

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung

zum Bebauungsplan

„Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Planstand: 20.03.2019

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	7
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010.....	8
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.4.1	Topografie.....	10
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6	Verfahren.....	11
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	12
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	14
3.1.2	Mischgebiet.....	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.2.1	Grundflächenzahl.....	16
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	16
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	17
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4	Zulässige Haustypen.....	18
3.5	Flächen für Nebenanlagen.....	18
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
3.7	Verkehrsflächen	19
3.8	Anbindung an den ÖPNV.....	19
3.9	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz.....	19
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	19
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	20
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	20
4.3	Einfriedungen	20
4.4	Pkw-Stellplätze.....	20

4.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	20
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	21
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	21
7	Immissionsschutz.....	22
8	Klimaschutz.....	23
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	24
9.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	24
9.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	24
9.2.1	Bedarfsermittlung.....	25
9.2.2	Deckungsnachweis.....	25
9.2.3	Technische Anlagen	25
9.2.4	Schutz des Grundwassers.....	25
9.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	25
9.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	25
9.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	26
9.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	26
9.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	26
9.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	26
9.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	26
9.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	26
9.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	26
9.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	26
9.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	26
9.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	27
9.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	27
9.4	Abwasserbeseitigung.....	27
9.4.1	Gesicherte Erschließung	27
9.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	27
9.5	Abflussregelung	29
9.5.1	Abflussregelung	29
9.5.2	Vorflutverhältnisse	29
9.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	29
9.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	29
9.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	29
10	Altablagerungen und Altlasten, Kampfmittel.....	29
11	Denkmalschutz.....	31
12	Bodenordnung	31
13	Kosten.....	31

14	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	31
15	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	32
16	Verzeichnis der Gutachten	33
17	Verfahrensstand.....	33

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ umfasst einen rd. 6,7 ha großen Bereich nördlich der Saalburgstraße. Für den Bereich gibt es unterschiedliche Bebauungspläne. Die bauliche Nutzung ist unmittelbar im Anschluss an die Saalburgstraße vornehmlich gewerblich (Schrotthandel, Treppenbaufirma mit Holzlagerhalle und Schneideanlage sowie ehem. Autohaus) und im weiteren nördlichen Anschluss primär durch das Wohnen geprägt. Das Gelände des ehem. Autohauses soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist eine Wohnbebauung, weitere Bereiche, z.B. der an der Saalburgstraße gelegenen Bereich des Schrotthandels Röhrig, sind ebenfalls im Umbruch. Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist eine planungsrechtliche Neuordnung bzw. Konkretisierung des Bereichs. Im Mittelpunkt steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNVO. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 07.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ beschlossen. Am 19.12.2017 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Grundstücke Taunusstraße 38 bis 46 und ihrer südlich angrenzenden Grundstücke sowie Teilflächen der Wege Flurstücke 116/1 und 103/5 mit einer Veränderungssperre beschlossen. Die Beschlüsse werden in einem Planwerk umgesetzt.

Die bestehenden Bebauungspläne werden für diesen räumlichen Geltungsbereich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ durch diesen ersetzt.

