



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

26. November 2024

«Anrede»
«Vorname» «Nachname»
«Strasse»
«Postleitzahl» «Ort»

Achtung:
Sitzung beginnt um 19:00 Uhr im
Großen Saal des Bürgerhauses

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **04.12.2024**
um **19:00 Uhr**

im **Großen Saal des Bürgerhauses** (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 33. Sitzung des Bauausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

T a g e s o r d n u n g

1. **Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/32/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 30.10.2024**
2. **Präsentation und Vorstellung des städtebaulichen Rahmenkonzepts "Wenzenholz"**
3. **Beratungspunkte**
 - 3.1 Beschluss über die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“
Vorlage: 255/2024
 - 3.2 Informelle Bauvoranfrage für den Bau von 12 Reihenhäusern in der Usinger Straße 43 in Westerfeld nach § 34 BauGB
Vorlage: 271/2024
 - 3.3 Grundsatzbeschluss zur Durchführung einer zweiten Änderung des Bebauungsplans des Wochenendhausgebiets „Am Kirchbergerfeld II“ (Auf der Hirschhöhe)
Vorlage: 218/2024
4. **Mitteilungen des Magistrats**
 - 4.1 Vorstellung des Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Wenzenholz“
Vorlage: 267/2024
5. **Anfragen und Anregungen**

gez.
Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Gäste:

Bäumer, Olaf	Stadt.Quartier	zu TOP 2
Koller, Hannah	Stadt.Quartier	zu TOP 2
Borkeloh, Mareike	Stadt.Quartier	zu TOP 2
Homm, Josef	GAOE	zu TOP 2
Brendel, Bernd-Gerd	SERIO-Planungsbüro GmbH	zu TOP 3.2
Steinbacher, Gerhard	Immobilien Gesellschaft mbH der Frankfurter Volksbank Rhein/Main	zu TOP 3.2
Mulfinger, Jonas	AG Siedlungsentwicklung	
Schulze, Friederike	AG Klima und Umwelt	

Homm, Josef
Mulfinger, Jonas
Schulze, Friederike

VIII. Schriftführerin

Bischoff, Katharina

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 des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/32/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 30.10.2024

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/32/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 30.10.2024 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Präsentation und Vorstellung des städtebaulichen Rahmenkonzepts "Wenzenholz"

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler begrüßt die anwesenden Gäste vom Planungsbüro Stadt.Quartier und erteilt das Wort an Herrn Olaf Bäumer.

Olaf Bäumer beginnt zunächst mit einer kurzen Vorstellung des Planungsbüros.

Hannah Koller hält eine Abhandlung zu den vorangegangenen Planungen. Dem Antrag auf Zielabweichung zur Regionalplanung sei am 15.03.2024 stattgegeben worden. Ebenso sei die Nebenbestimmung zur Umweltvorprüfung am 05.07.2024 genehmigt worden.

Mareike Borkeloh fährt mit der Präsentation des Konzepts fort. Zunächst wird ein Einblick mittels Fotos über die Umgebung des Plangebiets gegeben. Die geplanten Nutzungen gliedern sich in gewerbliche Flächen im Nordosten sowie Wohnflächen im Südwesten. Untersucht wurden insbesondere die stark ausgeprägte Topografie, die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die vorhandenen Fuß- und Radwege, der Quartierseingang, die interne Erschließung, der Übergang zur angrenzenden Nachbarschaft, die Grünstrukturen im Bestand und das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Zusammen mit den Anforderungen der einzelnen Gewerbebetriebe ergab sich ein Strukturplan zur Aufteilung der Flächen. Dieser wurde in einer Variantenbetrachtung tiefergehend untersucht. Daraus resultierte, dass neben den drei Gewerbebetrieben Gudeco, Adam Hall und Jäger+Höser noch Flächen für weitere Betriebe zur Verfügung stehen.

Bei der Betrachtung der Wohnflächen kamen neben den zuvor genannten Rahmenbedingungen vor Ort unter anderem die Anforderungen der Regionalplanung, Dichtevorgaben zur Anzahl der Wohneinheiten je ha, die zukünftige Entwicklung von Neu-Anspach sowie Bedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen hinzu. Wieder wurden zwei Varianten entwickelt, die unterschiedliche Lösungsansätze zur Planung aufzeigen. Beide Konzepte sind noch nicht abgeschlossen und stellen einen ersten städteräumlichen Aufschlag dar.

Im Wesentlichen unterscheiden sich die Konzepte in der Bebauungsstruktur, die sich aus ihrer Erschließung ergibt.

Variante A folgt einer internen ringförmigen Erschließung, die aus zwei Quartiersstraßen mit kleineren Wohnstraßen besteht. Insgesamt werden drei Freiräume angedacht, die über begrünte Aufenthaltsräume sowie Rad- und Fußwege miteinander vernetzt sind. Anhand des Schaubilds wird die Durchmischung der Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, Stadthäuser; gemeinschaftliches sowie Geschosswohnen) verdeutlicht. Die Entwicklung der Teilbereiche kann abschnittsweise erfolgen.

Der Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen wurde ebenfalls im Hinblick auf Schallschutz in Varianten untersucht. Im nördlichen Teil ist Geschosswohnungsbau mit vorgelagerten Garagen dargestellt, die eine zusätzliche schallabschirmende Wirkung entfalten. Über die Grundrissgestaltung besteht zudem die Möglichkeit, die schützenswerten Räume nach Süden auszurichten.

Im südlichen Teil sind Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Wohneinheiten für die Eigentümer dargestellt.

Variante B zeichnet sich in seiner Bebauungsstruktur durch sogenannte „Tortenstücke“ aus, die vom Rand ins Innere des Quartiers ragen. Innerhalb dieser Päckchen erfolgt eine Durchmischung der Gebäudetypologien. Die Erschließung findet über eine Quartiersstraße statt, von der jeweils Stichstraßen abgehen. Die „Tortenstücke“ sind zudem untereinander verbunden. Für die Freiräume ist eine strahlenförmige Vernetzung angedacht. Die Energieversorgung des Gebiets soll über ein Nahwärmenetz erfolgen, das in den Freiflächenplänen mit drei Standpunkten (in blau gekennzeichnet) dargestellt wird.

Abschließend wird ein Ausblick auf die nächsten Schritte für die städtebauliche Rahmenplanung gegeben. Parallel zum städtebaulichen Konzept folgen die Abstimmung und Ausarbeitung der Bauabschnitte, die Konkretisierung der Erschließungsflächen sowie die Ausarbeitung eines Entwässerungs- und Energiekonzepts. Zudem werden u.a. die Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen analysiert und die Anbindung an den ÖPNV geprüft. Darüber hinaus wurden bereits Fachgutachten und Fachplanungen angestoßen und in Auftrag gegeben.

Die gesamte Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Guntram Löffler bedankt sich für die Präsentation und bittet um Wortmeldungen.

Roland Höser hinterfragt, ob ein Anschluss an die Taunusstraße tatsächlich nicht angedacht sei.

Birger Strutz verneint dies.

Roland Höser merkt an, eine Sackgasse sei ungünstig für Anlieferungen.

Dr. Kevin Kulp spricht sich im Namen der SPD-Fraktion gegen das Vorhaben aus. Dieses sei höchst problematisch zu sehen, besonders in Bezug auf die Folgen für die Stadt. Es wird die Frage nach den Eigentumsverhältnissen gestellt und ob städtische Flächen involviert seien.

Birger Strutz erläutert, dass sich wie dargestellt im ganzen Plangebiet keine Flächen in städtischem Eigentum befinden.

Holger Bellino bedankt sich ebenfalls für die Vorstellung des Projekts und bewertet die Transparenz und Beteiligung der Öffentlichkeit als äußerst positiv. Es wird betont, dass die Planung noch ganz am Anfang stehe und sich am Zeithorizont des Masterplans orientiere. Somit sei dies kein Projekt, das in den nächsten fünf Jahren realisiert wird. Zur Energieversorgung wird die Rückfrage gestellt, ob Nahwärme geplant sei. Bezüglich der Wortmeldung von Herrn Höser werde hinterfragt, ob die verkehrliche Erschließung bereits feststeht.

Mareike Borkeloh antwortet, dass beide Varianten noch nicht abgeschlossen seien und die Erschließung selbstverständlich mit Versorgern, Feuerwehr, etc. abgestimmt werden müsse.

Birger Strutz äußert sich zur Energieversorgung. Die Planung liege in der Hand der Stadt. Eine Nutzung von fossilen Brennstoffen sei jedoch im Vorfeld bereits ausgeschlossen. In weiteren Gesprächen werde man die Fragen bzgl. Wasserversorgung sowie Infrastruktur untersuchen. Auf den Folien seien zur sozialen Infrastruktur bspw. Kitas berücksichtigt. Die Entwicklung erfolge auch intern in engem Austausch. Darüber hinaus sei im ISEK der Beschluss zur Bevölkerungsentwicklung bis 16.500 Einwohner gefasst worden. Bezüglich der Abwasserthematik seien bereits Ingenieure beauftragt, die auch Westerfeld im Blick haben. Maßnahmen zur Regenrückhaltung seien derzeit in Arbeit. Mit dem Wasserverband finden ebenfalls Abstimmungen zur ausreichenden Wasserversorgung statt.

Dr. Kevin Kulp stimmt den Ausführungen zum Masterplan nicht zu. Man dürfe die weiteren Einwohnerentwicklungen, bspw. Taunuslicht etc., bei der Berechnung nicht außer Acht lassen. Es sei nicht opportun, auf einen Schlag für die gesamte Fläche Baurecht zu schaffen. Vielmehr sollte die Entwicklung Stück für Stück erfolgen. Des Weiteren stelle sich die Frage, inwieweit mit den Investoren eine Kostenbeteiligung an der Infrastruktur geplant sei und wann die städtebaulichen Verträge den Gremien vorgelegt werden.

Birger Strutz führt aus, dass im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) die Wohnflächen der jetzigen Planung entsprechend angemeldet worden seien. Die Planung sei nicht umsonst bis zum Jahr 2040 gedacht. Es handle sich um eine Perspektive. Die noch zu schließenden städtebaulichen Verträge werden zu gegebener Zeit in die Gremien gebracht.

Ulrike Bolz lobt die Präsentation und widerspricht den Ausführungen von Herrn Dr. Kulp. Sie werde sich nicht im Vorhinein im Namen der Fraktion gegen das Projekt aussprechen, sondern den Planungsfortschritt begleiten. Die stufenweise Entwicklung werde befürwortet.

Christian Holm spricht seinen Dank für die Vorstellung aus. Diese habe aufgezeigt, wie komplex die Planung des Gebietes sei. Dennoch fühle man sich gut abgeholt und die Mehrstufigkeit werde plausibel dargestellt. Aufgrund der Abgeschlossenheit zur Stadt wirke das Vorhaben allerdings wie eine Exklave. Daher sei vor allem auch an das Angebot der kommerziellen Infrastruktur zu denken.

Regina Schirmer stellt zum Verständnis die Frage, ob eine weitere Haltestelle für die Bahn beschlossen worden sei.

Mareike Borkeloh verneint die Frage. Es werde keine weitere Station geben. Im Hinblick auf die Busanbindung sei jedoch noch nichts entschieden.

Birger Strutz betont, die Entwicklung des Gebiets müsse ganzheitlich erfolgen, um sicherstellen zu können, dass bspw. auch die Entwässerung ausreichend geplant werde.

Jonas Mulfinger erläutert, dass sich die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung bereits seit dem Jahr 2018 mit der Entwicklung der Stadt Neu-Anspach beschäftige. Damals sei man fachlich beraten worden und zu dem Ergebnis gekommen, dass die hier gezeigte Fläche Wenzelholz am geeignetsten sei. Sowohl das angrenzende Gewerbe als auch der Bahnhof seien gut erreichbar. Eine Anbindung des Plangebiets an die Heisterbachstraße Sorge zudem für eine Reduzierung der verkehrlichen Belastung der anderen Wohngebiete. Es werde eine moderate Abschnittsentwicklung befürwortet. Zudem solle man die mit der Innenentwicklung einhergehenden Probleme umgehen, indem das Gebiet neu gedacht werde. Die Thematik Mobilität sei über das Planungsgebiet hinaus zu denken.

Hans-Peter Fleischer steht der Planung ebenfalls positiv gegenüber und schließt sich der Aussage von Herrn Mulfinger an. Die ganzheitliche Herangehensweise sei gut durchdacht und werde befürwortet. Insbesondere die Betrachtung der gesamten Infrastruktur.

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler unterbricht die Sitzung um 20:20 Uhr für eine Pause. Die Sitzung wird um 20:30 Uhr fortgeführt.

3. Beratungspunkte

3.1 Beschluss über die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“

Vorlage: 255/2024

Beschluss:

Es wird beschlossen, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen zu beantragen, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorgesehenen Neubau des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd auf den Flächen des gegenwärtigen Standortes schaffen zu können.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3.2 Informelle Bauvoranfrage für den Bau von 12 Reihenhäusern in der Usinger Straße 43 in Westerfeld nach § 34 BauGB

Vorlage: 271/2024

Birger Strutz erläutert zunächst den Hintergrund zur Vorlage. Tatsächlich wäre diese Vorlage lediglich in den Magistrat gekommen. Aufgrund der häufigen Unzufriedenheit mit den Magistratsbeschlüssen und der nicht geringen Anzahl an geplanten Häusern, werde nun die Meinung der Gremien eingeholt.

Cornelia Scheer hinterfragt, ob die Prüfung der ortsüblichen Bebauung gemäß dem Beschlussvorschlag noch erfolgen müsse.

Birger Strutz bejaht die Frage.

Ulrike Bolz steht dem Projekt positiv gegenüber.

Dr. Kevin Kulp führt aus, dass der Vorlage ein Antrag zugrunde liege, der den Wunsch der Stadtverordnetenversammlung nach mehr Transparenz in Entscheidungen von Bausachen berücksichtige. Demnach sei davon auszugehen, dass eine Bürgerversammlung im Stadtteil Westerfeld folgen wird. Da es sich jedoch um eine verwaltungstechnische Entscheidung handle, könne in dieser Sitzung kein politischer Beschluss herbeigeführt werden.

Thomas Jäger sieht die Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls positiv und begrüßt das Vorhaben.

Jonas Mulfinger betont, dass die Planung ein gelungenes Beispiel für die Innenentwicklung sei.

Cornelia Scheer weist darauf hin, dass auf Seite Nr. 2 der Vorlage die Vorstellung des Bauvorhabens durch den Projektentwickler angekündigt wird.

Birger Strutz merkt an, dass dies aus der Vorlage genommen werden sollte.

Hans-Peter Fleischer sehe die Innenverdichtung positiv und könne die Bedenken von Herrn Dr. Kulp nicht nachvollziehen. Es wird an den Tumult in der Feldbergstraße erinnert. In diesem Fall sei es mit der vorzeitigen Vorstellung des Bauvorhabens besser gelungen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, der informellen Bauvoranfrage für Neubau von 12 Reihenhäusern mit Carports und einem Privatweg auf dem Grundstück Usinger Straße 43 in Westerfeld (Gemarkung Westerfeld, Flur 5, Flurstück 245/1) zuzustimmen.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3.3 Grundsatzbeschluss zur Durchführung einer zweiten Änderung des Bebauungsplans des Wochenendhausgebiets „Am Kirchbergerfeld II“ (Auf der Hirschhöhe)

Vorlage: 218/2024

Cornelia Scheer erkundigt sich nach dem Beschluss des Magistrats.

Birger Strutz verliest den Beschluss vom 26.11.2024:

„Es wird beschlossen, die zweite Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchbergerfeld II“ in Betracht zu ziehen und der Verwaltung den Auftrag zu erteilen, in entsprechende Gespräche einzutreten. Weiterhin wird beschlossen, dass die Kosten des B-Plan-Änderungs- und Regional-Flächennutzungsplan-Verfahrens und alle weiteren Kosten zu 100 % von den Eigentümern getragen werden müssen, also abweichend zur Erschließungssatzung der Stadt Neu-Anspach.“

Cornelia Scheer hinterfragt die Bedeutung der Erschließungskosten.

Birger Strutz erläutert, dass die entstehenden Kosten für die Erschließung des Gebiets nicht von der Stadt getragen werden sollen.

Hans-Peter Fleischer stellt die hypothetische Frage, ob die Eigentümer bei Änderung des B-Plans in ein Wohngebiet nachträglich Baugenehmigungen einreichen müssten und wie es sich mit der Versicherung verhalte.

Birger Strutz bezieht sich auf die Vorlage. Die Vorgehensweise der Bauaufsichtsbehörde mit der Thematik werde dargestellt.

Andreas Schirner sieht noch einige Unklarheiten. Mit einer Umwandlung des Wochenend- in ein Wohngebiet sei nicht abzusehen, welche Ausmaße eine Bebauung auf solch großen Grundstücken annehmen werde.

Dr. Kevin Kulp schließt sich Herrn Schirner an. Es stelle sich die Frage der Folgewirkungen. Selbst bei Übernahme der Kosten sei die Umwandlung in ein Wohngebiet für die Eigentümer sehr lukrativ. Diese Art der Entwicklung sei nicht gewollt. Daher spricht er sich gegen die Änderung des Bebauungsplans aus. Bezüglich des Versicherungsschutzes stünden die Eigentümer in eigener Verantwortung.

Cornelia Scheer erfragt, wie derzeit die Versorgung bzgl. Abfall und Winterdienst geregelt sei.

Birger Strutz antwortet, die Schneeräumung sei nicht verpflichtend. Die Abfallentsorgung hingegen erfolge auch im Wochenendgebiet.

Karin Birk-Lemper spricht sich nicht direkt für eine Änderung des Bebauungsplans aus. Man habe sich an den Ist-Zustand gewöhnt. Sie werde sich bei der Entscheidung enthalten.

Christian Holm schließt sich dem Gesagten an. Prinzipiell sei die Bearbeitung des Gebiets in Ordnung. In diesem Zuge sei jedoch zu klären, welche Folgekosten für die Stadt anfallen und welche Folgen die Bauleitplanung mit sich bringt.

Ulrike Bolz erinnert daran, dass diese Themen bereits vor Jahren für das Gebiet In der Rödersbach diskutiert worden seien. Man habe sich damals darauf geeinigt, das Gebiet aufgrund der Folgekosten nicht weiter zu bearbeiten. Daher spricht sie sich gegen den Beschlussvorschlag aus.

Guntram Löffler appelliert an die Eigenverantwortlichkeit der Bürger.

Andreas Schirner stellt fest, dass das Wochenendgebiet auch trotz Verbot weiterwachsen und erkundigt sich, von wem die Kontrollen vorgenommen werden.

Guntram Löffler erläutert, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht aktiv werde, sei vonseiten der Stadt nichts machbar. Nichtsdestotrotz müsse man an der Bauaufsichtsbehörde aktiv nachhaken.

Jonas Mulfinger sieht ebenfalls die Problematik der massiven Aufwertung der Grundstücke.

Dr. Kevin Kulp hinterfragt, wie die gemäß Gesprächsnotiz genannten fehlerhaften Bebauungspläne zu verstehen seien.

Birger Strutz wird die Frage an die Verwaltung zur Beantwortung weiterleiten.

Roland Höser vermerkt, das Gebiet sei in der Realität kein Wochenendhausgebiet. Sofern sich die Bebauung im derzeitig bestehenden Rahmen abspielen werde, könne zugestimmt werden.

Regina Schirner betont, die Häuser würden zu Spekulationsobjekten. Eine solche Entwicklung sei negativ zu bewerten.

Beschluss:

Es wird beschlossen, die zweite Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchbergerfeld II“ in Betracht zu ziehen und der Verwaltung den Auftrag zu erteilen, in entsprechende Gespräche einzutreten.

Weiterhin wird beschlossen, dass die Kosten des B-Plan-Änderungs- und Regional-Flächennutzungsplan-Verfahrens und alle weiteren Kosten zu 100 % von den Eigentümern getragen werden müssen, also abweichend zur Erschließungssatzung der Stadt Neu-Anspach.

Beratungsergebnis: 0 Ja-Stimme(n), 7 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

4. Mitteilungen des Magistrats

4.1 Vorstellung des Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Wenzenholz“

Vorlage: 267/2024

Mitteilung:

Für die Siedlungsentwicklung des rund 28 ha großen Plangebiets „Wenzenholz“ wird derzeit das städtebauliche Rahmenkonzept erarbeitet. Neben der Ausweisung von Gewerbegebieten ist auch die Realisierung von Wohnen und gemischt genutzten Flächen vorgesehen. Vorab wurde für das Gesamtgebiet

bereits ein Zielabweichungsantrag eingereicht, dem die Regionalversammlung Südhessen am 15.03.2024 stattgegeben hat.

