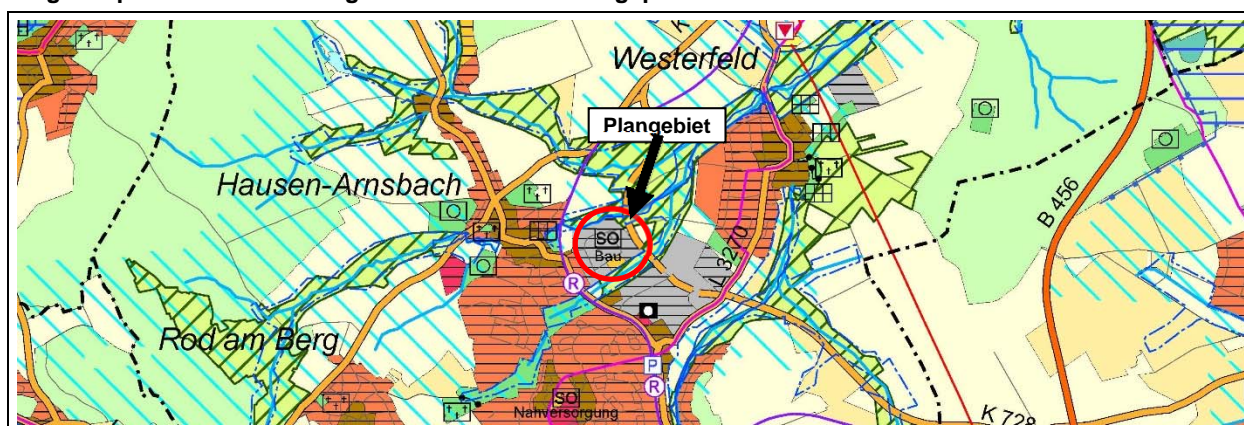


Weiterhin umfasst der Geltungsbereich ein sich im städtischen Eigentum befindlichen Unterhaltungsweg mit Laubbäumen sowie daran angrenzend bislang baulich ungenutzte Teilflächen des Betriebsgeländes der UNIVERSAL HYDRAULIK GMBH. Die Verkehrsflächen sind bereits vorwiegend durch Asphalt und Schotter versiegelt. Im nördlichen Bereich angrenzend zum Unterhaltungsweg befinden sich Grünflächen. Das Plangebiet ist topographisch weitgehend eben.

### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als *Gewerbliche Baufläche Planung* dargestellt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