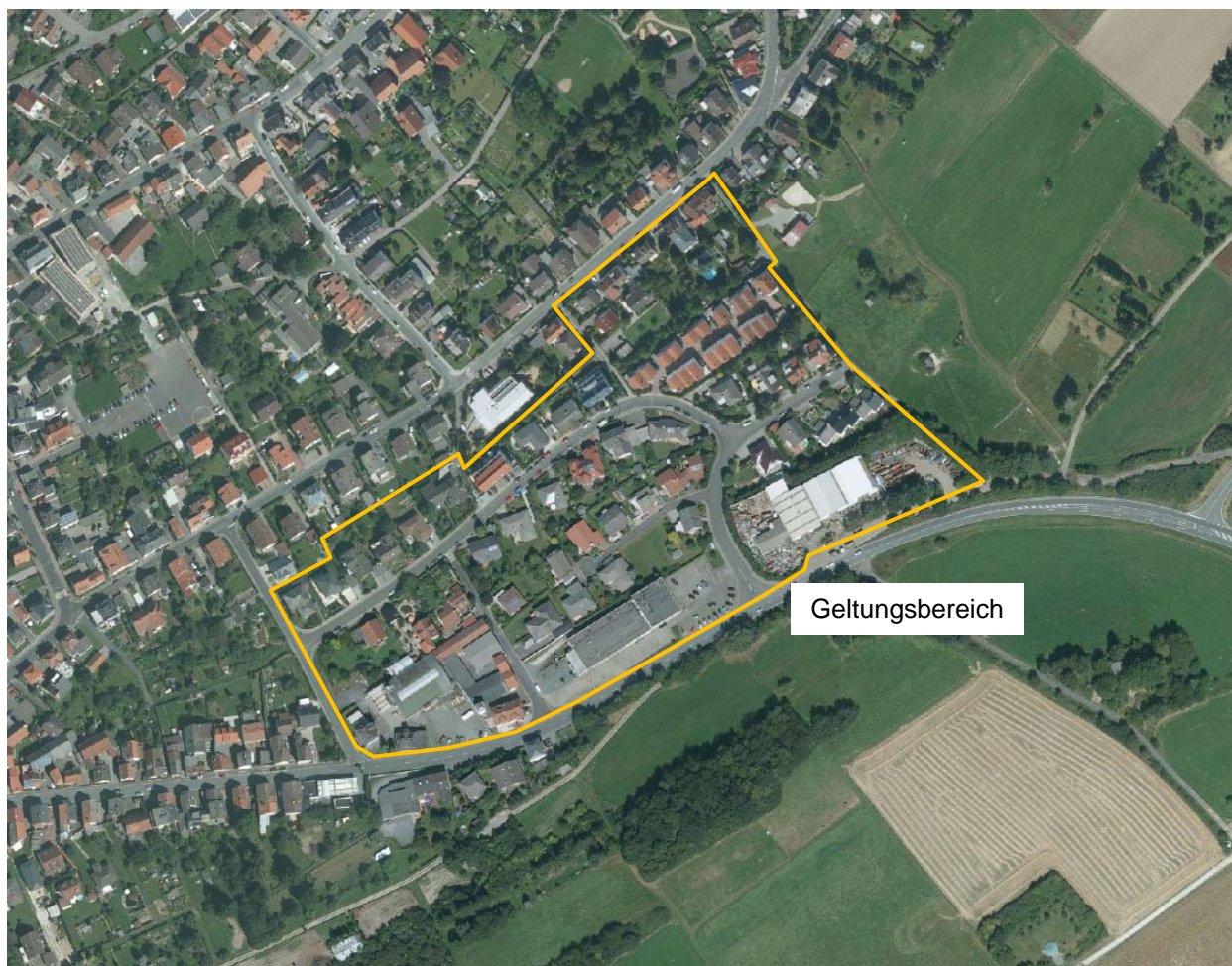


Abb. 1: Luftbild, genordet

Quelle Stadt Neu-Anspach, 13.06.2018

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die umgrenzte Fläche in der Flur 11 der Gemarkung Anspach. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung und Straße „Tanusstraße“
- Westen: Straße „Am Dornstück“, anschließend Wohnbebauung
- Süden: Saalburgstraße L3041, anschließend Wohn- und Gewerbebebauung, Grünfläche/freie Landschaft, Wiesen und Felder
- Osten: freie Landschaft, Wiesen und Felder

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rund 66.680 m². Hiervon entfallen 54.460 m² auf das Allgemeine Wohngebiet, 3.543 m² auf das Mischgebiet, rd. 8.048 m² auf die Verkehrsflächen, 567 m² auf die Grünflächen und 62 m² auf die Flächen für Versorgungsanlagen.

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Abb. 3: Ansichten:



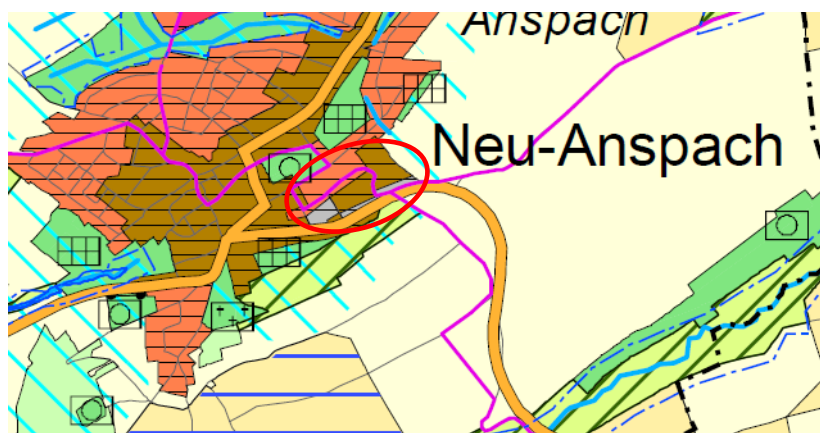
Eigene Fotos: 02/2018

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann in dem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

Abb. 3: Auszug RegFNP



1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

Neu-Anspach befindet sich am nördlichen Rand des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main und gehört zum Ordnungsraum in der Planungsregion Südhessen. Im Regionalplan ist Neu-Anspach als Unterzentrum dargestellt. Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnshausen. Neu-Anspach mit seinen vier Stadtteilen hatte im Dezember 2016 14.698 Einwohner.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage und umfasst insgesamt rd. 6,7 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau anstelle jetziger Gewerbebetriebe im Umfeld bestehender Wohnbebauung und rechtskräftiger Bebauungspläne. Insgesamt ist auf den neu zu bebauenden Flächen im Süden mit rd. 100 Wohneinheiten, auf den neu auszuweisenden Bauflächen südlich der Taunusstraße ist mit rd. 12 neu entstehenden Wohneinheiten zu rechnen. Im Umfeld befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Zur Klarstellung des Sachverhaltes wurde dennoch die Umgebung in die Betrachtung eingestellt und eine überschlägige Ermittlung der Gesamtwohneinheiten erstellt. Es bestehen 42 Wohnhäuser mit einer Annahme von je zwei Wohneinheiten sowie 30 Wohnhäuser (Reihen- und Doppelhäuser) mit einer Annahme von je einer Wohneinheit, Saalburgstraße 33b hat 6 Wohneinheiten. Dies ergibt eine angenommene Zahl von bestehenden Wohneinheiten von 120. Zuzüglich der zu erwartenden entstehenden Wohneinheiten von 112 ergibt sich eine Gesamtzahl von 232 Wohneinheiten für die Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von 54.460 m² bzw. 5,4 ha, ergo 43 Wohneinheiten je Hektar. Die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete werden im Geltungsbereich mit Bestands- und Neubauflächen eingehalten.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne „Im Dornstück“ (Rechtskraft 1972), „Im Dornstück 1. Änderung“ (1984), „Im Dornstück 2“ (1975), „Im Dornstück 2 - 1. Änderung“ (1976) sowie „Im Dornstück 2 - 2. Änderung“ (1988) der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach. Die in Rede stehenden Bereiche sind als Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Dornstück“ usw. (siehe oben) ersetzt.

Abb. 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Im Dornstück“ (1972) mit 1. Änderung (gelb, 1984)