Die Entwicklung des Gebiets soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Für den ersten Bauabschnitt (1. BA), das ca. 7 ha große Gewerbegebiet der Gewerbepark Anspach Ost Entwicklungsgesellschaft mbH (GAOE), wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzelholz 1. BA“). Parallel hierzu wird auch die Änderung des RegFNPs erfolgen. Für den 2. Bauabschnitt (2. BA) wurde mit der HRW Neu-Anspach GmbH ein Investor gefunden, der das ca. 10 ha große Areal als Wohngebiet mit Übergangszonen in mehreren Abschnitten entwickeln wird. Die restlichen Flächen sind in Privatbesitz und sollen perspektivisch ebenfalls als Wohn- bzw. Gewerbegebiet entwickelt werden.

Der Hauptanschluss für das Gesamtgebiet soll über die Heisterbachstraße erfolgen.

Eine wesentliche Besonderheit des Plangebiets ist seine Topografie. Das Gelände fällt in Richtung Norden und Osten deutlich ab. Daher wird das Gelände modelliert werden müssen. Ziel der städtebaulichen Planung wird jedoch sein, möglichst geringe Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu verursachen. Des Weiteren sind aufgrund vergangener Starkregenereignisse, die zu gravierenden Überschwemmungen im nördlich gelegenen Stadtteil Westerfeld führten, die Themen Entwässerung, Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz von sehr großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist die Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachplanungen (Erschließungsplanung, Verkehrsplanung etc.) bereits angelaufen.

Das Konzept für den Wohn- und Übergangsbereich liegt derzeit in zwei unterschiedlichen Varianten vor. Die Unterschiede finden sich insbesondere in der Gestaltung der Übergangszonen, der Erschließungsart sowie der Zusammensetzung der Nachbarschaften und Typologien. Aufgrund des vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses für die Elektrifizierung der Taunusbahn orientiert sich das städtebauliche Konzept derzeit entsprechend der Dichtevorgaben des Regionalplans an einer Dichte von 45 WE/ha. Dies bedeutet eine Anzahl von rund 500 WE im Bereich der HRW und weiteren rund 150-200 WE im restlichen Wohnbereich (privat). Ein anstehender Termin mit dem Regionalverband sollte zu dieser Thematik Aufklärung leisten.

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, bis ca. Februar 2025 das städtebauliche Rahmenkonzept für das Gesamtgebiet sowie für den 1. BA einen vertiefenden städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wenzelholz 1. BA“ soll zur nächsten Sitzungsrunde vorgelegt werden.

5. Anfragen und Anregungen

5.1 Sachstand Raiffeisenstraße

Hans-Peter Fleischer fragt nach dem Sachstand zu den Liegenschaften Raiffeisenstraße 13 und 14.

Bürger Strutz antwortet, dass er hierzu bereits berichtet habe. Bezüglich des Hochtaunusstifts sei der Durchführungsvertrag überarbeitet an die Eigentümer zurückgeschickt worden. Darüber hinaus sei der Abriss des Objektes im nächsten Jahr angedacht. Diesbezüglich sei noch zu prüfen, ob die Kita alleine stehen könne und wie die Kostenübernahme aussehe.

5.2 Baumaßnahme Adolf-Reichwein-Straße

Hans-Peter Fleischer möchte wissen, worum es sich bei der Baumaßnahme in der Adolf-Reichwein-Straße handle.

Bürger Strutz erklärt, dass hier eine Erneuerung der Stromtrasse durch die Syna vorgenommen werde. Aufgrund der verkehrstechnischen Problematik habe er bereits um Errichtung einer Ampelanlage gebeten.

5.3 Baumaßnahme Wiesenau

Regina Schirner bemängelt, dass die Baustelle in der Wiesenau schlecht einsehbar sei.

Antwort des Leistungsbereichs Sicherheit und Ordnung:

Nach Rücksprache mit dem Bauunternehmen wird die wandernde Baustellenlänge verkürzt, um das Entgegenkommen des Verkehrs besser zu gewährleisten. Ebenso wird darauf geachtet, dass Baufahrzeuge außerhalb der Engstelle abgestellt werden. Die Stadtpolizei wird den Vollzug überwachen. Aufgrund der Komplexität und Wichtigkeit dieser Störungsbeseitigung war ein Maßnahmenzeitraum ausschließlich innerhalb der Schulferien nicht möglich. Die Maßnahme soll planmäßig bis zum 20.12. abgeschlossen sein.

5.4 Waldschwimmbad

Roland Höser erfragt den Arbeitsstand am Waldschwimmbad.

Birger Strutz antwortet, dass die Arbeiten am Waldschwimmbad voranschreiten.

5.5 Ausgleichsflächen Wenzenholz

Roland Höser bittet um Sachstandsmitteilung zum Pachtvertrag für die Ausgleichsfläche mit Obstbaumbestand im Gebiet Wenzenholz. Hier sei es noch nicht zum Abschluss des Vertrags gekommen.

Antwort des Leistungsbereichs Technische Dienste und Landschaft:

Es ist ein Patenschaftsvertrag für die Obstbäume geplant. Dieser ist noch nicht ausgearbeitet.

5.6 Holzbrücken nahe Skateranlage und Lidl

Nicole Komma erkundigt sich nach den Holzbrücken nahe der Skateranlage und des Lidl-Marktes. Eine der beiden Brücken sei mit Split gestreut, die andere nicht und sei dementsprechend sehr rutschig. Eine Beschilderung zur Rutschgefahr wurde nicht angebracht.

Birger Strutz erläutert, dass es sich auf der ersten Brücke nicht wie beschrieben um Split handle, sondern um einen speziellen Bodenbelag. Die zweite Brücke werde am morgigen Donnerstag fertiggestellt.

Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Katharina Bischoff
Schriftführerin



Stadt Neu-Anspach . GAOE mbH . HRW Neu-Anspach GmbH

Städtebauliches Rahmenkonzept . Wenzelholz . 2024-12-04

Konzeptvorstellung Gewerbe und Wohnen . **Bericht aus der Werkstatt**

Stadt.
Quartier

1 Vorangegangene Planungen

Zielabweichung Regionalplanung

Änderung RegFNP

2 Plangebiet

Überblick . Rundgang

Geplante Nutzungen . Eigentumsverhältnisse

Städtebauliche Rahmenbedingungen

3 Gewerbe

Anforderungen der Betriebe

Stand der Planung . Variantenbetrachtung

4 Wohnen

Themen der Planung

Variantenbetrachtung

5 Nächste Schritte

Fachplanungen . Gutachten

Rahmenkonzept . Bauleitplanung

1 Vorangegangene Planungen

Zielabweichung Regionalplanung



Zielabweichungsverfahren

Antrag stattgegeben am 15.03.2024

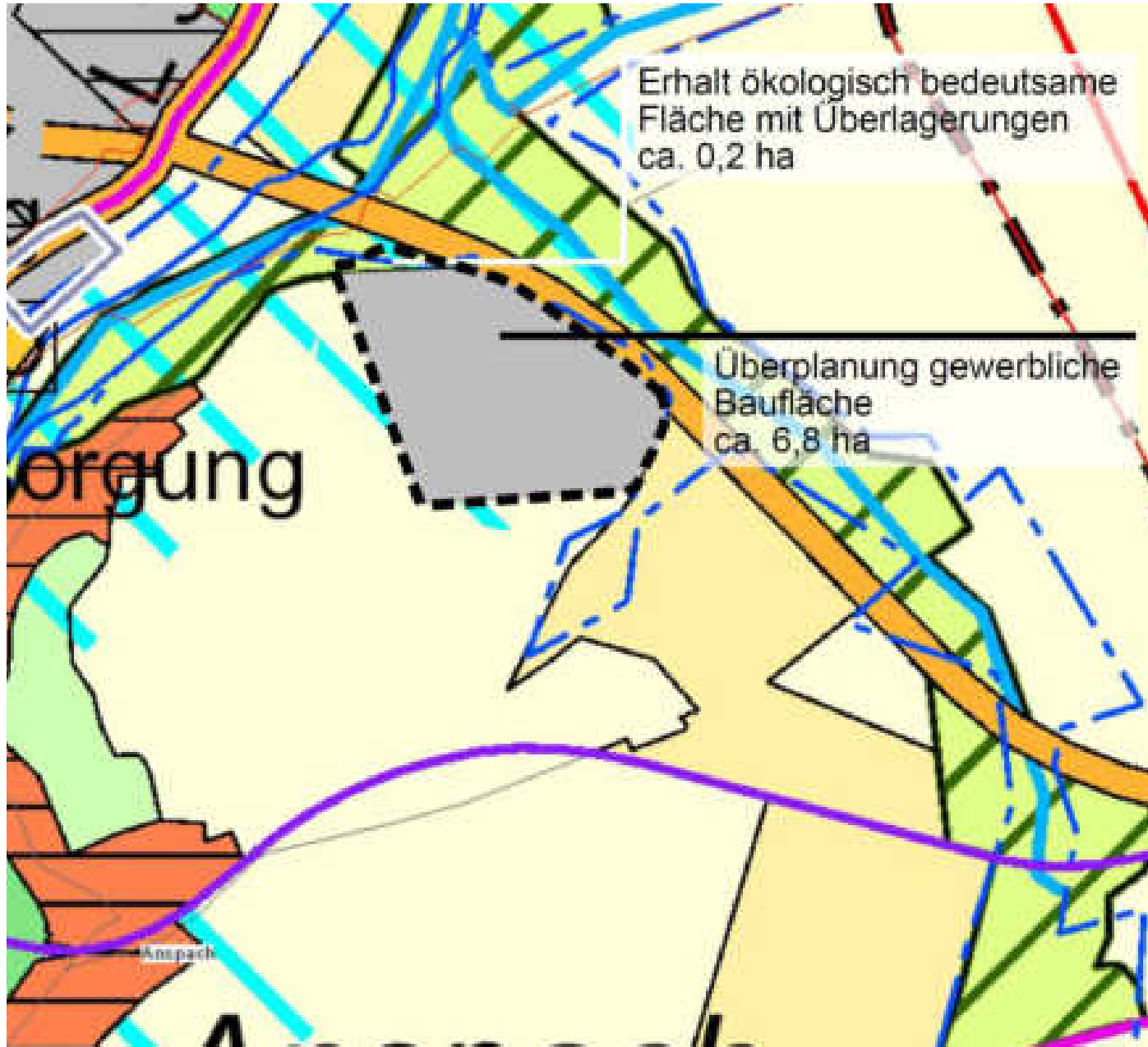
Nebenbestimmung:

Umweltvorprüfung

genehmigt am 05.07.2024

1 Vorangegangene Planungen

Änderung RegFNP



Änderung RegFNP Gewerbegebiet

Änderungsantrag eingereicht

Parallelverfahren mit B-Plan 1. BA

Erhalt der ökologisch bedeutsamen Fläche im Norden, Überplanung des restlichen Gebiets mit gewerblicher Baufläche

Bebauungsplan 1. BA

Aufstellungsbeschluss vom 29.09.2022

Ziel frühzeitige Beteiligung:

Frühjahr 2025

2 Plangebiet

Überblick . Plangebiet Rahmenplanung



2 Plangebiet

Eindrücke . Blicke



2 Plangebiet

Eindrücke . Bereiche



2 Plangebiet

Eindrücke . Umgebung



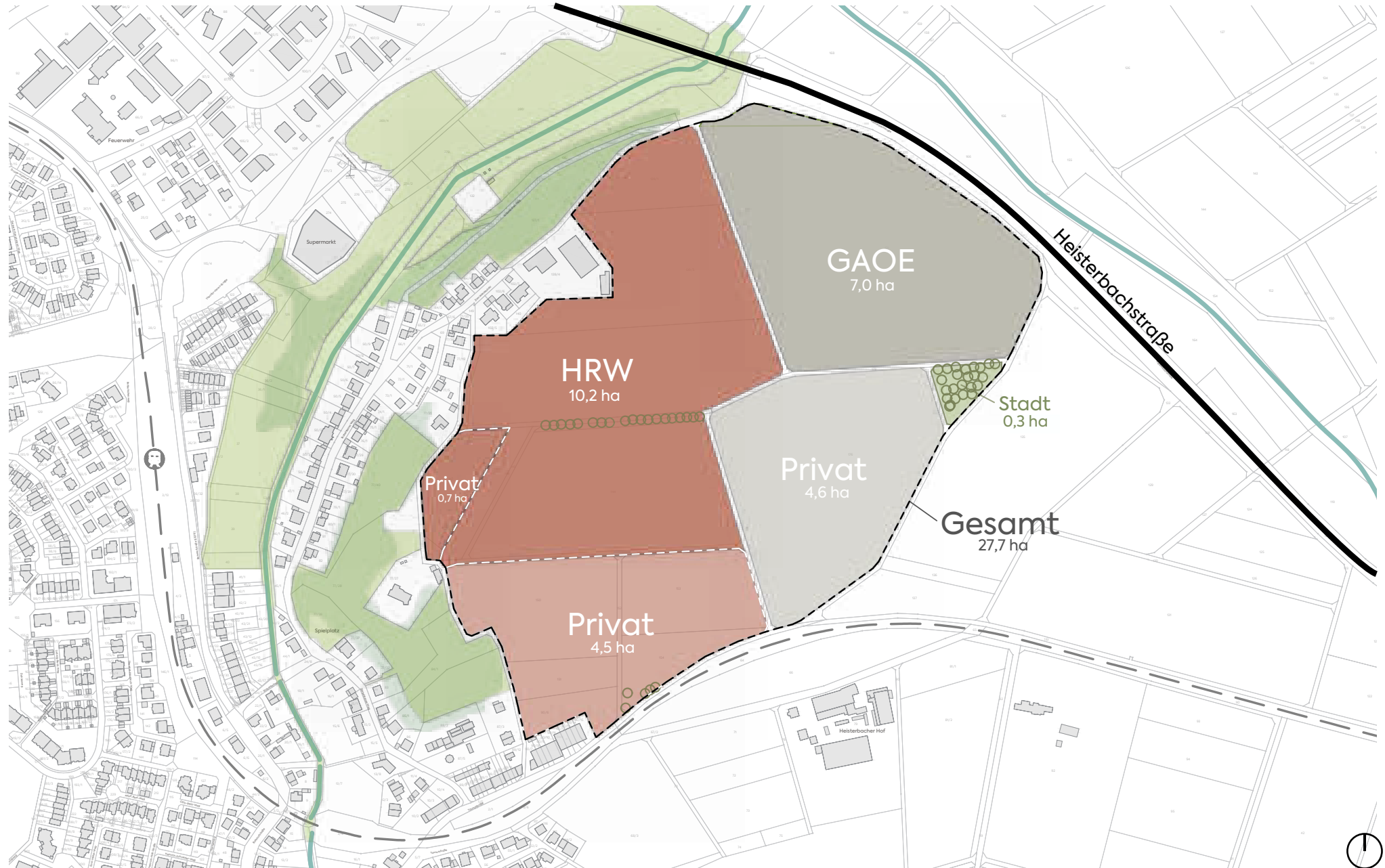
2 Plangebiet

Geplante Nutzungen . Teilbereiche der Rahmenplanung



2 Plangebiet

Eigentumsverhältnisse



2 Plangebiet

Städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort



Topografie

Anbindung an die Umgebung

MIV

Fuß- und Radwege

Quartierseingang

Interne Erschließung

Ortsrand

Übergang Nachbarschaft

Grünstrukturen Bestand

Nebeneinander von
Gewerbe und Wohnen

3 Gewerbe

Anforderungen der Betriebe

- Flächenbedarfe: Gebäude und Grundstück
- Art der Lagerung: (teil-)automatisiert, manuell
- Anlieferung
- Art und Abmessung der Fahrzeuge
- Zahl der Fahrten am Tag
- Betriebsabläufe
- Anzahl Mitarbeitende vor Ort
- ...



Andere Betriebe.

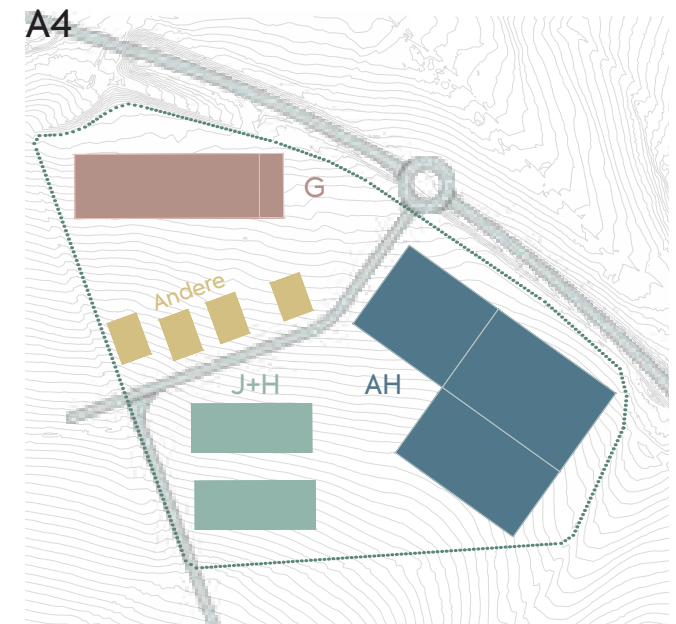
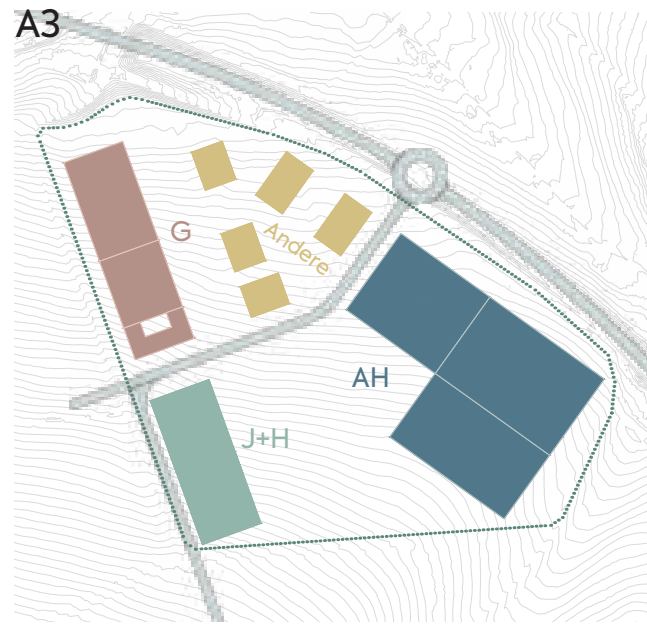
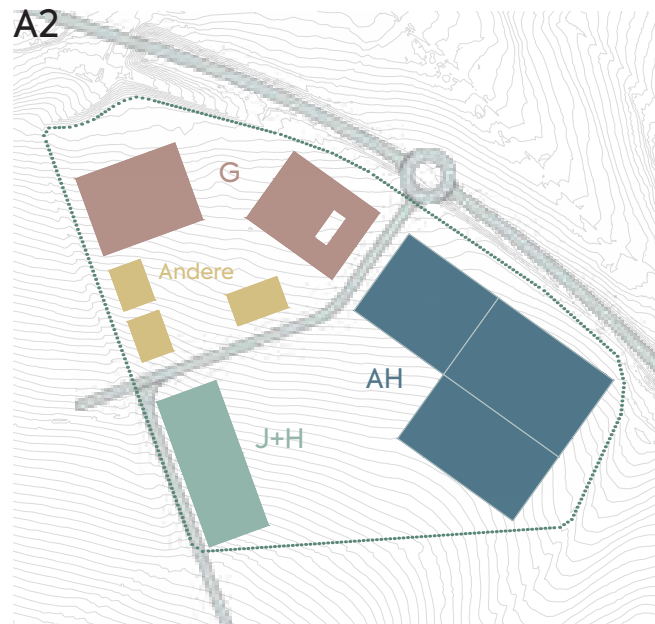
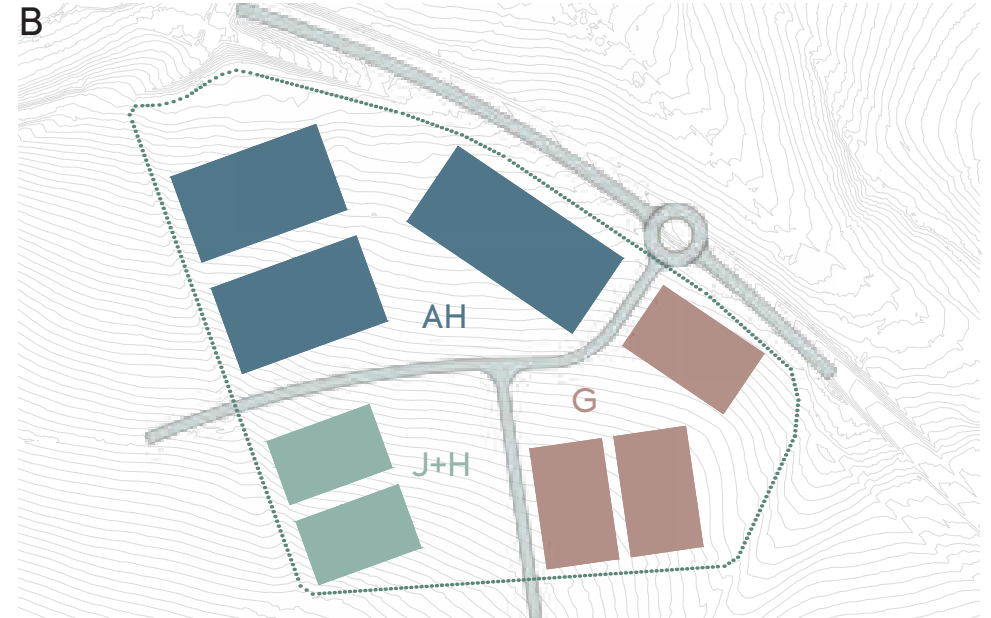
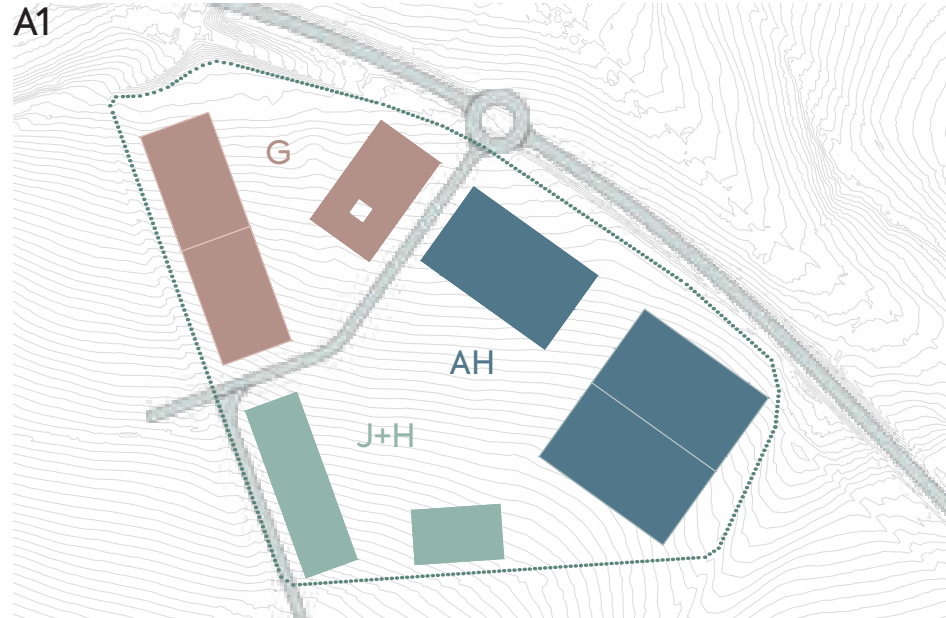
3 Gewerbe