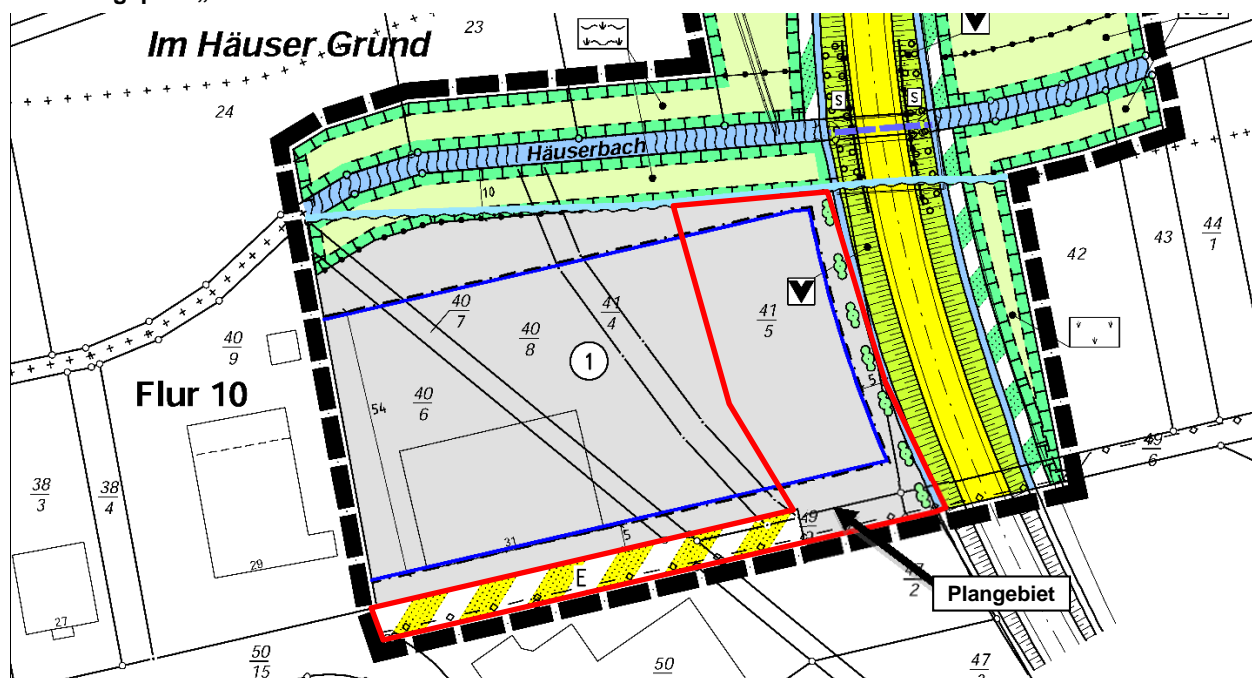
#### Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt** von 2012. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes bislang Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO fest und beinhaltet Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Umwidmung von bislang als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ festgesetzten Flächen in Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Weiterhin werden die im rechtswirksamen Bebauungsplan von 2012 unmittelbar entlang der Böschung der Heisterbachstraße festgesetzten Gewerbegebietsflächen zugunsten der Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg mit Begleitgrün“ umgewidmet sowie die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst, wobei gleichzeitig der Abstand der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze von 5 m auf 3 m reduziert wird. Zusätzlich wird die hier bislang noch durch Strauchsymbole festgesetzte Anpflanzung von Laubsträuchern durch zum Erhalt festgesetzte Laubbäume ersetzt. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Gebäude und sonstige bauliche Anlagen unzulässig sind, wodurch hier auch die ansonsten grundsätzlich zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

**Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt von 2012**

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt von 2012 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt von 2012 gelten im Übrigen unverändert fort.

**1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes führen zu einer Umwidmung von räumlich begrenzten Flächen im bestehenden Siedlungsbereich und somit zu einer optimierten Grundstücksausnutzung. Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen.

## 1.6 Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2012 werden vorliegend nicht berührt, da lediglich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“, deren Erschließungsfunktion durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gewahrt bleibt, umgewidmet werden sowie Gewerbegebiet bestandsorientiert in Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg mit Begleitgrün“ umgewidmet werden. Darüber hinaus wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Öffentlichkeit betroffen ist, wird nur der künftige private Grundstückseigentümer am Verfahren beteiligt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt – 1. Änderung aufgenommen worden.

**Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Umwidmung von bislang als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ festgesetzte Flächen in Gewerbegebiet sowie die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Weiterhin werden die im rechtswirksamen Bebauungsplan von 2012 unmittelbar entlang der Böschung der Heisterbachstraße festgesetzten Gewerbegebietsflächen zugunsten der Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg mit Begleitgrün“ umgewidmet sowie die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst, wobei gleichzeitig der Abstand der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze von 5 m auf 3 m reduziert wird.**

**Zusätzlich wird die hier bislang noch durch Strauchsymbole festgesetzte Anpflanzung von Laubsträuchern durch zum Erhalt festgesetzte Laubbäume ersetzt.**

**Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt von 2012 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt von 2012 gelten im Übrigen unverändert fort.**

## **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes anstelle der im Bebauungsplan von 2012 bislang festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ **Gewerbegebiet** i.S.d. § 8 BauNVO fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf die ausdrückliche Übernahme des im Bebauungsplan von 2012 enthaltenen Ausschlusses von einzelnen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mangels eines städtebaulichen Erfordernisses verzichtet, da bereits festgesetzt wird, dass auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Gebäude und sonstige bauliche Anlagen unzulässig sind.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2012 für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest.

### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2012 für das Gewerbegebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,8** fest.



## Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2012 für das Gewerbegebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III**, sodass auch künftig eine maximal dreigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan von 2012 durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich in Richtung der Heisterbachstraße geringfügig verändert. Hierbei werden die Baugrenzen zugunsten der Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg mit Begleitgrün“ zurückgenommen, wobei gleichzeitig der Abstand der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze von 5 m auf 3 m reduziert wird. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zugelassen werden können. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Gebäude und sonstige bauliche Anlagen unzulässig sind, wodurch hier auch Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

### 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Hausen-Arnstach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die nächstgelegenen Haltepunkte erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt über die Siemensstraße. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ergeben sich bezüglich der verkehrlichen Erschließung und Anbindung des Plangebietes keine Änderungen. Da durch die Flurstücke verschiedene Leitungen und Kanäle privater sowie öffentlicher Versorgungsträger liegen und die Stadt Neu-Anspach zur Pflege der Böschungsfäche der Heisterbachstraße eine direkte Anbindung benötigt, werden hier Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neu-Anspach sowie der Versorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. Entlang des Böschungsverlaufs der Heisterbachstraße wird zudem der bereits bestehende Unterhaltungsweg mit Begleitgrün bauplanungsrechtlich gesichert.

### 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Darüber hinaus sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes und berührt auch keine sonstigen naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebiete.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt werden, kann von einer weitergehenden Ermittlung und diesbezüglichen Bewertung abgesehen werden. Auch wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da bereits über den Bebauungsplan von 2012 die Errichtung von Verkehrsflächen und Gewerbegebietsflächen bauplanungsrechtlich vorbereitet und in der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung bzw. im Rahmen der Eingriffskompensation berücksichtigt wurde. Da der Biotopwert von nicht überbaubaren bzw. versiegelten Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück im Wesentlichen dem Biotopwert von Verkehrsflächen entspricht, bedarf es diesbezüglich keiner weiteren Betrachtung und Regelung mithin ist der Eingriff entsprechend zulässig.

## 5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Freiflächen sowie der angrenzend ausgewiesenen Gewerbegebiete kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## 6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Im Übrigen wird auf die Inhalte und Regelungen des Bebauungsplanes von 2012 verwiesen.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

### Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Darüber hinaus wird auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

### Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

### Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das nördlich an den Änderungsgeltungsbereich angrenzende Überschwemmungsgebiet des Häuserbaches bleibt von der Planung unberührt.

### Bodenversiegelung

Diesbezüglich kann auf die bisherigen eingriffsminimierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2012 sowie auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## 7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

## 8 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 9 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom GmbH wird in der Stellungnahme vom 24.09.2019 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationsanlagen** befinden und dass über und in unmittelbarer Nähe sowie 50 cm beiderseits dieser Anlagen ohne die Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH auf dem Grund und Boden keine Einwirkungen (Baumaßnahmen, Baumpflanzungen usw.) vorgenommen werden dürfen, durch die die Anlagen beschädigt werden könnten.

Ebenso weisen die NRM NetzDienste Rhein-Main GmbH in der Stellungnahme vom 26.09.2019 darauf hin, dass sich im Plangebiet **Versorgungsleitungen** sowie Hausanschlüsse befinden. Für die Umsetzung von jedweder Form von Baumaßnahmen ist daher die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist unzulässig.

Schließlich wird seitens der Syna GmbH in der Stellungnahme vom 17.09.2019 auf die im Plangebiet vorhandenen **Erdkabel des Stromversorgungsnetzes** der Syna GmbH sowie auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei der Projektierung der **Bepflanzung** darauf zu achten ist, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird verwiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der 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 Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, sind vor Beginn der Arbeiten durch die beauftragte Baufirma die entsprechenden Bestandspläne der Syna GmbH anzufordern.

## 10 Bodenordnung

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

## 11 Kosten

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

  
Planungsbüro Holger Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16  
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de