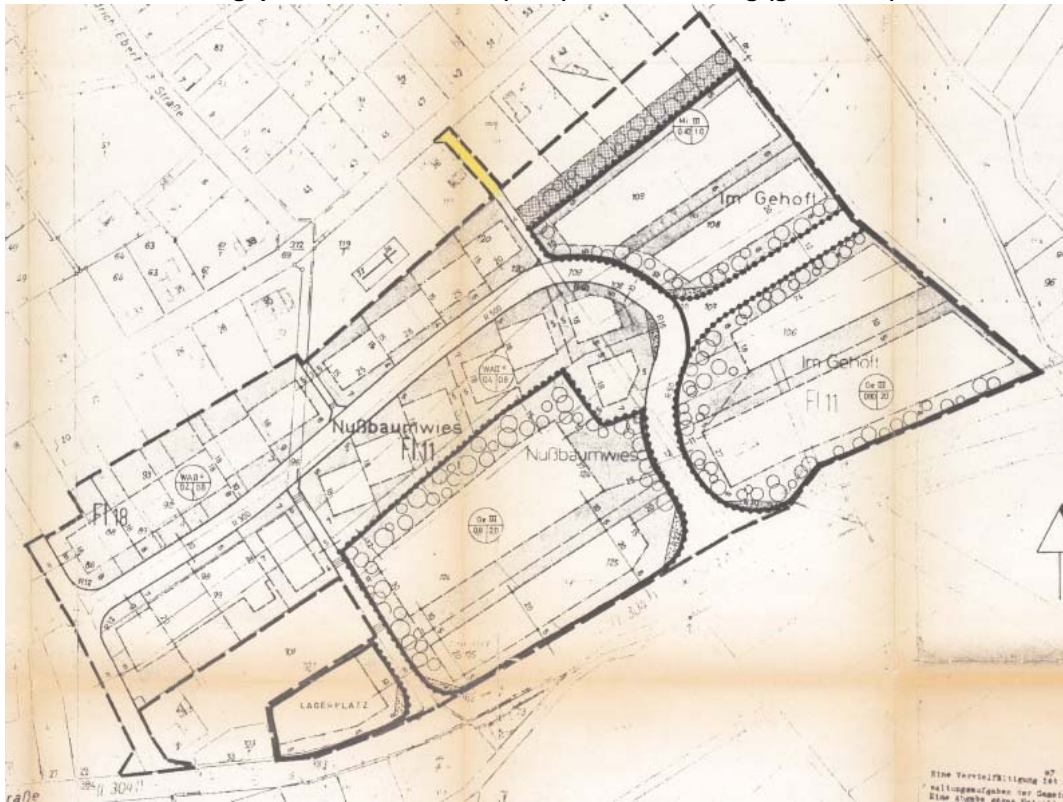
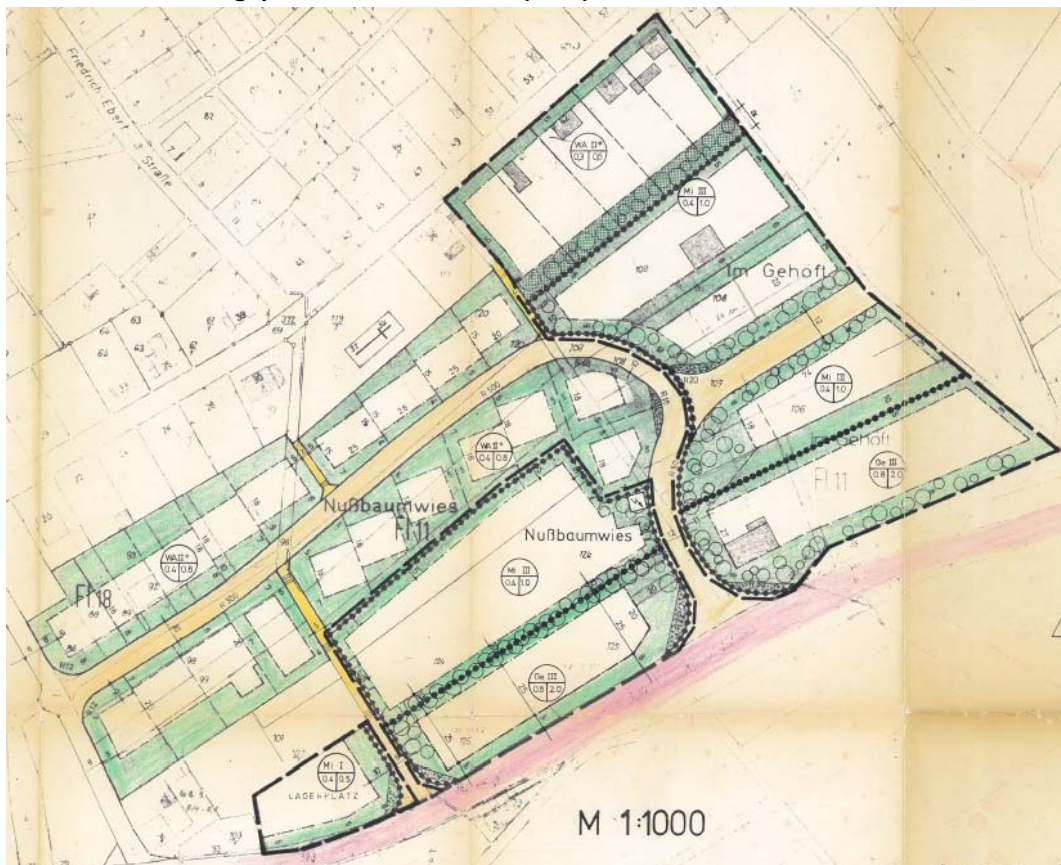


Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Im Dornstück 2“ (1975)



1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist hangig und fällt von Südosten nach Nordwesten von ca. 368 m üNN auf ca. 343 m üNN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des Geltungsbereichs liegt überwiegend Wohnbebauung, entlang der Saalburgstraße befinden sich gemischte und gewerbliche Gebäude, u.a. eine Treppenbaufirma, ein ehemaliges Autohaus und ein Altmetallhändler mit entsprechenden Gebäuden und Freiflächen.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Stadt Neu-Anspach liegt verkehrsgeographisch sehr günstig in einem Kranz gut ausgebauter Bundesstraßen, ohne die bebauten Ortslagen zu berühren. Hierdurch bleibt Neu-Anspach weitgehend vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont. Durch das „Köpperner Tal“ oder von Bad Homburg über die Saalburgchaussee ist die Stadt in 15 Minuten, von der Autobahn A 5 Kassel/Frankfurt, der A 661 Oberursel-Egelsbach und in gut 20 Minuten von der Autobahn A 3 Köln-Wiesbaden, Abfahrt Bad Camberg zu erreichen. Der nächste Anschluss an die Bundesautobahn 661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und ist über die B456 zu erreichen. Der Anschluss zur Bundesautobahn 5 befindet sich etwa in 15 Kilometer Entfernung. Die Strecke zur benachbarten Stadt Bad Homburg umfasst etwa 12 Kilometer, zum Flughafen Frankfurt am Main sind es etwa 35 Kilometer.

Der öffentliche Schienennahverkehr umfasst direkte Verbindungen nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandoberndorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Zudem ist die Verlängerung der S-Bahn S5 nach Usingen in Planung. Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus.