Stand der Planung . Strukturplan



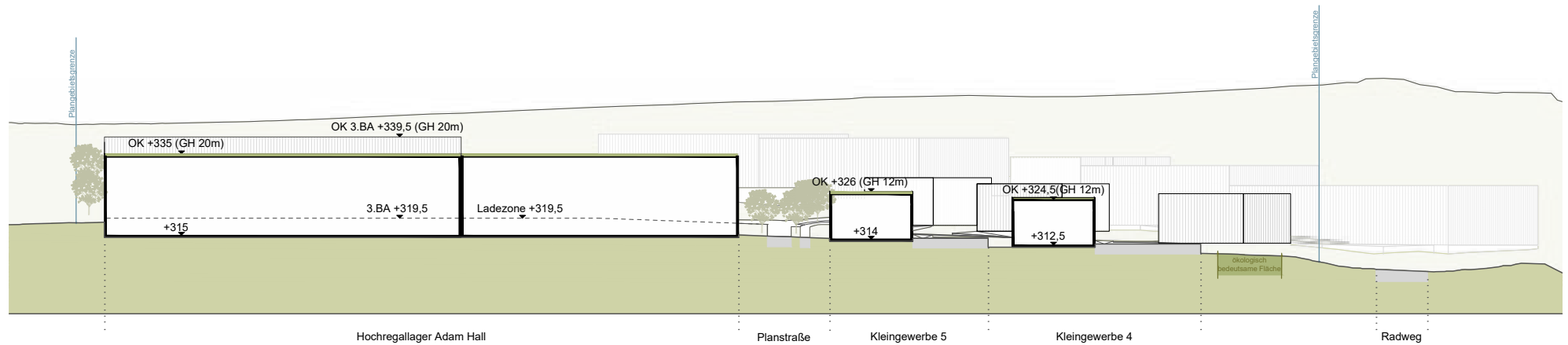
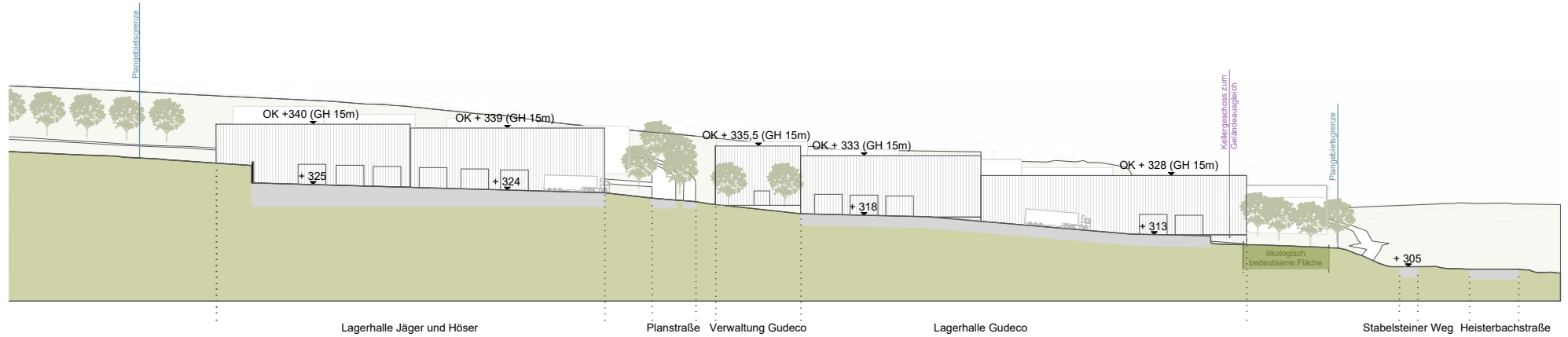
3 Gewerbe

Stand der Planung . Variantenbetrachtung



3 Gewerbe

Stand der Planung . Schnitte . Beispiel A3



4 Wohnen

Themen der Planung



Rahmenbedingungen vor Ort
(Folie 10)

Anforderungen der Regionalplanung,
z. B. Aufstellung einer
gesamtheitlichen Rahmenplanung,
Dichtevorgaben zur Anzahl der
Wohneinheiten je ha

Einbettung in zukünftige
gesamstädtische Entwicklungen

Planungshorizont

Abschnittsweise Realisierung

Nachfrage Wohnungsmarkt

Bedarfe Wohnfolgeeinrichtungen

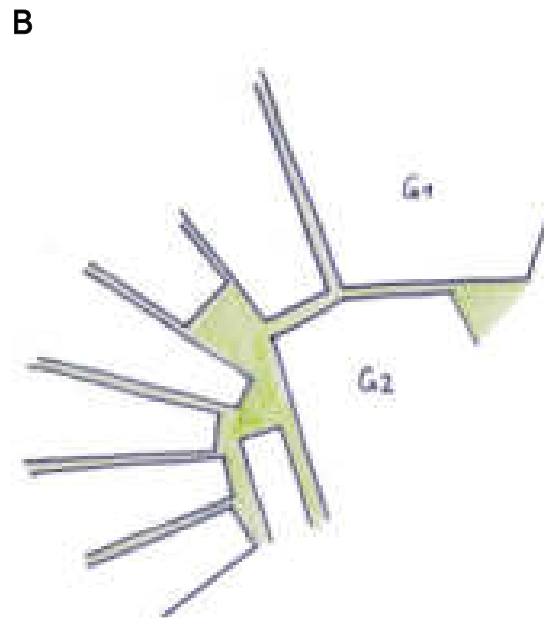
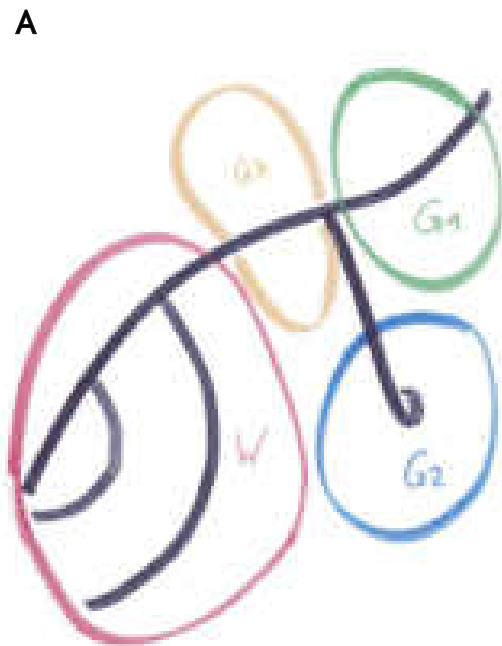
ÖPNV-Anbindung

Eigentumsverhältnisse

**Stand der Variantenbetrachtung:
Stadträumliche Annäherung als
Einstieg in die Gebietsentwicklung.**

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Zwei Konzepte . Themen der Planung



Erschließung

Anbindung an die Umgebung

Übergangszone

Freiräume

Vernetzung

Typologien und Verteilung

Dichte

Ruhender Verkehr

...

**Ziel der Variantenbetrachtung:
Entwicklung unterschiedlicher
Lösungsansätze für eine
Planungsaufgabe.**

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Bebauungsstruktur



Gesamtansicht

Schwarzplan mit Höhenlinien

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Freiräume und Erschließung



Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

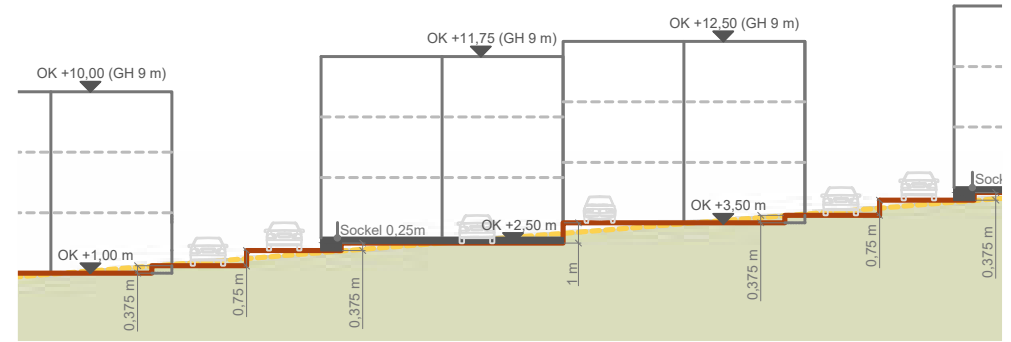
Variante A . Übergangszone



Ausschnitt Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Wohnen

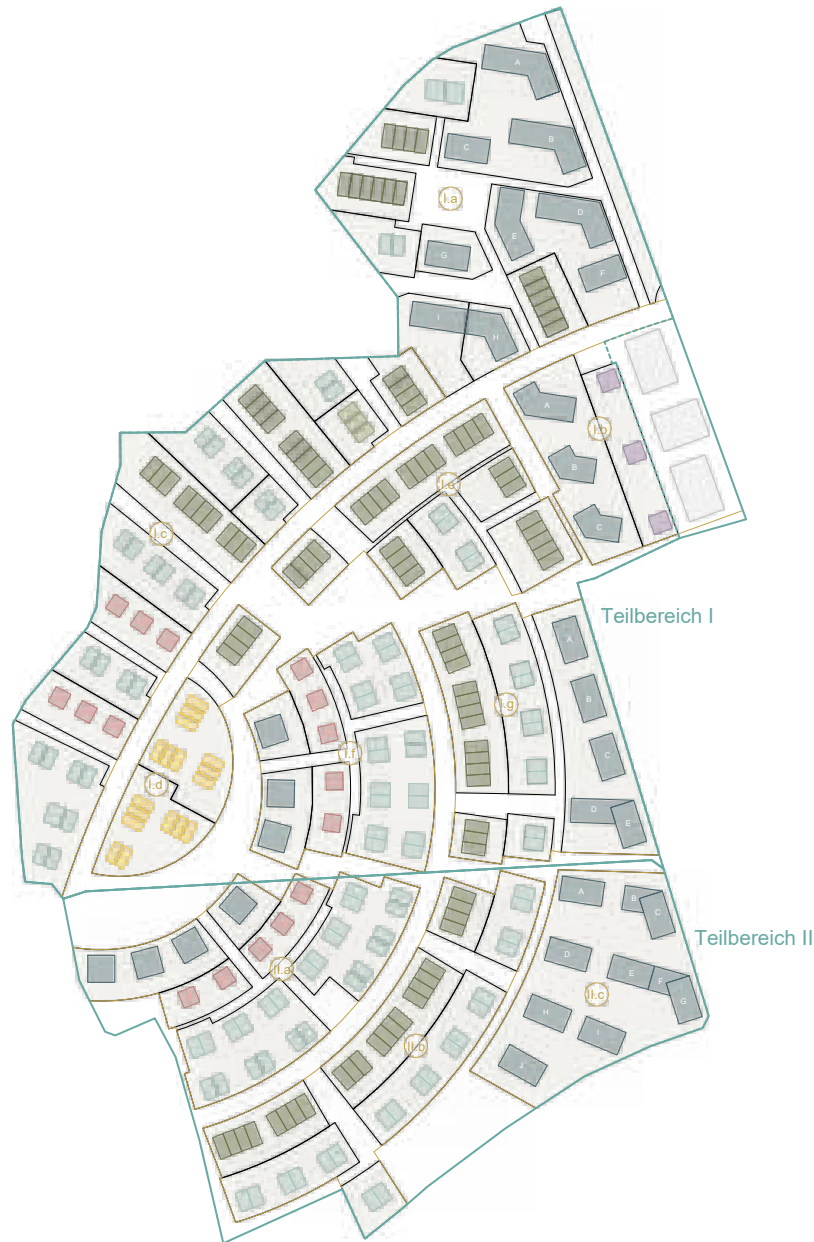


Reihenhäuser im Hang

Ausschnitt Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Verteilung der Wohnformen



- Teilbereiche
- Betrachtungsbereiche
- Nettobauland
- Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus (Eigentümerw.)
- Doppelhaus
- Reihenhaus Typ A
- Reihenhaus Typ B
- Stadthaus
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Geschosswohnen
- Gewerbe

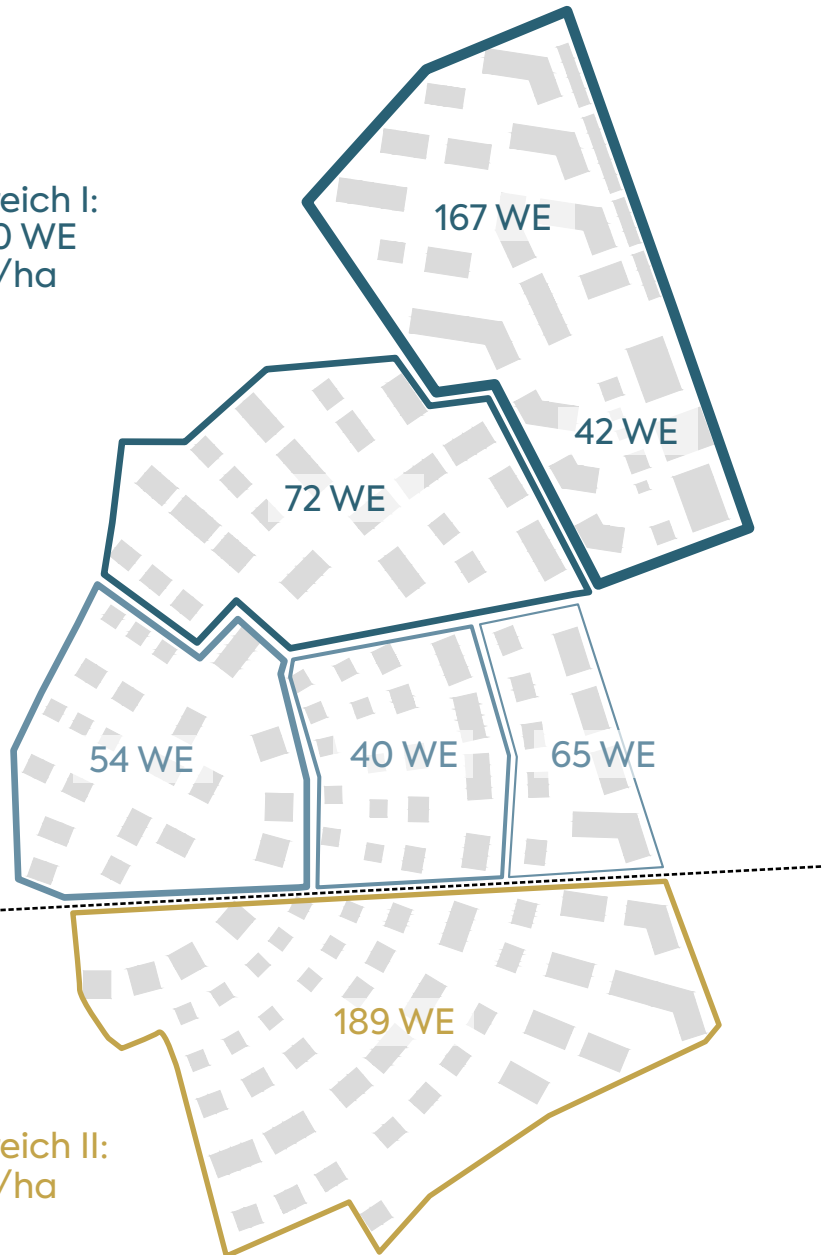


Typologien

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Abschnittsweise Realisierung . Wohneinheiten . Dichte

Teilbereich I:
ca. 440 WE
42 WE/ha



Teilbereich II:
42 WE/ha

Dichtevorgabe Regionalplan Südhessen (RPS) 2010:

In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung
35 - 50 WE/ha

Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-
Bahn Haltepunkte 45 bis 60 WE/ha

Dichtevorgabe Zielabweichungsantrag 2024:

35 - 40 WE/ha

Wohnbedarfsprognose Regionalverband 2016:

Mehrbedarf von 780 WE bis 2030

(Ohne Berücksichtigung S-Bahn Haltepunkt)