Das Plangebiet „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ wird von Westen über die Saalburgstraße, die eine Landesstraße ist (L 3041), von der Ortslage her angebunden, aus nördlicher Richtung führt die Querstraße „Am Dornstück“ in das Plangebiet herein. Die Altkönigstraße führt von der Anschlussstelle an die Saalburgstraße im Südosten mitten durch das Gebiet und schließt auf die Straße „Am Dornstück“ im Westen wieder auf.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und die Ergebnisse dokumentiert. Der hier in Rede stehende Bereich liegt im Ortsgrundriss. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich zumal durch die Planung untergenutzte Gewerbegrundstücke reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, die der Lage am Ortseingangsbereich deutlich gerechter werden.

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist aber nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Vorliegend bleibt der Schwellenwert deutlich unterschritten Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die Ausführungen im Umwelt-Fachbeitrag zeigen. Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch die Unterrichtung der Öffentlichkeit (gemäß § 13a (3) 2 BauGB) sowie Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (Anlage – **Umweltfachbeitrag** und **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**).

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in einem Teilbereich überarbeitet/ergänzt:

- Integration der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in das Planverfahren
- Aufnahme der Festsetzung einer Altlastenfläche für das Grundstück Saalburgstraße 41 (Fa. Röhrig)
- Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Südostgrenze des Grundstückes Saalburgstraße 41
- Eintragung von Sichtfeldern in den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße L3041

Die geänderten und ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen werden erneut eingeholt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB eine verkürzte erneute Offenlage erfolgt. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, das seit Jahren ungenutzte Gelände und die Gebäude des früheren Autohauses Jäger einer neuen Nutzung zuzuführen. Hier soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden, ebenso auf dem angrenzenden, derzeit noch von Fa. Röhrig mit einem Schrotthandel genutzten Gelände. Fa. Röhrig plant den Umzug des Betriebes, die Firma wird das Grundstück Gemarkung Westerfeld, Flur 1, Flst. 13/11 erwerben. Für das neue Gelände wird ein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren durchgeführt. Eine konkrete Konzeption für die Nachnutzung des jetzigen Firmengeländes liegt derzeit noch nicht vor. Für das Grundstück Saalburgstraße 39 liegt ein Bebauungsentwurf vor, der fünf Punkthäuser mit je drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie einer gemeinsamen Tiefgarage vorsieht und 52 Wohneinheiten beinhaltet. Im Vorfeld gab es bereits eine Variante mit zwei riegelförmigen Baukörpern, der aber in verschiedenen Gremien und in der Diskussion mit den Anliegern wieder verworfen wurde. Die nun vorliegende Variante wurde hinsichtlich Abständen zur nördlichen Nachbarschaft, Höhenentwicklung, Einfahrtssituation zur Tiefgarage etc. eingehend diskutiert und optimiert, sodass sie als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf für dieses Baufeld dient.

Die jetzigen Gewerbeflächen werden somit zu Wohnbauflächen umgewidmet, ebenso wie die nördlich angrenzenden Mischbauflächen zu Wohnbauflächen gewandelt werden sollen. Diese Flächen sind nahezu vollständig für Wohnbebauung genutzt, sodass die Umwandlung der tatsächlichen Nutzung Rechnung trägt. Abschließend wird das südwestliche Baufeld, das bisher nur teilweise als Mischbaufläche ausgewiesen ist, komplett als Mischbaufläche – analog zur Nutzung - definiert. Dies rundet die Planung ab.

Abb. 6: Städtebauliches Baukonzept (westlich der Herzbergstraße)



genordet, ohne Maßstab - Stand Dezember 2017 - Quelle: Architekt M. Barsties, Bad Homburg v.d.H.



Animation - Stand Dezember 2017 - Quelle: Architekt M. Barsties, Bad Homburg v.d.H.

Für das Grundstück 114/2 (hinter Taunusstraße 38a) wurde durch einen Investor eine Bebauung mit einem Doppelhaus und einem Reihenhausblock mit drei Einheiten sowie Garagen vorgeschlagen. Diese Konzeption fand ebenfalls Eingang in den Bebauungsplan-Vorentwurf. Konkrete Planunterlagen liegen hierzu allerdings zum jetzigen Zeitpunkt (Juni 2018) noch nicht vor. Gleiches gilt für die Entwicklung des Bereiches des Altmetallhandels.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB₂₀₁₇).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO₁₉₉₀).

Gemäß § 4 BaunVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BaunVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (außer den nicht störenden Gewerbebetrieben) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Das lässt sich wie folgt begründen:

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie

ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.1.2 Mischgebiet

Für das Baugebiet Nr. 4 wird ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist der extensiven Flächennutzung dieser Betriebe geschuldet, die dieser Innenstadtlage und dem damit verbundenen Flächenverbrauch nicht gerecht werden und zudem noch weiteren Verkehr in das Gebiet ziehen und das Wohnen beeinträchtigende Immissionen erzeugen können.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen beobachtet. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – sowie durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann als Folge deren Ansiedlung neben einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Dazu gehören auch die zu Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops.

Der Ausschluss dieser Betriebe und Betriebsformen liegt im Wesentlichen in der Lage des Plangebietes innerhalb der umgebenden Wohnbebauung begründet und in dem von derartigen Anlagen ausgehenden Verkehr bzw. Flächenbedarf. Zudem kann dadurch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Ortsrandlage gesichert werden. Aber auch die oftmals „reißerisch“ aufgemachten großflächigen Reklameflächen mit wechselnden Beleuchtungseffekten sowie verklebte Schaufenster (Sichtschutz) würden negative Auswirkungen für den Ortsbereich mit sich bringen. Außerdem kann durch ihren Ausschluss eine qualitative Abwertung des Bereiches hinsichtlich der Wohnfunktion, Gastronomie, Einzelhandelsentwicklung sowie hinsichtlich der Miet- und Grundstückspreise vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzungen orientieren sich an denen der Bebauungspläne „Im Dornstück“, „Im Dornstück 1. Änderung“, „Im Dornstück 2“, „Im Dornstück 2 - 1. Änderung“ sowie „Im Dornstück 2 - 2. Änderung“, so dass eine insgesamt harmonische Bebauung erwartet werden kann.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan in Wohnbaugebieten 1a und 1b, 2 und 3 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4, im Wohnbaugebiet 5/5a GRZ = 0,3 fest, im Mischbaugebiet MI 4 wird diese aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung auf GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete gemäß § 17 Abs.1 BauNVO werden insofern eingehalten. Die Festsetzung erlaubt die geplante bzw. vorhandene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie in definierten Abschnitten ergänzend mit Hausgruppen.

Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6, 0,8 bzw. 1,2** fest, im Mischgebiet ist eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Sie ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

3.2.3 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 für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** bzw. **III** in den Teilbaugebieten 1a und 1b entlang der Saalburgstraße. Hiermit wird insbesondere der Ortsrandlage des Plangebietes mit seiner bestehenden Mischnutzung Rechnung getragen und ein weitgehend harmonischer Übergang des Siedlungsbereiches in Richtung der Landschaft bzw. des Außenbereiches ermöglicht. Zugleich wird auch die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung aufgegriffen und im Rahmen der geplanten Siedlungserweiterung entsprechend fortgeführt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Hinblick auf die Wohnnachbarschaft und die angrenzende freie Landschaft werden ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, so dass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eindeutig festgelegt werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt/Straßenmitte/Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

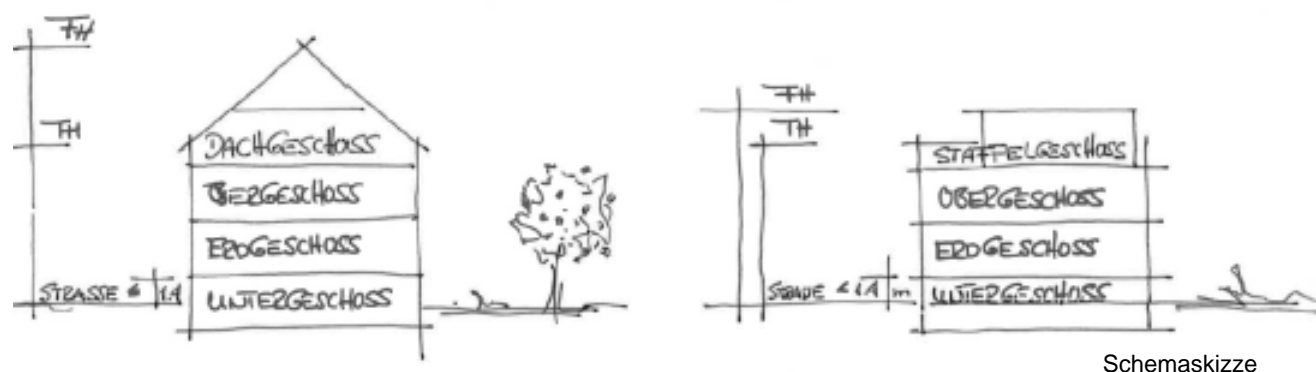
Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantungungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Traufhöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan unterschiedliche maximale zulässige Traufhöhen fest:

- WA 1a: **TH = +375,0 m üNN** (entspricht im Mittel TH = 11,50 m)
- WA 1b: **TH = 11,50 m**
- WA 2, 3 + 5/5a: **TH = 7,50 m**
- MI 4: **TH = 8,00 m**

Firsthöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässigen Firsthöhen wie folgt fest:

- WA 1a: **FH = +377,0 m üNN** (entspricht im Mittel FH = 13,50 m)
- WA 1b: **FH = 13,50 m**
- WA 2, 3 + 5/5a: **FH = 10,00 m**
- MI 4: **FH = 11,00 m**



Schemaskizze

Das Dachgeschoss und das Untergeschoss sind in der Schemaskizze jeweils keine Vollgeschosse.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für die Wohnbauflächen im räumlichen Geltungsbereich einheitlich eine offene Bauweise i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO fest, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Für die abweichende Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten 1a und 1b wird festgesetzt, dass Gebäude eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten dürfen. Mit den Festsetzungen wird den bestehenden Bebauungen und Baustrukturen Rechnung getragen. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise kann somit auch für die neu zu bebauenden Wohnbauflächen eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden, die den planerischen Zielvorstellungen und auch der Lage des Plangebietes am Ortsrand entspricht.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden dürfen. Die Festsetzungen orientieren sich an denen der rechtskräftigen und überwiegend vollzogenen Bebauungspläne „Im Dornstück“, „Im Dornstück 1. Änderung“, „Im Dornstück 2“, „Im Dornstück 2 - 1. Änderung“ sowie „Im Dornstück 2 - 2. Änderung“, so dass auch im Zusammenhang mit den neu zu bebauenden ehemaligen Gewerbeflächen eine insgesamt harmonische Bebauung erwartet werden kann.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, im WA 2 und WA 3 sind Garagen auch in der seitlichen Abstandsfläche zulässig. Der

Mindestabstand beträgt dabei 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Auch dürfen höchstens 50 % der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden, im WA 3 dürfen dies höchstens 80 % sein. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachten Freisitz von max. 30 m³ zulässig.

3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 5/5a je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist jeweils eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. einzelndem Reihnhaus zulässig.

3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Bestand, Veränderungen sind keine vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung und der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg bzw. verkehrsberuhigter Bereich, basierend auf den bestehenden Nutzungen fest. Ergänzend werden Sichtfelder in den Knotenpunkten zur Landesstraße L3041 eingetragen, deren Bereich von Einfriedungen und Anpflanzungen mit mehr als 60 cm Höhe freizuhalten ist.

3.8 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen:

Bus: Der Haltepunkt „Am Dornstück“ ist in unmittelbarem Anschluss zum Plangebiet gelegen und somit fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

Bahn: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.800 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden.

3.9 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand, Änderungen sind zum jetzigen Planstand nicht vorgesehen.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen und Einfriedungen, Stützmauern, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe bei Doppel- und Reihenhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Allgemeinen Wohngebiet entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind.

Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Hecke dem baulichen Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk vorgezogen (Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde).

Die Sichtfelder der Knotenpunkte zur Landesstraße L3041 sind von Einfriedungen und Anpflanzungen mit mehr als 60 cm Höhe freizuhalten.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach insofern, als er für PKW-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind.

4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen, mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Beispielberechnung:

Das Beispielgrundstück besitzt insgesamt eine Fläche von 500 m². Die bebaubare Fläche beträgt bei der festgesetzten GRZ von 0,4 dann 200 m² (500 m² x 0,4 = 200 m²). Als Grundstücksfreifläche verbleiben demnach 300 m² (500 m² - 200 m² = 300 m²).

Davon sind 30% (= 90 m²) mit standortgerechten Laubgehölzen (1 Strauch/15 m² = 90 m²/15 m² = 6 Sträucher) sowie mindestens ein Baum je angefangener 100 m² Freifläche (300 m²/100 m² = mind. 3 Bäume) gemäß Artenliste 1 bis 3 zu bepflanzen.

Bei Schnitthecken wird die tatsächliche bepflanzte Fläche den Berechnungen zu Grunde gelegt.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Anschlüsse der Altkönigstraße an die Straße „Am Dornstück“ im Westen bzw. die Saalburgstraße im Südosten. Von der Altkönigstraße führt die Herzbergstraße in den Osten des Plangebietes. Eine Stichstraße von der Saalburgstraße führt als Sackgasse von Süden her in den westlichen Planbereich und schließt als Fußweg wieder auf die Altkönigstraße.

In einem Kurzgutachten („Stellungnahme zum Anschluss des Bauvorhabens „Opel Jäger“ an die Saalburgstraße“, Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen, 08.12.2017) zur geplanten Tiefgarage wurde die Ein- und Ausfahrtsituation in Korrelation zur Belieferung durch LKWs am gegenüberliegenden Gewerbebetrieb untersucht.

Auf der Grundlage der oben dargelegten Zusammenhänge ist höchstens mit einem „mittleren“ Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daraus ergibt sich – wie oben bereits dargelegt – ein tägliches Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von je ca. 160 Pkw sowie 6 Lkw pro Tag. In den Spitzenstunden werden morgens ca. 22 Pkw aus dem Wohngebiet aus und 3 Pkw einfahren sowie 1 in [Pkw-E] umgerechnete Fahrzeuge des Schwerverkehrs zu- und abfließen. Nachmittags dreht sich das Verhältnis um: Quellverkehr der geplanten Wohnbebauung ca. 8 Pkw/h, Zielverkehr zum Wohngebiet ca. 19 Pkw/h. Das bedeutet, dass maximal im Durchschnitt nur alle 3 Minuten ein Pkw zur Tiefgarage fährt. Der vorhandene auf privatem Grund liegende Stauraum vor der Einfahrt zur Tiefgarage von 2 Pkw-Längen (s. Abbildung 2) wird nicht überstaut. Die Fahrkurven eines 5er BMW (grün in Abbildung 2 dargestellt) zeigen auf, dass ein 16 m langer Sattelschlepper oder ein 20 m langer Lastzug (rot dargestellt) be- oder entladen können, ohne dass die Ausfahrt oder die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage blockiert wird. Zwischen den Fahrzeugen sind ausreichende Sicherheitsabstände vorhanden.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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 beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ wurden ein **Umweltfachbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben in diesem Sinne nicht entgegen. Die vorhandene Bebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Nahbereich nicht erkennbar sind. Die lärmemittierenden Gewerbebetriebe des Autohauses und des Altmetallhändlers entfallen, der bestehende Treppenbaubetrieb hält die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete ein. Somit verbleibt der Verkehr als Lärmquelle. Im Rahmen der Bauanträge, die für die geplanten Wohnbebauungen zu stellen sind, sind entsprechende Nachweise zu führen, welche Immissionen bestehen und wie der Lärmschutz baulich umgesetzt wird.

Die Abteilung Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt hat in ihrer Stellungnahme vom 13.11.2018 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ausgeführt: *„Aus Sicht des Immissionsschutzes können die Auswirkungen der Lärmbelastung des Verkehrs zur Tages- und Nachtzeit auf der Saalburgstraße auf die geplanten Wohnbauflächen 1a und 1b erst mit Erhalt des in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 7 erwähnten Schalltechnischen Gutachtens betrachtet werden. Des Weiteren muss klargestellt werden, dass der Betrieb des Treppenbauers auf der Mischgebietsfläche 4 im Zuge des neuen Bebauungsplanes nicht nur die Grenzwerte für ein Mischgebiet einzuhalten hat, sondern aufgrund der direkt anschließenden Wohnbebauung die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden müssen. Dies könnte für den Betrieb eine erhebliche Einschränkung darstellen und sollte unbedingt im Vorfeld mit dem Betreiber geklärt werden. Für den weiteren Verfahrensgang ist eine abschließende Stellungnahme von meiner Seite nur anhand eines schalltechnischen Gutachtens möglich.“*

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde ein Akustisches Gutachten erstellt, welches die genannten Fragestellungen weitergehend behandelt. Das Gutachten Nr. A 75278/5225 des IAB Oberursel vom 04. Februar 2019 liegt der Begründung bei. Der Gutachter hat schallschützende Maßnahmen zur Emissionskontingentierung für das Mischgebiet (Teilgebiet 4), für alle Teilbereiche maßgebliche Außenlärmpegel und erforderliche Gesamtschalldämm-Maße nach DIN 4109 sowie den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art innerhalb der Teilbereiche 1a, 1b, 2 und 4 festgesetzt. Im Akustischen Gutachten wird dazu zusammenfassend erläutert:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Neu-Anspach, erfolgt eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Vorgesehen ist hier die Ausweisung mehrerer Teilflächen als Allgemeines Wohngebiete sowie einer Teilfläche als Mischgebiet. Maßgebliche Schallquelle ist dabei der Straßenverkehr auf der Saalburgstraße (L3041). Darüber hinaus werden Schalleinwirkungen durch das Mischgebiet und bestehendes Gewerbe (Tankstelle) berücksichtigt.

Berechnungen erfolgen dabei für den Prognosefall 2025. Verkehrsangaben der Straße stammen von Hessen Mobil aus 2010 und 2015. Diese wurden unter Berücksichtigung einer gleichbleibenden Verkehrszunahme auf das Jahr 2025 hochgerechnet.

Der untersuchte Fall ohne Schallschutzmaßnahmen zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, zum Teil auch für Mischgebiete. Ebenfalls werden Immissions-

grenzwerte nach 16. BImSchV überschritten. An den straßenseitigen Rändern der einzelnen Flächen werden Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Fällen jedoch um weniger als 15 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06) wird daher aus städtebaulichen Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Die Abwägung der Konfliktbewältigung erfolgt in Kapitel 6.1 des vorliegenden Gutachtens.