Mögliche Unterteilung in Bauabschnitte

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Übersicht



4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Bebauungsstruktur



Gesamtansicht

Schwarzplan mit Höhenlinien

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

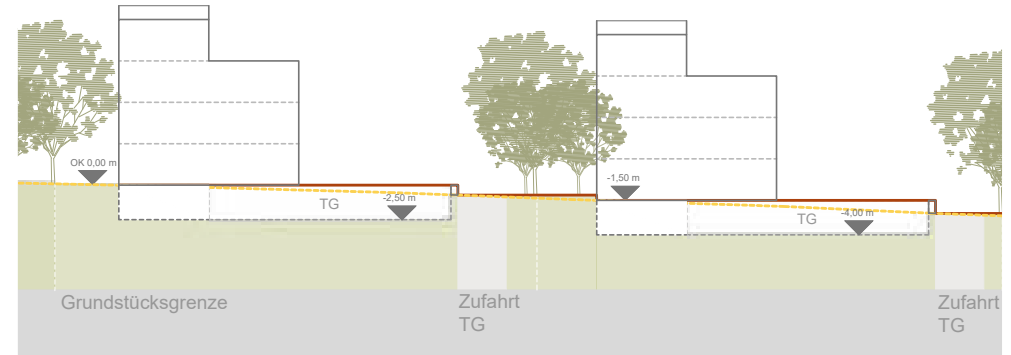
Variante B . Freiräume und Erschließung



Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Übergangszone



Geschosswohnen am Hang

Ausschnitt Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

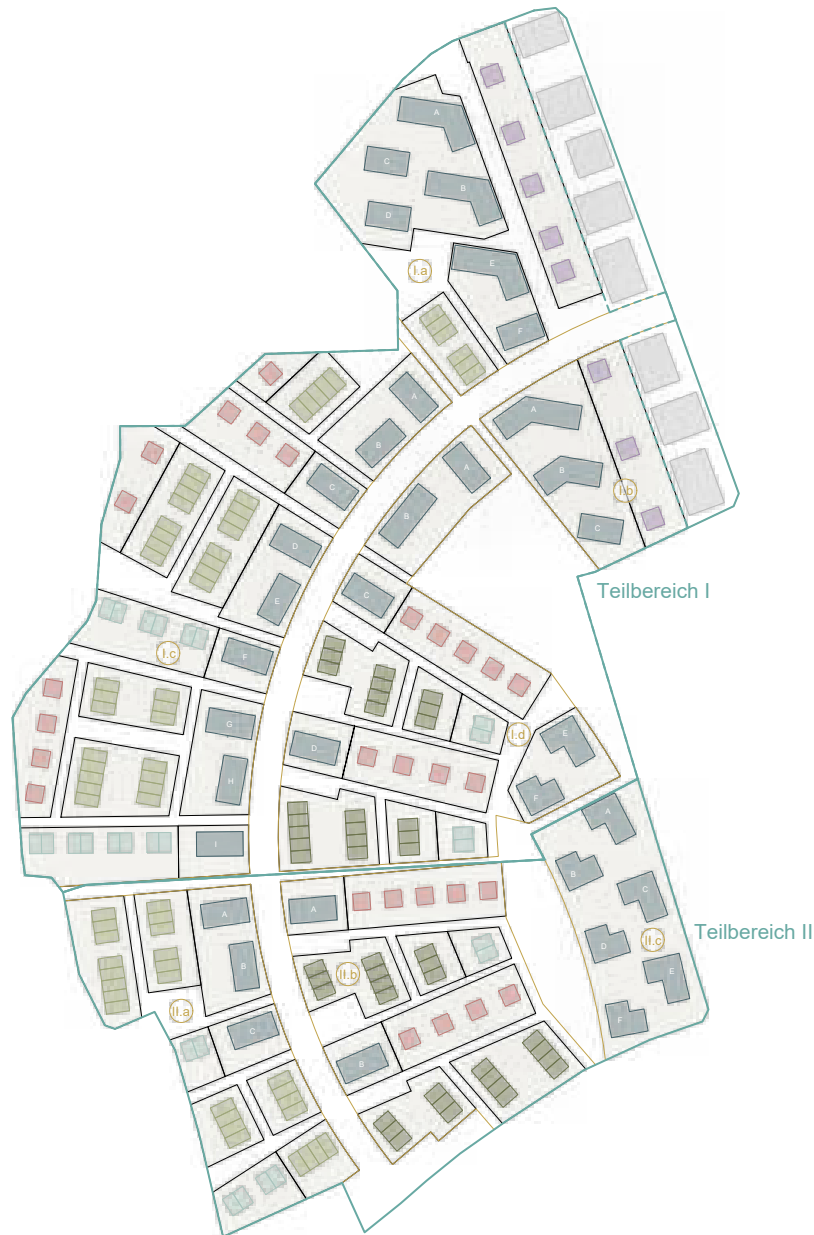
Variante B . Wohnen



Ausschnitt Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Verteilung der Wohnformen



- Teilbereiche
- Betrachtungsbereiche
- Nettobauland
- Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus (Eigentümergeb.)
- Doppelhaus
- Reihenhaus Typ A
- Reihenhaus Typ B
- Geschosswohnen
- Gewerbe

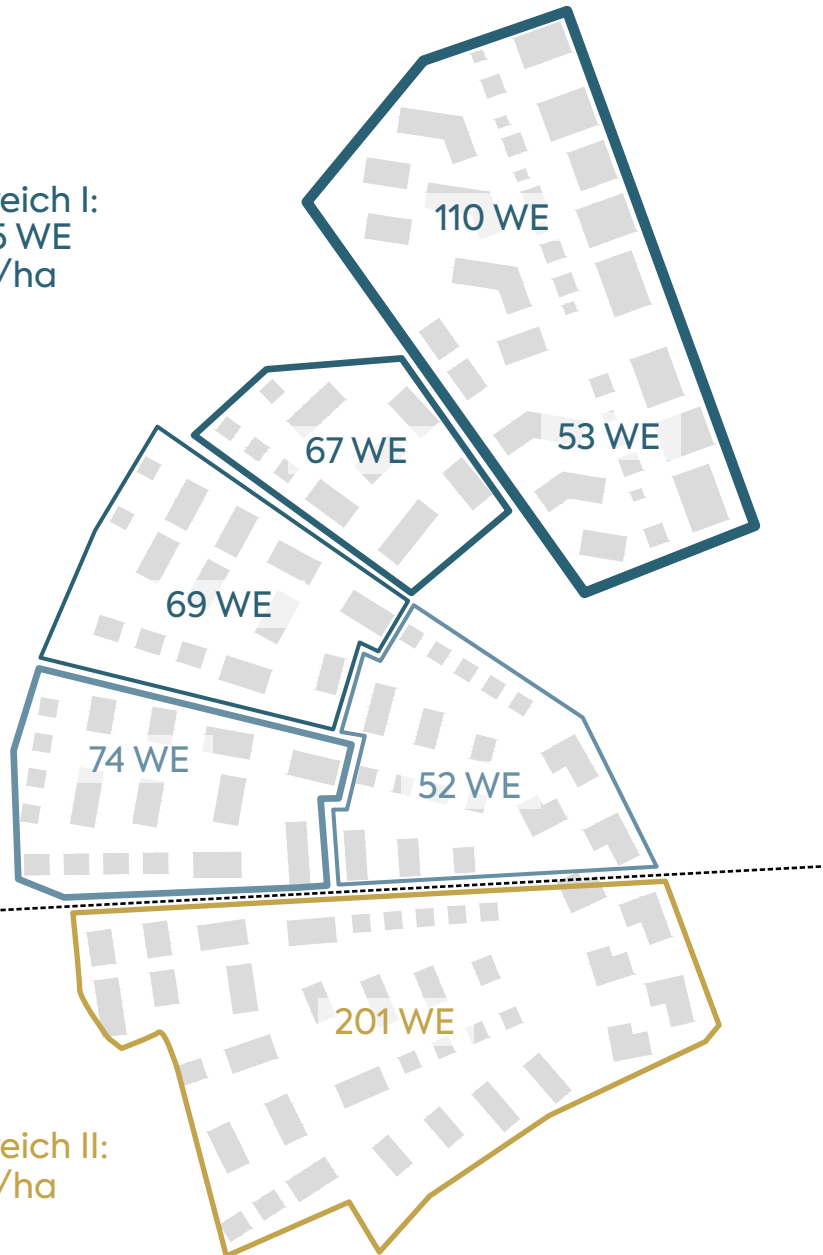


Typologien

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Abschnittsweise Realisierung . Wohneinheiten . Dichte

Teilbereich I:
ca. 425 WE
43 WE/ha



Teilbereich II:
43 WE/ha

Dichtevorgabe Regionalplan Südhessen (RPS) 2010:

In verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung
35 - 50 WE/ha

Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-
Bahn Haltepunkte 45 bis 60 WE/ha

Dichtevorgabe Zielabweichungsantrag 2024:

35 - 40 WE/ha

Wohnbedarfsprognose Regionalverband 2016:

Mehrbedarf von 780 WE bis 2030

(Ohne Berücksichtigung S-Bahn Haltepunkt)



Mögliche Unterteilung in Bauabschnitte

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Übersicht



4 Wohnen

Nächste Schritte städtebauliche Rahmenplanung



Abstimmung und Ausarbeitung Bauabschnitte

Konkretisierung Erschließungsflächen

Entwässerungskonzept

Energiekonzept

Bedarf Wohnfolgeeinrichtungen

Prüfung ÖPNV-Anbindung

...



5 Nächste Schritte

Fachplanungen . Gutachten



Artenschutz

PlanÖ beauftragt

Ergebnisbericht vorliegend

Landschaftsplanung: S.Q

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
zum B-Plan Vorentwurf

Boden

Dr. Hug Geoconsult beauftragt

Erschließung und Entwässerung

Firma Müller (Herr Uhrig) beauftragt

Energie

Nahwärmenetz über Wohngebiet

Schall

Beauftragung an Genest und Partner
in Vorbereitung

Verkehr

Hr. Lademacher beauftragt

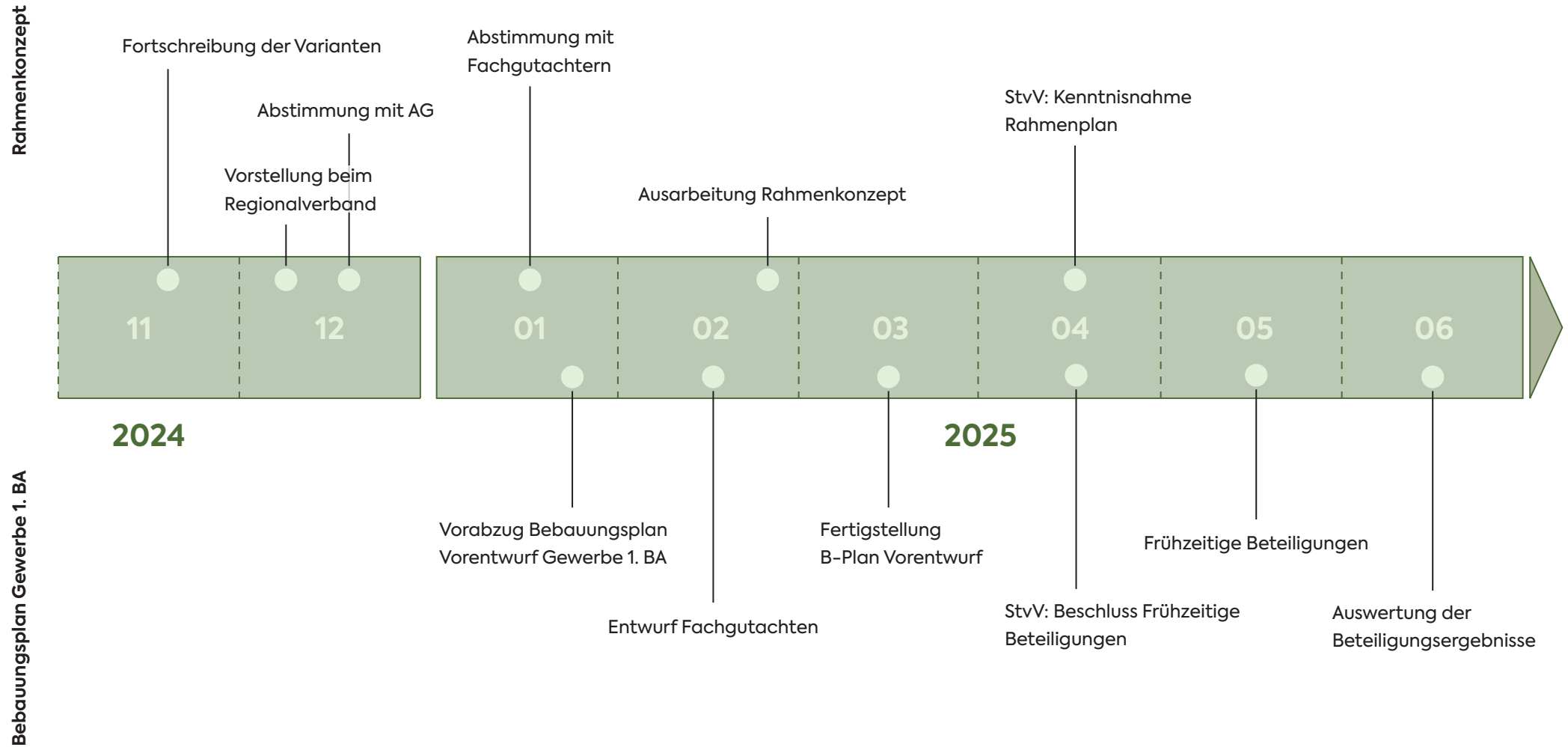
Zählung erfolgt

Prognose auf Basis Rahmenplan

5 Nächste Schritte

Rahmenkonzept . Bauleitplanung

Vorläufiger Zeitplan



Auftraggeber

Gewerbepark Anspach Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH (GAOE)

Daimlerstraße 10
61267 Neu-Anspach
+49 6081 404-999
info@gaoe.de
www.gaoe.de

Ansprechpartner:
Josef Homm

HRW Neu-Anspach GmbH

Philipp-Reis-Straße 4
61267 Neu-Anspach

Ansprechpartner:
Dr. Heinrich Wengerter

Auftragnehmer

**Stadt.
Quartier**

Stadt.Quartier

Mosbacher Straße 20
65187 Wiesbaden
+49 611 98933-0

info@stadt-quartier.com
www.stadt-quartier.com

Ansprechpartner:innen:
Olaf Bäumer
Hannah Koller
Mareike Borkeloh

2024-12-04



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 05.11.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/255/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2024	
Bauausschuss	04.12.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2024	

Beschluss über die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 25.04.2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst (siehe Vorlage XIII/61/2024). Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen zur langfristigen Standortsicherung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Abriss und Neubau des vorhandenen Aldi-Marktes auf den Flächen des gegenwärtigen Standortes in der Rudolf-Diesel-Straße 2 geschaffen werden.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2013, der unter Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet und stattdessen entsprechend der damaligen Vorhabensplanung für den Bereich des Plangebietes die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. Flächen für Stellplätze festsetzt. Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung soll der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan von 2013 für den Bereich des Plangebietes nunmehr vollständig ersetzt werden. Die Ausgestaltung erfolgt erneut als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neu-Anspach abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dabei dient die seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Baukonzeption mit den darin enthaltenen und für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevanten Inhalten und Planungsvorgaben als Grundlage für die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2013 werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die konkrete Vorhabensplanung angepasst.

Die wesentlichen Änderungen zum rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2013 beschränken sich auf die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von bislang 1.000 m² auf künftig 1.200 m² sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze entsprechend der aktuellen Vorhabensplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Standort liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gewerblichen Baufläche, Bestand“, die aus regionalplanerischer Sicht einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ entspricht. Zudem ist der Standort in der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ als „sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ ausgewiesen. Damit kann eine Sicherung des

Standortes im Bestand erfolgen. Für die Vergrößerung muss jedoch geprüft werden, ob die Ziele des RPS/RegFNP 2010 eingehalten werden. Darüber hinaus ist für großflächige Einzelhandelbetriebe ergänzend die Zielvorgabe Z 3.4.3-2 (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsgebot) maßgebend, die im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ebenfalls zu behandeln ist.

Parallel zur Durchführung des angestrebten Bauleitplanverfahrens ist daher gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen erforderlich, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens schaffen zu können. Ergänzend zu dem zu stellenden Abweichungsantrag ist ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten erforderlich, welches die städtebauliche Verträglichkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überprüfen soll. Die Auswirkungsanalyse wird Bestandteil der Antragsunterlagen.

Eine Zielabweichung kann zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Entscheidung über eine Zielabweichung obliegt der Regionalversammlung Südhessen. Auf der Grundlage des vorliegenden Beschlusses soll der entsprechende Abweichungsantrag erarbeitet und bei der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung eingereicht werden. Eine positive Abweichungsentscheidung ist Voraussetzung für den Abschluss des angestrebten Bauleitplanverfahrens, zumal gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Beantragung der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorgesehenen Neubau des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd auf den Flächen des gegenwärtigen Standortes schaffen zu können.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:
Lageplan Geltungsbereich



Aktenzeichen: Gebert-Dohrmann
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 21.11.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/271/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2024	
Bauausschuss	04.12.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2024	

Informelle Bauvoranfrage für den Bau von 12 Reihenhäusern in der Usinger Straße 43 in Westerfeld nach § 34 BauGB

Sachdarstellung:

Der Projektentwickler möchte für das Grundstück Usinger Straße 43 in Westerfeld (Gemarkung Westerfeld, Flur 5, Flurstück 245/1) einen Bauantrag bei der Bauaufsicht in Bad Homburg zur Genehmigung von 12 Reihenhäusern einreichen. Hierzu braucht er vorab die Zustimmung der Stadt Neu-Anspach und hat deshalb eine informelle Bauvoranfrage gestellt.

Das Grundstück liegt laut Regionalflächennutzungsplan in einem Wohngebiet und muss, da kein Bebauungsplan vorliegt nach § 34 BauGB, anhand der ortsähnlicher Bebauung beurteilt werden. Der Einfügnachweis ist in den beigefügten Anlagen enthalten.

Um Maßnahmen nach § 34 BauGB schlussendlich zu beurteilen und zu beschließen, wurde ein Beschluss verfasst, dass diese Maßnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung abschließend beraten und beschlossen werden müssen. Siehe Beschluss der STAV vom 19.12.2017 (Vorlage XII/319/2017).

Die 12 Reihenhäuser werden individuell als Ausbauhäuser geplant. D. h. sie können mit / ohne Dachgeschossausbau und / oder mit / ohne Keller gebaut werden. Die Kosten für eine Wohnfläche von ca. 140 m² und die kleinere Variante von ca. 120 m² wird rd. 3.000 €/m² betragen.

Die beiden Haustypen ergeben sich durch den konisch verlaufenden First- und die Geländelinien und somit ist der Typ 1 kleiner und Typ 2 größer, da mehr Höhen-Differenz zur Verfügung steht. Siehe hierzu die Straßenabwicklung / Einfügnachweis. Beide Schnitte stellen nochmals den Unterschied der Haustypen dar. Die Schnittkanten sind auf der Straßenabwicklung dargestellt.

Die Erschließung ist durch den Bestandsbau gesichert und erfolgt über eine private Straße, die der Projektentwickler selbst in Abstimmung mit dem Leistungsbereich Technische Dienste abwickeln wird. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr.

Die Reihenhäuser werden nach GEG, allerdings nicht als KfW 40 Häuser geplant. Sie werden mit PV-Anlagen auf dem Satteldach und einer Wärmepumpe, Zisterne von 5 m³ ausgestattet.

Die GRZ beträgt 0,289 und die GFZ 0,693, ob diese der Ortsüblichen Bebauung entspricht muss noch nachgewiesen werden.

Die Carports werden ebenfalls mit einer PV-Anlage ausgestattet. Die sind mit Flachdächern geplant. Die Stellplätze entsprechen der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach. Siehe beigefügten Stellplatznachweis.

Fahrräder werden im Keller, wenn vorhanden, oder vor den Eingängen der Reihenhäuser platziert.

Nachbarschaftsrechtliche Belange werden nicht tangiert (siehe Abstandsflächenplan).

Der Einfügnachweis gem. §34 BauGB

Der Neubau fügt sich aus der Sicht des Bauamts in die nähere Umgebung ein. In diesem Gebiet ist eine Wohnnutzung zulässig, eins bis zweigeschossige - plus Dachgeschoss -Wohnnutzung ist unmittelbar in der Nachbarschaft zu erkennen/vorhanden. Satteldachbauten sind unmittelbar in der Nähe zu erkennen. Siehe Anlagen, Straßenabwicklung und Luftbilder.

Das Projekt wird in der Bauausschusssitzung am 04.12.2024 vom Projektentwickler vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben zuzustimmen

Beschlussvorschlag:

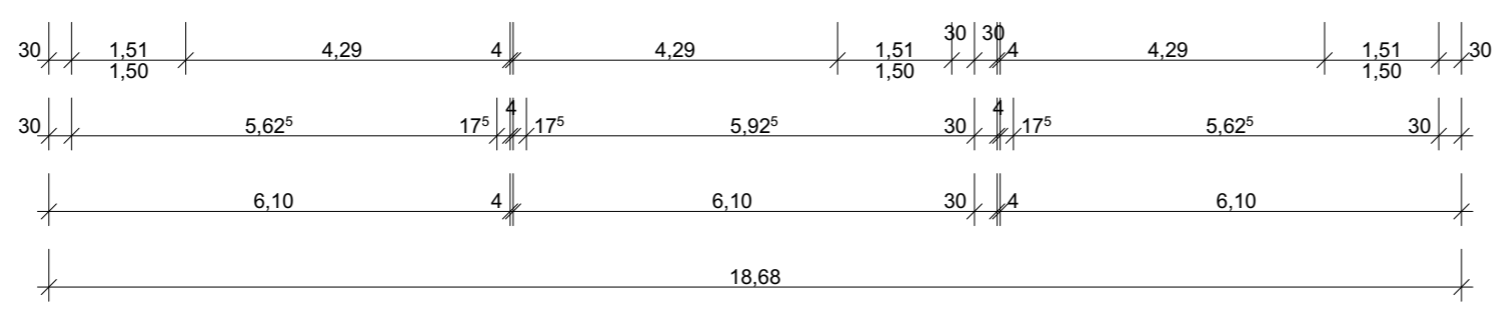
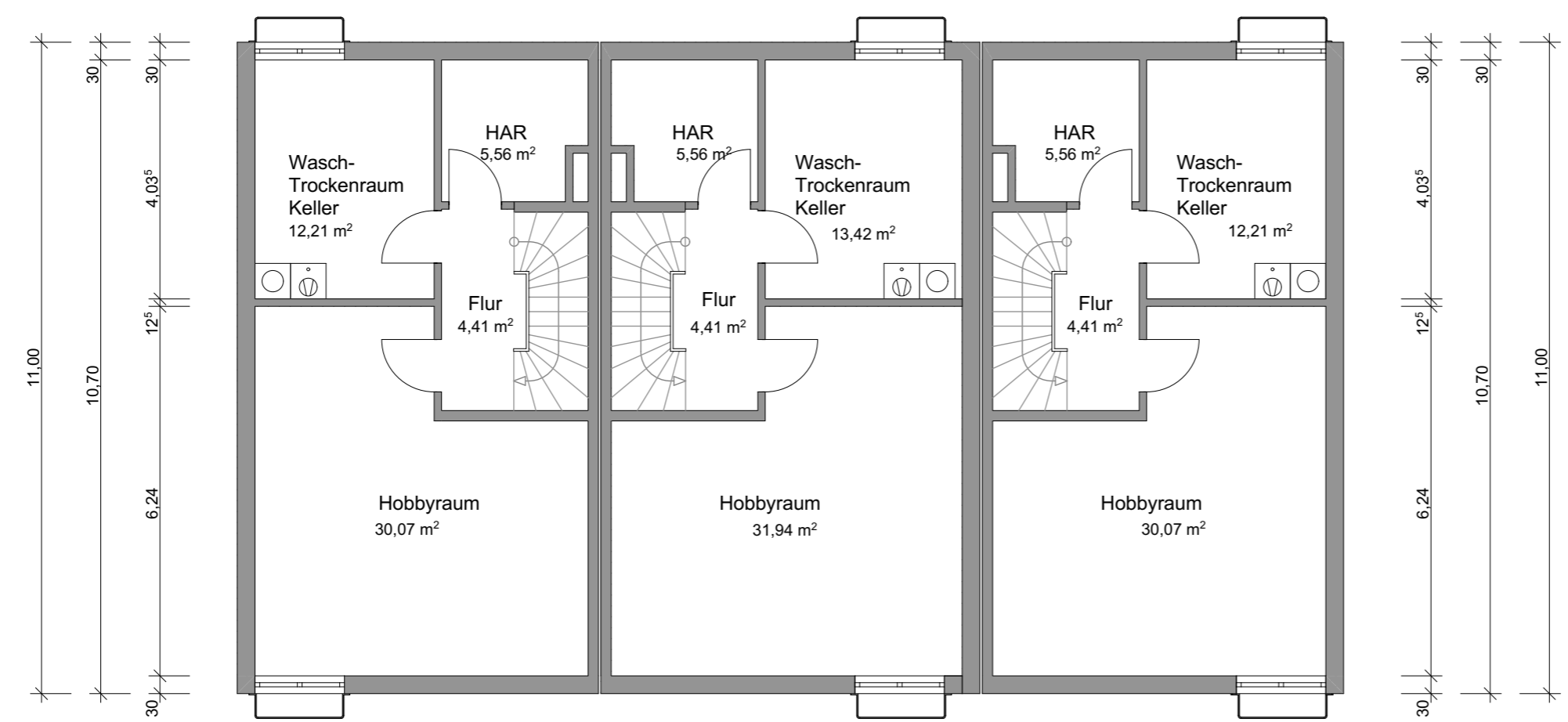
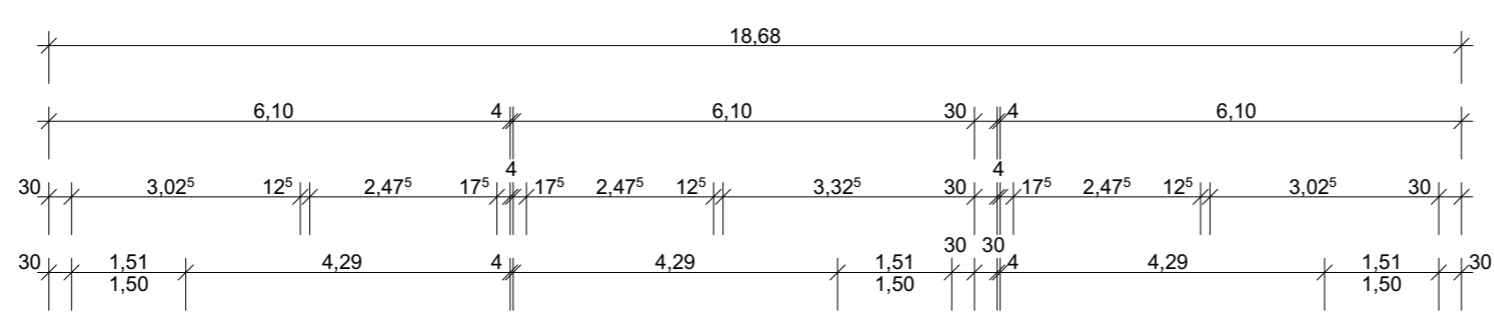
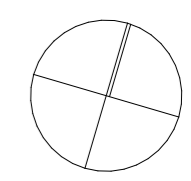
Es wird beschlossen, der informellen Bauvoranfrage für Neubau von 12 Reihenhäusern mit Carports und einem Privatweg auf dem Grundstück Usinger Straße 43 in Westerfeld (Gemarkung Westerfeld, Flur 5, Flurstück 245/1) zuzustimmen.


Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

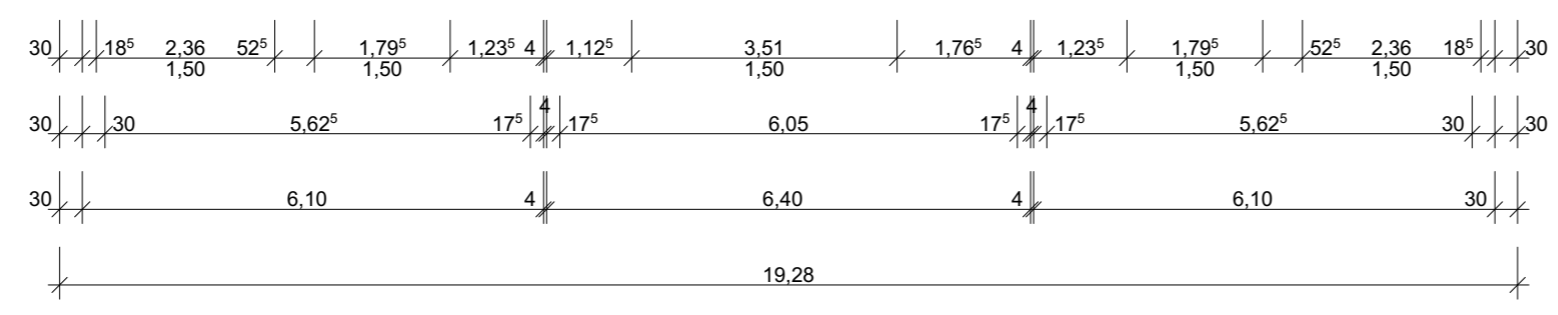
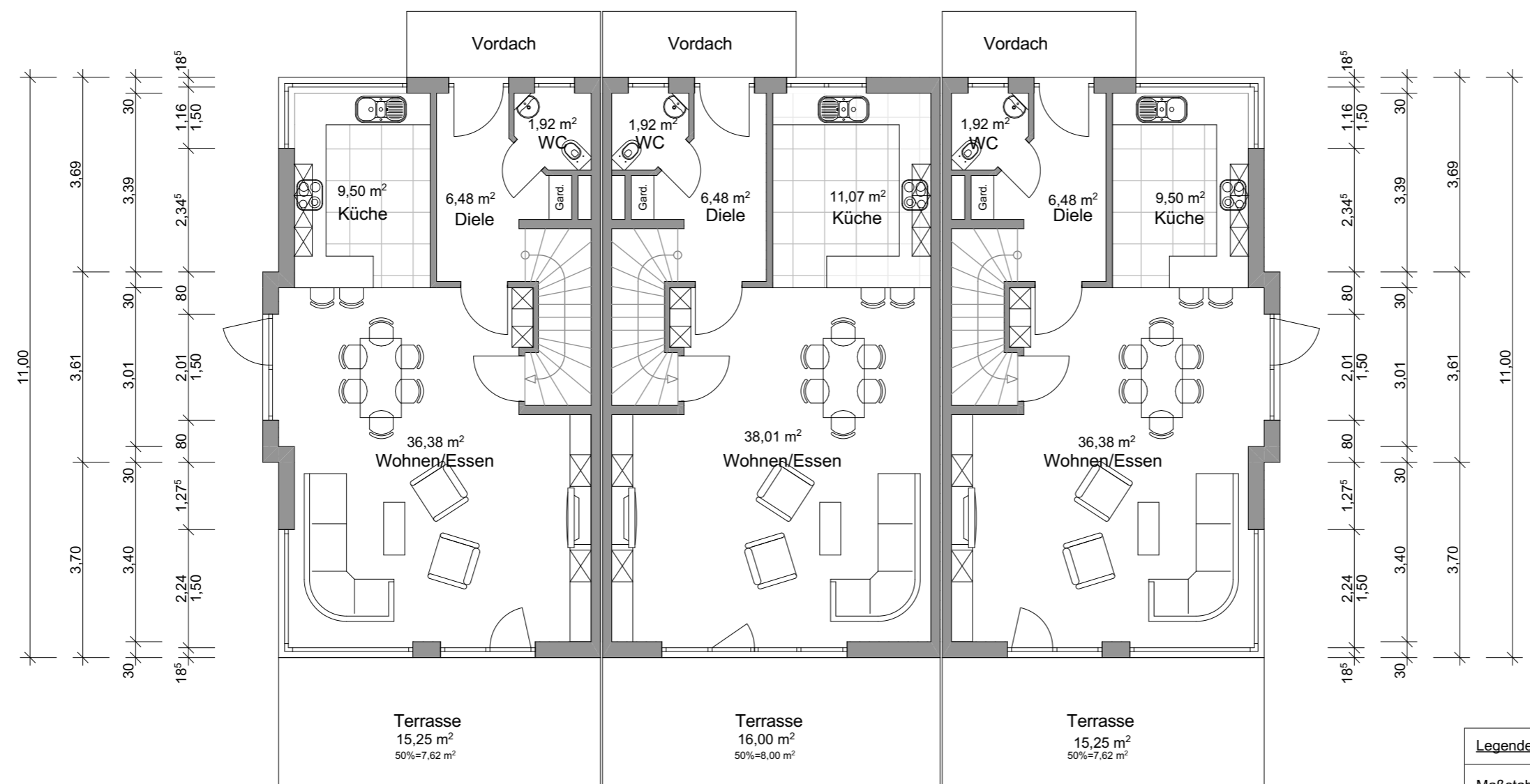
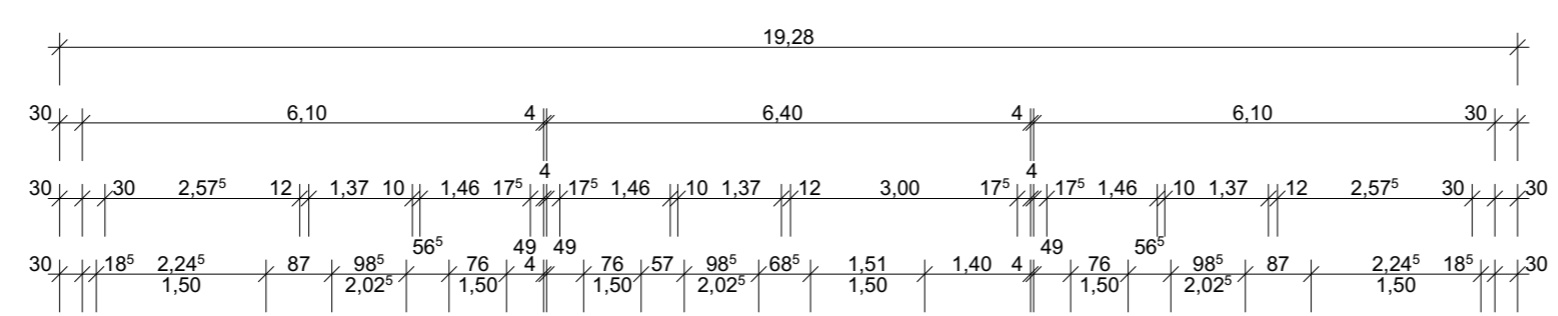
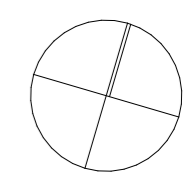
- Anlage 1-KG-Plan
- Anlage 2-EG-Plan-mit-Keller
- Anlage 2-EG-Plan-ohne-Keller
- Anlage 3-OG-Plan
- Anlage 4-DG-Plan
- Anlage 5 Abstandflächenplan
- Anlage 6-BGF-Flächen
- Anlage 7-BRI-Umbauter-Raum
- Anlage 8-Einfügnachweis-Text
- Anlage 9-GRZ-GFZ-Berechnung
- Anlage 10-Höhenplan-BV Ernst-Westerfeld-GK3-2024-11-15-DINA1-250
- Anlage 11-Schnitt
- Anlage 12-Stellplatznachweis
- Anlage 13-Straßenabwicklung
- Anlage 14-Visualisierung-Beispielfotos


N



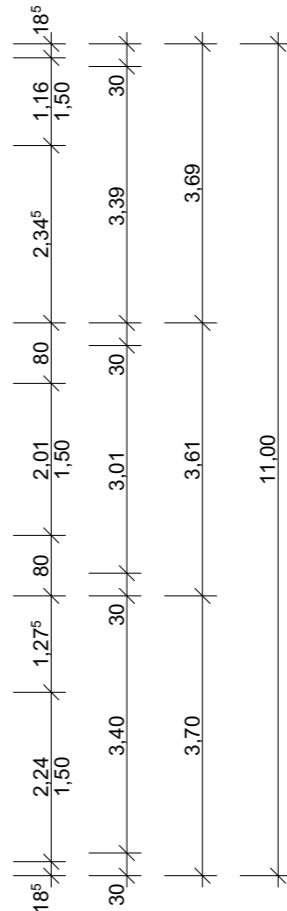
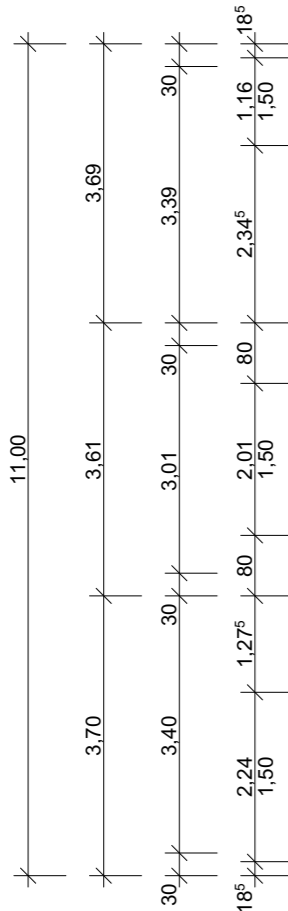
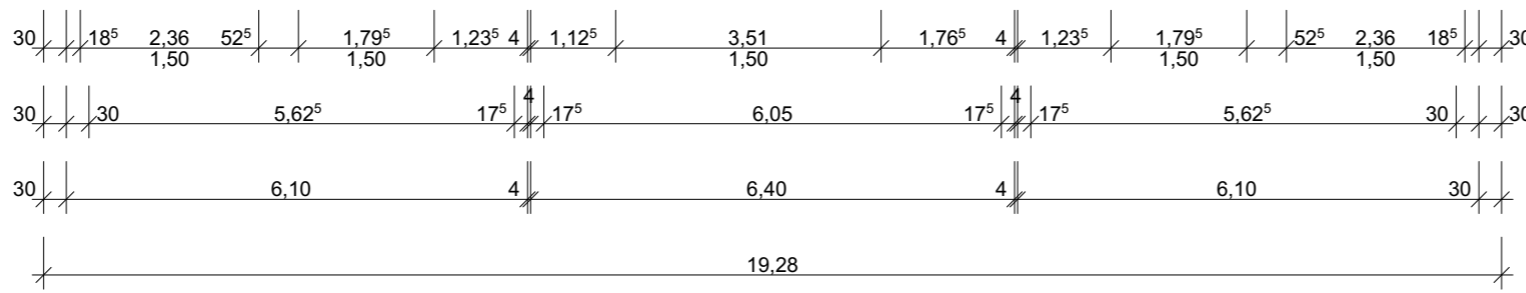
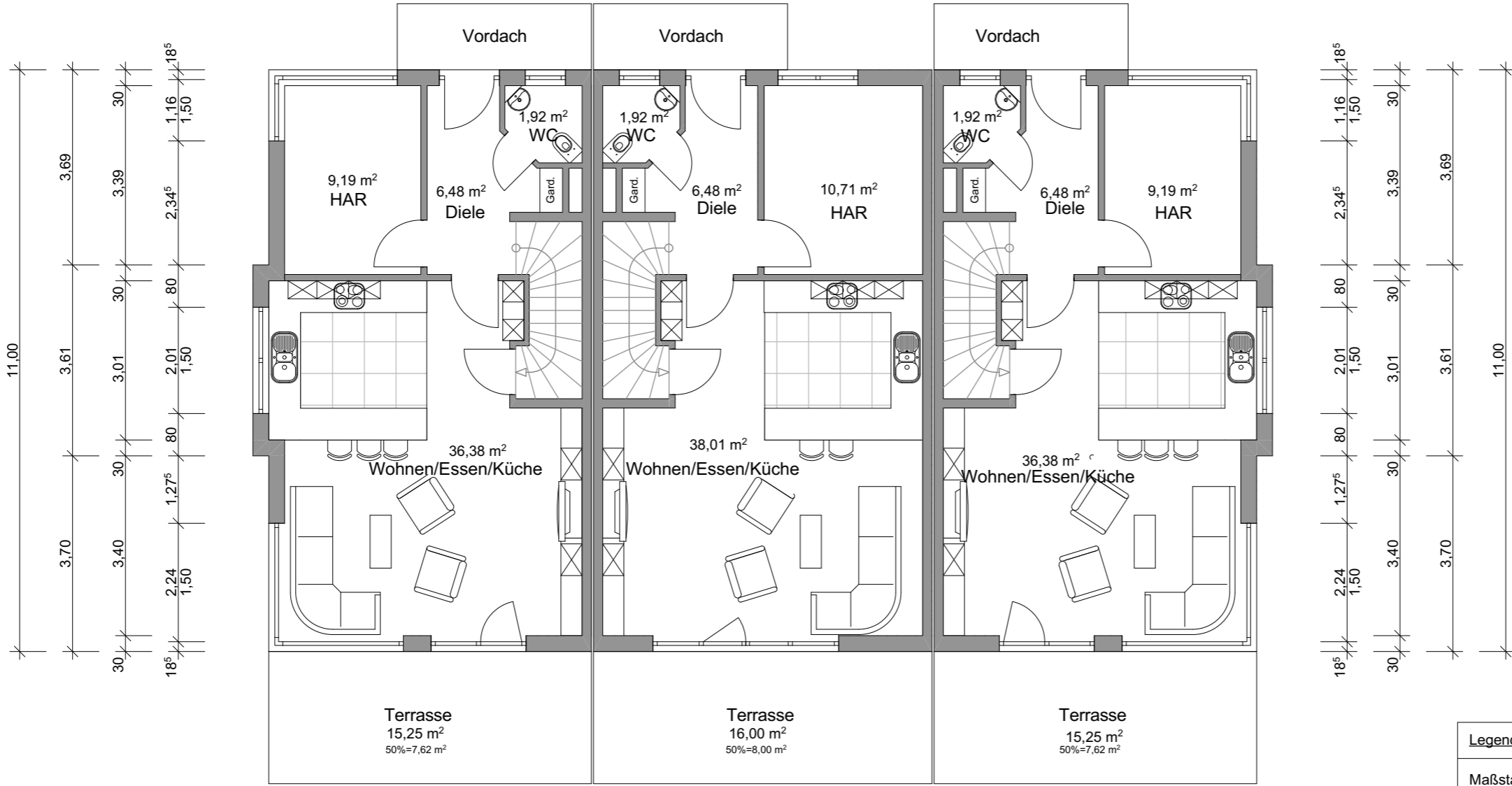
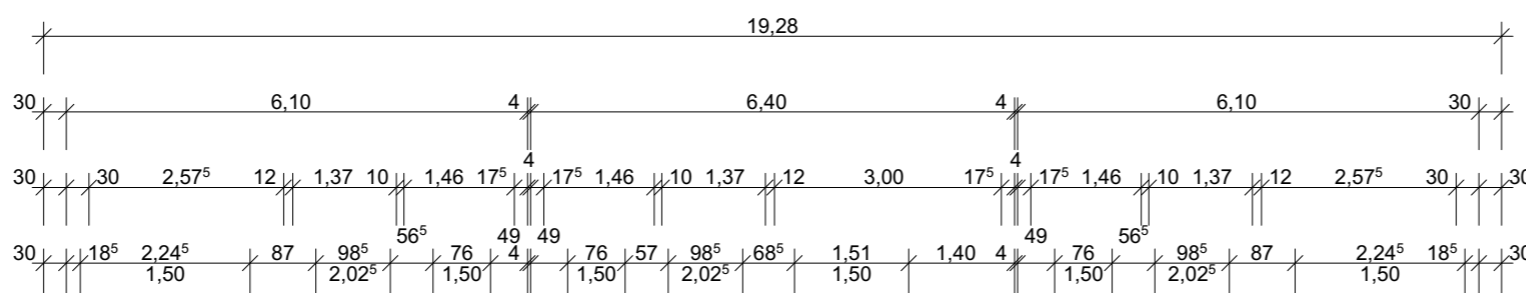
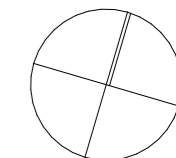
Legende:	
Maßstab : 1:100	Gez: Özer Datum: 13.09.2024 Format : A3
Zeichnung : Kellergeschoss	
Entwurf 1	
Bauherr :	
Planung :	 SERIO SERIO - Planungsbüro GmbH www.serio-gmbh.de
Homburger Straße 97 61118 Bad Vilbel Tel : 06101 - 989 88 61 Email: info@serio-gmbh.de	
Bauvorhaben : Neubau 12 Reihenhäusern mit 24 Stellplätzen / Carport-Anlage	
Baugrundstück : Usingen Str. 43 - Westerfeld/ Neu-Anspach	


N



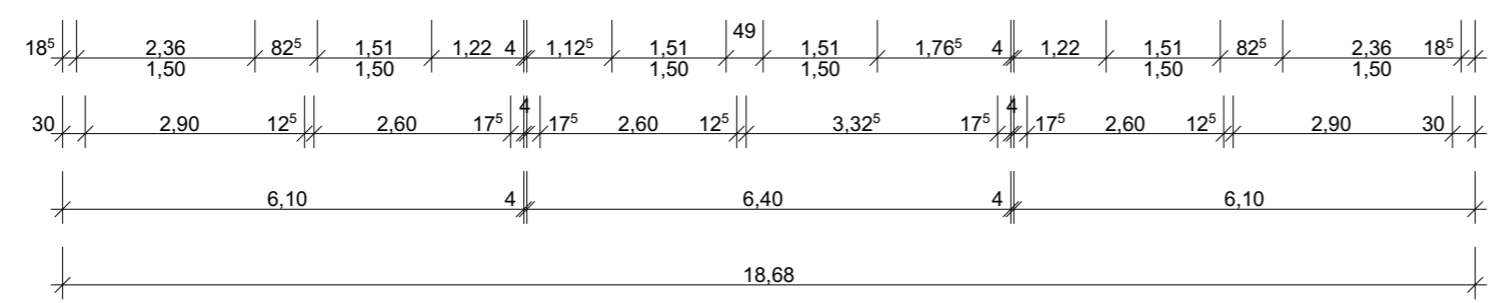
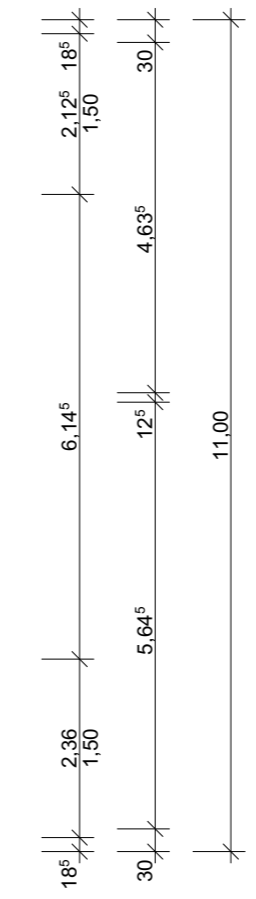
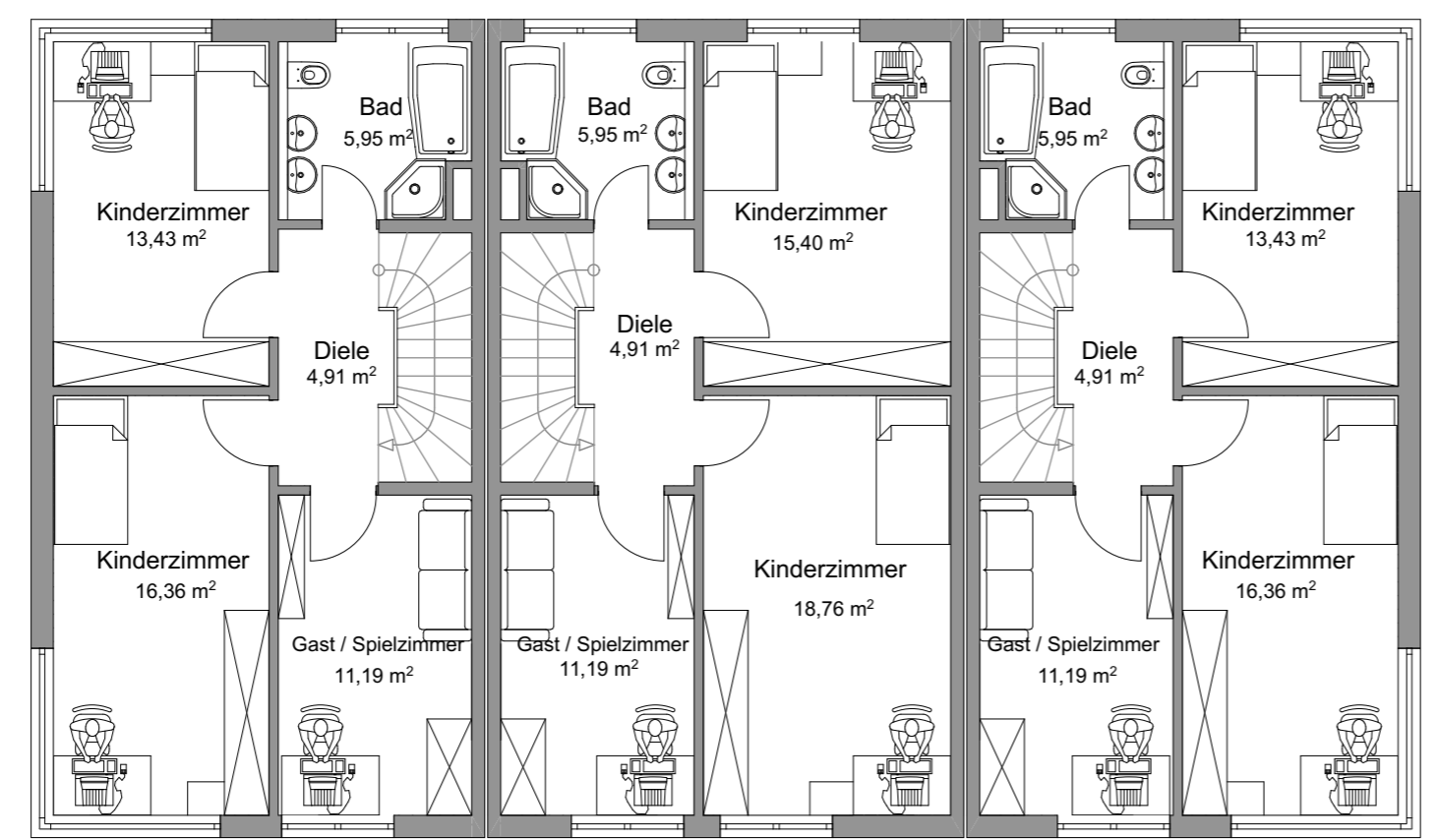
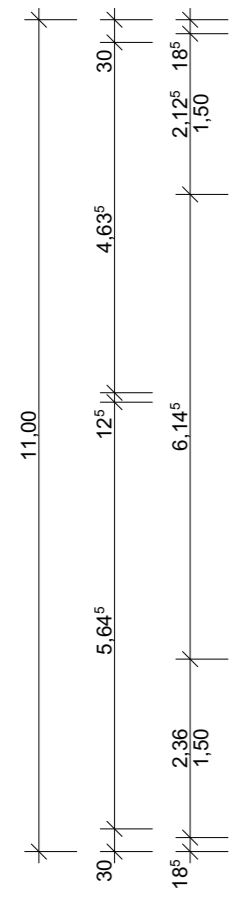
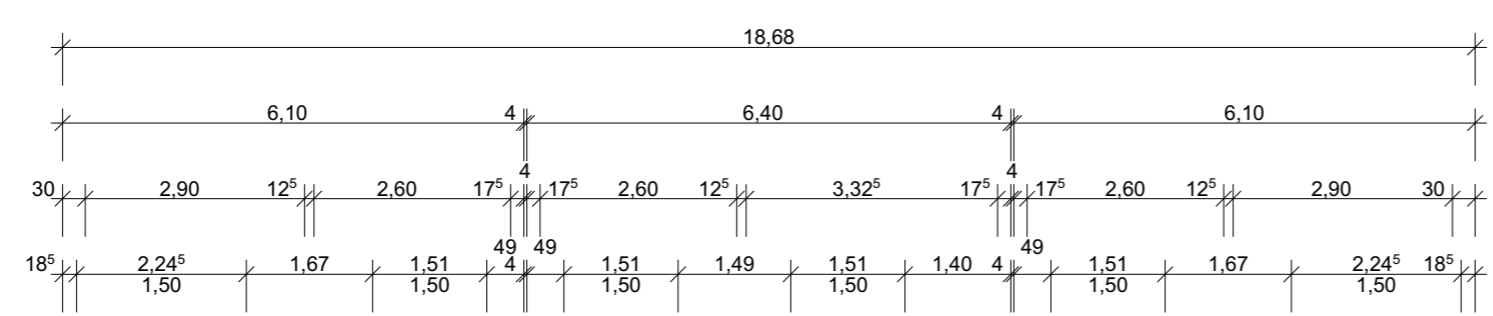
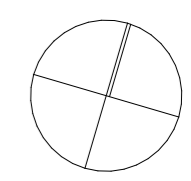
Legende:	
Maßstab : 1:100	Gez: Özer Datum: 13.09.2024 Format : A3
Zeichnung : Erdgeschoss	
Entwurf 1	
Bauherr :	Achim Ernst Kransberger Straße 4 61267 Neu-Anspach 015784663885 achime64@googlemail.com
Planung :	 SERIO SERIO - Planungsbüro GmbH www.serio-gmbh.de
Homburger Straße 97 61118 Bad Vilbel Tel : 06101 - 989 88 61 Email: info@serio-gmbh.de	
Bauvorhaben : Neubau 12 Reihenhäusern mit 24 Stellplätzen / Carport-Anlage	
Baugrundstück : Usingen Str. 43 - Westerfeld/ Neu-Anspach	


N



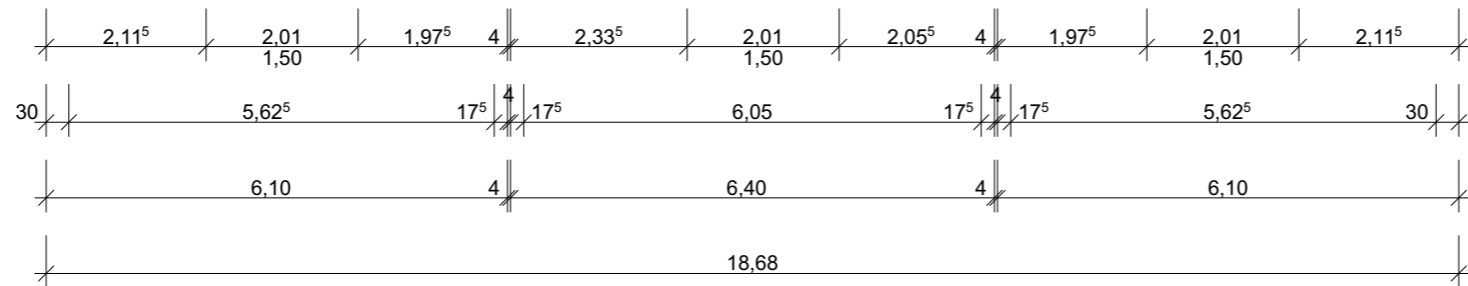
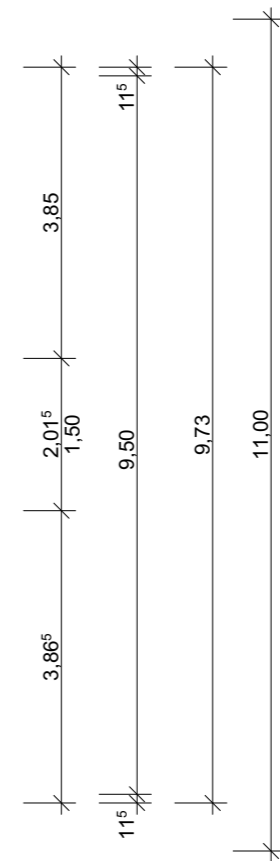
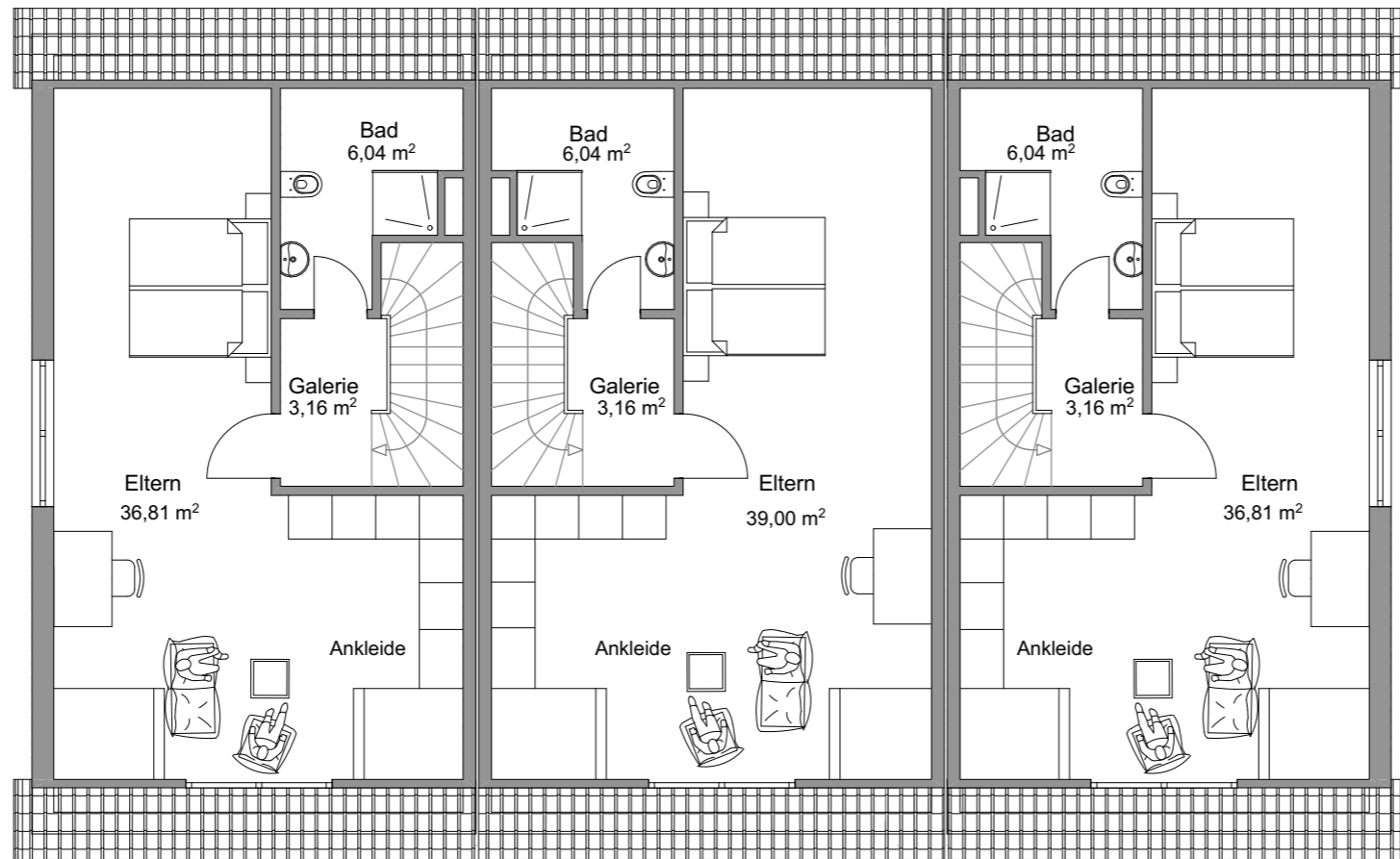
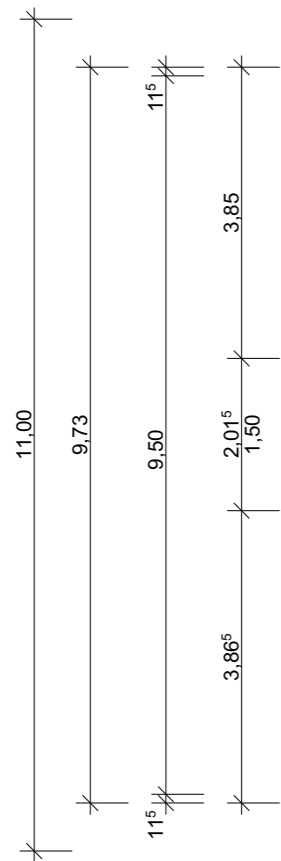
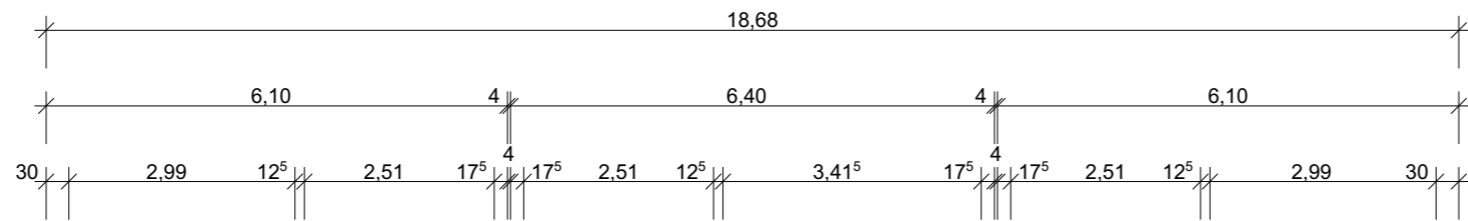
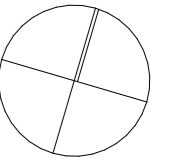
Legende:	
Maßstab : 1:100	Gez: Özer Datum: 13.09.2024 Format : A3
Zeichnung : Erdgeschoss	
Entwurf 1	
Bauherr :	Achim Ernst Kransberger Straße 4 61267 Neu-Anspach 015784663885 achime64@googlemail.com
Planung :	 SERIO SERIO - Planungsbüro GmbH www.serio-gmbh.de
Homburger Straße 97 61118 Bad Vilbel Tel : 06101 - 989 88 61 Email: info@serio-gmbh.de	
Bauvorhaben : Neubau 12 Reihenhäusern mit 24 Stellplätzen / Carport-Anlage	
Baugrundstück : Usingen Str. 43 - Westerfeld/ Neu-Anspach	

N



Legende:	
Maßstab : 1:100	Gez: Özer Datum: 13.09.2024 Format : A3
Zeichnung : Obergeschoss	
Entwurf 1	
Bauherr :	Achim Ernst Kransberger Straße 4 61267 Neu-Anspach 015784663885 achime64@googlemail.com
Planung :	 SERIO SERIO - Planungsbüro GmbH www.serio-gmbh.de
Homburger Straße 97 61118 Bad Vilbel Tel : 06101 - 989 88 61 Email: info@serio-gmbh.de	
Bauvorhaben : Neubau 12 Reihenhäusern mit 24 Stellplätzen / Carport-Anlage	
Baugrundstück : Usingen Str. 43 - Westerfeld/ Neu-Anspach	

N



Legende:	
Maßstab : 1:100	Gez: Özer Datum: 13.09.2024 Format : A3
Zeichnung : Dachgeschoss	
Entwurf 1	
Bauherr :	Achim Ernst Kransberger Straße 4 61267 Neu-Anspach 015784663885 achime64@googlemail.com
Planung :	 SERIO SERIO - Planungsbüro GmbH www.serio-gmbh.de
Homburger Straße 97 61118 Bad Vilbel Tel : 06101 - 989 88 61 Email: info@serio-gmbh.de	
Bauvorhaben : Neubau 12 Reihenhäusern mit 24 Stellplätzen / Carport-Anlage	
Baugrundstück : Usingen Str. 43 - Westerfeld/ Neu-Anspach	



An der Lehmkauf

Abstandsflächenplan:

H1	: 6,50 m = 0,4* = 2,60 m = 3,00 m
H2	: 7,50 m = 0,4* = 3,00 m = 3,00 m
H3	: 6,50 m = 0,4* = 2,60 m = 3,00 m
H4	: 7,50 m = 0,4* = 3,00 m = 3,00 m
H5	: 6,50 m = 0,4* = 2,60 m = 3,00 m
H6	: 6,50 m = 0,4* = 2,60 m = 3,00 m
H7	: 9,00 m = 0,4* = 3,60 m = 3,60 m

Legende:			
Maßstab :	1:250	Gez. Ozer	Datum: 13.09.2024
Zeichnung :		Abstandsflächenplan	
Entwurf			
Bauherr :	Achim Ernst Kransberger Straße 4 61267 Neu-Anspach 015784663885 achim64@gmail.com		
Planung :	SERIO - Planungsbüro GmbH www.serio-gmbh.de	Homburger Straße 97 61118 Bad Vilbel Tel. : 06101 - 989 88 61 Email: info@serio-gmbh.de	
Bauvorhaben :			
Baugrundstück : Usinger Str. 43 Westerfeld / Neu-Anspach			

Bauvorhaben: Errichtung von 12 Reihenhäusern und 24 Außenstellplätzen
Usinger Straße 43 / 61267 Neu-Anspach

Bauherr: Achim Ernst
Kransberger Straße 4
61267 Neu-Anspach

Architekt:


SERIO – Planungsbüro GmbH
Homburger Straße 97
61118 Bad Vilbel

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 von 01/2016 „Errichtung von 12 Reihenhäusern mit 24 Außenstellplätzen“

EG

REH/RMH 70,40 m² x 2,95m x 12 = 2.492,16 m³

OG

REH/RMH 70,40 m² x 2,95m x 12 = 2.492,16 m³

DG

REH/RMH 52,00 m² x 2,95m x 12 = 1.840,80 m³

Umbauter Raum, aller Reihenhäuser: = 6.825,12 m³

Bad Vilbel, den 29.09.2024

.....
Bauherr

.....
Der Architekt

Bauvorhaben: Errichtung von 12 Reihenwohnhäusern und 24 Außenstellplätzen
Usinger Straße 43 / 61267 Neu-Anspach

Bauherr:
Achim Ernst
Kransberger Straße 4
61267 Neu-Anspach

Architekt:

SERIO – Planungsbüro GmbH
Homburger Straße 97
61118 Bad Vilbel

Einfügnungsnachweis gem. §34 BauGB

Der Neubau fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. In diesem Gebiet ist eine Wohnnutzung zulässig. 1 - 2 Geschossige - Plus Dachgeschoß -Wohnnutzung ist unmittelbar in der Nachbarschaft zu erkennen/vorhanden. Satteldachbauten sind unmittelbar in der Nähe zu erkennen. Siehe: Plan Straßenabwicklung und Luftbilder.

Die Erschließung ist durch den Bestandsbau gesichert.



Bad Vilbel, den 22.07.2024

.....
Bauherr

.....
Der Architekt

Bauvorhaben: Errichtung von 12 Reihenwohnhäusern und 24 Außenstellplätzen
Usinger Straße 43 / 61267 Neu-Anspach

Bauherr:
Achim Ernst
Kransberger Straße 4
61267 Neu-Anspach

Architekt:


SERIO – Planungsbüro GmbH
Homburger Straße 97
61118 Bad Vilbel

Berechnung der GRZ I

Grundstücksfläche	<u>3.337,00 m²</u>
Grundfläche Häuser	844,80 m ²
Grundfläche Terrassen	120,00 m ²
Grundfläche aller Häuser und Terrassen	<u>964,80 m²</u>

GRZ I: $964,80 \text{ m}^2 : 3.337,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{0,289}}$

Berechnung der GRZ II

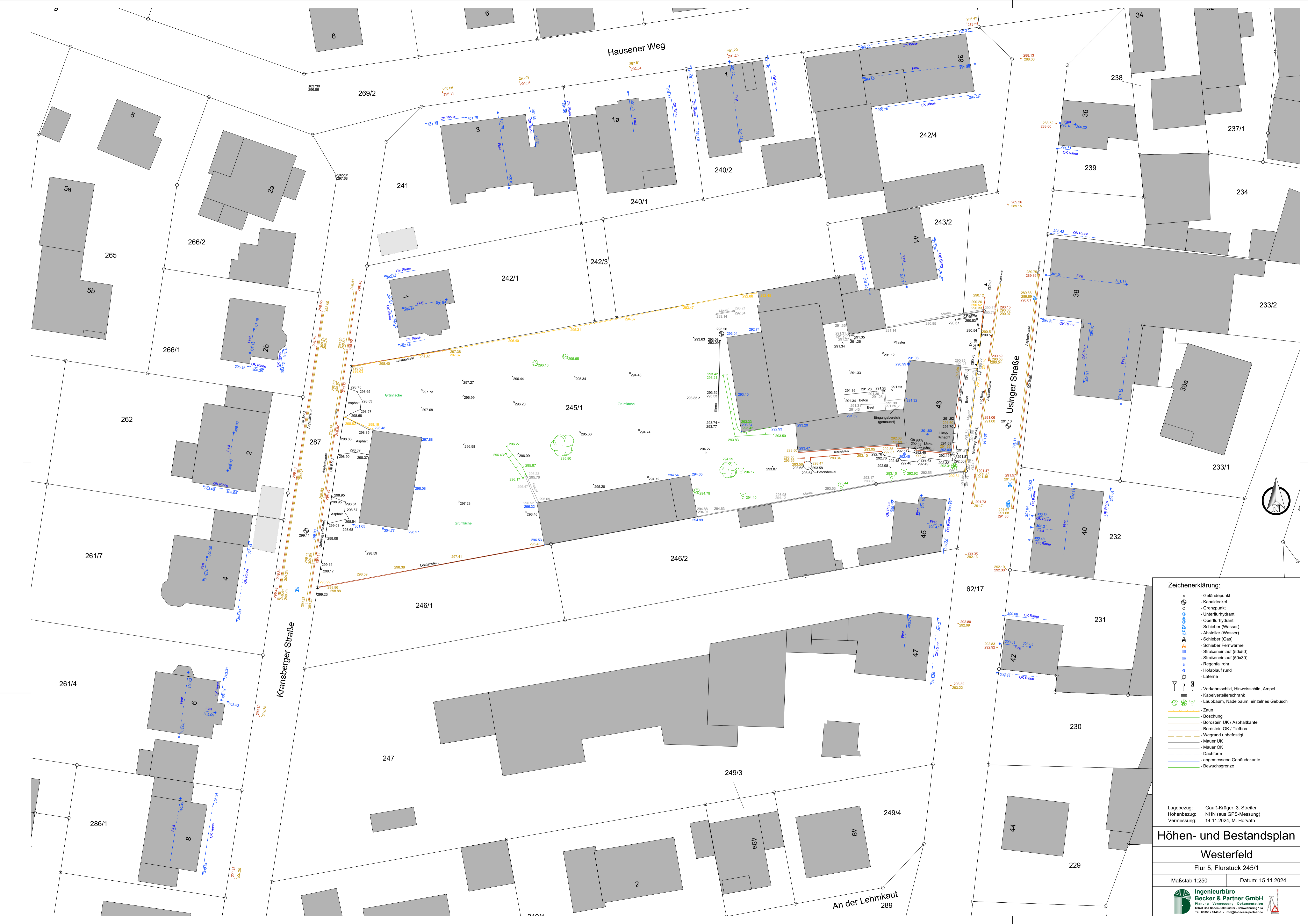
Grundfläche aller Häuser und Terrassen	964,80 m²
Tiefgarage die nicht von o.g. Bauteilen überdeckt ist	----- m ²
Stellplätze	300,00 m²
Zuweg	600,00 m²
Gesamt	<u>1.864,80 m²</u>

GRZ II: $1.864,80 \text{ m}^2 : 3.337,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{0,558}}$

Berechnung der GFZ

EG	844,80 m²
OG	844,80 m²
SG	<u>624,00 m²</u>
Gesamt:	<u>2.313,60 m²</u>

GFZ: $2.313,60 \text{ m}^2 : 3.337,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{0,693}}$



Zeichenerklärung:

- Geländepunkt
- Kanaldeckel
- Grenzpunkt
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Schieber (Wasser)
- Absteller (Wasser)
- Schieber (Gas)
- Schieber Fernwärme
- Straßeneinlauf (50x50)
- Straßeneinlauf (50x30)
- Regenfallrohr
- Hofablauf rund
- Laterne
- Verkehrsschild, Hinweisschild, Ampel
- Kabelverteilerschrank
- Laubbaum, Nadelbaum, einzelnes Gebüsch
- Zaun
- Böschung
- Bordstein UK / Asphaltkante
- Bordstein OK / Treibbord
- Wegrand unbefestigt
- Mauer UK
- Mauer OK
- Dachform
- angemessene Gebäudekante
- Bewuchsgrenze

Lagebezug: Gauß-Krüger, 3. Streifen
 Höhenbezug: NHN (aus GPS-Messung)
 Vermessung: 14.11.2024, M. Horvath

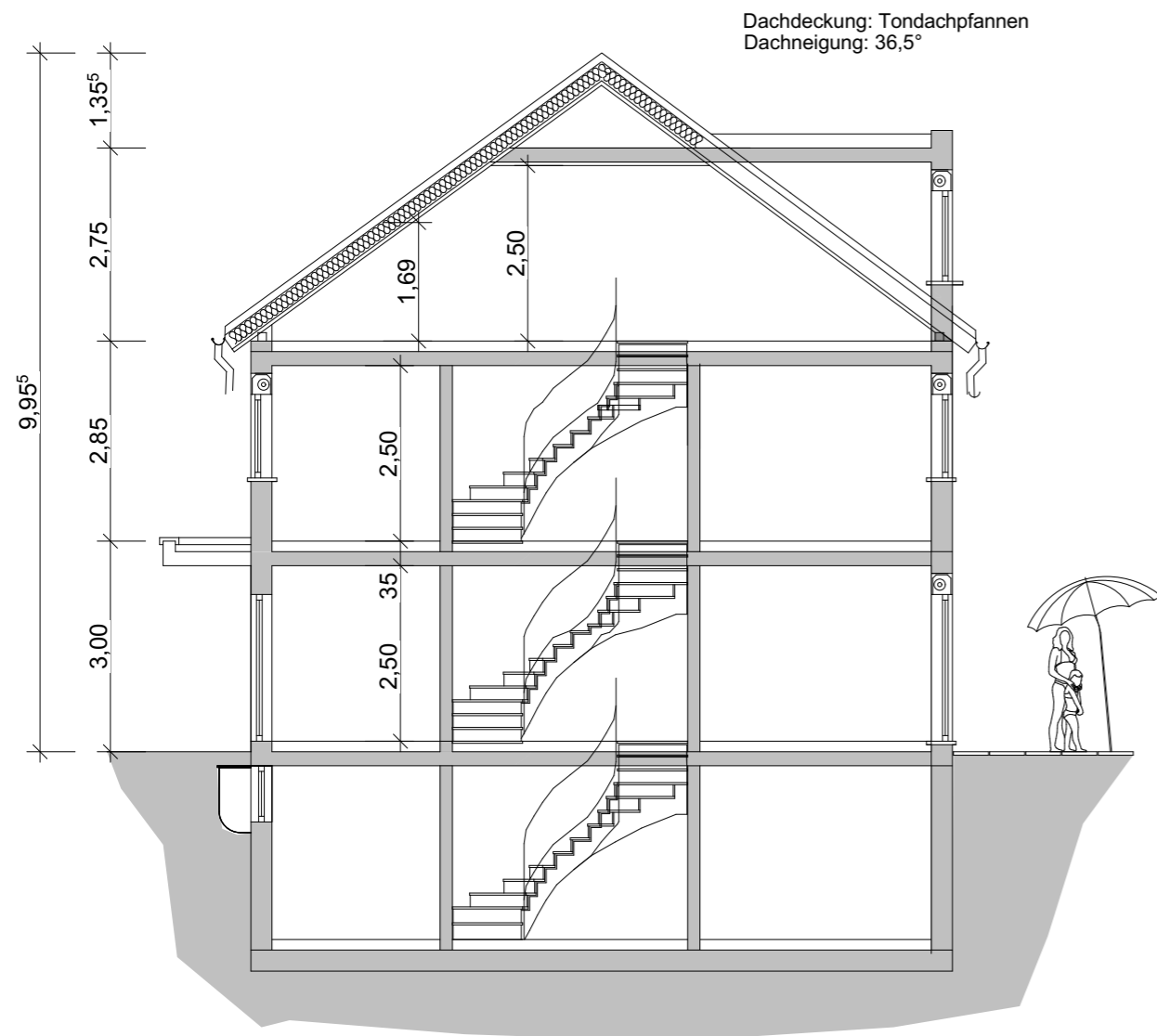
Höhen- und Bestandsplan

Westerfeld

Flur 5, Flurstück 245/1

Maßstab 1:250 Datum: 15.11.2024

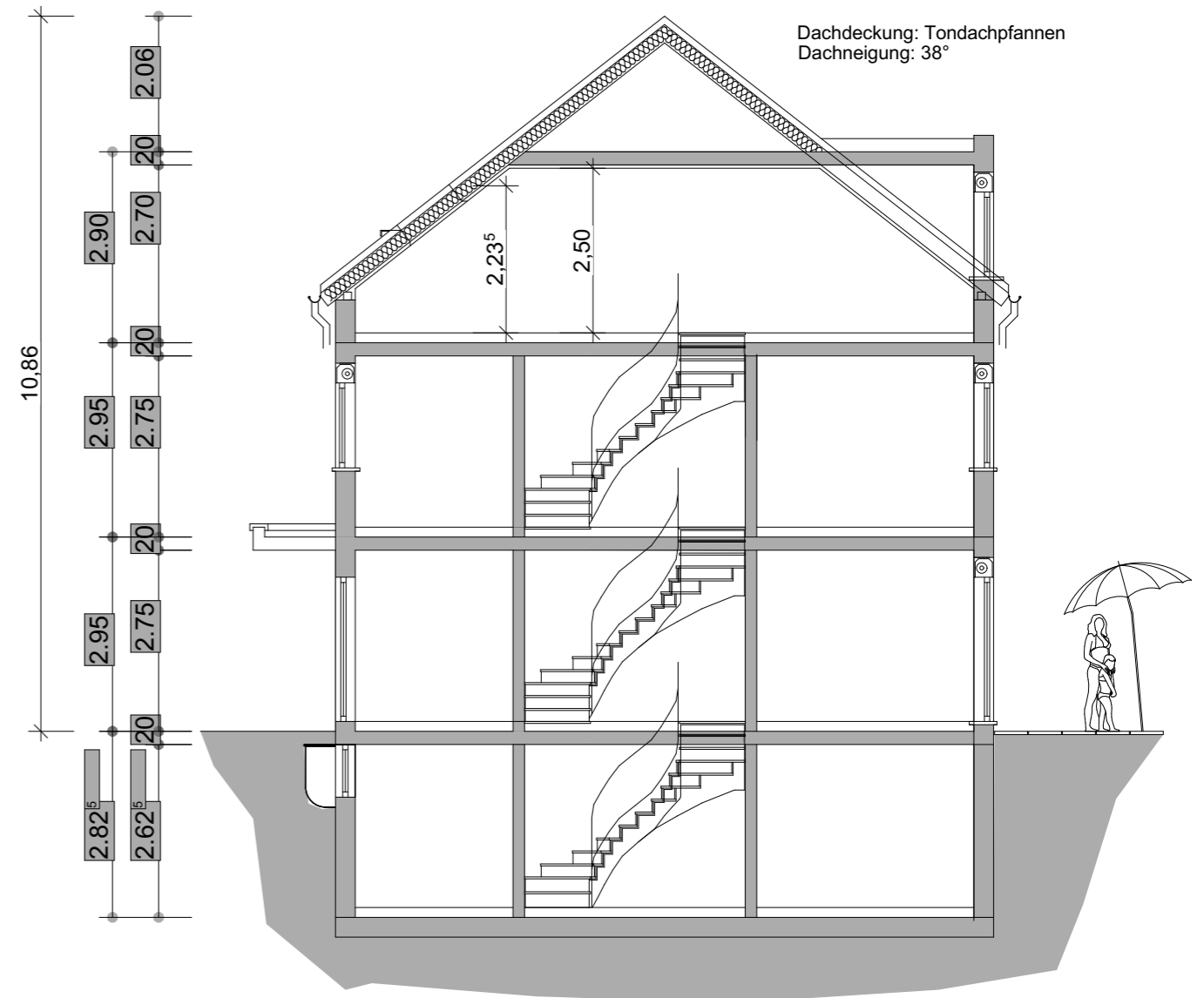
Ingenieurbüro
Becker & Partner GmbH
 Fräunung - Vermessung - Dokumentation
 41683 Bad Boden-Bodenrieder - Schwandering 10a
 Tel. 06956 / 9149-0 - info@becker-partner.de



Fundamente Frostfrei
Sauberkeitsschicht ca. 5cm

Schnitt B-B


TYP 1



Fundamente Frostfrei
Sauberkeitsschicht ca. 5cm

Schnitt C-C

TYP 2

Legende:			
Maßstab: 1:100	Gez: Ozer	Datum: 19.11.2024	Format: A3
Zeichnung: Schnitt B-B			
Entwurf			
Bauherr:	Achim Ernst Krausberger Straße 4 61267 Neu-Anspach 015784663385 achim64@gmail.com		
Planung:	 SERIO - Planungsbüro GmbH www.serio-gmbh.de		Homburger Straße 97 61115 Bad Vilbel Tel: 06101 - 989 88 61 Email: info@serio-gmbh.de
Bauvorhaben:			
Baugrundstück: Usinger Str. 43 Westerfeld / Neu-Anspach			

Bauvorhaben: Errichtung von 12 Reihenwohnhäusern und 24 Außenstellplätzen
Usinger Straße 43 / 61267 Neu-Anspach

Bauherr:
Achim Ernst
Kransberger Straße 4
61267 Neu-Anspach

Architekt:


SERIO – Planungsbüro GmbH
Homburger Straße 97
61118 Bad Vilbel

Stellplatznachweis

Gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach werden nachfolgend verlangt.

§4 – Größe der Stellplätze – min 5m lang und 2,30m breit im Übrigen gilt die GaV.

§5 – Zahl der Garagen, Stellplätze und Abstellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatzzahl	
		KFZ	Fahrrad
1.1	Einfamilienwohnhäuser	2 je Wohnung	0 je Wohnung

Nr.	Verkehrsquelle	Stellplatzzahl
1.1	Erforderlich: 12 EFH x 2 KFZ-Stlp. 12 EFH x 0 Fahrrad Stlp.	24 PKW-Stellplätze 0 Fahrrad-Stellplätze

Gesamt: 24 PKW-Stellplätze
0 Fahrrad-Stellplätze

Geplant 24 PKW-Stellplätze

Nachweis:

Die notwendigen PKW-Stellplätze, Usinger Straße 43 , Flur 5, Flurstücke 245/1
Gemarkung: Westerfeld, werden wie folgt nachgewiesen.

Alle geforderten Stellplätze befinden sich auf dem o.g. Grundstück

Bad Vilbel, den 22.07.2024

.....
Bauherr

.....
Der Architekt

Bauvorhaben: Errichtung von 12 Reihenwohnhäusern und 24 Außenstellplätzen
Usinger Straße 43 / 61267 Neu-Anspach

Bauherr:
Achim Ernst
Kransberger Straße 4
61267 Neu-Anspach

Architekt:

SERIO – Planungsbüro GmbH
Homburger Straße 97
61118 Bad Vilbel

Visualisierung: Beispielfotos



Bad Vilbel, den 22.07.2024

.....
Bauherr

.....
Der Architekt



Aktenzeichen: Weissbrod
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 25.09.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/218/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2024	
Bauausschuss	04.12.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2024	

Grundsatzbeschluss zur Durchführung einer zweiten Änderung des Bebauungsplans des Wochenendhausgebiets „Am Kirchbergerfeld II“ (Auf der Hirschhöhe)

Sachdarstellung:

Für den Umbau und die energetische Sanierung des Hauses „Auf der Hirschhöhe 6“ ist beim Bauamt der Stadt Neu-Anspach und der Bauaufsicht in Bad Homburg vorab per Mail ein Vorentwurf vor der eigentlichen Bauantragsstellung eingereicht worden.

Im Oktober 2022 wurde das Gebäude vom neuen Eigentümer erworben. Er argumentiert, dass das Gebäude, wie im Bestand vorhanden, nicht tatsächlich nutzbar ist. Eine energetische Sanierung sowie ein Anbau sollten hinzugefügt werden.

Der Bebauungsplan „Am Kirchbergerfeld II“ ist rechtsgültig seit dem 09.10.2008 und sieht eine Wochenendhaussiedlung vor.

Ein Dauerwohnnutzungsrecht ist somit nicht möglich. Trotzdem ist der Verwaltung bekannt, dass hier dauerhaftes Wohnen stattfindet.

Des Weiteren sind die Häuser zum größten Teil größer 50 m² als im rechtsgültigen Bebauungsplan angegeben, jedoch liegen sie innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen.

Die Bauverwaltung hat folgende Aspekte geprüft:

- Baujahr des Hauses
- Brutto-Geschossfläche
- Art der baulichen Nutzung
- ob eine Baugenehmigung erteilt wurde und wann.
- Etc.

Es liegt für das bestehende Gebäude „Auf der Hirschhöhe 6“ keine Baugenehmigung vor.

Das bestehende Gebäude und die Neuplanung für den Umbau, die energetische Sanierung des Hauses überschreiten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aus diesem Grund wurde eine Besprechung am 12.08.2024 zwischen der Bauaufsicht und dem Bauamt anberaumt, um sich hier generell abzustimmen und das weitere Vorgehen festzulegen.

Herr Dr. Hirsch rät dazu, die Bauleitplanung „Am Kirchbergerfeld II“ (Wochenendhausgebiet) zu ändern, um das Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet umzuwidmen, da sonst alle neuen Baugenehmigungen abgelehnt werden müssen.

Die bestehenden Wochenendhäuser haben Bestandsschutz, solange keine neuen Bauvoranfragen oder Bauanträge eingereicht werden. Die Bauaufsicht muss bei neuen Bauanträgen in diesem Gebiet die Daten

des Einwohnermeldeamts einsehen. Sollten sie feststellen, dass dort eine dauerhafte Wohnnutzung vorliegt, wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren durchgeführt. Somit ist die Bauaufsicht dann zum Handeln gezwungen und erstellt eine Unterlassungsverfügung gegen die permanente Wohnnutzung.

Das Bauamt schließt sich aus fachlicher Sicht der Bauaufsicht an.

Übernahme der Bebauungsplan-Änderungskosten:

Die Kosten der Änderung des B-Plans müssen zu 100 % von den Eigentümern der Grundstücke getragen werden.

Übernahme der Erschließungskosten:

Im Normalfall trägt die Kommune einen Anteil von 10 % der Erschließungskosten bei solch einem Vorhaben. Da sich hier der Bodenrichtpreis von 100 € um ein Vielfaches erhöhen wird, müssen auch die Erschließungskosten zu 100 % von den Eigentümern getragen werden, also abweichend zur Erschließungssatzung der Stadt Neu-Anspach.

Fazit zur Grundsatzentscheidung:

Die Kosten des B-Plan-Änderungs- und Regional-Flächennutzungsplan-Verfahrens und alle weiteren Kosten liegen zu 100 % bei den Eigentümern.

Es wird von der Bauverwaltung geraten, den Eigentümern die Möglichkeit einer B-Plan-Änderung und die Änderung des regionalen Flächennutzungsplans-Verfahrens zu ermöglichen.

Dies ist kein Aufstellungsbeschluss.

Beschlussvorschlag:

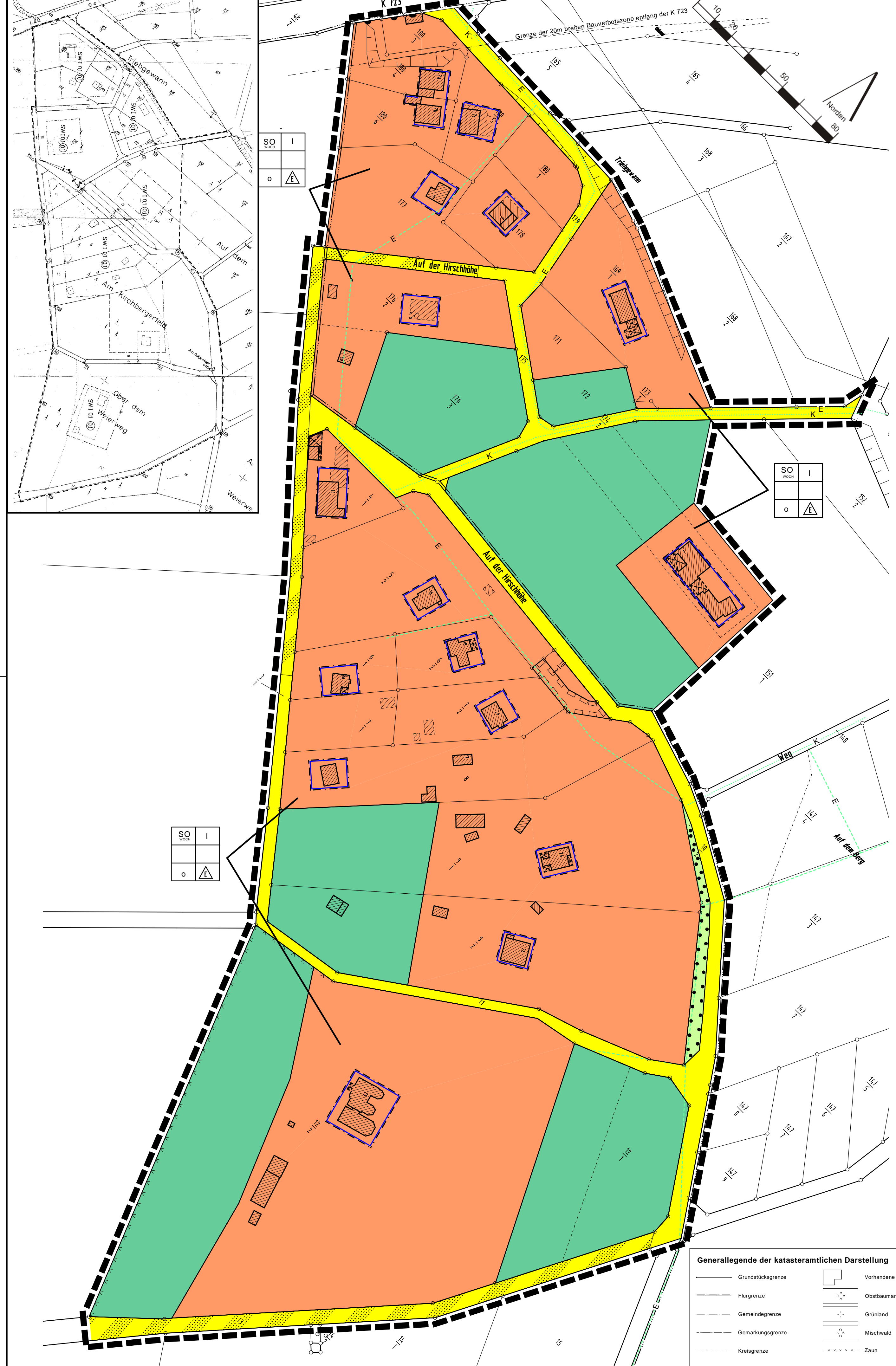
Es wird beschlossen, die zweite Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchbergerfeld II“ in Betracht zu ziehen und der Verwaltung den Auftrag zu erteilen, mit den Bewohnern, bzw. Eigentümern dies zu besprechen und weiterzuverfolgen.

Weiterhin wird beschlossen, dass die Kosten des B-Plan-Änderungs- und Regional-Flächennutzungsplan-Verfahrens und alle weiteren Kosten zu 100 % von den Eigentümern getragen werden müssen, also abweichend zur Erschließungssatzung der Stadt Neu-Anspach.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlage:

- Auf der Hirschhöhe, B-Plan Wochenendhausgebiet Am Kirchberger Feld II



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Hess. Bauordnung (HBO), das Hess. Wassergesetz (HWG) und die Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet, WOCH = Wochenendhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (max. 1 Vollgeschoss)

Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 [Symbol] Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

[Symbol] Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 [Symbol] Straßenbegrenzungslinie
 [Symbol] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, forstwirtschaftlicher Weg

Grünflächen

[Symbol] Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Wald

[Symbol] Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[Symbol] Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

[Symbol] mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 [Symbol] Böschung (nachrichtlich)
 [Symbol] Gebäude (eigene Erhebung, nicht eingemessen)

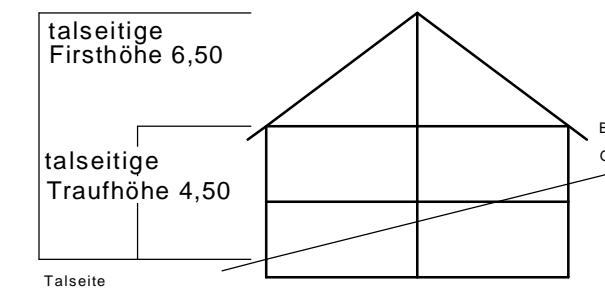
Hauptversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme)

--- oberirdisch
 --- unterirdisch
 E = Stromleitung, K = Abwasserkanal

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 10 BauNVO**
 - In den als Sondergebiete festgesetzten Baugebieten sind Wochenendhäuser zum zeitweiligen Aufenthalt für Erholungszwecke zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in den Sondergebieten mit Ausnahme einer Gerätehütte, die baulich nicht mit dem Wochenendhaus verbunden ist, nicht zulässig. Ausnahmsweise können die zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zugelassen werden. Andere Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 BauNVO**
 - Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10, 16 und 18 BauNVO**
 - Die maximal zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser beträgt 50 m².
 - Die maximal zulässige Grundfläche der Gerätehütte beträgt 10 m².
 - In den Sondergebieten darf die talseitige Traufhöhe maximal 4,5 m und die talseitige Firsthöhe (Gebäudehöhe) maximal 6,5 m betragen, jeweils gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.



Generallegende der katasteramtlichen Darstellung

[Symbol] Grundstücksgrenze	[Symbol] Vorhandene Bebauung	[Symbol] Mauer
[Symbol] Flurgrenze	[Symbol] Obstbaumanlage	[Symbol] FL 3 Flurnummer
[Symbol] Gemeindegrenze	[Symbol] Grünland	[Symbol] Flurstücksnummer
[Symbol] Gemarkungsgrenze	[Symbol] Mischwald	[Symbol] P 25 Polygonpunkt
[Symbol] Kreisgrenze	[Symbol] Zaun	

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Nicht zulässig sind bauliche Nebenanlagen innerhalb einer 20 m breiten Zone (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) entlang der Kreisstraße 723.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
 - Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt in den Sondergebieten 800 m².
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 10 und 22 BauNVO**
 - In den Sondergebieten ist ausschließlich offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB**
 - Innerhalb der nicht überbaubaren Teilflächen der Sondergebiete sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,3 m, gemessen in 1,0 m Höhe, dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume ist an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung von Laubbäumen gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von 0,2 m, gemessen in 1,0 m Höhe, vorzunehmen.
 - Innerhalb der festgesetzten Waldflächen ist die Umwandlung von Nadelholz-Reinbeständen in Laubholz-Nadelholz-Mischbestände durch Auflichten und nachfolgendes Anpflanzen von Einzelbäumen zulässig. Dabei muss der geschlossene walddartige Charakter der jeweiligen Fläche erhalten bleiben.
 - Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten. Ein Rückschnitt zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des benachbarten Weges oder elektrischen Freileitung ist zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. Nr. 21 BauGB**
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu belasten zugunsten der Flurstücke Nr. 6/2 und 7/2 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Auf der festgesetzten Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist das Anpflanzen von Gehölzen nicht zulässig.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 HBO

- Dachformen, -neigungen und Materialien**
 - In den Sondergebieten sind bei den Wochenendhäusern Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° (alte Teilung) zulässig.
 - Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben maximal 50% der Länge des Daches beanspruchen.
 - Dachdeckungsmaterialien mit glänzender Oberfläche (z.B. glasierte Dachziegel) sind nicht zulässig.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen sind durchsichtig zu gestalten mit mindestens 66 % offener Fläche, z.B. aus Maschendraht oder als Lattenzaun. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
 - Die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere bis Igelgröße ist durch entsprechende große Maschenweite oder einen Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaun und Boden sicher zu stellen.
- Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 - Je Wochenendhaus ist eine befestigter Freisitz mit einer Größe von 20 m² zulässig.
 - Private Platz- und Wegeflächen sowie Stellplätze sind wasserdrurchlässig zu befestigen (z.B. weittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter und Kies).
 - Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen oder gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen müssen zu mindestens 50% von Bäumen und Sträuchern übertraut sein. Für Nach- und Ergänzungspflanzungen sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

C: WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Anfallendes Dachflächenwasser ist für die Freiflächenbewässerung in einer Zisterne aufzufangen oder auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig zu versickern.

II HINWEISE

- Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreue usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Straßenrecht (HStrG)**

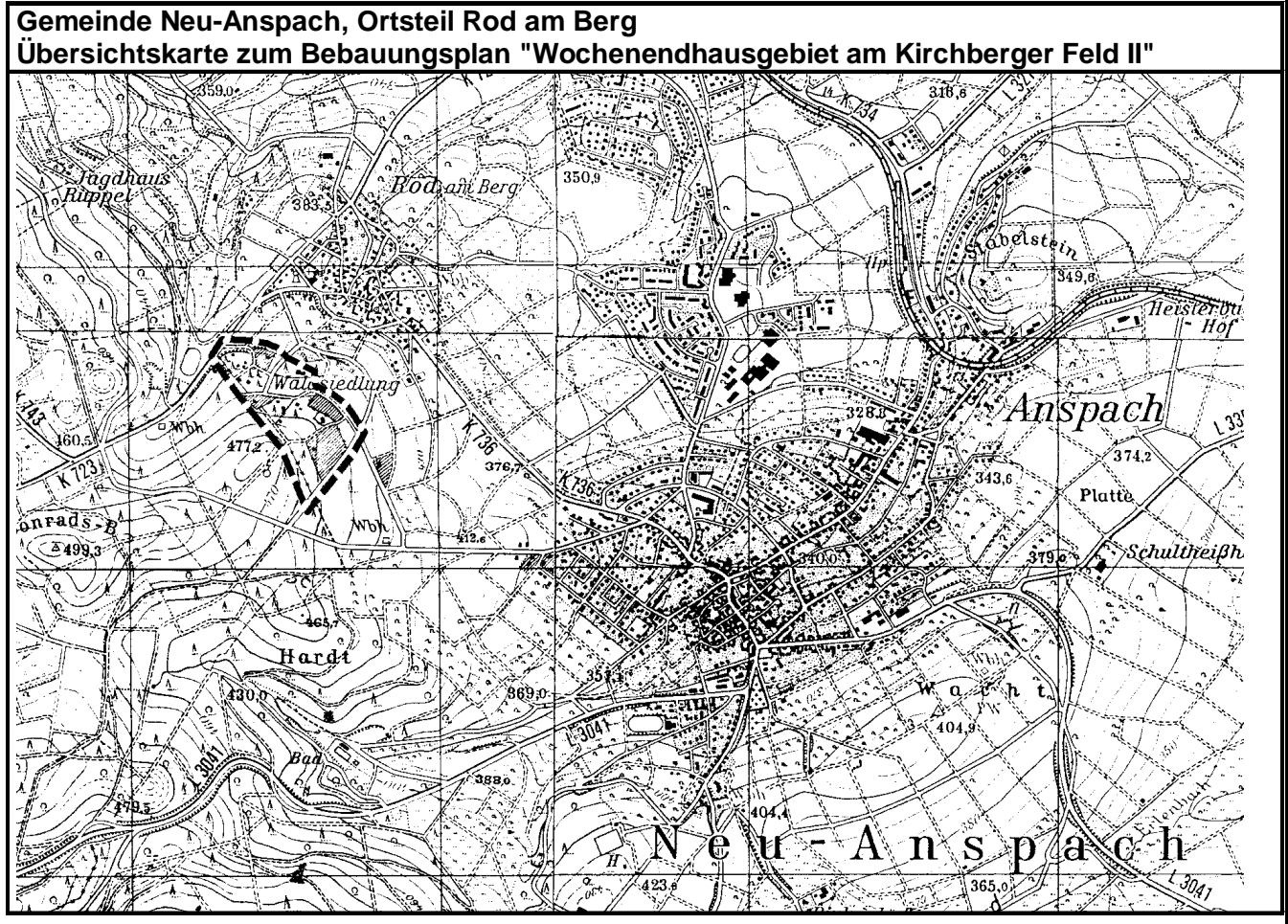
Nach § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz dürfen entlang der Kreisstraße 723 in einer Entfernung von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Gebäude errichtet werden.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**

Im Geltungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Rechtzeitig vor Baumaßnahmen sind bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte einzuholen. Die erforderlichen Pflanzabstände sind einzuhalten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- Lärmschutz**

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Straßenbausträger der Kreisstraße 723 sind, bezogen auf den derzeitigen Ausbaustand, ausgeschlossen.

III PFLANZLISTEN FÜR ÜBERWIEGEND ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

Bäume:	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme
außerdem: hochstämmige Obstbäume	
Sträucher:	
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball



STADT NEU-ANSPACH STADTTEIL ROD AM BERG
Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet am Kirchberger Feld II"
 - SATZUNGSEXEMPLAR

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Planes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am _____ Bürgermeister	BEGLAUBIGUNG Hiermit wird amtlich bestätigt, dass die untenstehende Abzeichnung mit dem Katasternachweis mit dem Stand vom _____ übereinstimmt. Ort, Datum Unterschrift
--	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Von der Unterrichtung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB wurde abgesehen.	Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist erfolgt vom _____ bis zum _____.
---	---

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Von der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde abgesehen. Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt: vom _____ bis zum _____ Bürgermeister	Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß § 4 Hauptsatzung vollendet am _____ Bürgermeister
---	---

BESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am _____ Bürgermeister	AMTLICHE BEKANNTMACHUNG In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ in _____ Bürgermeister
--	---



Datum, 20.11.2024 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XIII/267/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2024	
Bauausschuss	04.12.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2024	

Vorstellung des Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Wenzenholz“

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilung:

Für die Siedlungsentwicklung des rund 28 ha großen Plangebiets „Wenzenholz“ wird derzeit das städtebauliche Rahmenkonzept erarbeitet. Neben der Ausweisung von Gewerbegebieten ist auch die Realisierung von Wohnen und gemischt genutzten Flächen vorgesehen. Vorab wurde für das Gesamtgebiet bereits ein Zielabweichungsantrag eingereicht, dem die Regionalversammlung Südhessen am 15.03.2024 stattgegeben hat.

Die Entwicklung des Gebiets soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Für den ersten Bauabschnitt (1. BA), das ca. 7 ha große Gewerbegebiet der Gewerbepark Anspach Ost Entwicklungsgesellschaft mbH (GAOE), wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz 1. BA“). Parallel hierzu wird auch die Änderung des RegFNPs erfolgen. Für den 2. Bauabschnitt (2. BA) wurde mit der HRW Neu-Anspach GmbH ein Investor gefunden, der das ca. 10 ha große Areal als Wohngebiet mit Übergangszone in mehreren Abschnitten entwickeln wird. Die restlichen Flächen sind in Privatbesitz und sollen perspektivisch ebenfalls als Wohn- bzw. Gewerbegebiet entwickelt werden.

Der Hauptanschluss für das Gesamtgebiet soll über die Heisterbachstraße erfolgen.

Eine wesentliche Besonderheit des Plangebiets ist seine Topografie. Das Gelände fällt in Richtung Norden und Osten deutlich ab. Daher wird das Gelände modelliert werden müssen. Ziel der städtebaulichen Planung wird jedoch sein, möglichst geringe Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu verursachen. Des Weiteren sind aufgrund vergangener Starkregenereignisse, die zu gravierenden Überschwemmungen im nördlich gelegenen Stadtteil Westerfeld führten, die Themen Entwässerung, Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz von sehr großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist die Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachplanungen (Erschließungsplanung, Verkehrsplanung etc.) bereits angelaufen.

Das Konzept für den Wohn- und Übergangsbereich liegt derzeit in zwei unterschiedlichen Varianten vor. Die Unterschiede finden sich insbesondere in der Gestaltung der Übergangszone, der Erschließungsart sowie der Zusammensetzung der Nachbarschaften und Typologien. Aufgrund des vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses für die Elektrifizierung der Taunusbahn orientiert sich das städtebauliche Konzept derzeit entsprechend der Dichtevorgaben des Regionalplans an einer Dichte von 45 WE/ha. Dies bedeutet eine Anzahl von rund 500 WE im Bereich der HRW und weiteren rund 150-200 WE im restlichen

Wohnbereich (privat). Ein anstehender Termin mit dem Regionalverband sollte zu dieser Thematik Aufklärung leisten.

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, bis ca. Februar 2025 das städtebauliche Rahmenkonzept für das Gesamtgebiet sowie für den 1. BA einen vertiefenden städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wenzelholz 1. BA“ soll zur nächsten Sitzungsrunde vorgelegt werden.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlage:
Übersichtskarte