Der Schutz der Außenwohnbereiche und der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (Schutzziel Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet) ist in den meisten Fällen gegeben. Ausnahme stellen Straßentränder des westlichen Teilbereiches 1b und des Teilbereiches 4 dar, dort muss auf Außenwohnbereiche verzichtet werden. Alternativ können Terrassen, Balkone und Loggien an Fassaden mit Grenzüberschreitungen als geschlossene (öffnenbare) Wintergärten ausgeführt werden.

Die genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen können in Kombination mit passiven Lärmschutzmaßnahmen als geeigneter Kompromiss zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, dem gestalterischen Planungsaspekt und Wirtschaftlichkeit betrachtet werden.

An den Rändern der Baufenster resultieren maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 70 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten und bis zu 71 dB(A) in dem Mischgebiet. Entsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 4109 beziehen sich dabei auf den Schutz unterschiedlicher Raumarten in Abhängigkeit des Außenlärmpegels. Es wird nicht nach Gebietseinstufungen (wie z.B. Mischgebiet oder Wohngebiet) differenziert. Die Anforderungen dienen dem Gesundheitsschutz und dem Schutz vor unzumutbaren Belästigungen.

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt bei der Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel Vorgaben der DIN 4109, Ausgaben 2016 und 2018. Hierbei wird die höhere Störwirkung in der Nacht mit einem Zuschlag von 10 dB(A) berücksichtigt.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (kurz: EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes

durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EEWärmeG), das u.a. fest schreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

9.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Neu-Anspach. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebiets gegeben.

9.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 112 neu entstehenden Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 15.330 cbm/a.

9.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet wird von der Stadt Neu-Anspach gedeckt.

9.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

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

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Da durch den Rückbau der früheren Gewerbebetriebe und ihrer Verkehrsflächen die Versiegelung reduziert wird, kann man von einer grundsätzlichen Verbesserung der Bodenfunktionen ausgehen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- und Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach hat für den räumlichen Geltungsbereich von der Satzungsermächtigung des Hessischen Wassergesetzes Gebrauch gemacht. Es wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch einer Mindestgröße von 4 m³ zu sammeln und auch Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

9.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

9.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen.

9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Siehe Ausführungen unter Ziffer 9.3.3.

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen. Die Leitungsinfrastruktur ist Bestand und funktionstüchtig, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in angemessener Form Berücksichtigung finden.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie nachfolgend aufgeführt:

9.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage ist grundsätzlich gegeben. Die Baugrundstücke werden an die bestehenden Kanalleitungen angeschlossen. Die Mischsystemanschlüsse sind Bestand, im Zuge von Neuanschlüssen sind vom Grundstückseigentümer jeweils Revisionssschächte zu erstellen und die Anschlüsse zu prüfen bzw. zu befahren.

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung ist davon auszugehen, dass die teilweisen Änderungen der Gebietsausweisungen keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben werden.

Für die Neubebauung des Grundstückes Saalburgstr. 39 wurde festgestellt, dass bei einem 5-jährlichen Regenereignis der Sammler in der Altkönigstraße zwischen den Schächten 40151 und 40154 (Haltungen vor den Häusern Altkönigstraße 5, 7 und 9) bei derzeitigem Bauzustand überlastet ist.

Wird auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 eine höhere Versiegelung zugelassen als momentan im Bestand vorhanden ist, dann ist mit einer Verschärfung der Abflusssituation in der Altkönigstraße im Bereich der Häuser 5, 7 und 9 zu rechnen.

Abhilfe kann durch zweierlei Maßnahmen erreicht werden:

1. Auswechslung der Haltungen zwischen den Schächten 40151 und 40154:

- Gesamtlänge rd. 83 m
- Erforderlicher Durchmesser DN 400
- Geschätzte Kosten ca. 150.000 €

2. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 und eine Abflussbegrenzung auf ein Maß, das dem jetzigen Abfluss entspricht.

Für den Trockenwetterabfluss gibt es in beiden Fällen kein Problem.

Die Kosten für die o.g. Maßnahmen gehen zu Lasten der Bauherrschaft, genaueres wird ggf. über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

9.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Die Stadt Neu-Anspach setzt im Bebauungsplan fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mit einer Mindestgröße von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst 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.

Die Stadt Neu-Anspach hat darüber hinausgehend von ihrer Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht:

„Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.“

9.4.2.4 Entwässerung im Mischsystem

Die Entwässerung im Mischsystem ist Bestand. Der jeweilige Bauherr/Eigentümer hat im Falle von baulichen Veränderungen auf dem Grundstück die Anschlüsse zu prüfen bzw. zu befreuen.

9.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung bzw. Neuordnung dieses Baugebiets vergleichsweise gering.

9.5 Abflussregelung

9.5.1 Abflussregelung

Die Neuordnung des Baugebietes wird keine größeren Auswirkungen auf das Kanalsystem des Abwasserverbandes haben. Es wird im Mischsystem entwässert.

9.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet keine erhöhte Abflussmenge zu erwarten ist und somit die Bestandskanäle für diese Menge ausreichend sind.

9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Festsetzung von Zisternen und Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

10 Altablagerungen und Altlasten, Kampfmittel

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt. Die derzeitige Nutzung der gewerblichen Grundstücke an der Saalburgstraße lassen allerdings Bodenverunreinigungen bzw. Schadstoffeinträge vermuten. In seiner Stellungnahme vom 14.08.2018 weist die **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden des RP Darmstadt** darauf hin, dass für das Gelände Saalburgstraße 41 mit der Eintragsnummer 434.007.010-000.040 in der hessischen Altflächendatei ALTIS „sonstige schädliche Bodenveränderungen“ eingetragen sind. Nach der Gewerbeabmeldung handelt es sich – ebenso für das Grundstück Saalburgstraße 39 – um Altstandorte, für die die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Vor Baubeginn von Neubauvorhaben ist daher zur Vermeidung von Ge-

sundheitsgefährdungen der Landrat des Hochtaunuskreises zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Für den Bereich der Saalburgstraße 41, den Schrotthandel Röhrig, liegen Ergebnisse aus partiellen Bodenproben vor, die in den Jahren 1989 und 1991 durchgeführt wurden. Gegenwärtig ist der Betrieb noch in vollem Gange. Eine Verlagerung ist geplant, so dass der Standort für eine neue (Wohn-) Nutzung zur Verfügung steht. Eine vollständige Untersuchung erfolgt sinnvoller Weise nach weitgehender Räumung des Geländes. Der Untersuchungsumfang wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Fläche wird in der Plandarstellung als Altlastenfläche festgesetzt.

Für den Bereich des ehemaligen Autohauses lag zum Entwurf noch kein Bodengutachten vor. Dieses wird parallel zu dem Aufstellungsverfahren erstellt, Untersuchungsumfang und Ergebnisse werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Das **RP Darmstadt – Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** - teilt in seiner Stellungnahme vom 13.11.2018 ergänzend mit, dass das Grundstück Saalburgstraße 39 zwischenzeitlich ebenfalls als Altstandort mit der Nr. 434.007.010000.108 in der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) erfasst wurde. Eine Bewertung der Fläche hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wurde noch nicht durchgeführt.

Ein Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht (CDM Smith, Alsbach, PN 108891, Stand 22.05.2015) für das Grundstück des ehem. Autohauses Jäger liegt zwischenzeitlich vor und wurde dem RP mit Email vom 23.11.2018 mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Zur orientierenden Untersuchung des Untergrundes hinsichtlich eines möglichen Auftretens von Schadstoffen und zur orientierend abfallcharakterisierenden Bewertung von beim Bau anfallender Bodenaushubmassen wurden an entnommenen Bodenproben chemisch-analytische Untersuchungen vorgenommen. Hierzu wurden die Bohrsondierungen in Bereichen positioniert, in denen ein Umgang mit umweltrelevanten Stoffen stattgefunden hat (Heizöltank, Abscheideanlage, Waschhalle, Werkstatt). Die Ergebnisse der flächenspezifischen orientierenden Untersuchungen wurden in Unterkapiteln zusammen- und den bodenschutz- und abfallrechtlich relevanten Bewertungskriterien gegenübergestellt. Die Ergebnisse der abfallcharakterisierenden Untersuchungen des Bodens geben Hinweise, dass anfallendes Bodenmaterial uneingeschränkt (Z0) bzw. eingeschränkt unter Sicherungsmaßnahmen (Z1.2) verwertet werden kann. Detaillierte Untersuchungen sollten baubegleitend durchgeführt werden. Eine Gefährdung des Bodens bzw. des Grundwassers ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLU-Handbücher ([U18], [U19]) nicht abzuleiten. Bei den organosensorisch auffälligen Bodenproben der Auffüllung aus dem Bereich des Heizöltanks wurde eine Konzentration an Mineralölkohlenwasserstoffen von 230 mg/kg bestimmt. Im liegenden natürlichen Untergrund lag der Gehalt unterhalb der Bestimmungsgrenze. Dieser Befund lässt auf eine geringe örtliche Beeinflussung des oberflächennahen Untergrundes durch ggf. Tropfverluste bei der Betankung schließen. Eine relevante Verlagerung in den liegenden Untergrund bzw. eine daraus resultierende mögliche Grundwassergefährdung ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLU-Handbücher ([U18], [U19]) nicht abzuleiten.

Es besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger oder sonstige Munitionsbelastung (Stellungnahme des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen** vom 07.08.2018). Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies gemäß § 21 HDSchG der Hessen-Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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 Abs. 3 HDSchG).

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neu-Anspach keine Kosten.

14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Der **Regionalverband FrankfurtRheinMain** hat in seiner Stellungnahme vom 25. Juli 2018 die angestrebte Entwicklung als städtebaulich sinnvoll angesehen. Jedoch erhöht sich aufgrund aktuell fehlender Gewerbeflächenreserven in Neu-Anspach der Bedarf an neuen Flächen, der im Rahmen der RPS/RegFNP-Neuaufstellung zu berücksichtigen ist.

Hessen Mobil weist in ihrer Stellungnahme vom 25.07.2018 darauf hin, dass für das Baufeld 1b die Bau-
freihaltezone von 20 m zum Fahrbahnrand darzustellen ist und an die freie Strecke angrenzende Bereiche frei von Ein- und Ausfahrten zu halten sind.

Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, ist für das Plangebiet 1b (im Osten) im Bereich der freien Strecke als nachrichtliche Übernahme in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufzunehmen. Die Einschränkungen der Bauverbotszone gelten grundsätzlich auch für Nebenanlagen wie Einfriedungen, Stellplätze, Carports, Werbeanlagen etc.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Das Plangebiet 1a liegt zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt und unterliegt somit nicht den Einschränkungen der Bauverbotszone. Dennoch ist für die geplante Bebauung (Tiefgarage) Hessen Mobil im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beteiligen. Gegebenenfalls wird seitens Hessen Mobil dann noch die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens gefordert.

NetzDienste RheinMain führen in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2018 aus, dass eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen nicht zulässig ist. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ wird hingewiesen. Es wird gebeten, darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Für Planungen sollen die Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/auskunft im Bereich Downloads angefordert werden.

Syna GmbH als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber nimmt mit Schreiben vom 01.08.2018 wie folgt Stellung:

Auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter wird hingewiesen.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Den jeweils beauftragten Baufirmen ist zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern. Die Planauskunft ist per Email über geo.service@syna.de oder per Telefon unter 0 69/31 07-21 88/21 89 erreichbar.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Serviceteam in Bad Homburg, Herr Dissinger, unter Tel. 0 61 72/9 62-1 50 zu informieren.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der **Bergbehörde** keine Sachverhalte entgegen (Stellungnahme vom 14.08.2018).

Der **Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** – bittet in seiner Stellungnahme vom 07.2018 um Aufnahme der folgenden Hinweise:

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, 20.08.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, 20.08.2018
- Stellungnahme zum Anschluss des Bauvorhabens „Opel Jäger“ an die Saalburgstraße, Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen, 08.12.2017
- Akustisches Gutachten, IAB Oberursel, 04.02.2019

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.02.2017, Bekanntmachung: 06.03.2017 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 11.07.2018 – 03.08.2018 einschließlich, Bekanntmachung: 07.07.2018 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**:
Anschreiben: 06.07.2018, Frist: 03.08.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 26.09.2018 – 02.11.2018 einschließlich, Bekanntmachung: 13.09.2018 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben: 12.09.2018, Frist: 02.11.2018

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: __.__.2019 – __.__.2019 einschließlich, Bekanntmachung: __.__.2019 im Usinger Anzeiger

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**:
Anschreiben: __.__.2019, Frist: __.__.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt: