



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

20. April 2023

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **26.04.2023**
um **20:00** Uhr

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 22. 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/21/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2023**
- 2. Beratungspunkte**
 - 2.1 2023 - 03 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grundstück Hochtaunusstift
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB
Vorlage: 68/2023
 - 2.2 2023-04 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us, 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB
Vorlage: 111/2023
 - 2.3 2022 - 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung der Firma Adam Hall GmbH
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 12 BauGB
Vorlage: 99/2023
 - 2.4 2020 - 17 Bebauungsplan Am Bächweg 3. Änderung
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 13 BauGB
Vorlage: 82/2023
 - 2.5 2022 – 01 Standortvergleich für den Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici
Erneute Beratung
Vorlage: 96/2023

2.6 2020-15, Sanierung Waldschwimmbad
Vorstellung der Ausführungsplanung und Ausschreibung der Bauleistungen
Vorlage: 121/2023

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Prüfung auf Errichtung von 30
Wohnungen auf dem Grundstück Eppsteiner Weg (derzeitiger Spielplatz)
Vorlage: 52/2023

3.2 Erleichterung und Klarstellung der brandschutzrechtlichen Vorgaben für Solaranlagen auf
Dächern
Vorlage: 105/2023

3.3 Errichtung von Luftwärmepumpen in den Abstandsflächen wesentlich erleichtert
Aktueller Leitfaden Luftwärmepumpen erlassen
Vorlage: 106/2023

3.4 Wattbewerb – Die bundesweite Photovoltaik-Challenge und PV-Zubau in Neu-Anspach
Vorlage: 107/2023

4. Anfragen und Anregungen

gez.
Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Protokoll

Nr. XIII/22/2023

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 26.04.2023

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 22:25 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Gemander, Reinhard

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Kraft, Uwe

vertritt Herr Dr. Dieter Selzer

Dr. Kulp, Kevin

vertritt Frau Nicole Komma

Scheer, Cornelia

vertritt Frau Anke Eisenkolb

Siats, Günter

von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Fleischer, Hans-Peter

Moses, Andreas

Schirner, Regina

Strutz, Birger

Töpperwien, Bernd

Ziegele, Stefan

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

Scheer, Volker

Schubert, Gabriele

Strepel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

Corell, Sarah

VII. Als Gäste

Mulfinger, Jonas (AG Siedlungsentwicklung)

Wolfart, Birgit (AG Siedlungsentwicklung)

Breithaler, Fritz (Hochtaunusstift)

VIII. Schriftführerin

Voß, Katharina

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Cornelia Scheer beantragt den Tagesordnungspunkt 3.1 in Punkte mit Aussprache zu setzen. Dagegen wird kein Einspruch erhoben. Dieser wird an Tagesordnungspunkt 2.7 gesetzt. Gegen die restliche Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/21/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2023

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/21/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2023 zu genehmigen.

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

2. Beratungspunkte

**2.1 2023 - 03 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grundstück Hochtaunusstift
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB**

Vorlage: 68/2023

Der Ausschussvorsitzende merkt an, dass den anwesenden Gästen kein Rederecht zugesprochen sei, jedoch bei fortgeschrittener Planung die Möglichkeit zur Beteiligung mittels einer Bürgerveranstaltung gegeben werde.

Fritz Breithenthaler, Architekt der Liegenschaft, stellt das Konzept für das Hochtaunusstiftgelände vor. Neben Pflegeplätzen sind auch betreutes Wohnen, reguläres Wohnen sowie Geschäfte und die Integration der bestehenden Kita angedacht. Zur Bedarfsermittlung für die Pflegeeinheiten sei ein externes Büro in Frankfurt beauftragt worden. Hier sei man zu einem Ergebnis von 80-100 Pflegeplätzen gekommen. Die Nutzungen seien flexibel gedacht, sodass reguläre Wohnungen in betreutes Wohnen umfunktioniert werden könnten.

Thomas Pauli berichtet, dass der Magistrat den Beschluss wie folgt ergänzt habe:

„... den Beschluss vom März2021 aufzuheben.

Aufgenommen werden zusätzlich zum allgemeinen Wohngebiet: mit Altenwohn- und Pflegeheim, betreutem Wohnen, Kindertagesstätte und Wohneinheiten.“

Bernd Töpferwien erinnert an den gemeinsamen Antrag aller Fraktionen aus 2021, eine Änderung der Sondernutzung sei nicht verhandelbar. Es solle nicht unterstützt werden, dass ein Investor sich hier verwirklichen könne.

Andreas Moses stimmt Herrn Töpferwien zu. Eine Umwandlung des Sondergebietes in ein allgemeines Wohngebiet sei inakzeptabel. Ebenso seien die 100 angedachten Pflegeplätze zu gering. Mit Blick auf die alternde Bevölkerung wird für eine Erhöhung dieser plädiert.

Darüber hinaus sei das Gebäude zur Raiffeisenstraße ein Stockwerk zu hoch.

Zu den gewerblichen Nutzungen führt Herr Moses aus, dass die Unterbringung einer Physiotherapie hier sinnvoll wäre. Für die zusätzlichen Geschäfte werde jedoch ein zu hoher Flächenbedarf vorgesehen.

Da der Standort vornehmlich einer sozialen Nutzung dienen soll, widerspreche die Errichtung reiner Wohngebäude. Stattdessen wäre ein Schwesternwohnheim geeigneter, um so einen attraktiveren Arbeitsplatz für Pflegepersonal zu schaffen. Er verweist auf Adam Hall, wo Wohnraum für Mitarbeitende geschaffen werde.

Dr. Kevin Kulp führt aus, für die SPD-Fraktion sei es essenziell, dass Bürger der Stadt Neu-Anspach dort untergebracht werden können und nicht wohlhabendere Frankfurter. Den Vorrednern wird zugestimmt, die Liegenschaft werde zum Spekulationsobjekt.

Ein weiteres Problem werde darin gesehen, dass die Stadt keine Eingriffsmöglichkeiten habe, da sich das Grundstück in Privateigentum befindet. Daher werde beantragt, erneut mit dem Eigentümer zu verhandeln, ob eine Teilfläche in städtisches Eigentum übergeben und dort eine Pflegeeinrichtung geschaffen werden könne.

Der Betreiber sei dann seitens der Stadt auszusuchen. Die restliche Fläche des Grundstücks sei zur Finanzierbarkeit mit regulärem Wohnen dem Eigentümer zu überlassen. Ein Kompromiss müsse eingegangen werden.

Hans-Peter Fleischer stimmt Herrn Dr. Kulp zu. Allerdings sei im Voraus zu klären, wie viel Wohnraum geschaffen werde und wofür. Der Vorlage könne nicht zugestimmt werden bevor dies geklärt sei.

Thomas Pauli kommentiert die Aussage von Herrn Fleischer. Im Vorfeld habe es bereits drei Besprechungsrunden gegeben, wo dies diskutiert worden sei. Jetzt sei der richtige Zeitpunkt, um weiter ins Detail zu gehen. Ein Gespräch hinter verschlossenen Türen sei nicht zielführend.

Hans-Peter Fleischer betont, es könne erst dann eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, wenn man wisse wo Kompromisse eingegangen werden können.

Cornelia Scheer verliest den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2021.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, ihre Haltung und die Vorgaben des aktuellen Bebauungsplans der Eigentümerin und – sofern bekannt – potentiellen Investoren mitzuteilen. Demnach habe jeder gewusst worum es gehe.

Es wird hinterfragt, wie man zu der Annahme von 100 Pflegeplätzen komme, insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung ab 60 Jahren. Die erteilte Aufgabe sei mit dem Schreiben des Hochtaunuskreises nicht ausreichend bearbeitet worden.

Zudem sei es nicht die Aufgabe der Politik aus Investorensicht zu handeln, sondern für die Bürger der Stadt einzutreten.

Thomas Pauli führt aus, der ermittelte Bedarf liege bei 165 Plätzen. Die Tendenz sei steigend.

Jonas Mulfinger, Sprecher der AG Siedlungsentwicklung, erklärt, es sei zu erwarten gewesen, dass reiner Wohnraum vorgeschlagen werde. Oberste Priorität sei jedoch den Bedarf an Pflegeplätzen zu decken, ehe man über die Schaffung von Wohnraum spreche. Darüber hinaus seien nähere Informationen zur Nutzung gewünscht. Bezahlbarer Wohnraum solle ebenfalls berücksichtigt werden, stehe jedoch an zweiter Stelle. Herr Mulfinger schließt sich der Meinung Herrn Fleischers an, der Beschluss könne so nicht gefasst werden.

Bernd Töpferwien hinterfragt die Kosten für den Erwerb des Grundstücks durch den Eigentümer. In der momentanen Situation sei ein großer Gewinn für diesen zu erwarten.

Andreas Moses widerspricht Herrn Mulfinger, bezahlbarer Wohnraum könne nicht vorgeschrieben werden.

Birger Strutz dankt zunächst Herrn Breithenthaler für die Präsentation des Projekts. Jedoch wird die geplante Änderung des Bebauungsplanes als übereilt gesehen. Es fehle deutlich an Pflege. Reines Wohnen sowie betreutes Wohnen seien vorstellbar. Allerdings sei eine Verringerung der Geschosse keine optimale Lösung, um weitere Pflegeplätze schaffen zu können.

Raphael Eckhard, Seniorenbeirat, betont, dass die heutige Diskussion positiv bewertet werde, da sich nach langem Stillstand nun endlich etwas bewegen würde. Auch an den anwesenden Gästen sei zu erkennen, dass diesbezüglich großes Interesse in der Bevölkerung bestehe. Er appelliere an die Verordneten lösungsorientierte Ansätze zu entwickeln, da die Stadt das Vorhaben nicht allein realisieren könne.

Uwe Kraft führt aus, dass in der Änderung des Bebauungsplanes in ein Allgemeines Wohngebiet keine Chance gesehen werde. Ursprünglich seien für das Gebäude 200 Pflegeplätze genehmigt bis stetig Brandschutzprobleme auftraten. Nun sei die Frage, ob eine Schaffung von den anfänglichen 200 Plätzen heute denkbar sei.

Stefan Ziegele bewertet den Entwurf positiv. Eine Kombination der drei Einheiten sei ein integrativer Ansatz, um die unterschiedlichen Lebensphasen an einem Ort darzustellen. Die Älteren seien so nicht abgeschnitten vom Leben. Die Wohnkonzepte seien modern und würden die Isolation aus heutigen Heimen auflösen. Das Gewerbe im Erdgeschoss sei für die Selbstversorgung und nicht schädigend, auch im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung des Karat 5.

Dr. Kevin Kulp stellt fest, dass parteiübergreifende Einigkeit über die Ablehnung des Beschlusses besteht. Dennoch müsse eine produktive Lösung gefunden werden, um weder Schandfleck noch Luftschloss entstehen zu lassen. Es sei wünschenswert, dass Pflege und betreutes Wohnen realisiert werden, nur bestehe weiterhin die Frage, wer dies allein ausführen könne. In weiteren Verhandlungen solle darüber gesprochen werden, einen Teil des Grundstücks in öffentliche Hand zu geben.

Cornelia Scheer beantragt erneut eine Pflegebedarfsplanung durch den Magistrat erstellen zu lassen.

Günter Siats merkt an, dass 200 Plätze für den DRK womöglich ein Problem darstellen könnten, da mehr wie 100 Pflegeplätze nicht zu bewältigen wären.

Raphael Eckhard wünscht sich von der Politik eine grundsätzliche Diskussion darüber, wie in Zukunft in der Stadt gelebt werden solle, da für das Thema Pflege bislang nichts geschehen sei.

Hans-Peter Fleischer betont, dass der Bebauungsplan nicht aufgeboben werden solle, da dieser der einzige Hebel gegenüber dem Investor sei. In separater Runde solle darüber abgestimmt werden welche Nutzungen anstelle eines reinen Altenpflegewohnheims an dieser Stelle gewünscht seien.

Thomas Pauli stellt die Frage an Herrn Fleischer, welche Nutzungen konkret angedacht seien.

Hans-Peter Fleischer antwortet, dass dies in einer gesonderten Runde mit dem Investor besprochen werden müsse.

Reinhard Gemander merkt an, dass eine Bedarfsplanung und konkrete Parameter für betreutes Wohnen fehlen würden. Der Beschluss würde dies nicht berücksichtigen. Reines Wohnen sei nicht optimal, jedoch im Zusammenhang mit den anderen Nutzungen wie der Kita denkbar.

Fritz Breithenthaler führt aus, dass das Stimmungsbild eindeutig und vor dem Hintergrund der Vergangenheit verständlich sei. Im Bereich der Pflege gebe es verschiedene Stufen, bei denen auch das betreute Wohnen eine Rolle spiele. In der Kombination sei dies attraktiver als ein reines Pflegewohnheim, da flexibel auf den Bedarf reagiert werden könne. Ein großer Vorteil sei, dass die gesamten Wohnungen barrierefrei geplant würden, wodurch die Möglichkeit bestünde stufenweise mehr oder weniger Pflege anbieten zu können.

Aufgrund der gestiegenen Baukosten, sei Wohnungsbau schwer zu realisieren. Dennoch gehe es bei diesem Projekt nicht darum nur Bürger aus Großstädten unterzubringen. Eine Durchmischung sei vorteilhaft. Ebenso gehe es in erster Linie um Schadensbegrenzung und nicht um Profit, sowie darum, die Pflege schnellstmöglich auf den Weg zu bringen. Eine Quersubventionierung sei unvermeidbar, um das Projekt wirtschaftlich darstellen zu können.

Ein wichtiges Werkzeug zur Steuerung der Nutzungen sei der städtebauliche Vertrag. Hier könne man konkrete Festlegungen niederschreiben.

Andreas Moses stellt den Antrag, Gespräche über die Punkte des Protokolls mit dem Investor zu führen.

Dr. Kevin Kulp erläutert den vorangegangenen Antrag, das Grundstück solle nicht angekauft werden. In erster Linie solle darüber verhandelt werden, dass die Pflege in öffentliche Hand komme.

Andreas Moses halte den Antrag für verfehlt. Man solle nicht einzeln über die Anträge abstimmen, sondern alles Besprochene prüfen lassen.

Reinhard Gemander führt aus, ein städtebaulicher Vertrag solle geschlossen werden, damit sich die Eigentumsverhältnisse nicht verändern.

Thomas Pauli antwortet, dass eine Lösung im städtebaulichen Vertrag festzuhalten sei.

Der Ausschussvorsitzende stellt fest, der Beschluss der Vorlage werde von allen Parteien abgelehnt und lässt über folgenden neuen Beschluss abstimmen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Magistrat zu beauftragen alle angesprochenen Punkte des Protokolls mit dem Investor zu überprüfen, zudem ist eine Pflegebedarfsplanung zu erstellen.

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

**2.2 2023-04 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und
Gewerbegebiet In der Us, 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB**

Vorlage: 111/2023

Dr. Kevin Kulp befürwortet die Vorlage und stellt den Antrag zur Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes. Es sei zu überprüfen, wie die Anbindung der Senioren an das Stadtzentrum sichergestellt werden könne.

Thomas Pauli erläutert, dass ein Artikel zur Erreichbarkeit vom Seniorenbeirat in der Zeitung veröffentlicht wurde. Dies sei weiter zu vertiefen.

Raphael Eckhard ist erfreut über die Schaffung einer weiteren Kapazität für Senioren. Der Standort sei gut, jedoch sei die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes notwendig.

Hans-Peter Fleischer befürwortet die Idee ebenfalls. Er gibt gleichwohl zu bedenken, dass über den Grundstückspreis in der Stadtverordnetenversammlung bereits mehrfach gesprochen worden sei. Das Grundstück solle nicht für einen zu geringen Preis für Wohnnutzungen veräußert werden.

Darüber hinaus sei festzuhalten, dass die Taunus Sparkasse Eigentümer der Liegenschaft bleibe, um zu verhindern, dass diese an einen Investor übergehe.

Er fragt, wann Baubeginn sei.

Thomas Pauli äußert sich zu Herrn Fleischer. Bei diesem Projekt sei die Chance gegeben mit einem verlässlichen Partner zusammenzuarbeiten. Der Preis sei mittels Beschluss des Magistrats festgelegt worden und demnach nicht veränderbar.

Die Taunus Sparkasse werde Eigentümer des Grundstücks bleiben und mit einem Betreiber für die Altenwohnanlage zusammenarbeiten.

Der Baubeginn sei schwer festzulegen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes würde sich auf ca. 1 Jahr belaufen.

Birger Strutz stimmt dem Beschluss zu. Hier könne man mit einem bekannten Investor und zuverlässigen Partner der Stadt zusammenarbeiten. Dem Antrag der SPD werde ebenfalls zugestimmt, mit der Ergänzung zur Prüfung der EDEKA-Zuwegung.

Thomas Pauli fügt dem hinzu, dass bereits eine Rampenlösung vorgeschlagen wurde, diese aufgrund von Barriereproblemen schlussendlich jedoch verworfen worden sei. In einem Gespräch mit EDEKA könne erneut darüber diskutiert werden. Eine große Investitionsbereitschaft werde allerdings nicht gesehen.

Dr. Kevin Kulp stellt die Frage an Frau Corell, ob es möglich sei einen Teilbereich des Grundstücks für ein Pflegeheim festzuschreiben. Er stimme zudem Herrn Fleischer zu, die Nutzung müsse im Bebauungsplan gewährleistet werden.

Sarah Corell erläutert, mit der Änderung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet seien alle Nutzungen für ein MU-Gebiet gemäß BauNVO zulässig. Es bestehe die Möglichkeit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und in einem Durchführungsvertrag die Nutzungen festzusetzen.

Regina Schirner befürwortet die Planung sowie die Kombination aus Investor und Betreiber. Zu klären sei, wie sichergestellt werden könne, dass betreutes Wohnen nicht in Eigentumswohnungen umschlage.

Jonas Mulfinger begrüßt grundsätzlich die umfangreichen Nutzungen und fragt, wie auf Dauer sichergestellt werden könne, dass hier eine Pflegeeinrichtung entsteht.

Thomas Pauli betont, das betreute Wohnen bleibe beim DRK.

Bernd Töpperwien stimmt der Vorlage zu.

Christian von der Schmitt steht der Planung positiv gegenüber, merkt jedoch an, dass eine ambulante Pflege in der Stadt bereits eingerichtet wurde. Es sei darauf zu achten dem Betreiber nicht die Kundschaft streitig zu machen.

Thomas Pauli fügt dem hinzu, eine Tagespflege sei nicht gleichzusetzen mit einem Pflegeheim, es sei eher eine Kita für Senioren. Die Angehörigen der zu Pflegenden werden durch dieses Angebot tageweise entlastet. Auch werde mit dem Betreiber der bestehenden Einrichtung nicht konkurriert.

Dr. Kevin Kulp ergänzt den Beschlussvorschlag mit dem Antrag zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes und der Aufnahme der Pflegenutzung im städtebaulichen Vertrag.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us, 1. Änderung“, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Planziel ist die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet, um eine Altenwohnanlage zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit der Taunus Sparkasse Neu-Anspach vor Einleitung des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren regelt.

Zudem wird beschlossen, ein Mobilitätskonzept erstellen zu lassen sowie die Pflegenutzung im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

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

**2.3 2022 - 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung
der Firma Adam Hall GmbH
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 12 BauGB
Vorlage: 99/2023**

Bernd Töpferwien bemängelt die Unübersichtlichkeit der Anlage.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 aufzustellen.

Planziel ist die Schaffung von Baurecht für die Adam Hall GmbH, um Parkplatzfläche und weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit der Firma Adam Hall GmbH vor Einleitung des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren und die Kosten für die Ver- und Entsorgung regelt.

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

**2.4 2020 - 17 Bebauungsplan Am Bächweg 3. Änderung
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 13 BauGB
Vorlage: 82/2023**

Hans-Peter Fleischer hinterfragt den erneuten Aufstellungsbeschluss. Das Gebiet sei bereits in der Vergangenheit beschlossen worden und umfasste wesentlich mehr Stadtgebiet.

Sarah Corell erläutert, dass sich die Lage der Interessenten geändert habe und dementsprechend der Umfang der Bebauungsplanänderung angepasst wurde.

Hans-Peter Fleischer verstehe die erneute Beratung nicht, da beim damaligen Beschluss Einstimmigkeit herrschte.

Sarah Corell weist daraufhin, dass sich die Kosten für die Erstellung eines Bebauungsplanes nach der Größe des Geltungsbereiches bemessen würden. Demnach wären sowohl die Interessenten oder die Stadt mit erhöhten Kosten belastet worden.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den von der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2021 gefassten Aufstellungsbeschluss aufzuheben.
2. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 56/2, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/9, 57/3, 58/7, 58/8.

Planziel ist die Umwandlung des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet sowie der derzeit festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zu Baufläche, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

3. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. mit den Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7 und Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 58/8 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten (Privatstraßen) für den Brandschutz regelt.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.5 2022 – 01 Standortvergleich für den Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici
Erneute Beratung**

Vorlage: 96/2023

Thomas Pauli zieht die Vorlage aufgrund der Prüfanträge aus dem Umweltausschuss zurück.

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis: Abgesetzt

**2.6 2020-15, Sanierung Waldschwimmbad
Vorstellung der Ausführungsplanung und Ausschreibung der Bauleistungen**

Vorlage: 121/2023

Beschluss:

Es wird beschlossen, die als Anlage beigefügte Ausführungsplanung für die Sanierung des Waldschwimmbades umzusetzen sowie die entsprechenden Bauleistungen auszuschreiben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Investitionshaushalt 2023, I-Nr. 424-02-9, wo Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen.

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

2.7 Zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Prüfung auf Errichtung von 30 Wohnungen auf dem Grundstück Eppsteiner Weg (derzeitiger Spielplatz)

Vorlage: 52/2023

Cornelia Scheer zeigt sich erstaunt über die Mitteilung. Es sei damals beschlossen worden so viel Wohnraum wie möglich zu schaffen. Die Vorgabe von 30 Wohnungen sei falsch an die Bauträger herangetragen worden. Es werde darum gebeten, den Auftrag erneut ausschreiben zu lassen.

Thomas Pauli antwortet, dass sich Herr Valentin von der Gemeinnützigen Wohnungsbau bereits im Bauausschuss dazu geäußert habe. Nach seiner Aussage sei das Projekt nicht realisierbar, unabhängig von der Wohnungsanzahl, es sei denn man würde 8-geschossig bauen. Es werde an die Debatte zur Geschossigkeit erinnert.

Die Prüfung zur Ausnutzung des Grundstücks sei bereits unter Ausschöpfung der bestehenden Festsetzungen erfolgt. So sei die Anzahl der genannten Wohneinheiten entstanden.

Hans-Peter Fleischer schließt sich Frau Scheer an, die Bauträger seien nicht ausreichend informiert gewesen. Um den von der Stadtverordnetenversammlung gewollten bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, sei der Grundstückspreis und die Stellplatzsatzung der Stadt anzupassen. Zudem gebe es ausreichend Stellschrauben, um das Projekt zu realisieren, wenn dies tatsächlich gewollt sei.

Dr. Kevin Kulp widerspricht. Er erläutert, der Grundstückspreis sei per Beschluss festgelegt worden und daher bindend.

Thomas Pauli führt aus, die Kritik an den Stellplätzen sei nicht berechtigt. Herr Fleischer habe bei dem Beschluss zur Stellplatzsatzung mit abgestimmt. Am Beispiel Festplatz sei die Absurdität der Stellplätze erkennbar, da auf dem hinteren Grundstück, welches die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH zusätzlich für den Nachweis der Stellplätze ankaufen musste, nicht geparkt werde.

Hans-Peter Fleischer führt aus, dass die Stellplatzsatzung hinsichtlich sozialem Wohnungsbau geändert werden müsse.

Roland Höser ergänzt, dass er das Problem in der Zufahrt zu dem Grundstück sehe.

Mitteilung:

Zur Prüfung des o.g. Antrags wurden mehrere Investoren seitens der Verwaltung um Vorlage eines Angebotes gebeten.

Sowohl die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH als auch die BPD Immobilienentwicklungs GmbH konnten unter den gegebenen Rahmenbedingungen kein Angebot mit einer Kaltmiete unter 10 €/ m² anbieten. Die Ablehnungsschreiben sind dem Anhang beigefügt.

Ein weiterer privater Investor wurde ebenfalls zur Realisierbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auf dem Grundstück gefragt, dieser lehnte jedoch mündlich ab.

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Erleichterung und Klarstellung der brandschutzrechtlichen Vorgaben für Solaranlagen auf Dächern

Vorlage: 105/2023

Mitteilung:

Durch Änderungen des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung (GVBl. 2022 S. 571) wurden u.a. auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen im Bereich der brandschutzrechtlichen Anforderungen für Solaranlagen (§ 35 Abs. 5 HBO) angepasst.

Nach den brandschutzrechtlichen Vorgaben sind Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Brandabschnitte und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Hierbei werden folgende Regelungen unterschieden:

- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, dürfen ohne Abstand errichtet werden Solaranlagen und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn diese Wände sie um mindestens 0,30 m überragen,
- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, dürfen ohne Abstand errichtet werden Solaranlagen aus nichtbrennbaren Baustoffen (Glas-Glas-Module),
- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen Solaranlagen, die mit maximal 0,30 m Höhe über der Dachhaut installiert oder im Dach integriert sind und nicht unter die vorgenannten Regelungen fallen, einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten Solaranlagen und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht unter die vorgenannten Regelungen fallen

Durch die Neuregelung der brandschutzrechtlich erforderlichen Abstände kann für Solaranlagen, je nach der konkreten technischen Ausgestaltung und Aufstellung der Anlage sowie der baulichen Ausgestaltung der nachbarlichen Brandwand, gänzlich auf einen Abstand zur Brandwand verzichtet bzw. der Abstand zur Brandwand auf bis zu 0,5 Meter reduziert werden. Die zuvor erforderliche Beantragung einer Abweichungsentscheidung für die Abstandsreduzierung ist damit für einen Großteil der Solaranlagen nicht mehr erforderlich.

3.2 Errichtung von Luftwärmepumpen in den Abstandsflächen wesentlich erleichtert Aktueller Leitfaden Luftwärmepumpen erlassen

Vorlage: 106/2023

Mitteilung:

Ganz im Zeichen der Energiewende werden in Hessen bereits eine große Anzahl von Wärmepumpen betrieben, um Gebäude unter Nutzung der Umgebungswärme nachhaltig und ressourcenschonend zu beheizen. Mit den zunehmend spürbaren Auswirkungen der klimatischen Veränderungen und der Versorgungsunsicherheit bei den fossilen Brennstoffen steigt die Beliebtheit der Anlagen und damit auch der Wunsch nach rechtlicher Klarheit bei der Planung.

Dem hat der Landesgesetzgeber mit der Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 22. November 2022 (GVBl. 2022, S. 571) Rechnung getragen und die Errichtung von Luftwärmepumpen in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen vor allem in stark verdichteten Gebieten wesentlich erleichtert.

Wärmepumpen mit einer Höhe von bis zu zwei Metern dürfen in den Abstandsflächen von Gebäuden und zur Nachbargrenze stehen und lösen selbst keine Abstandsflächen aus. Mit erfasst sind Fundamente und Einhausungen. Für Wärmepumpen in den Abstandsflächen zur Nachbargrenze gilt dies nur, soweit sie mit maximal drei Metern Länge entlang der Nachbargrenze stehen.

Die Errichtung und der Betrieb einer Luftwärmepumpe beurteilt sich jedoch nicht ausschließlich nach dem Bauordnungsrecht. Bei der Wahl des richtigen Aufstellortes und gegebenenfalls erforderlicher technischer oder baulicher Maßnahmen sind insbesondere hinsichtlich der Betriebsgeräusche zusätzliche Vorgaben aus dem Immissionsschutzrecht und Bauplanungsrecht zu beachten.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) und das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz haben einen gemeinsamen Leitfaden zur Errichtung und zum Betrieb von Luftwärmepumpen herausgegeben.

Den Leitfaden (Stand: 01.03.2023) findet man auf der Homepage des HMWEVW in der Rubrik Wohnen + Bauen bei „Bauvorschriften – Die Hessische Bauordnung“ im Downloadbereich.

3.3 Wettbewerb – Die bundesweite Photovoltaik-Challenge und PV-Zubau in Neu-Anspach **Vorlage: 107/2023**

Mitteilung:

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt hat zur Teilnahme der Stadt Neu-Anspach am Wettbewerb (Bundesweite Photovoltaik-Challenge) und über den aktuellen PV-Zubau einen Vermerk (siehe Anlage) erstellt.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Uwe Kraft merkt an, dass in letzter Zeit vermehrt Probleme bei der Druckentwässerung auftreten würden.

Bernd Töpferwien stimmt Herrn Kraft zu. Die Problematik sei auch an ihn seitens der Bürger herangetragen worden.

Antwort Leistungsbereich Technische Dienste:

Die Problematik ist bekannt und betrifft jedoch nur die bergaufpumpenden Anlieger. Es wird an der Erörterung des Fehlers bzw. des Grundes gearbeitet, ggf. muss hier ein Fachingenieur beauftragt werden. Der Wasserbeschaffungsverband Usingen ist ebenfalls involviert.

Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Katharina Voß
Schriftführerin



Datum, 07.03.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/68/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung		

**2023 - 03 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grundstück Hochtaunusstift
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB**

Sachdarstellung:

Der Antragssteller ist Eigentümer des Grundstücks Raiffeisenstraße 13 (Gemarkung Anspach Flur 14 Flurstück 24/6). Das Alten- und Pflegewohnheim musste 2021 aufgrund von Brandschutzmängeln geschlossen werden. Es wurde zwischenzeitlich geprüft, ob das Gebäude wiederinstandgesetzt werden kann bzw. eine teilweise Umnutzung im Bestand realisiert werden kann. Dies gibt die vorhandene Bausubstanz jedoch nicht her, weshalb nur ein Abbruch des Gebäudes und Neubau an diesem Standort möglich ist.

Es wurden im Vorfeld mehrere Varianten vorgestellt. Die nun vorgelegte Planung sieht an diesem Standort eine Mischung aus Alten- und Pflegewohnheim mit 100 Betten, 55 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, 55 Wohnungen sowie kleinere Geschäfte und ein Café auf dem Grundstück vor. Zudem soll auch das angrenzende städtische Grundstück mit dem Neubau einer Kita mit in die Planung eingebunden werden. Insgesamt werden 135 Stellplätze geplant, wobei 85 Stellplätze davon in einer Tiefgarage vorgesehen werden. Die genaue Stellplatzanzahl wird bei genauerer Planung noch konkretisiert.

Gegenüber der Raiffeisenstraße 16 („Weißer Riese“) ist eine viergeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss geplant. Gegenüber des Neubaus Raiffeisenstraße 14 ist die Errichtung eines Gebäudes mit fünf Geschossen sowie einem Staffelgeschoss angedacht. Das Kitagebäude und das Gebäude am Häuser Weg sollen ebenfalls als viergeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Derzeit ist im Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ 2. Änderung (Rechtskraft: 27.03.1973) ein Baugrundstück für ein Alten- und Pflegewohnheim und Kindergarten festgesetzt. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Zur Schaffung des Baurechts ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets als Planziel vorgesehen. Kostenträger für das Verfahren ist der Vorhabenträger. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird vor Einleitung des Verfahrens abgeschlossen.


Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Anspach Flur 14 Flurstücke 24/6 und 24/7 aufzustellen. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Kostenträger für das Verfahren ist der Vorhabenträger.

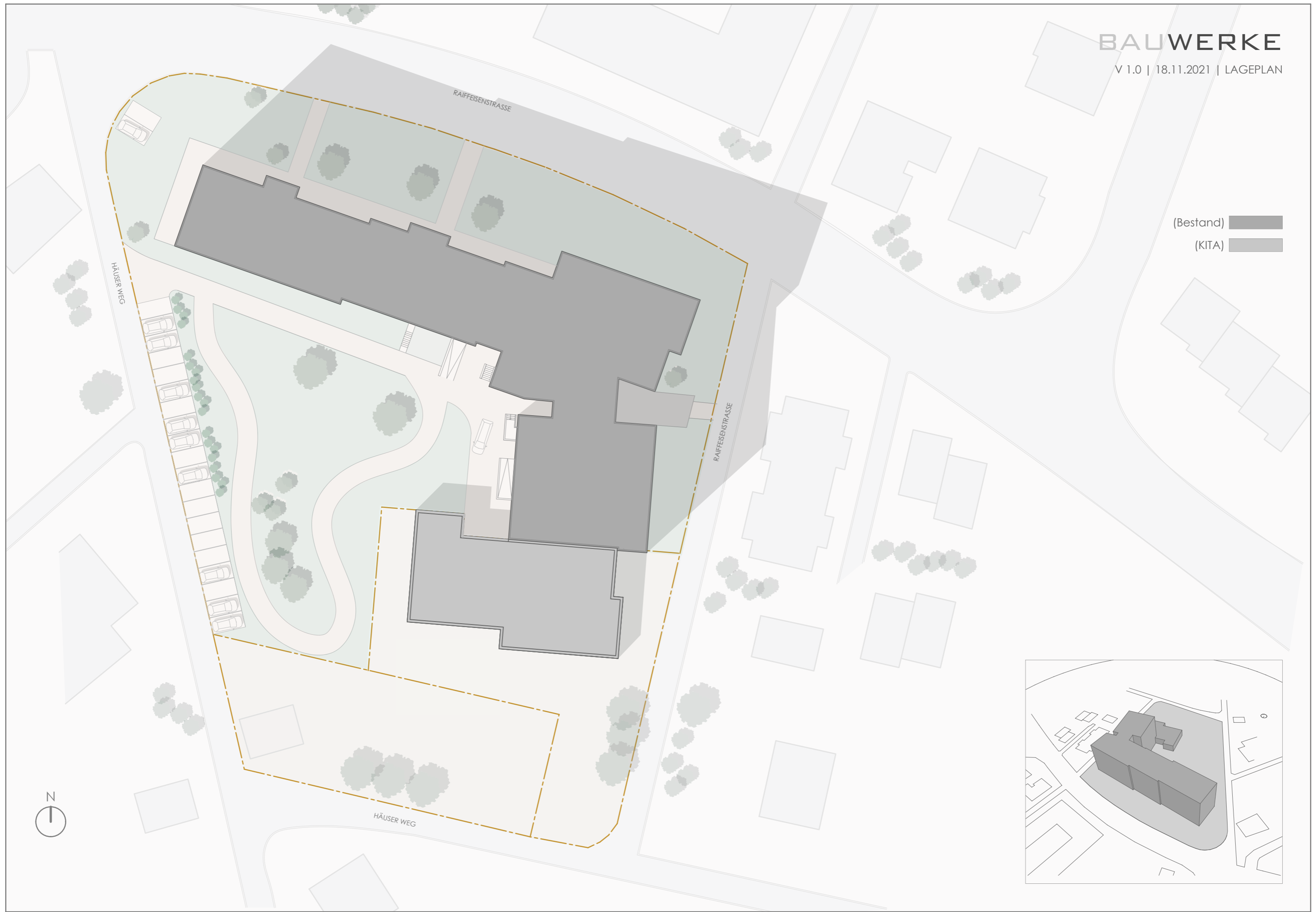
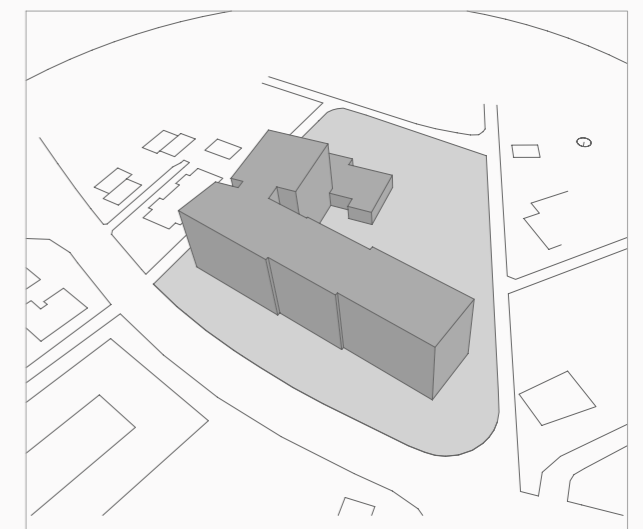
Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

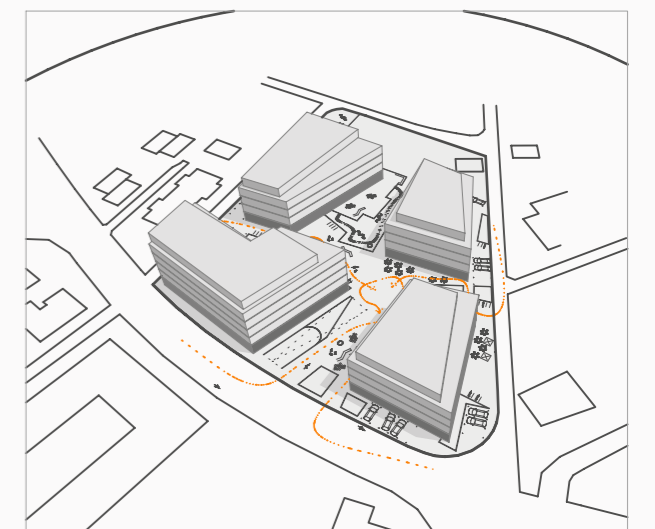
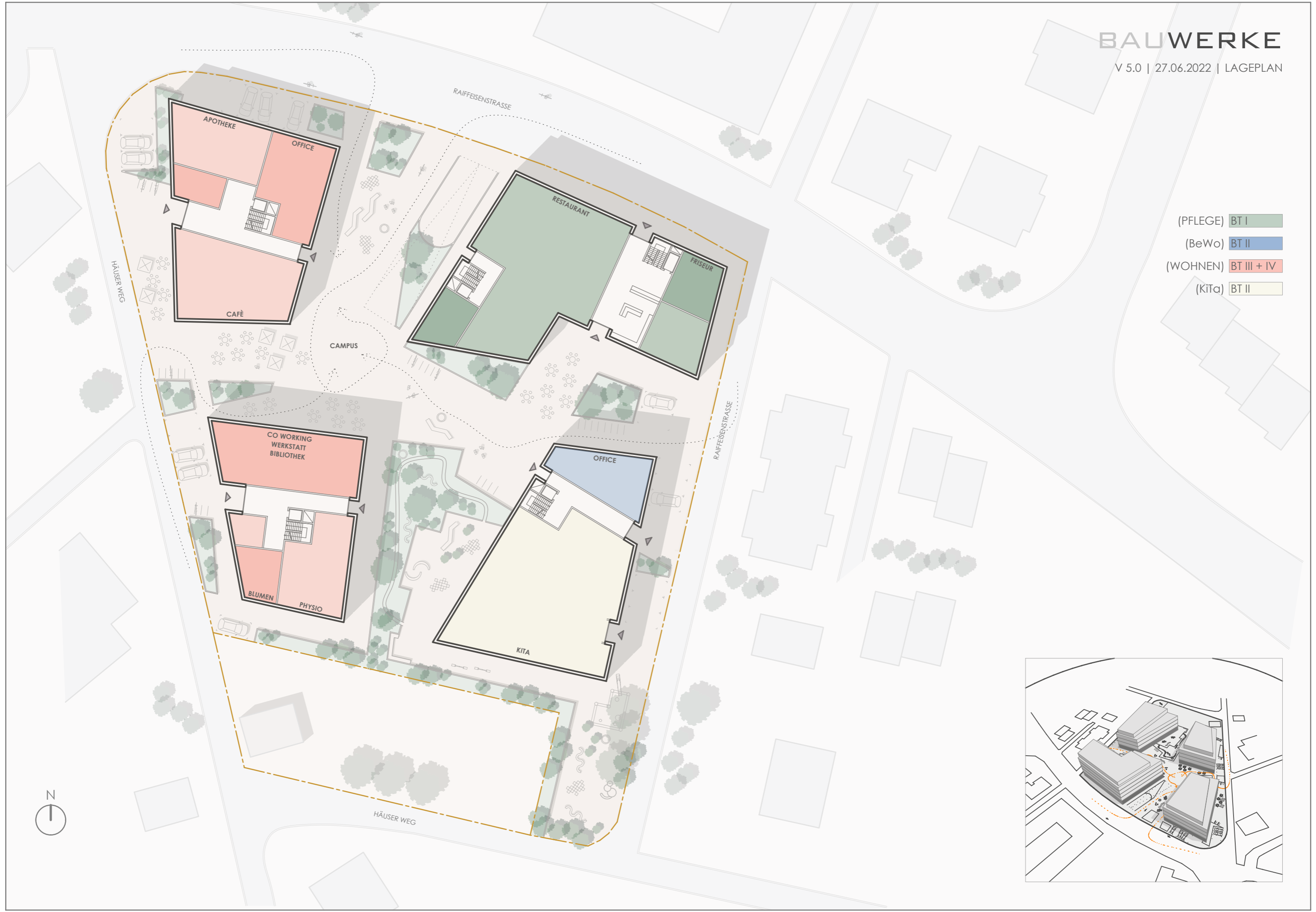
1. Lageplan Bestand
2. Lageplan Neubau
3. Ansichten

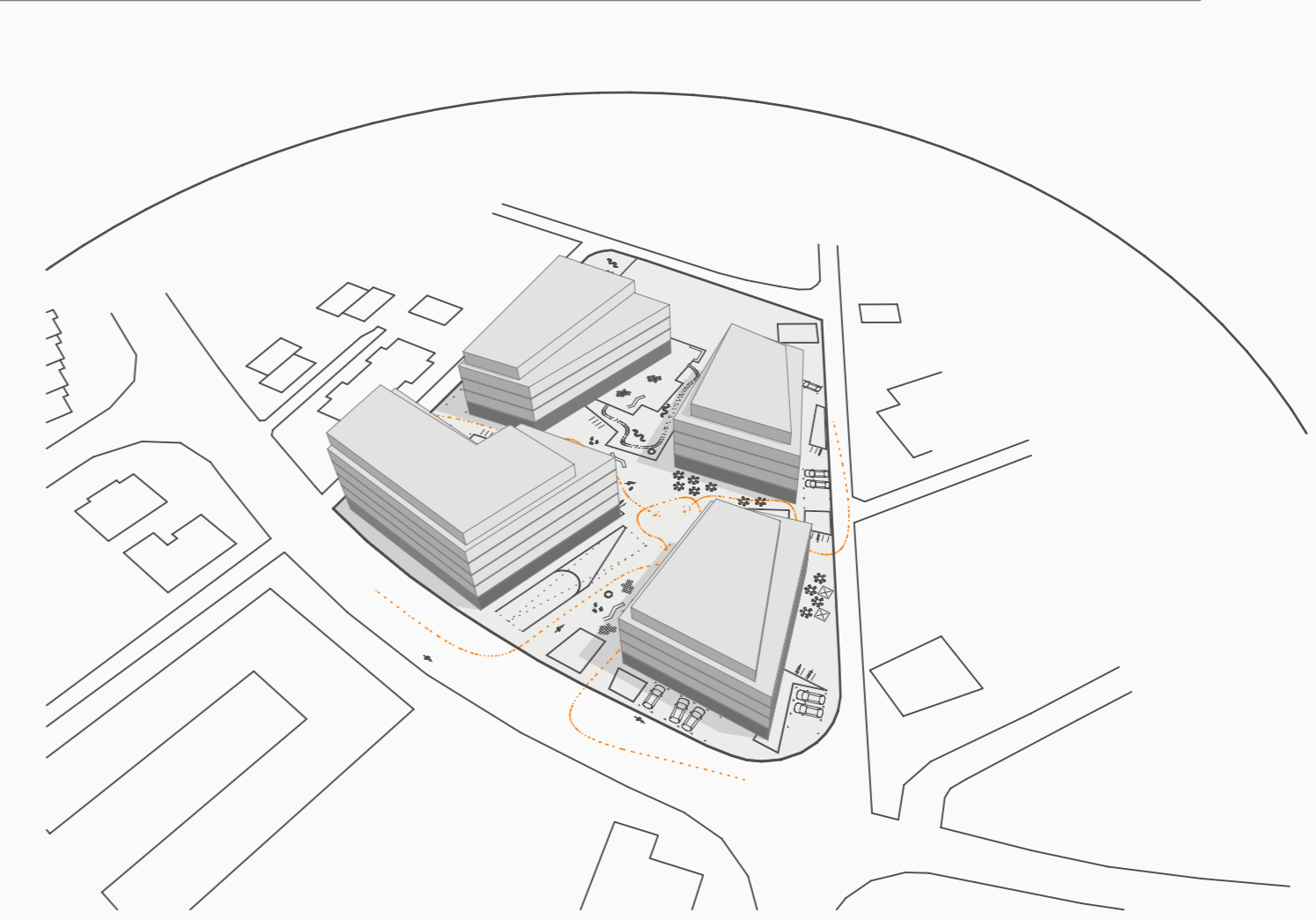
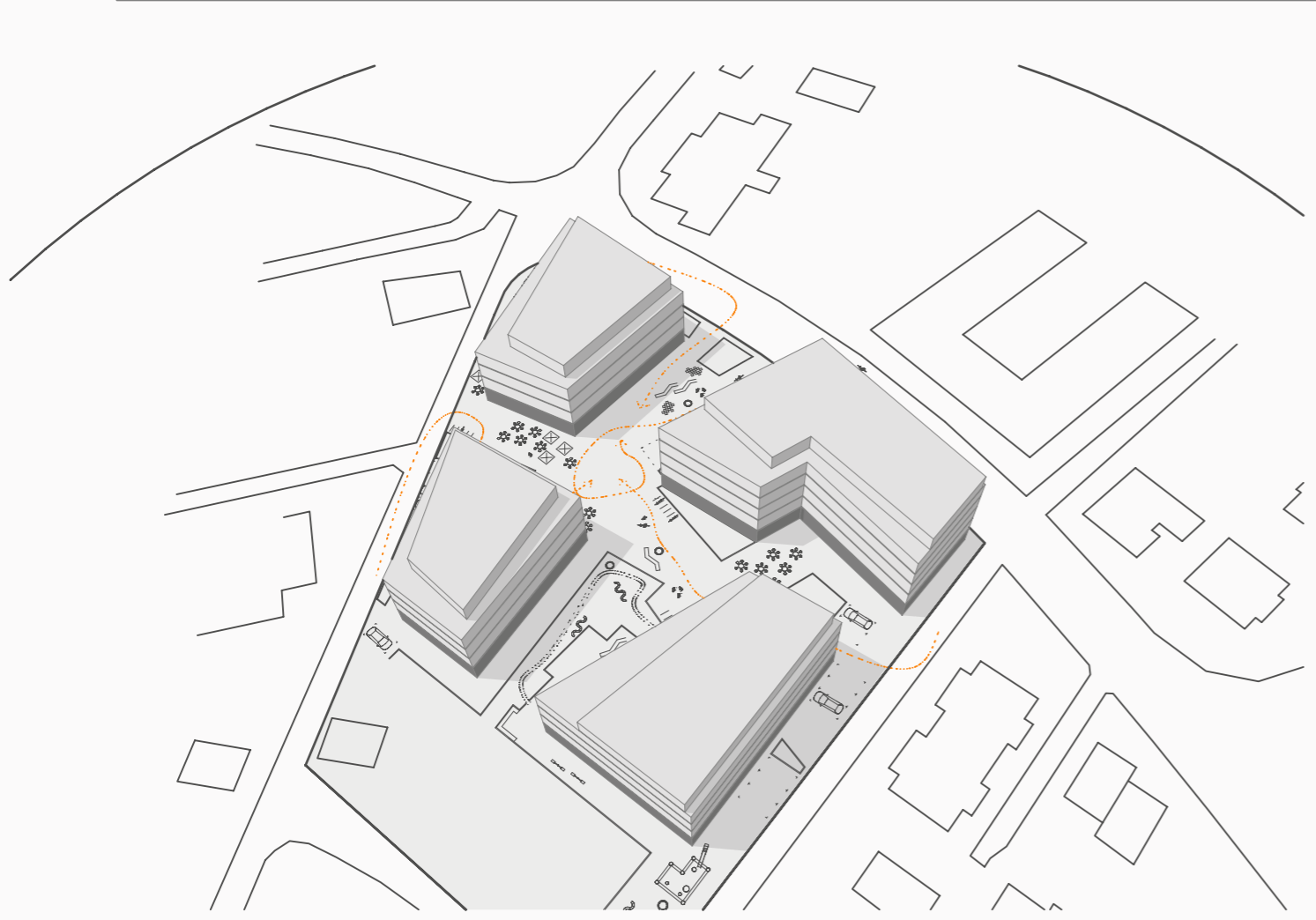
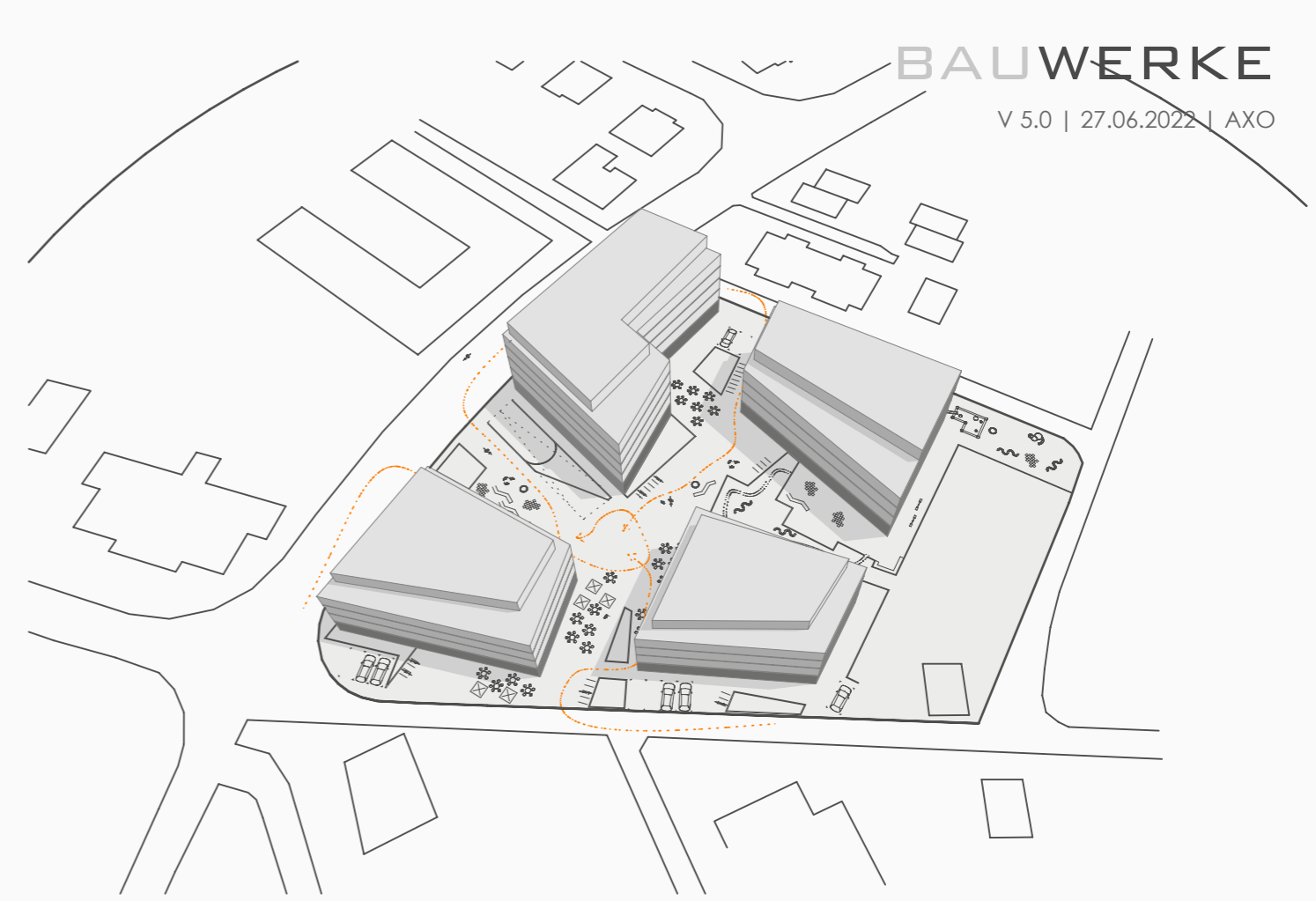
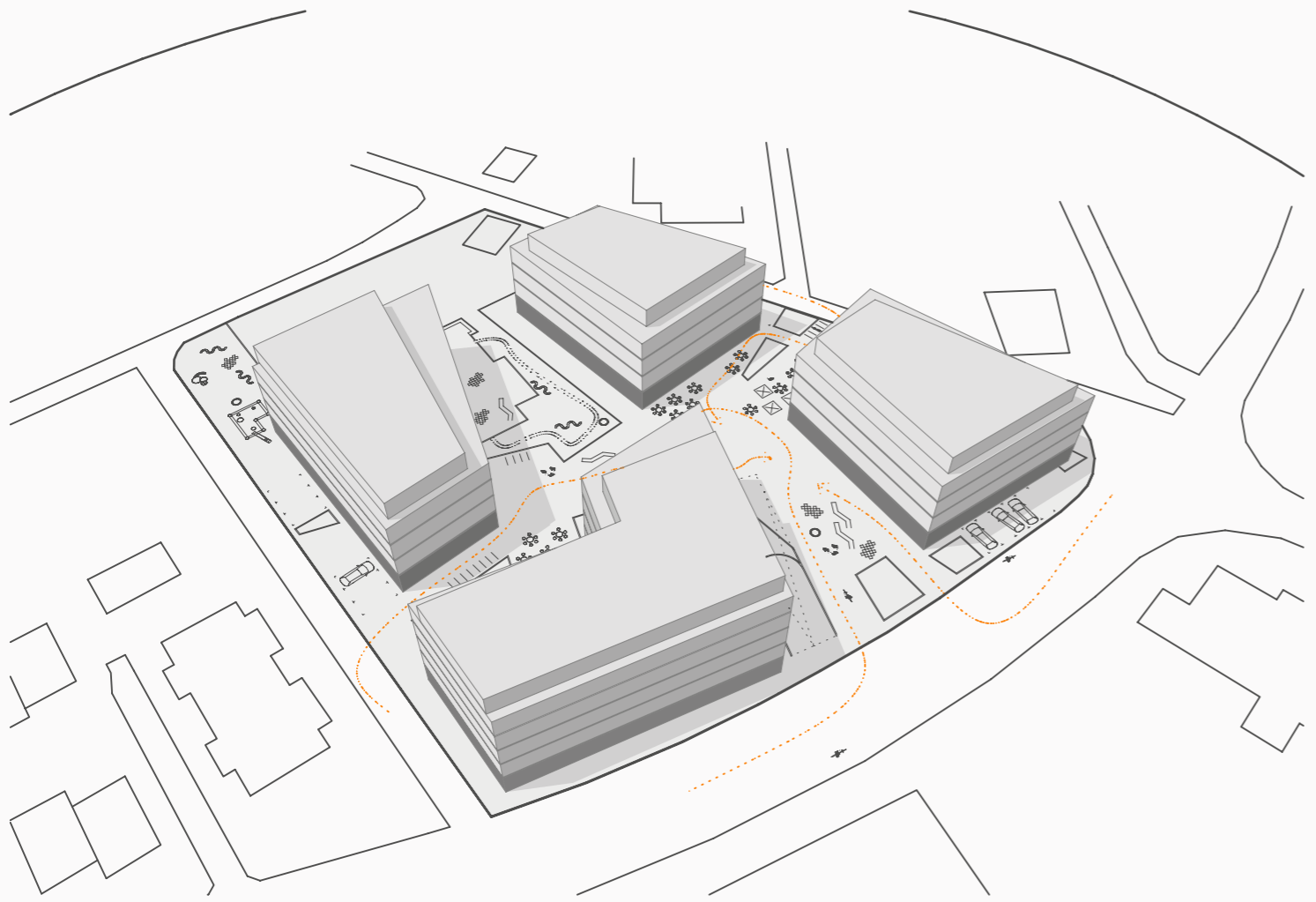
(Bestand) 

(KITA) 



- (PFLEGE) BT I
- (BeWo) BT II
- (WOHNEN) BT III + IV
- (KiTa) BT II







Datum, 17.04.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/111/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	25.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

2023-04 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us, 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB

Sachdarstellung:

Die Taunus Sparkasse hat sich an die Stadt Neu-Anspach gewendet, da das Unternehmen die bisherige Filiale in der Rudolf-Diesel-Straße verlegen und eine Altenwohnanlage errichten möchte.

Mit dem Beschluss des Magistrats vom 06.12.2022 wurde der Taunus Sparkasse Neu-Anspach ein Exklusivrecht zur Planung für die Gewerbegrundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 269/4 u. 450 bis zum 30.04.2023 erteilt.

Nach weiteren Gesprächen wurde seitens des Unternehmens das nach wie vor bestehende Interesse am Ankauf der Grundstücke schriftlich bekundet. Das Schreiben ist dem Anhang beigelegt.

Geplant ist auf einer Teilfläche die Filiale der Taunus Sparkasse einschließlich zusätzlicher Nutzungen zu errichten. Dabei werden ca. 300 m² für die Bankfiliale sowie ca. 350 m² für Lagerflächen angedacht, wovon letztere unterirdisch geschaffen werden sollen.

Als wesentliche Nutzung des Grundstücks wird eine Altenwohnanlage geplant, die entsprechend den aktuellen Überlegungen neben

- Ca. 75 Zimmern (Plätzen) im Pflegebereich auch eine
- Ambulante Tagespflege (ca. 250 m²),
- Ca. 20 Wohnungen (2-Zi.-Einheiten) für betreutes Wohnen und
- Ca. 6 Mitarbeiterwohnungen (2- bis 3-Zi.-Einheiten) umfassen soll.

An dem Betrieb der Einrichtung sei der DRK Kreisverband Hochtaunus stark interessiert.

Darüber hinaus wird eine Änderung der Vollgeschosse angedacht (zulässig: II; geplant: III). Aufgrund der Hanglage sei so eine bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich. Zudem solle geprüft werden, ob Flächen für Einzelhandel zugelassen werden können.

Die Stellplatzsatzung soll im Zuge des Verfahrens überprüft und angepasst werden, da diese den Bedarf für betreutes Wohnen nicht regelt. Ggf. seien die Stellplatzanforderungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Hierzu soll das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet In der Us“ (Rechtskraft: 14.02.2021) auf den Grundstücken Westerfeld Flur 4 Flurstücke 269/4 u. 450 überplant werden.

Ziel ist es, zum Ermöglichen einer Altenwohnanlage den Bereich als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen.

Nach dem geltenden Bebauungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

In einem städtebaulichen Vertrag soll die Kostenübernahme für die Bauleitplanung geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us, 1. Änderung“, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Planziel ist die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet, um eine Altenwohnanlage zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit der Taunus Sparkasse Neu-Anspach vor Einleitung des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren regelt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Auszug BPlan EDEKA und GE In der Us
1. Vorkaufsrecht für die TSK
2. Nutzungsanforderungen für das Grundstück



GE
GRZ 0,8
GFZ (1,6)
II
OKGrab. +322,00 müNN

Am Usweg

In der Us

St
277

EE
276

Ü
278

Kompensationsfläche
279

1073

1072

112

111

110

447

450

449

278

279

275

276

132

Grenze Bauverbotzone (20 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Grenze Bauverbotzone (18 m)

Stadtverwaltung Neu-Anspach
z.Hd. Frau Voß
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Gerald Schuler
Bereichsleiter Immobilienmanagement
Ludwig-Erhard-Anlage 6+7
61352 Bad Homburg
Telefon: 06172 27072742
Telefax: 06172 2708655
gerald.schuler@taunus-sparkasse.de

24. November 2022

**Grundstücksankauf im Gewerbegebiet In der Us
Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 269/4 und Flurstück 450
Ihr Schreiben vom 22.11.2022**

Sehr geehrte Frau Voß,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 22.11.2022 möchten wir hiermit gerne unser grundsätzliches Interesse an dem Grundstückskauf bestätigen.

Da wir für unsere interne Planung entsprechende Zeit benötigen und hierfür erstmal in Vorleistungen treten müssen, möchten wir Sie um ein befristetes Exklusivrecht bitten. Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns dieses für einen Zeitraum von 4-5 Monaten einräumen würden.

Wenn Sie damit einverstanden sind, bitten wir um eine schriftliche Bestätigung.

Für die weitere Abstimmung würden wir dann erneut auf Sie zukommen.

Bei Rückfragen können Sie sich selbstverständlich gerne bei uns melden.

Vielen Dank vorab.

Mit freundlichen Grüßen


Gerald Schuler


Jacqueline Dörr

Stadtverwaltung Neu-Anspach
Herrn Bürgermeister Pauli
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Gerald Schuler
Bereichsleiter Immobilienmanagement
Ludwig-Erhard-Anlage 6+7
61352 Bad Homburg
Telefon: 06172 27072742
Telefax: 06172 2708655
g.schuler@tsk.de

18. April 2023

**Grundstücksankauf im Gewerbegebiet In der Us
Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 269/4 und Flurstück 450
Hier: Unser Gespräch am vergangenen Mittwoch, dem 13.04.2023**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pauli,

wir danken Ihnen für den angenehmen Austausch in der im Betreff angegebenen Angelegenheit und möchten nochmals unser starkes Interesse am Ankauf bestätigen. Wie vereinbart, werden wir zeitnah einen ersten Kaufvertragsentwurf zur weiteren Abstimmung vorlegen.

Zu der künftigen Nutzung haben wir uns ausführlich ausgetauscht und halten hier eine Änderung des Bebauungsplans für dringend erforderlich. Hierzu verweisen wir auf die beigefügte Anlage 1 zu diesem Schreiben.

Bei Rückfragen können Sie sich selbstverständlich gerne bei uns melden.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Schuler



Jacqueline Dörr

Anlage: - Anlage 1 „Argumente zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 48“

Argumente zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 48

Die Stadt Neu-Ansbach hat im Jahr 2020 den südlich der Theodor-Heuss-Straße liegenden Bebauungsplan Nr. 48 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ beschlossen. Der festgesetzte EDEKA-Markt ist weitgehend fertiggestellt.

Die Taunus Sparkasse beabsichtigt das Grundstück des Gewerbegebiets „In der Us“ zu den mit der Stadt abgestimmten Konditionen (150,- € pro m² Grundstücksfläche) zu erwerben. Ein entsprechender Kaufvertrag wird vorbereitet.

Für das Grundstück sind die folgenden Nutzungen geplant:

- a) Auf einer Teilfläche soll eine Filiale der Taunus Sparkasse einschließlich zusätzlicher Nutzungen entstehen. Als erforderliche Fläche für die Filiale werden ca. 300 m² sowie ca. 350 m² Lagerflächen angedacht, letztere sollte unterirdisch geplant werden. Die gesamte Bruttogeschossfläche beläuft sich bei einer Effizienz von 80% auf ca. 813 m².
- b) Als wesentliche Nutzung des Grundstücks wird eine Altenwohnanlage geplant, die entsprechend den aktuellen Überlegungen neben
 - ca. 75 Zimmern (Plätzen) im Pflegebereich auch eine
 - ambulante Tagespflege (ca. 250 m²),
 - ca. 20 Wohnungen (2-Zi.-Einheiten) für betreutes Wohnen und
 - ca. sechs Mitarbeiterwohnungen (2- bis 3-Zi. Einheiten) umfassen soll.

An dem Betrieb der Einrichtung ist der DRK Kreisverband Hochtaunus stark interessiert.

Die Gebietsausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplans legt ein Gewerbegebiet (GE) fest. Da entsprechend der Baunutzungsverordnung und höchstrichterlichen Entscheidungen eine Altenwohnanlage mit Pflegeeinrichtungen bauplanungsrechtlich als „Wohnnutzung“ eingestuft wird, muss die geltende Gebietsausweisung des Bebauungsplans geändert werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, in einem vereinfachten Änderungsverfahren die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in die eines „Urbanen Gebiets (MU)“ zu ändern. Des Weiteren wird darum gebeten, die diversen Einschränkungen bzgl. der Handelsflächen nochmals zu überdenken und ggf. zu lockern.

Unabhängig von einer künftigen Nutzung als Altenwohnanlage halten wir die grundsätzliche Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung in die eines „Urbanen Gebiets (MU)“ für zielführend.

Darüber hinaus wird empfohlen, auf Grund der steilen Hanglage die bisher festgesetzte II-geschossige Bebauung in eine III-geschossige abzuändern. Nach § 2 (4) HBO gelten Kellergeschosse, die im Mittel mehr als 1,4 m aus der Geländeoberfläche herausragen, als Vollgeschosse. Diese Situation kann durch die steile Hanglage im Baugebiet erfolgen. Die Ermöglichung einer III-geschossigen Bebauung kann helfen, diese Situation zu vermeiden.

Anlage 1 zum Schreiben „Grundstücksankauf Gewerbegebiet In der Us“ vom 18.04.2023

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanverfahrens werden von der Taunus Sparkasse getragen. Über eine zeitnahe Einleitung des Bebauungsplanverfahrens würden wir uns sehr freuen. Deshalb bitten wir Sie, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 11.05.2023 zur Abstimmung vorzulegen.



Vorlage

XIII/99/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.04.2023	
Umweltausschuss	24.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

**2022 - 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung der Firma Adam Hall GmbH
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 12 BauGB**

Sachdarstellung:

Die Firma Adam Hall GmbH hat sich an die Stadt Neu-Anspach gewendet, da das Unternehmen aufgrund seines starken wirtschaftlichen Wachstums expandieren möchte.

Geplant ist die Errichtung von Parkplatzflächen und die Verlängerung des Wohnungsbaus in der Michelbacher Straße, um dort Mitarbeiterwohnungen zu schaffen.

Hierzu soll die bestehende Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ (Rechtskraft: 26.09.2014) auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 überplant werden.

In der Vergangenheit wurde bereits von der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2016 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Diese wird nun zusammen mit der Parkplatzfläche in dem o.g. Bauleitplanverfahren zusammengefasst.

Ziel ist es, zum einen den Bereich zur Parkraumschaffung für das Gewerbegebiet umzuwandeln und zum anderen als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Nach dem geltenden Bebauungsplan ist der Bereich als Blühfläche ausgewiesen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Die Stadt befindet sich diesbezüglich gemeinsam mit der Firma Adam Hall GmbH in Abstimmung mit dem Regionalverband.

In einem städtebaulichen Vertrag soll die Kostenübernahme für die Bauleitplanung sowie die Kosten für die Ver- und Entsorgung geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 aufzustellen.

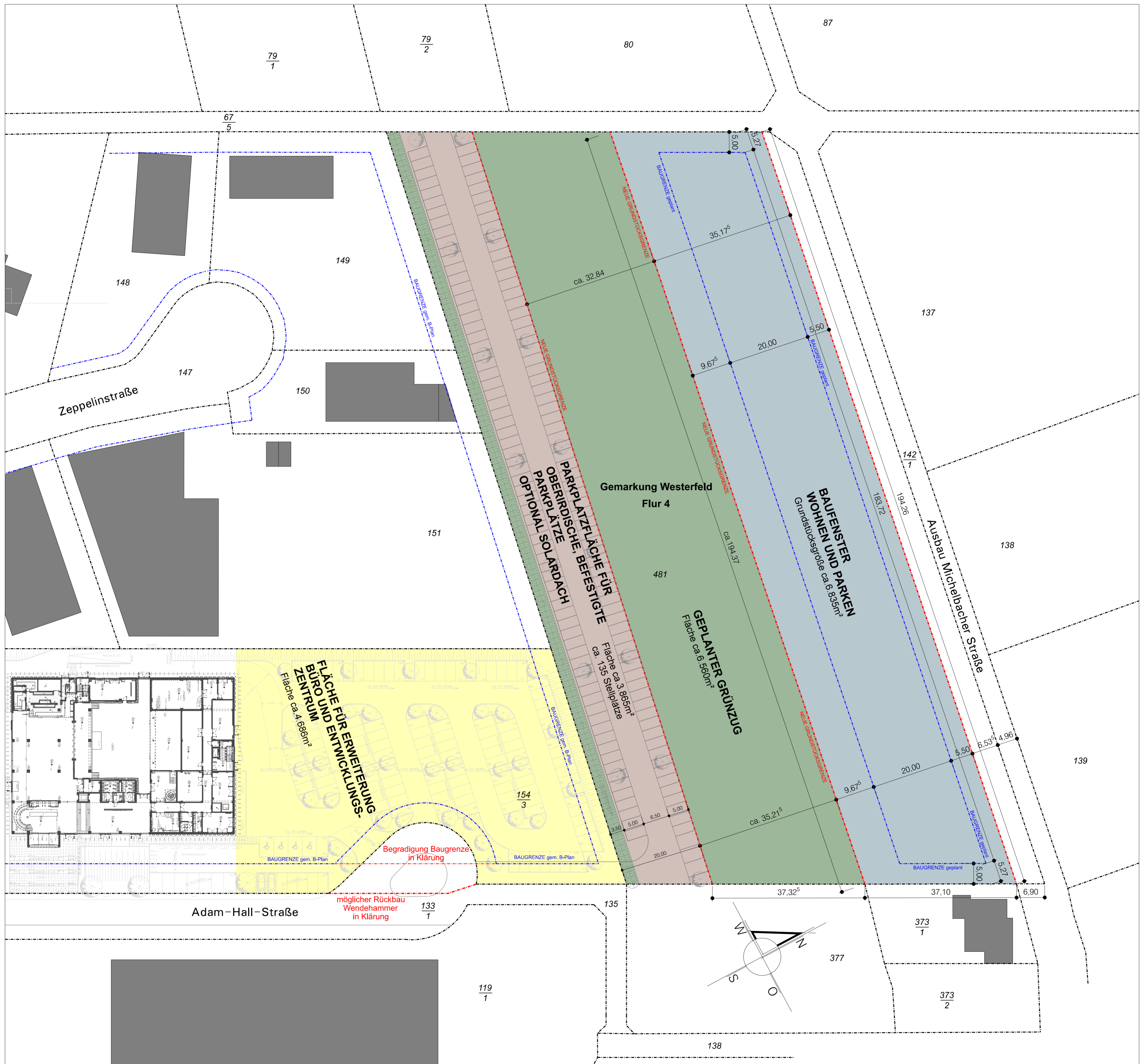
Planziel ist die Schaffung von Baurecht für die Adam Hall GmbH, um Parkplatzfläche und weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit der Firma Adam Hall GmbH vor Einleitung des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren und die Kosten für die Ver- und Entsorgung regelt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Geplante Grundstücksaufteilung
2. Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“
3. Auszug RegFNP



Übersichtsplan

Projekt: 2022-753-02 Maßstab: 1:500
Datum: 04.04.2023 Datei:

Taunus One

Adam-Hall-Straße in 61267 Neu-Anspach
Gemarkung Anspach, Flur 48, Flurstücke 154/2

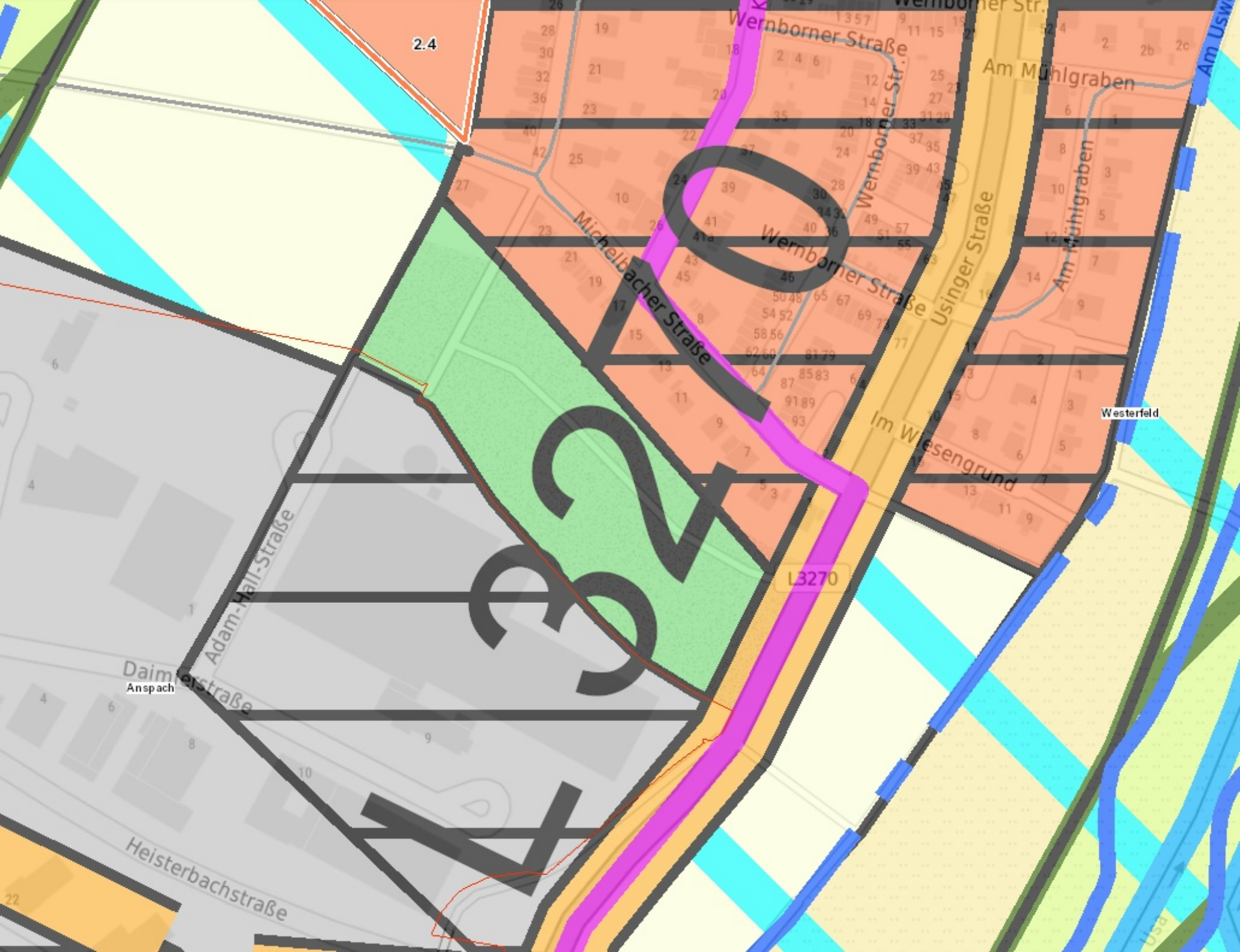
Bauherr
Adam Hall GmbH
Daimlerstraße 9
61267 Neu-Anspach



Neukirchner Straße 2a
65510 Hünstetten
Tel. 06126 - 953 66 -0
Mail: info@architekten-mp.de







2.4

Wernborner Straße

Am Mühlgraben

Michelbacher Straße

Wernborner Straße

Usinger Straße

Am Mühlgraben

Im Wesengrund

Westerfeld

Adam-Hall-Straße

Daimlerstraße

Anspach

Heisterbachstraße

L3270

ES



Aktenzeichen: Voß
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 21.03.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/82/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

**2020 - 17 Bebauungsplan Am Bächweg 3. Änderung
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 13 BauGB**

Sachdarstellung:

Da von Seiten der Eigentümerin des Grundstücks Ostpreußenstraße 15 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5) kein weiteres Interesse an der Änderung des Bebauungsplanes „Am Bächweg 2. Änderung und Ergänzung“ geäußert wurde, soll der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung angepasst werden. Der von der Stadtverordnetenversammlung gefasste Beschluss vom 25.02.2021 soll daher aufgehoben werden.

Zur Eigentümerin des Grundstücks Usinger Straße 7 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7) wurde seitens der Verwaltung erneut Kontakt aufgenommen. Hier besteht weiterhin Interesse an der Bebauungsplanänderung. Hinzu kommen nun im nördlichen Bereich die Grundstücke Ostpreußenstraße 5 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 58/8) und Usinger Straße 5 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 58/7).

Ziel ist es, den Bereich als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und die Bebauung des gesamten Grundstückes zu ermöglichen. Gegebenenfalls muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Verfahrens erfolgen.

Nach dem gültigen Bebauungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Dorfgebiet soll sich nach BauNVO dadurch auszeichnen, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht genommen wird. Derzeit ist nur noch ein Landwirt dort tätig, der jedoch nur noch einen kleinen Bereich des Grundstücks für die Zwischenlagerung der Ernte nutzt. Eine Halle im Außenbereich ist bereits geplant. Eine Tierhaltung ist nicht mehr vorgesehen.

Neben der Festsetzung als Dorfgebiet ist derzeit im Bebauungsplan, zwischen der Usinger Straße und der Ostpreußenstraße, eine größere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Im Sinne der vom Bund geforderten Nachverdichtung, bietet diese größere Fläche Potential, das genannte Ziel zu verfolgen.

Auf dem Flurstück 58/8 ist die Errichtung von einer weiteren Baufläche geplant. Die Erschließung des Grundstücks wird über das Flurstück 57/3 erfolgen.

Das Flurstück 56/7 soll über die das Flurstück 57/3, von der Usinger Straße aus, und einer anschließenden Privatstraße erschlossen werden. Hier sind 3 Baugrundstücke geplant. Die Ver- und Entsorgung für die beiden zusätzlichen Baumöglichkeiten kann sichergestellt werden.

Die eingezeichneten Grundstücksaufteilungen sind eine grobe Skizzierung und sollen erstmal nur die mögliche Gestaltung aufzeigen. Konkrete Planungen und Zeichnungen erfolgen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

In städtebaulichen Verträgen soll die Kostenübernahme für die Bauleitplanung sowie die Kosten für die Ver- und Entsorgung geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den von der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2021 gefassten Aufstellungsbeschluss aufzuheben.
2. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 56/2, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/9, 57/3, 58/7, 58/8.

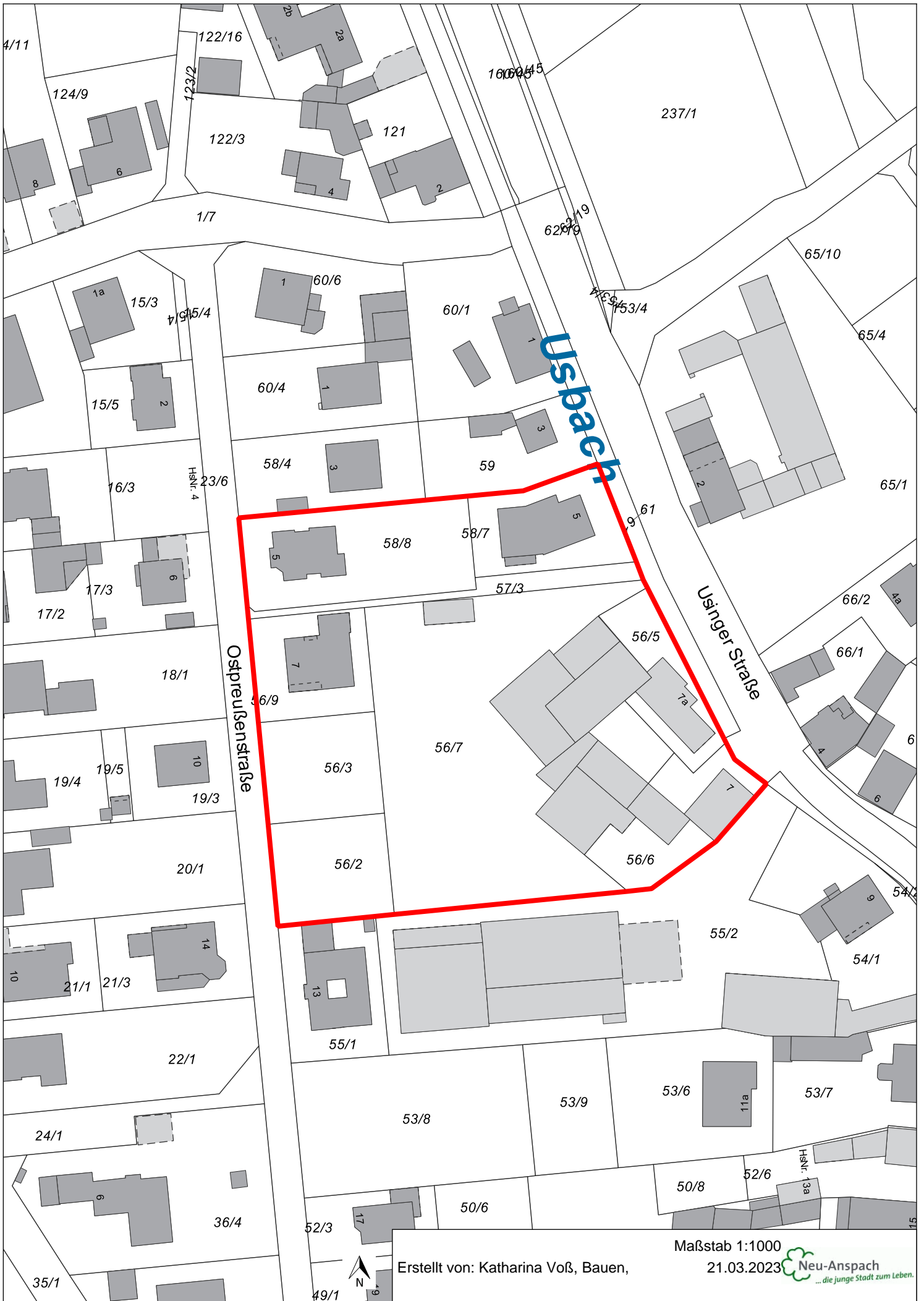
Planziel ist die Umwandlung des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet sowie der derzeit festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zu Baufläche, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

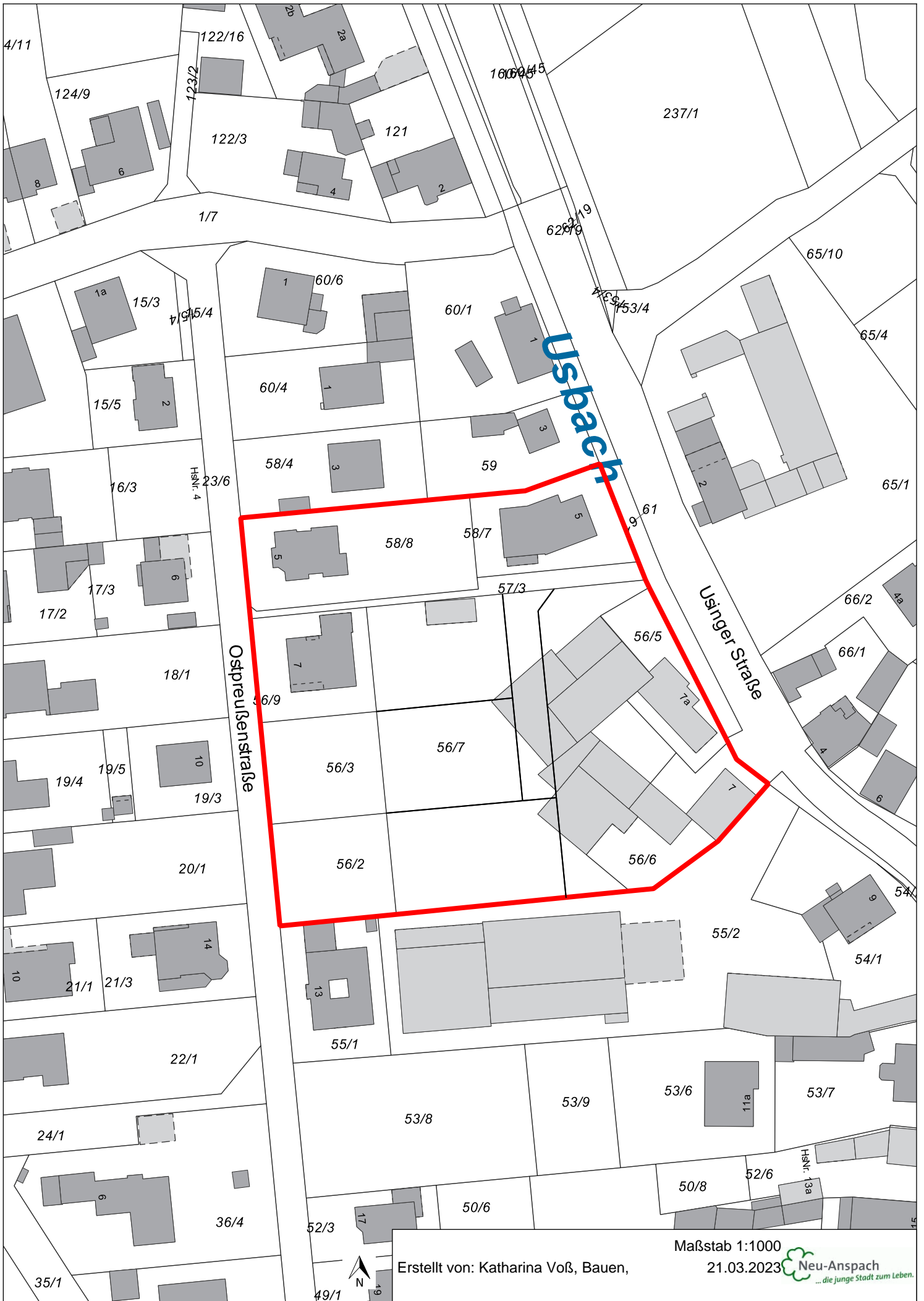
3. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. mit den Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7 und Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 58/8 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten (Privatstraßen) für den Brandschutz regelt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Auszug Bebauungsplan
3. Skizze geplante Grundstücksaufteilung





Erstellt von: Katharina Voß, Bauen,

Maßstab 1:1000
21.03.2023  Neu-Anspach
... die junge Stadt zum Leben.



- Ver
- Str
- Str
- Ver
- Rad
- Ein
- die
- Ber
- Fla
- zwe
- Pla
- Sch
- Land
- Anp
- Lau
- der
- Erh
- Erh
- Erh
- Umg
- Pro
- fla
- pfl
- Son
- Umg
- pla
- Gar
- kar
- Gre
- unc

Textliche Fest

(1) Gem. S
Wohnungen bet





Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **05.04.2023** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/96/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.04.2023	
Umweltausschuss	24.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung		

**2022 – 01 Standortvergleich für den Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici
Erneute Beratung**

Sachdarstellung:

Am 19.05.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Standortverlagerung des Schlachtbetriebes Metzgerei Henrici zu unterstützen. Auf die Vorlagen 104/2022 und 27/2023 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich wurden das Regierungspräsidium Darmstadt, der Regionalverband, die untere Naturschutzbehörde, die untere Wasserbehörde, das Amt für ländlichen Raum und die Bauaufsichtsbehörde zu Abgabe von Stellungnahmen zu den einzelnen Standorten gebeten.

Die Stellungnahmen wurden thematisch als Tabelle vorbereitet und sind ebenfalls der Anlage zur Vollständigkeit beigelegt.

Der Bauherr/Interessent priorisiert das von ihm vorgeschlagene Grundstück „Hahnwiesen“. Ansonsten wäre aus dessen Sicht das Grundstück „In den Tiefenbächen“ eine weitere Option. Die Grundstücke „Zum Brandholz“ und „Wenzenholz“ sind keine Option für den Bauherrn, da die Umgebungen für das angedachte Konzept nicht passend sind.

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag bleibt der Beratung vorbehalten.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Tabelle Standortvergleich
2. Lagepläne der Standorte
3. Stellungnahmen

4. Gutachten

Standortvergleich Metzgerei Henrici

Hahnwiesen (Gemarkung Anspach Flur 27 Flurstück 30-32):

Belang

Naturschutz

Stellungnahme (teilw. gekürzt)

Regierungspräsidium Darmstadt:

Natura 2000-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden von der Vorhabenfläche nicht unmittelbar berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“. Dieses verläuft etwa 500m südöstlich vom Plangebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets und seiner Erhaltungsziele sind zwingend zu vermeiden.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur (siehe obige Ausführungen) ist hier zudem mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und ggf. mit artenschutzrechtlichen Konflikten (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zu rechnen.

Die im östlichen Bereich an die Fläche angrenzende lineare Feldgehölzstruktur bildet in der ansonsten recht strukturarmen Umgebung ein biotopvernetzendes Element, welches außerdem eine wertvolle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die gehölzbrütende Avifauna und ggf. auch für die Haselmaus darstellt. Hier gilt es Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden und zu minimieren sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Auch die vom Vorhaben betroffenen Grünlandflächen können je nach Ausprägung wertvolle Biotope darstellen und ggf. auch Lebensraum von z.B. artenschutzrechtlich relevanten Tagfalterarten sein

Untere Naturschutzbehörde:

Der Standort wird als ungeeignet angesehen.

Von der Planung werden hier neben den Fettwiesen/-weiden auch Feldgehölze betroffen sein, die in der sonst weitestgehend ausgeräumten Landschaft eins der nur noch wenig verbliebenen Biotopvernetzungselemente sind. So wurde bspw. auch ein Hinweis auf das Vorkommen des geschützten Neuntöters ermittelt, der auch planungsrechtlich relevant wäre. Die Böden stellen sich als Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion dar. Zudem befindet sich der Standort in einem bedeutenden, mehr als 5.000 ha großen, unzerschnittenen Freiraum. Eine durchgeführte digitale strategische Umweltprüfung hat an diesem Standort die meisten potentiellen Konflikte im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt.

Landwirtschaft

Regierungspräsidium Darmstadt:

Bei der geplanten Fläche handelt es sich um 1,6 ha Grünland. Die Fläche wird durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Fläche handelt, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt ist. Grundsätzlich stehe ich der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen als Träger öffentlicher Belange kritisch gegenüber.

In diesem besonderen Falle begrüße ich die vorgestellte Projektidee allerdings. Die Schlachtung und Weiterverarbeitung sehe ich als unmittelbar nachgelagerten bzw. veredelnden Teil der praktischen Landwirtschaft.

Ich begrüße, dass durch das Vorhaben

- Eine Abnahme von Schlachttieren von lokalen landwirtschaftlichen Betrieben gesichert werden könnte.
- Lohnschlachtung/-verarbeitung möglich gemacht werden würde.
- Eine Arbeitnehmer- und Tierwohl steigernde Schlachthanlage entstehen würde.
- Ein mit der Landwirtschaft unmittelbar verbundenes Traditionsunternehmen wachsen würde.
- Die regionale Lebensmittelerzeugung im Ballungsgebiet Rhein-Main gefördert wird.

Amt für ländlichen Raum:

Das Vorhaben wird befürwortet und unterstützt.

Ortografisch gesehen liegt der Standort geschützt, da er quasi „hinter der Kuppe“ liegt und somit vom nahen gelegenen Ortsteil Anspach nicht direkt einsehbar ist. Dies bedeutet auch, dass dieser Standort sich durch eine relativ ruhige Lage auszeichnet. Zum einen ist kaum eine Störung in Form von Immissionen für die Ortslage auszugehen. Zum anderen zeichnet sich der Standort für den Schlachtbetrieb als ruhig aus, sodass eine Beeinträchtigung für die lebend angelieferten Tiere gering ist. Dies ist insbesondere für den tiergerechten Wartebereich von großer Bedeutung.

Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Süd-hessen“ (LFS) ist der Bereich in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt.

Eine Zuwegung von der L3041 im Bereich des Flugplatzes ist aus Sicht der Landwirtschaft nicht zu verfolgen, da dies eine verstärkte Nutzung durch den Freizeit-, bzw. nicht-landwirtschaftlichen Verkehr bedeutet, was die Nutzung der Wirtschaftswege für die Landwirtschaft deutlich einschränkt.

Ortslandwirt Christian Staehr (Hubertushof):

Es werden größere Konflikte in der Erschließung des Grundstücks insbesondere Wasser, Strom und Abwasser gesehen, aber auch die verkehrstechnische Erschließung wird als äußerst schwierig erachtet. Sämtliche Aussiedlungshöfe sind an die Druckentwässerung angeschlossen, die bis zum heutigen Tage nicht störungsfrei funktioniert. Ebenso verhält es sich mit der Stromleitung, diese ist durch stetiges Wachsen der einzelnen Betriebe schon seit geraumer Zeit an der Grenze ihrer Belastbarkeit angekommen. Die verkehrstechnische Erschließung über die Feldbergstraße gilt als einzige Möglichkeit, andernfalls müssten die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege

a) ihrer Nutzung in der Feldwegesatzung umgewandelt werden

b) soweit ausgebaut werden, dass ein Begegnungsverkehr problemlos möglich ist.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Regierungspräsidium Darmstadt:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-032) für die Gewinnungsanlage Brunnen Erlenbach, des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen, Gemarkung Anspach, HTK.

Die betroffenen Flurstücke sind ca. 215 m von einem namenlosen Graben entfernt, welcher bei Flusskilometer 26,63 in den Erlenbach mündet. Ein Gewässerrandstreifen oder ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet liegen nicht in der Nähe der o.g. Flurstücke.

Laut Antragsunterlagen soll ein Teich auf Flurstück 30 errichtet werden, der vom Überlauf einer zu errichtenden Zisterne gespeist wird. Der Teich soll auch als Löschwasserbevorratung dienen.

Aus wasserrechtlicher Sicht meines Dezernats Oberflächengewässer spricht nichts gegen das Vorhaben.

Untere Wasserbehörde:

In beiden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums wurden die Belange des Grund- und Gewässerschutzes für alle Standorte ausreichend betrachtet und gewürdigt. Insofern schließt sich der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz der Einschätzung des Regierungspräsidiums für die in unserer Zuständigkeit liegenden Belange an. Die abschließende behördliche Zuständigkeit (Obere oder Untere Wasserbehörde) stellt sich erst bei der Realisierung des Vorhabens.

Bei einem Schlachtbetrieb handelt es sich um einen wasserintensiven Betrieb. Mit Blick auf die in den Sommermonaten angespannte Wasserversorgungssituation im Usinger Land sollte der Aspekt der Wasserversorgung frühzeitig betrachtet werden. Hier spielt die Frage der Substitution von Trinkwasser durch Brauchwasser aus meiner Sicht eine große Rolle.

Immissionsschutz

Regierungspräsidium Darmstadt:

Das Exposé der bisherigen Planung wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Aufgrund der derzeitigen Planung/Zahlen handelt es sich bei der vorgesehenen Schlachthanlage um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Nr. 7.2.3 V der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV).

Somit ist vor Errichtung und Betrieb ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach §10 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durchzuführen.

Bauleitplanung

Regionalverband:

Der Standort (ca. 1,6 ha) ist im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorgehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

Der bauliche Anteil ist mit ca. 0,16 ha relativ klein und liegt unterhalb der Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010. Die geplante Weidefläche kann somit als mit der Darstellung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im RPS/RegFNP 2010 vereinbar angesehen werden und wäre somit nicht Bestandteil einer Sonderbaufläche.

Nachzeitigem Informationsstand halten wir deshalb für o.g. Vorhaben eine Darstellung als Sonderbaufläche im RPS/RegFNP nicht unbedingt für erforderlich und zielführend, auch wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zugunsten eines Sondergebietes aufgestellt wird.

Regierungspräsidium Darmstadt:

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen BBP und die Ansiedlung in der Feldflur scheint aber sinnvoll und notwendig, da die Tiere vor der Schlachtung noch auf den angrenzenden Grundstücken verweilen könnten und so der Stress der Schlachtung gesenkt werden könne.

	<p>Bauaufsichtsbehörde: Die Schaffung passenden Planungsrechts wird seitens der Bauaufsichtsbehörde jedoch ausdrücklich begrüßt.</p>
Erschließung	<p>Leistungsbereich Technische Dienste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserleitung DN 100 vorhanden - Druckentwässerung ist vorhanden, welche nur für häusliche Abwässer (Toilette, Dusche, Waschbecken) in einem gewissen Umfang genutzt werden kann. Die Entsorgung der Abwässer aus dem Schlachtbetrieb sind strikt zu trennen und entsprechend zu entsorgen. - Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Gelände muss berücksichtigt werden - Verkehrliche Erschließung nur über unbefestigte Feldwege möglich
Grundstücksverfügbarkeit	Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Familie.

In den Tiefenbächen (Gemarkung Westerfeld Flur 3 Flurstück 26)

Belang	Stellungnahme (teilw. gekürzt)
Naturschutz	<p>Regierungspräsidium Darmstadt: Gegen die beiden hier vorgeschlagenen Alternativstandorte habe ich keine Bedenken. Auf beiden betrachteten Flächen werden keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete berührt.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Aus Sicht des Naturschutzes ist diese Standort geeignet um das Vorhaben umzusetzen. Zwar befindet sich auch hier ein Fließgewässer in der Nähe, dieses unterliegt aber keinem speziellen naturschutzrechtlichen Schutz. Eine durchgeführte digitale strategische Umweltprüfung hat an diesem Standort die wenigsten potentiellen Konflikte im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt</p>

	<p>Regionalverband: Die seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgebrachten naturschutzfachlichen Belange (Freiraumsicherung, Artenschutz, Eingriffsminimierung etc.) treffen überwiegend auch auf die Alternativstandorte zu und sind auch bei diesen zu beachten. Der Standort „Hahnwiesen“ ist gemäß unserer Voreinschätzung und Strategischen Umweltprüfung (SUP) nicht wesentlich ökologisch wertvoller und empfindlicher als die beiden Alternativstandorte.</p>
<p>Landwirtschaft</p>	<p>Amt für ländlichen Raum: Die Immissionsbelastung an diesem Standort ist als Mittel zu bewerten, nichts desto trotz ist insbesondere von Lärmimmissionen auszugehen. Die Verweilmöglichkeit in diesem Bereich ist für die Tiere flächenmäßig gegeben, die möglichen Lärmimmissionen sind aber hierzu als negativ zu betrachten und widersprechen den Voraussetzungen eines Ruhebereichs.</p> <p>Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) ist der Bereich in der mittleren Wertigkeitsstufe 2 aufgeführt.</p> <p>Die Anfahrt kann sowohl durch den Ortskern Westerfeld oder über die Umgehungsstraße erfolgen, beide Varianten sind für die Landwirtschaft ohne Probleme.</p> <p>Ortslandwirt Christian Staehr (Hubertushof): Dieses Grundstück wird als der geeignetste Standort gesehen, da sämtliche Erschließungen (Strom, Wasser, Verkehr) vorhanden sind. Die unmittelbare Nähe zur Feldgemarkung komme dem Tierwohl zu Gute. Zu erwartende Lärmbelastungen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet seien vernachlässigbar, da sie nicht höher sein dürften, als die alltäglichen Lärmbelastungen eines landwirtschaftlichen Betriebes.</p>
<p>Grundwasser und Oberflächenwasser</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt: Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.</p>

	<p>Die Fläche befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch ist der Gewässerrandstreifen der Usa betroffen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu der Fläche als Standort.</p> <p>Untere Wasserbehörde: In beiden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums wurden die Belange des Grund- und Gewässerschutzes für alle Standorte ausreichend betrachtet und gewürdigt. Insofern schließt sich der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz der Einschätzung des Regierungspräsidiums für die in unserer Zuständigkeit liegenden Belange an. Die abschließende behördliche Zuständigkeit (Obere oder Untere Wasserbehörde) stellt sich erst bei der Realisierung des Vorhabens.</p> <p>Bei einem Schlachtbetrieb handelt es sich um einen wasserintensiven Betrieb. Mit Blick auf die in den Sommermonaten angespannte Wasserversorgungssituation im Usinger Land sollte der Aspekt der Wasserversorgung frühzeitig betrachtet werden. Hier spielt die Frage der Substitution von Trinkwasser durch Brauchwasser aus meiner Sicht eine große Rolle.</p>
<p>Immissionsschutz</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt: Aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas ergaben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben an allen Standorten.</p>
<p>Bauleitplanung</p>	<p>Regionalverband: Der Standort Westerfeld wird als möglich angesehen, allerdings ist dann eine weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich fraglich. Seitens des RV werden bei den beiden Alternativstandorten keine deutlichen Standortvorteile hinsichtlich der betroffenen naturschutzfachlichen Belange gegenüber dem Standort Hahnwiesen gesehen, jedoch besteht u.U. eine Flächenkonkurrenz zu anderen Gewerbebetrieben durch einen im weiteren Sinne der Landwirtschaft zuzurechnenden Betrieb, während sich der Standort Hahnwiese im Eigentum der Betreiber des Schlachthofes befindet und vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden zugeordnet ist.</p>

	Für eine Standortentscheidung halten wir deshalb die Einschätzung seitens der Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes für den ländlichen Raum sowie die betriebsbezogene Eignung und die Eigentumsfrage für ausschlaggebend.
Erschließung	Leistungsbereich Technische Dienste: <ul style="list-style-type: none"> - Wasserleitung DN 80 vorhanden - Schmutzwasserkanal DN 200 vorhanden - Oberflächenwasser muss mittels Verrohrung in den Vorfluter Usbach geleitet werden - Verkehrliche Erschließung bis zum Gewerbegebiet als Baustraße vorhanden. Diese muss für das Gewerbegebiet entsprechend mit einseitigen Gehweg ausgebaut werden. Eine Verlängerung der Zufahrtsstraße muss im Zuge einer Baumaßnahme umgesetzt werden.
Grundstücksverfügbarkeit	Der Eigentümer möchte die Fläche weder an die Stadt, noch an die Familie Henrici veräußern.

Zum Brandholz (Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstück 26)

Belang	Stellungnahme
Naturschutz	Regierungspräsidium Darmstadt: Gegen die beiden hier vorgeschlagenen Alternativstandorte habe ich keine Bedenken. Auf beiden betrachteten Flächen werden keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete berührt. Untere Naturschutzbehörde: Auch dieser Standort ist aus naturschutzfachlicher Sicht für die Umsetzung des Vorhabens geeignet. Die durchgeführte digitale strategische Umweltprüfung hat zwar geringfügig mehr potentielle Konflikte im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt als am Standort 2, aber liegen deutlich unter der potentiellen Konfliktdichte von Standort 1.
Landwirtschaft	Amt für ländlichen Raum: Die Immissionsbelastung ist hier als sehr hoch zu bewerten.

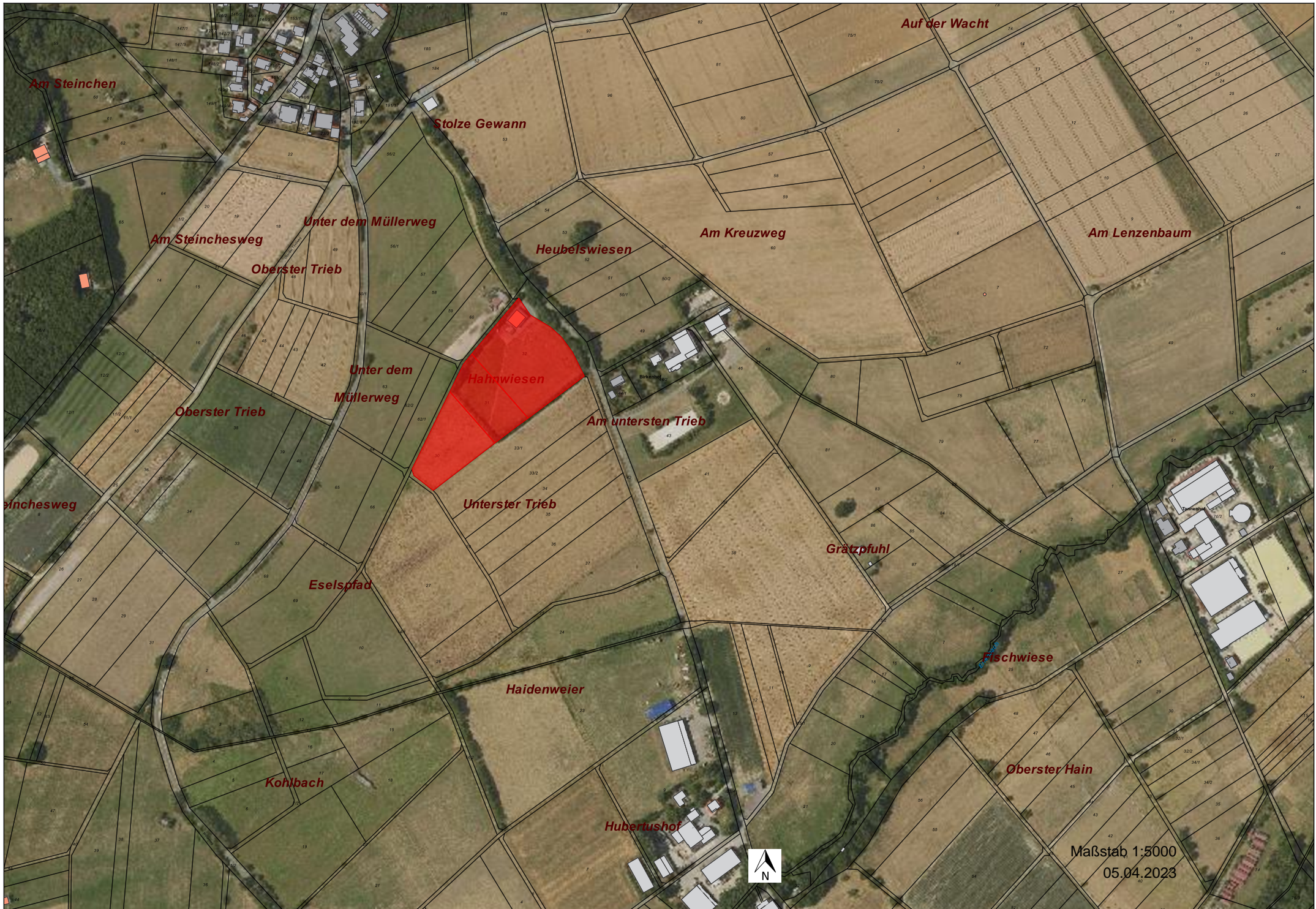
	<p>Die bestehende Deponie verursacht bereits unterschiedliche Immissionen und die angedachte Ansiedlung verstärkt die Immissionsbelastung zusätzlich. Die Immissionsbelastung ist für eine mögliche Ruheweide als negativ, bzw. zu groß zu betrachten. Aus unserer Sicht hat deshalb dieser Standort nur Potenzial, wenn die Tiere tot angeliefert werden, bzw. ein reiner Zerlege- und Verarbeitungsbetrieb entstehen soll.</p> <p>Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) ist der Bereich in der mittleren Wertigkeitsstufe 2 aufgeführt.</p> <p>Die Anfahrt kann über die Umgehungsstraße erfolgen und ist für die Landwirtschaft ohne Probleme.</p> <p>Ortslandwirt Christian Staehr (Hubertushof): Dieser Standort erscheint nach dem bestehenden Konzept ungeeignet. Ein reiner Zerlegebetrieb hätte auch hier seine Berechtigung, aber kein Ruhestall. Ebenfalls wird die Entwässerung als problematisch gesehen.</p>
Grundwasser und Oberflächenwasser	<p>Regierungspräsidium Darmstadt: Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken</p> <p>Die Fläche befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch ist der Gewässerrandstreifen des Schleichenbachs betroffen. Dieser entspringt in ca. 360 Metern östlich des Flurstücks. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu der Fläche als Standort.</p> <p>Untere Wasserbehörde: In beiden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums wurden die Belange des Grund- und Gewässerschutzes für alle Standorte ausreichend betrachtet und gewürdigt. Insofern schließt sich der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz der Einschätzung des Regierungspräsidiums für die in unserer Zuständigkeit liegenden Belange an. Die abschließende behördliche Zuständigkeit (Obere</p>

	<p>oder Untere Wasserbehörde) stellt sich erst bei der Realisierung des Vorhabens.</p> <p>Bei einem Schlachtbetrieb handelt es sich um einen wasserintensiven Betrieb. Mit Blick auf die in den Sommermonaten angespannte Wasserversorgungssituation im Usinger Land sollte der Aspekt der Wasserversorgung frühzeitig betrachtet werden. Hier spielt die Frage der Substitution von Trinkwasser durch Brauchwasser aus meiner Sicht eine große Rolle.</p>
Immissionsschutz	<p>Regierungspräsidium Darmstadt:</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas ergaben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben an allen Standorten.</p>
Bauleitplanung	<p>Regionalverband:</p> <p>Der Standort unterhalb der Deponie ist aktuell für den Schrotthandel Röhrig und ggf. für das Abbruchunternehmen Moses vorgesehen. Dabei handelt es sich um Gewerbebetriebe, von denen Lärm und ggf. auch Staubemissionen ausgehen. Er wird deshalb als für den landwirtschaftsbezogenen Schlachtbetrieb mit Beweidung vor der Schlachtung als ungeeignet angesehen.</p>
Erschließung	<p>Leistungsbereich Technische Dienste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung nur in geringen Abwassermenge in den Privatkanal der Deponie möglich - Die Entwässerungsleitung liegt später im Eigentum der Anschlussnehmer - Verkehrstechnische Erschließung über Brandholzstraße vorhanden - Wasseranschluss über eine neu verlegte Leitung im Zuge der Maßnahme „Röhrig“ möglich - Zu beachten: Wenn sich das Abbruchunternehmen Moses nicht ansiedelt, ist kein Kanalanschluss in der Nähe - Oberflächenwasser kann direkt an den verrohrten Vorfluter angeschlossen werden.
Grundstücksverfügbarkeit	<p>Zugriff auf das Grundstück ist noch zu klären, da sehr wahrscheinlich ein Flächentausch gefordert wird.</p>

Wenzenholz (Gemarkung Anspach Flur 7 Flst. 171)

Belang	Stellungnahme
Naturschutz	<p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Der Standort 4 ist aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege eher ungeeignet für die Umsetzung des Vorhabens.</p> <p>Dies begründet sich aus der Tatsache, dass hier die Böden mit den höchsten Ertragsmesszahlen zu finden sind. Im Sinne der Nachhaltigkeit, aber auch hinsichtlich der Eignung als Lebensraum seltener und/oder geschützter Arten, sollten solche Flächen von einer Bebauung verschont bleiben. Zudem wird diese Fläche als ein relevantes Kaltlufteinzugsgebiet mit sehr hoher Empfindlichkeit eingeschätzt. Die durchgeführte digitale strategische Umweltprüfung hat an diesem Standort einen mittleren Raumwiderstand (mittlere potentielle Konfliktdichte) im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt.</p>
Landwirtschaft	<p>Amt für ländlichen Raum:</p> <p>Eine potenziell angedachte Wohnbebauung in direkter Nähe wird auf Grund von Emissionsgründen für den Schlachtbetrieb kritisch gesehen. Die Ausgestaltung des Gewerbegebietes ist unklar, aber es ist fraglich, inwiefern ein Ruhebereich für die angelieferten Tiere so ausgestaltet werden kann, dass diese durch das restliche Gewerbegebiet nicht gestört werden oder die Wohnbebauung zukünftig nicht beeinflusst wird.</p> <p>Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) ist der Bereich überwiegend in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a und zu einem kleineren Teil in der mittleren Wertigkeitsstufe 2 aufgeführt.</p> <p>Das Zielabweichungs-verfahren mit dem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird grundsätzlich als kritisch betrachtet.</p>

	<p>Ortslandwirt Christian Staehr (Hubertushof): Je nach Ansiedlung zur Feldrandnähe kann auch dieser Standort Interessant sein. Bei der Neuentwicklung des Gewerbegebiets sei die Chance gegeben die Ansiedlung des Schlachtbetriebs so zu gestalten, dass keinerlei Beeinträchtigungen entgegenstehen werden. Ebenso seien die Fragen nach der Erschließung hinfällig, da diese ohnehin ausgebaut werde.</p>
Bauleitplanung	<p>Das Zielabweichungsverfahren ist vorbereitet. Es zudem noch eine Flächennutzungsplanänderung notwendig und ein Bebauungsplan ist aufzustellen.</p>
Erschließung	<p>Leistungsbereich Technische Dienste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erschließung wird im Verfahren für das Gewerbegebiet Wenzholz erarbeitet. Hier wird auch das Thema Oberflächenwasser und Schmutzwasser abgehandelt. - Die verkehrliche Erschließung wird über die Heisterbachstraße erfolgen.
Grundstücksverfügbarkeit	<p>Fraglich ist, ob noch Flächen im 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes verfügbar sind. Zudem wird der Schlachtbetrieb ebenfalls, je nachdem, wo noch Flächen zur Verfügung stehen, in der Nähe einer Wohnbebauung errichtet werden.</p>



Am Steinchen

Auf der Wacht

Stolze Gewinn

Am Steinchesweg

Unter dem Müllerweg

Am Kreuzweg

Am Lenzenbaum

Oberster Trieb

Heubelswiesen

Unter dem Müllerweg

Hahnwiesen

Am untersten Trieb

Oberster Trieb

Steinchesweg

Unterster Trieb

Grätzpfuhl

Eselspfad

Fischwiese

Haidenweier

Oberster Hain

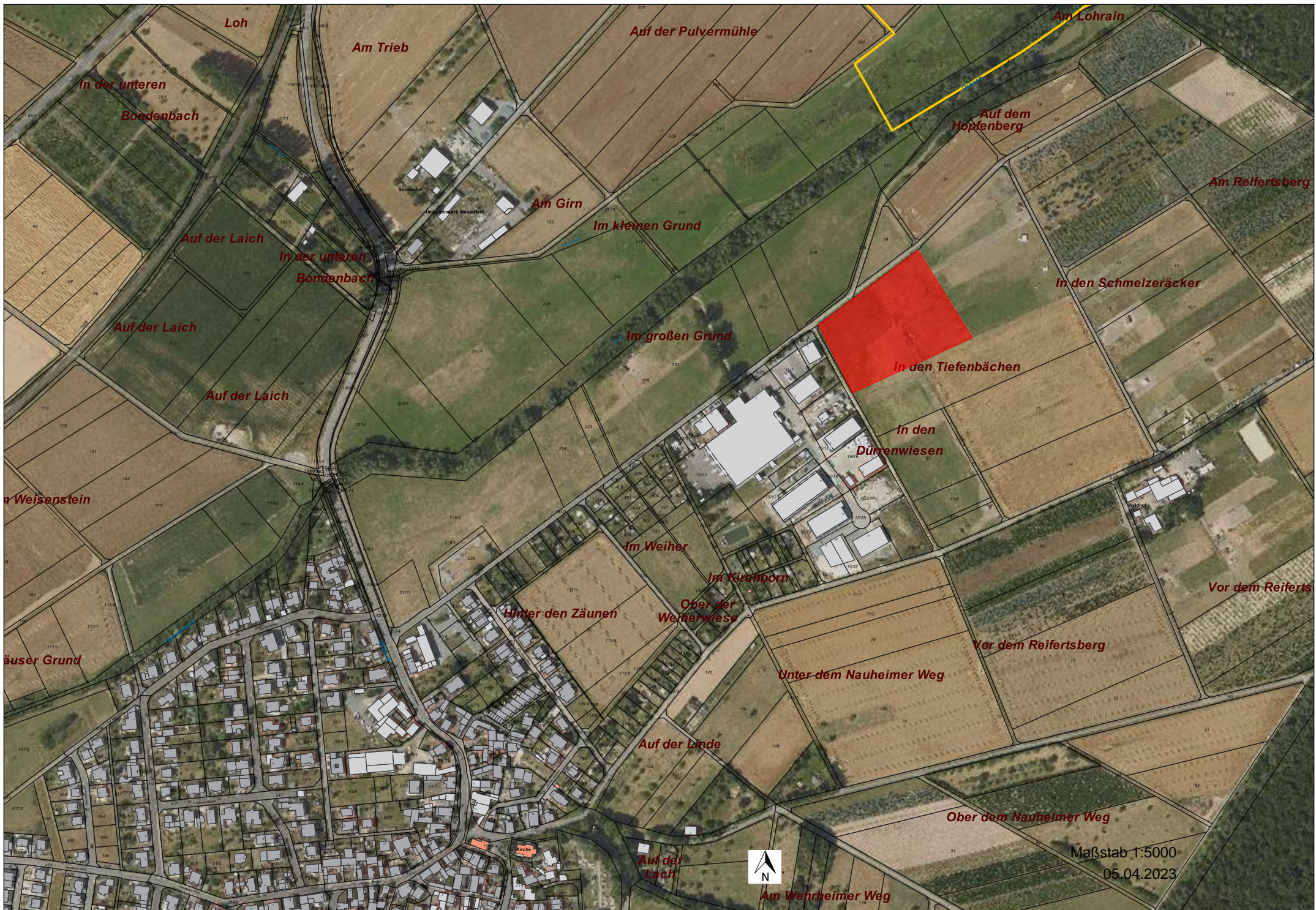
Kohlbach

Hubertushof



Maßstab 1:5000

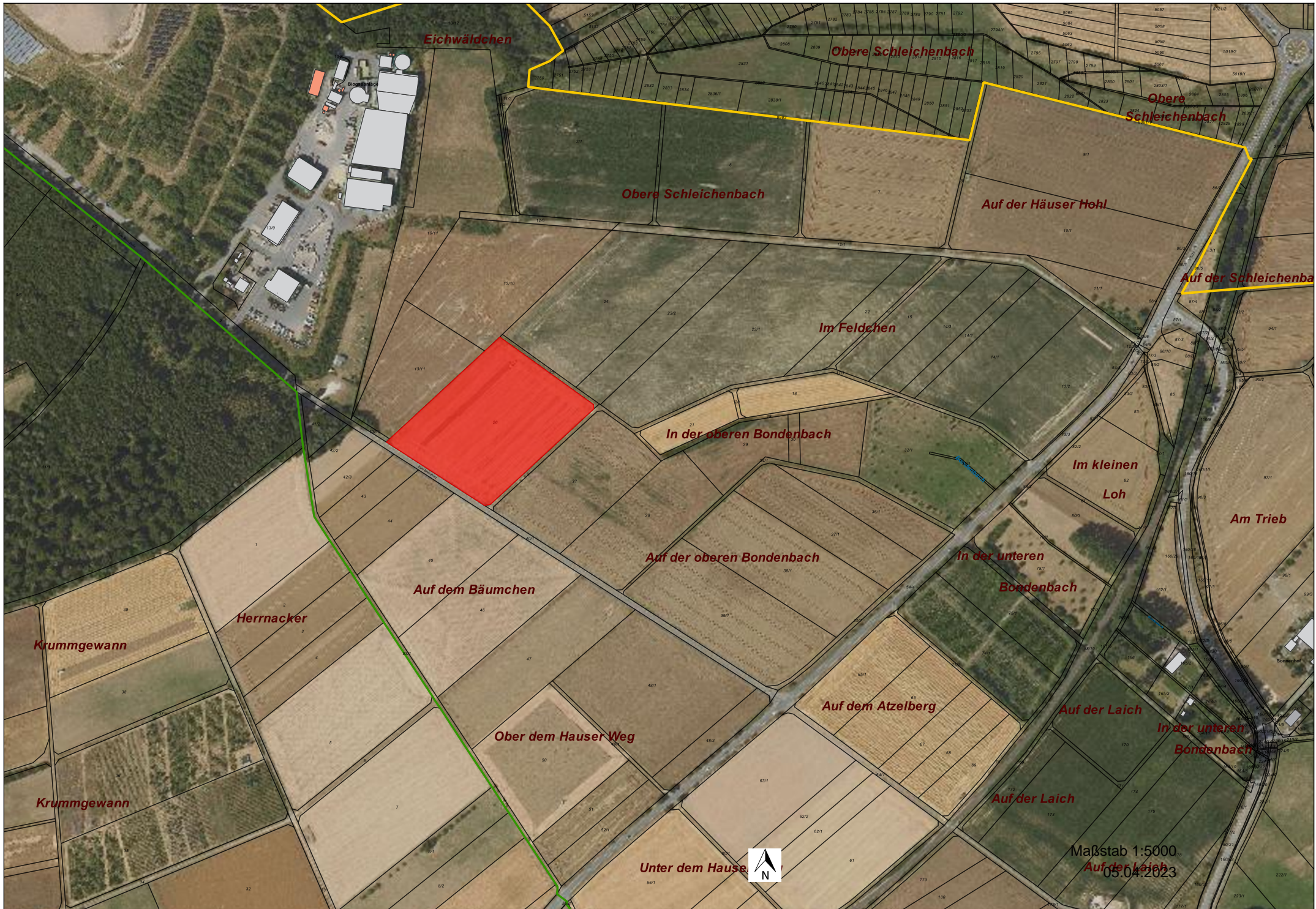
05.04.2023



Maßstab 1:5000

05.04.2023





Eichwäldchen

Obere Schleichenbach

Obere Schleichenbach

Obere Schleichenbach

Auf der Häuser Hohl

Auf der Schleichenbach

Im Feldchen

In der oberen Bondenbach

Im kleinen Loh

Am Trieb

Auf der oberen Bondenbach

In der unteren Bondenbach

Auf dem Bäumchen

Herrnacker

Krummgewann

Krummgewann

Ober dem Hauser Weg

Auf dem Atzelberg

Auf der Laich

In der unteren Bondenbach

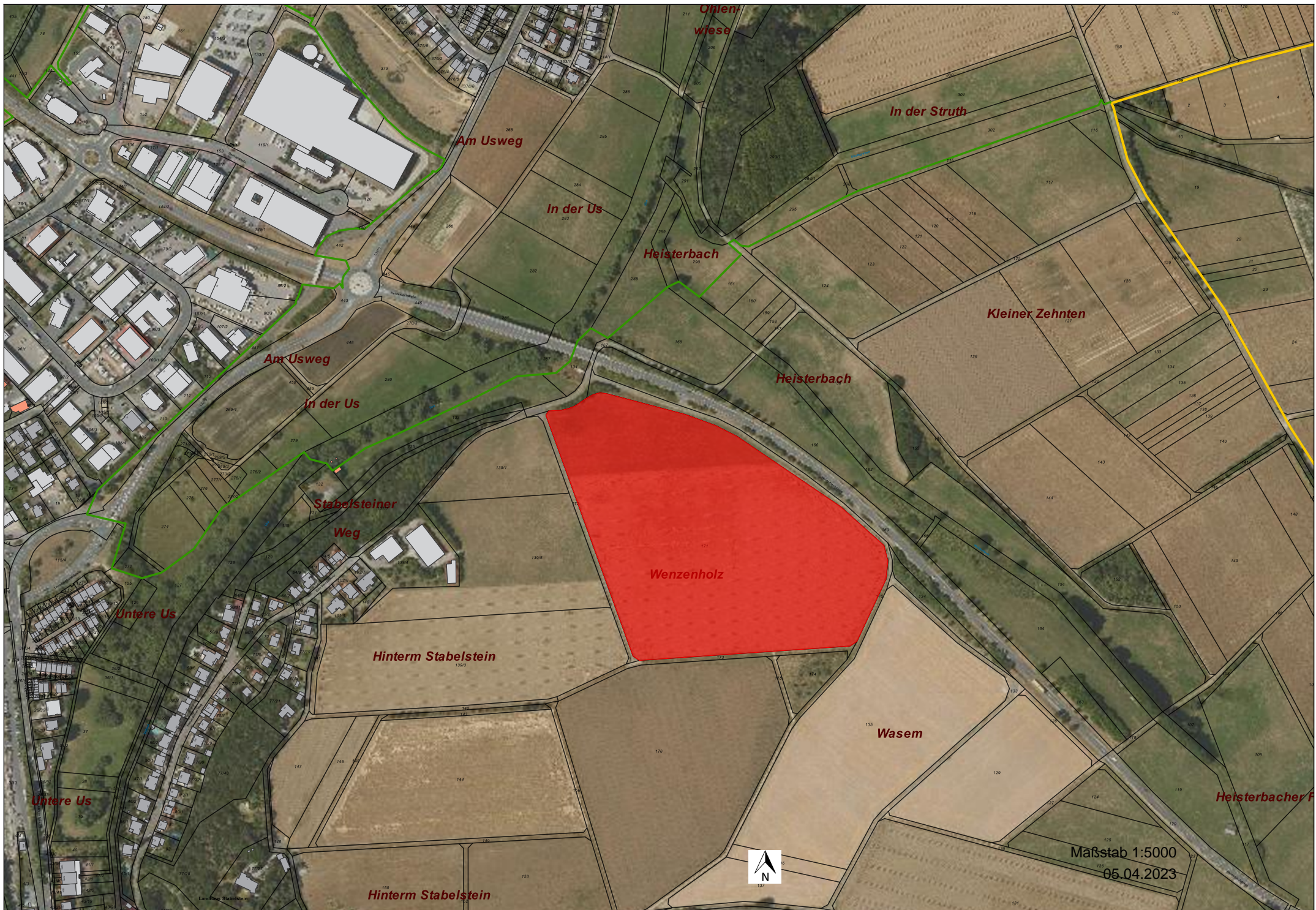
Auf der Laich

Unter dem Hause



Maßstab 1:5000

05.04.2023



Orient
wiese

In der Struth

Am Usweg

In der Us

Heisterbach

Kleiner Zehnten

Am Usweg

Heisterbach

In der Us

Wenzenholz

Stabelsteiner

Weg

Untere Us

Hinterm Stabelstein

Wasem

Untere Us

Heisterbacher f

Hinterm Stabelstein



Maßstab 1:5000

05.04.2023

Corell, Sarah

Von: Honsberg, Gisela
Gesendet: Dienstag, 8. März 2022 15:52
An: Corell, Sarah
Betreff: AW: Errichtung eines Schlachtbetriebs in der Gemarkung Anspach

Sehr geehrte Frau Corell,

anbei unsere Voreinschätzung zur o.g. Voranfrage:

Der Standort (ca. 1,6 ha) ist im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorgehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

Der bauliche Anteil ist mit ca. 0,16 ha relativ klein und liegt unterhalb der Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010. Aus einem Fall in Viernheim, bei dem es allerdings um eine erheblich größere Fläche ging, wurde im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens mitgeteilt, dass die bauleitplanerische Ausweisung einer Weidefläche keinen Verstoß gegen die Ziele des Vorranggebietes für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darstellt. Die geplante Weidefläche kann somit als mit der Darstellung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im RPS/RegFNP 2010 vereinbar angesehen werden und wäre somit nicht Bestandteil einer Sonderbaufläche.

Nach derzeitigem Informationsstand halten wir deshalb für o.g. Vorhaben eine Darstellung als Sonderbaufläche im RPS/RegFNP nicht unbedingt für erforderlich und zielführend, auch wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zugunsten eines Sondergebietes aufgestellt wird.

Hinsichtlich der geplanten baulichen Anlagen ist ggf. folgende Maßgaben aus o.g. Fall relevant: „In den Bebauungsplan ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufzunehmen, wonach die Festsetzung eines Sondergebietes erlischt, wenn der Betrieb ... endgültig aufgegeben wird.“

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Gisela Honsberg
Abteilung Planung

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main





Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/9-2021/1**
Dokument-Nr.: **2022/436321**
Ihr Zeichen: Frau Corell
Ihre Nachricht vom: 02. März 2022
Ihr Ansprechpartner: Madeleine Noll
Zimmernummer: 3.012
Telefon/ Fax: 06151 12 4051/ 0611 327642306
E-Mail: madeleine.noll@rpda.hessen.de
Datum: 31. März 2022

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach im Hochtaunuskreis Anfrage zur Errichtung eines Schlachtbetriebs in der Gemarkung Anspach

Sehr geehrte Frau Corell,
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Im Folgenden möchte ich Ihnen das Ergebnis der Prüfung mitteilen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Neuerrichtung einer Produktions- und Schlachtstätte mit angrenzenden Auslaufflächen für das Großvieh im Außenbereich auf der Gemarkung Anspach.

Die ca. 1,6 ha große Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgelegten „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Zudem wird die Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Innerhalb dieser 1,6 ha großen Grundstücksfläche soll ein Gebäudekomplex von ca. 0,16 ha entstehen, der die Produktionsfläche, die Stallung, die Warenausgabe sowie die Ausstellungsfläche umfasst.

Fahrwege und Stellplätze umfassen eine Fläche von ca. 0,25 ha. Alle weiteren Flächen bleiben unbebaut mit diversen Funktionen, u.a. Freilaufwiese und ein Löschwasserteich bestehen.

Die vorgesehene Planung ist mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1,6 ha aus **regionalplanerischer** Sicht nicht relevant.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Zu der o. g. Anfrage der Stadt Neu-Anspach nehme ich aus **naturschutzfachlicher und -rechtlicher** Sicht wie folgt Stellung:

Gegen den in Rede stehenden Standort für die Errichtung des Schlachtbetriebs bestehen aus hiesiger Sicht zunächst Bedenken, sodass ergänzende Prüferfordernisse gesehen werden, sollte die Planung weiterverfolgt werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Gemarkung Anspach südlich der Stadt Neu-Anspach und liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Am Vorhabenstandort selbst befinden sich tlw. durch Gehölze eingefasste Grünland-/Weideflächen sowie ein Stallgebäude, das in Relation zur Gesamtfläche des geplanten Vorhabens bislang von eher untergeordneter Größenordnung ist. Die nähere Umgebung ist von landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau und Grünlandbewirtschaftung) und vereinzelt Aussiedlerhöfen geprägt, die heute z. T. als Reiterhöfe genutzt werden. Gliedernde Gehölzbestände fehlen weitestgehend bzw. sind neben dem direkten Umfeld des Vorhabens vornehmlich auf gewässerbegleitende Bestände weiter südlich (Erlenbach und Zuflüsse) beschränkt.

Im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV)“ gekennzeichnet. Das Vorhaben widerspricht somit den übergeordneten, im vorliegenden Fall u.a. auch der Freiraumsicherung dienenden Planungszielen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur (siehe obige Ausführungen) ist hier zudem mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und ggf. mit artenschutzrechtlichen Konflikten (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zu rechnen. Vor dem Hintergrund der naturschutzrechtlich gebotenen Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen und aufgrund der gem. Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigenden Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Schonung landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen ist in jedem Fall eine Prüfung und Darlegung alternativer Planungsmöglichkeiten gem. § 2a i.V.m. Anlage 1 BauGB erforderlich.

Natura 2000-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden von der Vorhabenfläche nicht unmittelbar berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“. Dieses verläuft etwa 500m südöstlich vom Plangebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets und seiner Erhaltungsziele sind zwingend zu vermeiden. Sofern an der Planung festgehalten wird und geplant ist, das Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet in den Erlenbach einzuleiten (z.B. mittels Überlauf aus dem geplanten als Regenwasserrückhaltebecken genutzten Löschteich), ist entsprechend darzulegen, ob es hierdurch zu stofflichen Einträgen (z. B. Mineralöle, Kohlenwasserstoffe oder Tausalze von Verkehrsflächen) kommen kann, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen. Bei Bedarf sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die die möglichen erheblichen Beeinträchtigungen wirksam vermeiden.

Die im östlichen Bereich an die Fläche angrenzende lineare Feldgehölzstruktur bildet in der ansonsten recht strukturarmen Umgebung ein biotopvernetzendes Element, welches außerdem eine wertvolle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die gehölzbrütende Avifauna und ggf. auch für die Haselmaus darstellt. Hier gilt es Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden und zu minimieren sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Auch die vom Vorhaben betroffenen Grünlandflächen können je nach Ausprägung wertvolle Biotope darstellen und ggf. auch Lebensraum von z.B. artenschutzrechtlich relevanten Tagfalterarten sein. Sofern an der Planung festgehalten wird, werden in jedem Fall eine Bestandserfassung und -bewertung der vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen sowie eine faunistische Bestandsaufnahme im Vorhabengebiet und auf den angrenzenden Flächen als Grundlage für eine artenschutzrechtliche Prüfung für erforderlich gehalten.

Aus **landwirtschaftlicher** Sicht möchte ich Ihnen folgendes mitteilen:

Bei der geplanten Fläche handelt es sich um 1,6 ha Grünland. Die Fläche wird durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Fläche handelt, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt ist. Grundsätzlich stehe ich der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen als Träger öffentlicher Belange kritisch gegenüber.

In diesem besonderen Falle begrüße ich die vorgestellte Projektidee allerdings. Die Schlachtung und Weiterverarbeitung sehe ich als *unmittelbar nachgelagerten bzw. veredelnden Teil der praktischen Landwirtschaft*.

Ich begrüße, dass durch das Vorhaben...

- Eine Abnahme von Schlachtieren von lokalen landwirtschaftlichen Betrieben gesichert werden könnte.
- Lohnschlachtung/-verarbeitung möglich gemacht werden würde.
- Eine Arbeitnehmer- und Tierwohl steigernde Schlachthanlage entstehen würde.
- Ein mit der Landwirtschaft unmittelbar verbundenes Traditionsunternehmen wachsen würde.
- Die regionale Lebensmittelerzeugung im Ballungsgebiet Rhein-Main gefördert wird.

Lt. des Planungsbüros MüllerRahjes ist bereits allen beteiligten Akteuren bekannt, dass die Hahnwiesen im Außenbereich liegen und keine Privilegierung -wie für Land- und Forstwirtschaft- besteht. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen BBP und die Ansiedlung in der Feldflur scheint aber sinnvoll und notwendig, da die Tiere vor der Schlachtung noch auf den angrenzenden Grundstücken verweilen könnten und so der Stress der Schlachtung gesenkt werden könne.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-032) für die Gewinnungsanlage Brunnen Erlenbach, des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen, Gemarkung Anspach, HTK.

Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.2013 (StaAnz: 10/2013, S. 397 ff) für die Gewinnungsanlage Brunnen Erlenbach in Neu-Anspach ist zu beachten.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weise ich im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf folgende Arbeitshilfe hin: „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“. Dieses Regelwerk, inklusive Maßnahmensteckbriefe, ist abrufbar unter:

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung/kompensation-schutzgut-boden>

Oberflächengewässer

Die Antragstellerin hat eine Anfrage gestellt, zur Errichtung eines Schlachtbetriebs auf der Gemarkung Anspach, Flur 27, Flurstück 30, 31, 32.

Die betroffenen Flurstücke sind ca. 215 m von einem namenlosen Graben entfernt, welcher bei Flusskilometer 26,63 in den Erlenbach mündet. Ein Gewässerrandstreifen oder ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet liegen nicht in der Nähe der o.g. Flurstücke.

Laut Antragsunterlagen soll ein Teich auf Flurstück 30 errichtet werden, der vom Überlauf einer zu errichtenden Zisterne gespeist wird. Der Teich soll auch als Löschwasserbevorratung dienen.

Die Zuständigkeit für den geplanten Teich liegt nach § 1 Abs. 1a der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden (WasserZustVO) bei der unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.

Aus wasserrechtlicher Sicht meines Dezernats Oberflächengewässer spricht nichts gegen das Vorhaben.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen das im Betreff genannte Vorhaben bestehen aus abwasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass das Niederschlagswasser gemäß § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Zudem schreibt § 37 (4) Hessisches Wassergesetz vor, dass insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Abweichungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

Das Exposé der bisherigen Planung wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Hinweis:

Aufgrund der derzeitigen Planung/Zahlen handelt es sich bei der vorgesehenen Schlachanlage um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Nr. 7.2.3 V der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV).

Somit ist vor Errichtung und Betrieb ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach §10 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durchzuführen.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
- in der Datenbank vorliegende Informationen
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda@hessen.de.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Madeleine Noll

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Corell, Sarah

Von: Honsberg, Gisela
Gesendet: Mittwoch, 8. Juni 2022 14:43
An: Corell, Sarah
Cc: Bauer, Dr. Arnd
Betreff: AW: Standortsuche für die Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebs Metzgerei Henrici - Stadt Neu-Anspach

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Frau Corell,

anbei unsere Einschätzung zu Ihrer Anfrage bzgl. Alternativstandorten für den Schlachtbetrieb.

Die seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgebrachten naturschutzfachlichen Belange (Freiraumsicherung, Artenschutz, Eingriffsminimierung etc.) treffen überwiegend auch auf die Alternativstandorte zu und sind auch bei diesen zu beachten.

Der Standort „Hahnwiesen“ ist gemäß unserer Voreinschätzung und Strategischen Umweltprüfung (SUP) nicht wesentlich ökologisch wertvoller und empfindlicher als die beiden Alternativstandorte.

Der Standort unterhalb der Deponie ist aktuell für den Schrotthandel Röhrig und ggf. für das Abbruchunternehmen Moses vorgesehen. Dabei handelt es sich um Gewerbebetriebe, von denen Lärm und ggf. auch Staubemissionen ausgehen. Er wird deshalb als für den landwirtschaftsbezogenen Schlachtbetrieb mit Beweidung vor der Schlachtung als ungeeignet angesehen.

Der Standort Westerfeld wird als möglich angesehen, allerdings ist dann eine weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich fraglich.

Seitens des RV werden bei den beiden Alternativstandorte keine deutlichen Standortvorteile hinsichtlich der betroffenen naturschutzfachlichen Belange gegenüber dem Standort Hahnwiesen gesehen, jedoch besteht u.U. eine Flächenkonkurrenz zu anderen Gewerbebetrieben durch einen im weiteren Sinne der Landwirtschaft zuzurechnenden Betrieb, während sich der Standort Hahnwiese im Eigentum der Betreiber des Schlachthofes befindet und vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden zugeordnet ist.

Für eine Standortentscheidung halten wir deshalb die Einschätzung seitens der Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes für den ländlichen Raum sowie die betriebsbezogene Eignung und die Eigentumsfrage für ausschlaggebend.

Für Rücksprache oder weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Gisela Honsberg
Abteilung Planung

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail

Magistrat
Der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Unser Zeichen:	RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/9-2021/2
Dokument-Nr.:	2022/994916
Ihr Zeichen:	Sarah Corell
Ihre Nachricht vom:	3. Juni 2022
Ihr Ansprechpartnerin:	Karin Schwab
Zimmernummer:	3.018
Telefon/ Fax:	06151 12 6321/ +49 611 327642295
E-Mail:	karin.schwab@rpda.hessen.de
Datum:	22. Juli 2022

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach im Hochtaunuskreis Landesplanerische Anfrage zur Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebs Metzgerei Henrici

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem in Ihrer ersten E-Mail vom 2. März 2022 genannten Standort für die Verlagerung habe ich **regionalplanerisch** bereits mit meinem Schreiben vom 31. März 2022 ausführlich Stellung genommen, auf das ich verweisen möchte.

Die zweite Standortalternative ‚In den Tiefenbächen‘ liegt in der Gemarkung Westerfeld, Flur 3. Es wird eine Teilfläche des Flurstücks 26 benötigt. Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) weist die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Das Grundstück grenzt an ein Gewerbegebiet an und wurde bereits für die Flächennutzungsplanänderung als Gewerbefläche angemeldet.

Die dritte in Frage kommende Fläche liegt ebenfalls in der Gemarkung Westerfeld, Flur 2, Flst. 26, südlich der Deponie Brandholz. Im RegFNP ist diese Fläche als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt und als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Auf benachbarten Flurstücken ist bereits eine Ansiedlung der Abbruchfirma Moses sowie eine Betriebsverlagerung der Firma Röhrig geplant. Bei letzterer handelt es sich um einen Schrottplatzbetrieb, für den bereits eine Änderung des RegFNP beabsichtigt ist.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen zu allen drei Flächen keine Bedenken.

Naturschutzfachlich verweise auf das Schreiben vom 31. März 2022. Gegen die beiden hier vorgeschlagenen Alternativstandorte habe ich keine Bedenken. Auf beiden betrachteten Flächen werden keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete berührt.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhau
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Aus Sicht der Abteilung **Umwelt Wiesbaden** teile ich Folgendes zu dem Vorhaben mit:

Grundwasser

Standortalternative 1 Hahnwiesen:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-032) für die Gewinnungsanlage Brunnen Erlenbach, des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen, Gemarkung Anspach, HTK.

Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.2013 (StaAnz: 10/2013, S. 397 ff) für die Gewinnungsanlage Brunnen Erlenbach in Neu Anspach ist zu beachten. In dem Gebiet Hahnwiese bestehen aus wasserrechtlicher Sicht Bedenken gegen das Vorhaben.

Standortalternative 2 Westerfeld:

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Standortalternative 3 Südöstlich der Deponie Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstück 26:

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken

Bodenschutz und vorsorgender Bodenschutz

Bezüglich der Standortalternativen, die im Rahmen der Standortsuche für die Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebes Metzgerei Henrici, vorgeschlagen werden, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer nehme ich bezüglich der vorgeschlagenen Flächen wie folgt Stellung:

Standortalternative 1 (Hahnwiesen Gemarkung Anspach Flur 27 Flst. 30 – 32):

Die Stellungnahme vom 31. März 2022 (Az.: IV/Wi 41.2 – 67 u 03.03) behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Standortalternative 2 (Gemarkung Westerfeld Flur 3 benötigte Teilfläche Flst. 26):

Die Fläche befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch ist der Gewässerrandstreifen der Usa betroffen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu der Fläche als Standort.

Standortalternative 3 (Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flst. 26):

Die Fläche befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch ist der Gewässerrandstreifen des Schleichenbachs betroffen. Dieser entspringt in ca. 360 Metern östlich des Flurstücks. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu der Fläche als Standort.

Abwasser, Anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus abwasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine der vorgeschlagenen Standortalternativen. Beim Standort südöstlich der Deponie ist darauf zu achten, dass der vorhandene Schmutzwasserkanal erweitert wird, damit die zusätzliche Schmutzwassermenge aufgenommen werden kann.

Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Stellungnahme hinsichtlich des Bodenaushubs

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis

Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Stellungnahme hinsichtlich der benachbarten Deponie Brandholz

Der Betrieb der Deponie Brandholz wird durch eine Gewerbeansiedlung auf Flur 2, Flurst. Nr. 26 (dritte Standortalternative unterhalb der Deponie Brandholz) grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Allerdings muss sichergestellt sein, dass die in der Email von Frau Corell, Stadt Neu-Anspach, beschriebene Abwasserproblematik derart gelöst wird, dass die Abwässer der Deponie Brandholz weiterhin ordnungsgemäß abgeführt und eingeleitet werden können.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas ergaben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben an allen Standorten.

Hinweis

Aufgrund der derzeitigen Planung/Zahlen handelt es sich bei der vorgesehenen Schlachthanlage um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Nr. 7.2.3 V der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV). Somit ist vor Errichtung und Betrieb ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach §10 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durchzuführen. Im Zuge eines solchen Genehmigungsverfahrens kann es aufgrund der Nähe zu anderen Gewerbebetrieben zu schalltechnischen Nachweisforderungen sowie zu Forderung von Geruchsprognosen kommen.

Bergaufsicht

Es wurden die Bereiche der von Ihnen benannten Flurstücke geprüft.

Seitens der Bergaufsicht stehen einer Betriebsverlagerung keine Sachverhalte entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis: Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Corell, Sarah

Von: Golla, Thomas
Gesendet: Dienstag, 7. März 2023 14:29
An: Corell, Sarah
Cc: Selzer, Dieter Dr. Dr.; Martius, Christiane; Reusch-Farinha, Friederike
Betreff: AW: Standortsuche für die Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebs Metzgerei Henrici - Stadt Neu-Anspach

Sehr geehrte Frau Corell,

in beiden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums wurden die Belange des Grund- und Gewässerschutzes für alle Standorte ausreichend betrachtet und gewürdigt. Insofern schließt sich der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz der Einschätzung des Regierungspräsidiums für die in unserer Zuständigkeit liegenden Belange an. Die abschließende behördliche Zuständigkeit (Obere oder Untere Wasserbehörde) stellt sich erst bei der Realisierung des Vorhabens.

Einen Aspekt, der weder in den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums noch in der Betriebsbeschreibung der Metzgerei Henrici erwähnt wurde, möchte ich noch ansprechen.

Bei einem Schlachtbetrieb handelt es sich um einen wasserintensiven Betrieb. Mit Blick auf die in den Sommermonaten angespannte Wasserversorgungssituation im Usinger Land sollte der Aspekt der Wasserversorgung frühzeitig betrachtet werden. Hier spielt die Frage der Substitution von Trinkwasser durch Brauchwasser aus meiner Sicht eine große Rolle.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Golla
Fachbereichsleitung

Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Fachbereich Wasser- und Bodenschutz
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d. Höhe

Corell, Sarah

Von: Hirsch, Bastian Dr.
Gesendet: Dienstag, 7. März 2023 13:31
An: Corell, Sarah
Betreff: AW: Standortsuche für die Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebs Metzgerei Henrici - Stadt Neu-Anspach

Sehr geehrte Frau Corell,

wie bereits telefonisch mitgeteilt, können wir zur einem Bebauungsplan vorgelagerten Standortsuche nicht viel beitragen. Dies ist originäre Aufgabe der Kommune selbst. Die Ausführungen in Ihrer E-Mail betreffen auch eigentlich nicht die Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde.

Die Schaffung passenden Planungsrechts wird seitens der Bauaufsichtsbehörde jedoch ausdrücklich begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



r. Bastian Hirsch
Abteilungsleiter

Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Abteilung Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
352 Bad Homburg v.d. Höhe

Corell, Sarah

Von: Krebs, Valeska
Gesendet: Donnerstag, 16. März 2023 16:00
An: Corell, Sarah
Cc: Annussek, Christian; Golla, Thomas
Betreff: WG: Standortsuche für die Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebs Metzgerei Henrici - Stadt Neu-Anspach

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrter Frau Corell,

vielen Dank für die frühzeitige Einbindung in das anstehende Bauleitplanverfahren zur Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebs Metzgerei Hinrici.

Wir haben die uns zur Verfügung stehenden Daten hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausgewertet und können Ihnen folgende Hinweise mit auf den Weg geben.

Zu Standort 1 (Hahnenwiesen)

Ähnlich wie das Regierungspräsidium Darmstadt halten wir diesen Standort für ungeeignet. Dies lässt sich durch die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (Schutzzone IIIA, WSG Br. Erlenbach) sowie die Nähe (ca. 500 m) zum FFH-Gebiet „Erlenbach“ begründen. Von der Planung werden hier neben den Fettwiesen/-weiden auch Feldgehölze betroffen sein, die in der sonst weitestgehend ausgeräumten Landschaft eins der nur noch wenig verblieben Biotopvernetzungselemente sind. So wurde bspw. auch ein Hinweis auf das Vorkommen des geschützten Neuntöters ermittelt, der auch planungsrechtlich relevant wäre. Die Böden stellen sich als Böden mit hoher Ertragsicherheit und Grundwasserschutzfunktion dar. Zudem befindet sich der Standort in einem bedeutenden, mehr als 5.000 ha großen, unzerschnittenen Freiraum. Eine durchgeführte digitale strategische Umweltprüfung hat an diesem Standort die meisten potentiellen Konflikte im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt. Nicht zuletzt scheint an diesem Standort auch die angedachte Zuwegung äußerst kritisch hinterfragt werden zu müssen.

Zu Standort 2 (In den Tiefenbächen)

Aus Sicht des Naturschutzes ist diese Standort geeignet um das Vorhaben umzusetzen.

Zwar befindet sich auch hier eine Fließgewässer in der Nähe, dieses unterliegt aber keinem speziellen naturschutzrechtlichen Schutz. Eine durchgeführte digitale strategische Umweltprüfung hat an diesem Standort die wenigsten potentiellen Konflikte im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt.

Zu Standort 3 (Südlich der Deponie)

Auch dieser Standort ist aus naturschutzfachlicher Sicht für die Umsetzung des Vorhabens geeignet.

Die durchgeführte digitale strategische Umweltprüfung hat zwar ein geringfügig mehr potentielle Konflikte im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt als am Standort 2, aber liegen deutlich unter der potentiellen Konfliktdichte von Standort 1.

Zu Standort 4 (Wenzenholz):

Der Standort 4 ist aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege eher ungeeignet für die Umsetzung des Vorhabens.

Dies begründet sich aus der Tatsache, dass hier die die Böden mit den höchsten Ertragsmesszahlen zu finden sind. Im Sinne der Nachhaltigkeit, aber auch hinsichtlich der Eignung als Lebensraum seltener und/oder geschützter Arten, sollten solche Flächen von einer Bebauung verschont bleiben. Zudem wird diese Fläche als ein relevantes Kaltluft einzugsgebiet mit sehr hoher Empfindlichkeit eingeschätzt. Die durchgeführte digitale strategische Umweltprüfung hat an diesem Standort einen mittleren Raumwiderstand (mittlere potentielle Konfliktdichte) im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege aufgezeigt.

Zusammenfassend erscheinen die Standorte 2 und 3 aus naturschutzfachlicher Sicht am geeignetsten zur Realisierung des Projektes.

Es soll aber auch darauf hingewiesen werden, dass diese Einschätzungen lediglich eine Vorab einschätzung der einzelnen Standorte hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege darstellt. Erst die Vorlage von entsprechenden Gutachten (z. B. Artenschutz, Biotopkartierung, Umweltbericht) kann zu umfänglichen Aussagen unsererseits führen. Darüber hinaus sollte auch geprüft werden, ob das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVPG, Anlage 1 Nr. 7.13) unterliegt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne Zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Valeska Krebs
Untere Naturschutzbehörde

Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d. Höhe

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS

FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Stadt Neu-Anspach
Bauen, Wohnen und Umwelt
Frau Corell
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Herr Schulze

Haus , Etage 1, Zimmer 07

Az.: 60.10-ALR/TÖB/sc

13. April 2023

Standortsuche der Stadt Neu-Anspach für die Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebs Metzgerei Henrici

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Fachbereich Ländlicher Raum werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Neu-Anspach ist derzeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort für den Schlachtbetrieb Henrici. Hierzu wurden verschiedene alternative Standorte vorgeschlagen. Wir als Amt für den ländlichen Raum unterstützen ausdrücklich das angestrebte Vorhaben der Familie Henrici. Derzeit sinkt aus verschiedensten Gründen die Zahl an aktiven Schlacht- und Zerlegebetrieben in Hessen dramatisch. Daraus ergeben sich durchweg negative Folgen für die Landwirtschaft, das Wohl der Tiere und die Agrarstruktur. Durch einen zukunftsfähigen Schlachtbetrieb in der Region kann dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Die kurzen Transportwege für die lokalen Landwirt:innen, die angestrebte Kooperationsmöglichkeit für (teil-) mobile Schlachtung und ein tiergerechter Wartebereich sind alles Elemente, die dieses Vorhaben für uns für besonders unterstützenswert macht. Wir schließen uns der Aussage des RP Darmstadt an, dass die Ansiedlung in der Feldflur durchaus sinnvoll ist, damit die Tiere vor der Schlachtung noch auf den angrenzenden Grundstücken verweilen können und so der Stress vor der Schlachtung gesenkt wird. Insbesondere der Verbleib der regionalen Wertschöpfungskette im Bereich der Nahrungsmittelproduktion in unserem Landkreis, bzw. Amtsbezirk bewerten wir als sehr positiv.

1. Hahnwiesen Gemarkung Anspach Flur 27 Flst. 30 – 32

Dieser Standort wird im regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, beinhaltet aktuell Dauergrünland und liegt abseits der geschlossenen Bebauung. Orographisch gesehen liegt der Standort geschützt, da er quasi „hinter der Kuppe“ liegt und somit

vom nahen gelegenen Ortsteil Anspach nicht direkt einsehbar ist. Dies bedeutet auch, dass dieser Standort sich durch eine relativ ruhige Lage auszeichnet. Zum einen ist kaum eine Störung in Form von Immissionen für die Ortslage auszugehen. Zum anderen zeichnet sich der Standort für den Schlachtbetrieb als ruhig aus, sodass eine Beeinträchtigung für die lebend angelieferten Tiere gering ist. Dies ist insbesondere für den tiergerechten Wartebereich von großer Bedeutung. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Gehöft, von welchem von einer leichten Emissionsbelastung auszugehen ist.

Die Acker-Grünlandzahl, welche die Wertigkeit des Bodens angibt, liegt zwischen 40 und 45 und ist somit für die Stadt als eher durchschnittlich zu bewerten. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) ist der Bereich in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt.

Die Zuwegung für das Areal ist aktuell noch unklar, aber bei diesem Standort ist davon auszugehen, dass die Infrastruktur sowohl für Wasser und Strom, als auch Straßen ausgebaut werden müssen. Die Zuwegung über die Feldbergstraße würden den geringsten Neu-/Ausbau an Straßen bedeuten. Eine Zuwegung von der L3041 im Bereich des Flugplatzes ist aus Sicht der Landwirtschaft nicht zu verfolgen, da dies eine verstärkte Nutzung durch den Freizeit-, bzw. Nicht-landwirtschaftlichen Verkehr bedeutet, was die Nutzung der Wirtschaftswege für die Landwirtschaft deutlich einschränkt.

2. In den Tiefenbächen Gemarkung Westerfeld Flur 3 benötigte Teilfläche Flst. 26

Dieser Standort wird im regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, beinhaltet aktuell Dauergrünland und Ackerland. Der Standort grenzt direkt an ein bestehendes Gewerbegebiet an, welches sich wiederum über 200 m entfernt vom Ortsrand Westerfeld befindet. Die Immissionsbelastung an diesem Standort ist als mittel zu bewerten, nichtsdestotrotz ist insbesondere von Lärmimmissionen auszugehen. Die Verweilmöglichkeit in diesem Bereich ist für die Tiere flächenmäßig gegeben, die möglichen Lärmimmissionen sind aber hierzu als negativ zu betrachten und widersprechen den Voraussetzungen eines Ruhebereichs.

Die Acker-Grünlandzahl, welche die Wertigkeit des Bodens angibt, liegt für den größten Bereich zwischen 45 und 50 und ist als leicht überdurchschnittlich für die Stadt zu betrachten. Kleinere Bereiche liegen zwischen 20 und 45. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) ist der Bereich in der mittleren Wertigkeitsstufe 2 aufgeführt.

Die Zuwegung des Areals und die infrastrukturelle Anbindung sind durch das nahegelegene Gewerbegebiet einfach zu bewerkstelligen. Die Anfahrt kann sowohl durch den Ortskern Westerfeld oder über die Umgehungsstraße erfolgen, beide Varianten sind für die Landwirtschaft ohne Probleme.

3. Südöstlich der Deponie Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstück 26

Dieser Standort wird im regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die „Landbewirtschaftung“ und eine kleinere Ecke als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt und beinhaltet aktuell Ackerland. Der Standort liegt südlich der Mülldeponie Brandholz und soll an das in Aufstellung befindliche Gewerbegebiet anschließen, welches den Schrotthandel Röhrig & Sohn GmbH und gegebenenfalls auch die Moses Abbruch GmbH beinhalten soll. Die Immissionsbelastung ist hier als sehr hoch zu bewerten. Die bestehende Deponie verursacht bereits unterschiedliche Immissionen und die angedachte Ansiedlung verstärkt die Immissionsbelastung zusätzlich. Die Immissionsbelastung ist für eine mögliche Ruheweide als negativ, bzw. zu groß zu betrachten. Aus unserer Sicht hat deshalb dieser Standort nur Potenzial, wenn die Tiere tot angeliefert werden, bzw. ein reiner Zerlege- und Verarbeitungsbetrieb entstehen soll.

Die Acker-Grünlandzahl, welche die Wertigkeit des Bodens angibt, liegt überwiegend zwischen 40 und 45 und ist somit für die Stadt als eher durchschnittlich zu bewerten. Kleine Bereiche besitzen eine Wertigkeit zwischen 45 und 55. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) ist der Bereich in der mittleren Wertigkeitsstufe 2 aufgeführt.

Für die Zuwegung des Areals und die infrastrukturelle Anbindung sind vorhandene Infrastruktur des nahegelegenen Gewerbegebietes nutzbar, insbesondere die ungeklärte Entwässerung, verbunden mit einer Neuanlage eines Kanals wird kritisch gesehen. Die Anfahrt kann über die Umgehungsstraße erfolgen und ist für die Landwirtschaft ohne Probleme.

4. Im zukünftigen Gewerbegebiet Wenzelholz Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171 (noch keine Rückmeldung vom RP)

Dieser Standort wird im regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die „Landbewirtschaftung“ und eine kleinere Ecke als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt und beinhaltet aktuell Ackerland und Grünland. Orographisch gesehen liegt der Standort ein wenig geschützt östlich vom Ortsrand und ist vom nahe gelegenen Ortsteil Anspach nicht direkt einsehbar. Die Umgehungsstraße „Heisterbachstraße“ schließt direkt östlich an den Standort an und stellt eine Lärmbelastung dar. Das gesamte Areal befindet sich aktuell im Zielabweichungsverfahren beim RP, sodass davon auszugehen ist, dass der Schlachthof sich nicht alleine im Außenbereich befinden wird, sondern sich in ein Gewerbegebiet eingliedern wird. Eine potenziell angedachte Wohnbebauung in direkter Nähe wird auf Grund von Emissionsgründen für den Schlachtbetrieb kritisch gesehen. Die Ausgestaltung des Gewerbegebietes ist unklar, aber es ist fraglich, inwiefern ein Ruhebereich für die angelieferten Tiere so ausgestaltet werden kann, dass diese durch das restliche Gewerbegebiet nicht gestört werden oder die Wohnbebauung zukünftig nicht beeinflusst wird.

Die Acker-Grünlandzahl, welche die Wertigkeit des Bodens angibt, liegt überwiegend zwischen 40 und 75 und ist somit für die Stadt als überdurchschnittlich zu bewerten, der Wert 75 stellt für die Kommune einen Spitzenwert dar. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) ist der Bereich überwiegend in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a und zu einem kleineren Teil in der mittleren Wertigkeitsstufe 2 aufgeführt.

Die Zuwegung über die Heisterbachstraße ist ohne jegliche Belastung für den Ort oder die Landwirtschaft möglich. Weitere infrastrukturelle Anbindungen wie Strom und Wasser lassen sich aktuell noch nicht bewerten, da das gesamte Gebiet erst noch entwickelt werden soll. Das Zielabweichungsverfahren mit dem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird aber grundsätzlich als kritisch betrachtet.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

(Schulze)

Von: Corell, Sarah
Gesendet: Mittwoch, 12. April 2023 14:44
An: Voß, Katharina
Betreff: Fwd: Standortsuche für die Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebs Metzgerei Henrici - Stadt Neu-Anspach

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Von: Christian Staehr
Datum: 12. April 2023 um 12:17:15 MESZ
An: "Corell, Sarah"
Betreff: **Aw: Standortsuche für die Betriebsverlagerung des Schlachtbetriebs Metzgerei Henrici - Stadt Neu-Anspach**

Hallo Frau Corell,

bezugnehmend auf ihre E-Mail möchte ich wie folgt Stellung nehmen.

Eine Weiterentwicklung des Schlachtbetriebes Henrici wird prinzipiell aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt, da regionale Lebensmittelverarbeitung und damit einhergehend kurze Verarbeitungswege in der Landwirtschaft zusehens wegbrechen.

Im Folgendem erörtere ich die einzelnen Standortalternativen aus Sicht der örtlichen Landwirtschaft:

1. Hahnwiesen Gemarkung Anspach Flur 27 Flst. 30 – 32

An diesem Standort lässt sich offensichtlich nicht bestreiten, dass die Tiere (sofern das vorliegende Konzept in der Art bestehen bleibt) die benötigte Ruhe im Außenbereich erfahren. Allerdings sehen wir größere Konflikte in der Erschließung des Grundstücks insbesondere Wasser, Strom und Abwasser, aber auch die verkehrstechnische Erschließung ist als äußerst schwierig zu erachten.

Sämtliche Aussiedlungshöfe sind wie schon beschrieben an die Druckentwässerung angeschlossen, die bis zum heutigen Tage nicht störungsfrei funktioniert. Ebenso verhält es sich mit der Stromleitung, diese ist durch stetiges Wachsen der einzelnen Betriebe schon seit geraumer Zeit an der Grenze ihrer Belastbarkeit angekommen. Die verkehrstechnische Erschließung über die Feldbergstrasse gilt aus Sicht der Landwirtschaft als einzige Möglichkeit, andernfalls müssten die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege (in den 50er Jahren während der Umlegung entstanden)

a) ihrer Nutzung in der Feldwegesatzung umgewandelt werden

b) soweit ausgebaut werden, dass ein Begegnungsverkehr problemlos möglich ist. Da es so ja schon ausreichend Konflikte mit Naerholungssuchenden gibt ohne den zusätzlichen zu erwartenden Verkehr. Zudem müssten die angrenzenden Grundstücke der betreffenden Wirtschaftswege erworben werden, die zum Ausbau der Wege benötigt werden.

Die Gemarkung, in der auch die Hahnwiesen liegen, ist der letzte Bereich, in dem die Landwirtschaft uneingeschränkt zwischen der L3041, dem Hessenpark und der Stadtgrenze Neu-Anspachs ihrer ureigensten Aufgabe innerhalb des Gesamtgebiets der Stadt Neu-Anspachs nachkommen kann.

2. In den Tiefenbächen Gemarkung Westerfeld Flur 3 benötigte Teilfläche Flst. 26

Dieser Standort gilt aus meiner Sicht als der geeignetste aller Standorte, da sowohl sämtliche Erschließungen (Strom, Wasser, Verkehr) vorhanden sind. Die unmittelbare Nähe zur Feldgemarkung kommt dem Tierwohl zu Gute, die zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem

angrenzenden Gewerbegebiet sind aus meiner Sicht vernachlässigbar, da sie nicht höher sein dürften, als die alltäglichen Lärmbelastungen eines Landwirtschaftlichen Betriebes.

3. Südöstlich der Deponie Gemarkung Westerfeld Flur 2 Flurstück 26

Dieser Standort ist aus meiner Sicht eher ungeeignet (sofern am bestehenden Konzept festgeahlt wird). Ein reiner Zerlegebetrieb hätte auch hier seine Berechtigung, aber kein Ruhestall. Ebenfalls ist die nicht geklärte Entwässerung ähnlich wie unter 1. als problematisch anzusehen.

4. Im zukünftigen Gewerbegebiet Wenzelholz Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171 (noch keine Rückmeldung vom RP)

Je nach Ansiedlung zur Feldrandnähe kann auch dieser Standort Interessant sein. Da es ja relativ wahrscheinlich ist, dass diese Fläche der Landwirtschaft verloren geht und ein neues Gewerbegebiet an dieser Stelle sehr wahrscheinlich entstehen wird, sind sämtliche Fragen der Erschließung hinfällig, da ja nach Umsetzung so oder so vorhanden. Ebenfalls kann man hier in diesem noch sehr frühem planerischen Zeitraum die Ansiedlung des Schlachtbetriebes noch so gestalten, dass dem Schlachtbetrieb keinerlei Beeinträchtigung entgegen stehen.

Ich hoffe, mit meiner Stellungnahme zur Klärung des Sachverhaltes beigetragen zu haben. Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen vom Hubertushof

Christian Staehr

Landwirtschaftliches Lohnunternehmen Staehr
Hubertushof
61267 Neu-Anspach

Potentialanalyse

**auf Vorkommen von geschützten Tierarten
auf den Flurstücken 30, 31 und 32 (Hahnwiesen),
Flur 27, Gemarkung Anspach in Neu-Anspach**

April bis Juni 2022



Auftraggeber: Metzgerei Henrici GmbH & Co. KG
Saalburgstraße 2
D-61267 Neu-Anspach

Verfasser: Diplom-Biologe Volker Erdelen
Taunusstraße 63
D-65779 Kelkheim
Telefon: 0049 - (0)6195 – 976386
volker.erdelen@gmx.de

Anlass, Untersuchungsumfang

Untersucht wurden die Flurstücke 30, 31 und 32 („Hahnwiesen“) in der Flur 27, Gemarkung Anspach in Neu-Anspach mit einer Fläche von 16.472 m², da diese mit einem Betrieb für regionale Schlachtung mit Weideflächen für eine zeitweise Hälterung der Schlachttiere bebaut werden soll. Die Flurstücke liegen im Außenbereich. Sie werden derzeit als Weidefläche genutzt, sind eingezäunt und mit Hecken umfriedet und mit einer Feldscheune bestanden.

Durch die Untersuchung soll der Untersuchungsumfang für den Artenschutzbericht zum Bebauungsplan zu der Bebauung des Grundstücks umrissen werden. Durch einen Artenschutzbericht soll sichergestellt werden, dass keine Lebensräume von streng geschützten Tierarten zerstört, keine Quartiere oder Wochenstuben streng geschützter Tierarten, keine mehrfach genutzten Nester von besonders oder streng geschützten europäischen Brutvogelarten zerstört und auch keine Individuen hier überwinternder, streng geschützter Tierarten getötet werden können.

Dazu wurde das Grundstück am 27. April 2022 besichtigt und am 09. Juni 2022 das Grünland begangen und anschließend das Potential als Lebensraum für geschützte Tierarten abgeschätzt.

Bestand

Die Fläche liegt westlich des Birkenhofs in der Feldflur von Anspach und ist nach Osten durch einen geteerten Feldweg und eine Böschung mit einer Baumhecke mittleren Alters begrenzt. Die Hecke besteht aus Feld-Ahorn, Weiden, Schwarz-Erlen, Heckenrose und Schwarzem Holunder. Auf den anderen Seiten sind die Parzellen 31 und 32 durch einen Zaun und eine mittelalte Hecke aus Feld-Ahornen begrenzt. An der Nordostecke steht eine Scheune, der Rest der Fläche ist eine Intensivweide.

Die Parzelle 30 ist eine umzäunte Fläche mit nährstoffreichem Intensivgrünland ohne Gehölze. Die Flächen werden derzeit nicht beweidet.

Das Grünland auf den drei Flurstücken besteht hauptsächlich aus Obergräsern (Glatthafer, Honiggras, Knäuelgras und Wiesen-Fuchsschwanz sowie anderen Arten). Der Anteil an Untergräsern sowie Kräutern ist sehr gering, allerdings finden sich vor allem in den Randbereichen in wenigen Exemplaren noch die typischen Kräuter einer Glatthafer-Rumpfgesellschaft sowie Beweidungszeiger. Die Vegetation deutet auf einen feuchten, nährstoffreichen Boden hin und ist ausgesprochen blütenarm. An zwei Stellen im Flurstück 30 weisen Binsen, Mädesüß sowie Blut-Weiderich auf nasse bzw. quellige Stellen hin. Gewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Naturschutz- und FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale und Landschaftsschutzgebiete sind auf und in unmittelbarer Umgebung zu den Flächen nicht vorhanden. Im Entwässerungsbereich liegt in ca. 500 m Entfernung der Erlenbach mit dem FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“.

Potentialanalyse

Fledermäuse

Die Freiflächen und die Hecken haben ein gutes Potential als Jagdgebiet für Fledermäuse. Für Quartiere kommt möglicherweise die Scheune in Frage, diese sollte auf Quartiere untersucht werden. Naturhöhlen in Gehölzen sowie Nistkästen sind vermutlich nicht vorhanden. Die Baumhecke entlang des Weges enthält wenige mittelalte Bäume (Weiden und Erlen), die in unbelaubtem Zustand auf Baumhöhlen abgesucht werden sollten. Ein Potential für Winterquartiere ist nicht zu erkennen. Eine quantitativ wesentliche Beeinträchtigung von Jagdhabitaten ist bei einer schonenden Erschließung des Gebietes (s.u.) nicht zu erwarten.

Sonstige Säuger, Bilche

Das Gebiet ist eingezäunt, wird aber dennoch von Jagdwild aufgesucht (ein Reh am 09. Juni 2022). An besonders geschützten Säugern ist eventuell der Igel zu erwarten. Ein Vorkommen von Bilchen ist aufgrund des weitgehenden Fehlens von Beersträuchern sowie geeigneten Siedlungsstrukturen wie Baumhöhlen und Brombeergebüsch unwahrscheinlich. Die Hecke entlang der Ostgrenze kann eventuell eine vernetzende Funktion haben, allerdings reicht das Gehölz aufgrund seiner geringen Größe potentiell nur als Teillebensraum, nicht für ein vollständiges Revier der streng geschützten Haselmaus. Auch für die besonders geschützten Arten Siebenschläfer und Gartenschläfer stellt die Fläche nur ein potentielles Teilrevier dar, so dass mögliche Populationen durch eine Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Vögel

Als Nistmöglichkeit für Brutvögel kommen lediglich die Hecken in Betracht. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern ist aufgrund der geringen Flächengröße sowie der Eutrophierung und der Nutzung auszuschließen. Es besteht allerdings ein (wenn auch geringes) Potential als Lebensraum für Vogelarten mit ungünstigem und schlechtem Erhaltungszustand in Hessen.

Reptilien und Amphibien

Als Lebensraum für Eidechsen hat die Fläche kein Potential, evtl. können Blindschleiche und Ringelnatter vorkommen, jedoch besteht auch für diese Arten nur ein geringes Potential zum Nahrungserwerb. Als Sommerlebensraum für Amphibien kommt das Gebiet ebenfalls in Frage, aufgrund der Nutzung (mit einhergehender Arten- und Individuenarmut von Insekten) ist allerdings ein Vorkommen von größeren Individuenzahlen unwahrscheinlich. Streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Tagfalter

Ein Vorkommen von geschützten und planungsrelevanten Tagfalterarten ist aufgrund der intensiven Nutzung und der Blütenarmut nicht zu erwarten. Bei der Begehung am 09. Juni 2022 wurden keine Exemplare vom Wiesenknopf gefunden, der eine Voraussetzung für das Vorkommen von Ameisenbläulingen ist. Insbesondere wurden die feuchten Bereiche auf Wiesenknopf ergebnislos abgesucht.

Potentielles Untersuchungsspektrum


Für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sollte auf alle Fälle die Tiergruppe der Vögel untersucht werden, ebenso Reptilien und Amphibien. Für Amphibien sollte auch eine Erfassung bei Nacht durchgeführt werden

Hinsichtlich der Fledermäuse sollte eine Suche nach möglichen Quartieren ausreichen. Umfangreichere Arterfassungen sind (falls keine Hinweise auf Quartiere gefunden werden) voraussichtlich nicht planungsrelevant. Auch für die Notwendigkeit einer speziellen Erfassung von Bilchen gibt es derzeit keine Anzeichen. Ein Stichproben-artiges Absuchen der Hecken nach Spuren von Bilchen sowie anderen Säugern sollte allerdings vorbeugend erfolgen.

Da kein Wiesenknopf gefunden wurde, ist das Vorkommen von Ameisenbläulingen nicht zu erwarten. Auch mit anderen planungsrelevanten Wirbellosen ist nicht zu rechnen, so dass Erfassungen im Bereich dieser Gruppen nicht notwendig erscheinen.

Eine Ausarbeitung von Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich sowie zu möglicherweise notwendigen CEF-Maßnahmen (dem Eingriff vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen) kann sinnvollerweise nach der Erfassung des Bestandes und einer eventuell genaueren Planung des Vorhabens erfolgen.

Aufgrund der derzeitigen Ergebnisse der Untersuchung ist nicht zu erwarten, dass bei der Bebauung unlösbare Konflikte mit geschützten Tierarten oder nicht ausgleichbare wesentliche Beeinträchtigungen von geschützten Populationen auftreten werden.

**Volker Erdelen****Kelkheim, 09. Juni 2022**

MüllerRahjes GmbH - PLANBARchitekten
Herrn Andreas Müller
Westerfelder Straße 2
D-61273 Wehrheim/Taunus

Sachverständige und
Beratende Ingenieure
für Erd- und Grundbau,
Altlasten, Abbruch-
planung, Schadstoffe,
Sicherheits- und
Gesundheitsschutz

13. Juni 2022
ma/ps

per E-Mail

Aussiedlung Schlachtstätte Henrici, Neu Anspach geotechnische Beratung

Unsere Bearbeitungsnummer: 225460

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung des Schreibens vom Regierungspräsidium Darmstadt zur Errichtung eines Schlachtbetriebes in der Gemarkung Anspach vom 31. März 2022, Zeichen RPDA – Dez. III31.2-61 d 02.08/9-2021/1.

Die geplante Baumaßnahme wird darin grundsätzlich begrüßt. Aus geotechnischer Sicht wird in dem Schreiben folgendes thematisiert: Eine Eintragung in die Hessische Altflächendatei liegt nicht vor. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen grundsätzlich ebenfalls keine Bedenken gegen die Baumaßnahme. Aus geotechnischer und hydrogeologischer Sicht ist allerdings zu beachten, dass sich das Grundstück in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie einem Trinkwasser- und Heilschutzquellengebiet befindet:

....Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, IIIA, III B oder IV)“ gekennzeichnet.....

Das Baufeld selber liegt nach unseren Informationen in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III. Die Schutzzone III erfasst das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Wasserfassungsanlage. Die Schutzzone soll vor allem chemische Beeinträchtigungen auf das Grundwasser verhindern, denn diese wirken sehr langfristig.

Baugrundinstitut
Dr.-Ing.Westhaus GmbH
An der Helling 32
55252 Mainz-Kastel

Telefon 06134 180 457
www.baugrund-biw.de
info@baugrund-biw.de

Geschäftsführender
Gesellschafter
Dr.-Ing.Tilman Westhaus
Amtsgericht
Wiesbaden HRB 10557

Mainzer Volksbank
IBAN DE16 5519
0000 0376 4990 18
BIC MVBMD555



Es sind daher zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Diese einschließlich der zugehörigen Lagepläne können bei den zuständigen Gemeinden / Bürgermeisterämtern eingesehen werden.

Bei der Planung sind dann bereits alle entsprechenden Schutzvorkehrungen u.a. für den Baubetrieb und die Bauausführung, bei der Planung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken (Material, Dichtigkeitsprüfungen, Inspektionen, fortlaufende Überwachung, etc.) zu berücksichtigen. Ferner ist darauf zu achten, dass z.B. abdichtende Schichten den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in das Grundwasser verhindern. Baurestoffe dürfen nicht verwendet werden. Flächen sind möglichst zu versiegeln, das anfallende Niederschlagswasser kann so gefasst werden und nach erfolgter Reinigung gezielt versickert werden.

Der Standort sollte daher zur Ermittlung der geologischen und geotechnischen Randbedingungen durch Baugrunderkundungen untersucht und anschließend die erforderlichen Schutzvorkehrungen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden auf Basis der Erkundungsergebnisse (u.a. Grundwasserstand, Deckschichten, Durchlässigkeiten, etc.) besprochen und festgelegt werden.

Im Zuge dieser Erkundungen kann ebenfalls durch Versickerungsversuche in situ geprüft werden, ob und auf welche Weise eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück erfolgen kann und ggfs. welche Reinigungseinrichtungen in Folge der Versickerungsmöglichkeiten dazu erforderlich werden oder ob alternativ aufgrund schlechter Durchlässigkeiten eine gezielte Ableitung nach erfolgter Reinigung zunächst in den Löschteich und von dort, sofern erforderlich, ggfs. in den angrenzenden Graben, der in den Erlenbach führt, erfolgen muss.

So wird auch dem Hinweis des Schreibens *„Ich möchte darauf hinweisen, dass das Niederschlagswasser gemäß § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Zudem schreibt § 37(4) Hessisches Wassergesetz vor, dass insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Ausnahmefälle sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.“* Rechnung getragen und es kann eine mögliche Lösung zur Behandlung des Niederschlagswassers abgestimmt und geplant werden. Dabei werden sowohl die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ des Arbeitsblattes DWA-A 117 "Bemessung von

Rückhalteräumen" und des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" berücksichtigt werden.

Auch kann im Zuge der geotechnischen Untersuchungen zunächst orientierend erkundet werden, ob Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Dieses erfolgt durch eine Probenahme in Anlehnung an die PN 98 und eine Analyse der Proben z.B. auf die Parameter des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen - Zuordnungswert Boden“, vom September 2018. Sollten sich im Zuge der orientierenden Erkundungen und im späteren Bauablauf nicht zu erwartende Bodenverunreinigungen zeigen, wird das Beprobungsraster gemäß den Ausführungen des Schreibens mit der Behörde abgestimmt und verdichtet. Hier heißt es:

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde [...] zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.“

Eine Deklarationsanalytik der abzufahrenden Erdmassen muss ohnehin im unmittelbaren Vorfeld der Erdarbeiten erfolgen. In der Regel wird dazu je 500 m³ Erdaushub eine Deklarationsanalyse erstellt.

Grundsätzlich sind aus geotechnischer Sicht die örtliche Geologie und Hydrogeologie für das Bauvorhaben auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen als eher günstig zu bewerten.

Nach der geologischen Karte, Blatt 5717 Bad Homburg von der Höhe, 2. überarbeitete Auflage, ist im Baufeld zunächst mit breiten Lehmflächen zu rechnen, die als Verwitterungsprodukte der unterhalb anstehenden Tonschiefer- und Grauwackenschichten anstehen, vgl. Abb. 1. Diese Schichten sind den devonischen Unter-Koblenzer-Schichten zu zuordnen.

Diese Schichten weisen erfahrungsgemäß oberflächennah nur sehr geringe Durchlässigkeit auf, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser eher ungünstig sein dürfte, andererseits ein Einfluss auf das Grundwasser durch die Baumaßnahme eher gering sein dürfte.

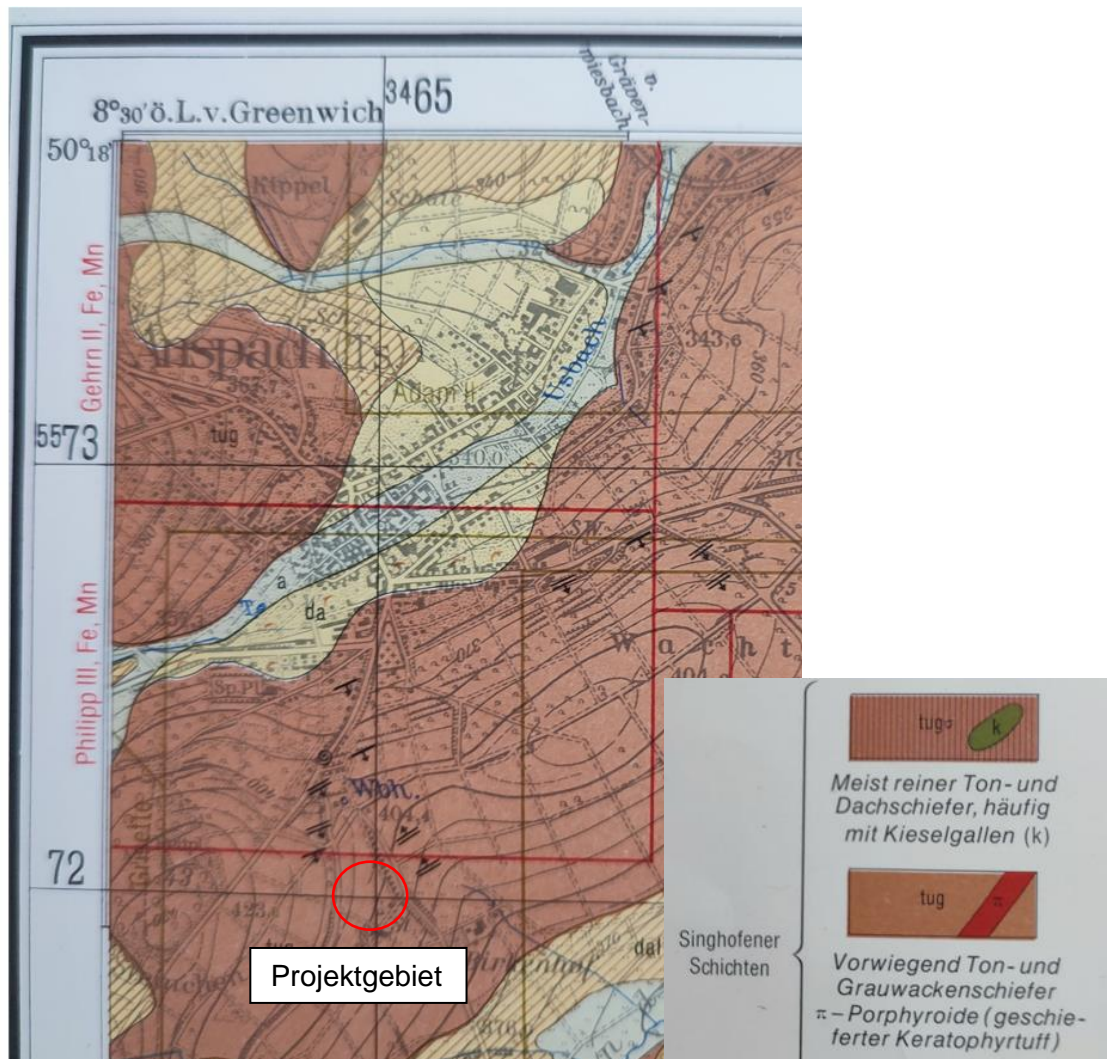


Abb.: 1, Auszug aus der geologischen Karte, Blatt 5717 Bad Homburg, Hessisches Landesamt für Bodenforschung

Die Grundwassergewinnung erfolgt nach den uns vorliegenden Unterlagen des Hessisches Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), hier Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen über Tiefbrunnen, so dass auch dieses aus geotechnischer Sicht für das Bauvorhaben als positiv zu bewerten ist und entsprechend tiefe Grundwasserstände zu erwarten sind.

Die vorgenannten Aussagen sind für den geplanten Standort allerdings noch genau zu überprüfen und zu verifizieren. Aus geotechnischer Sicht sollten daher die geologischen Randbedingungen durch Erkundungen zeitnah ermittelt werden, um dann das weitere Vorgehen festzulegen zu können.

Dipl.-Ing. Markus Averkamp



Aktenzeichen: Schollenberger/Ma
Leistungsbereich: Technische Dienste und Landschaft

Datum, 19.04.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/121/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	25.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	27.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

2020-15, Sanierung Waldschwimmbad

Vorstellung der Ausführungsplanung und Ausschreibung der Bauleistungen

Sachdarstellung:

Bereits im Jahr 2018 hat sich die Stadt im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ für die Bezuschussung der Sanierung des Waldschwimmbades beworben. Die Maßnahme wurde seinerzeit wegen Überzeichnung leider nicht in das Förderprogramm aufgenommen. Im Jahr 2020 hat der Bund dieses Förderprogramm neu aufgelegt und eine Bezuschussung von bis zu 500.000 € angekündigt. Zusätzlich ist eine Kumulierung mit dem Landesförderprogramm SWIM möglich geworden. Die Stadt hat daraufhin sowohl beim Bund als auch beim Land Hessen in den Jahren 2020 und 2021 entsprechende Förderanträge eingereicht und entsprechende Mittel in den Investitionshauhalt eingestellt. Nach langwierigen Prüfungen und Koordinierungsgesprächen sind im Oktober und November 2022 die Zuwendungsbescheide für die Bundes- und Landeszuschüsse bei der Stadt eingegangen.

Demnach ergibt sich für die Maßnahme die folgende vorläufige Kostensituation:

Gesamtbaukosten netto gemäß Kostenberechnung:	1.422.600 €
Bezuschussung Bund:	500.000 €
Bezuschussung Land:	427.000 €
Eigenanteil Stadt:	495.600 €

Um das Projekt weiter voranzutreiben, wurde nach Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens das Architekturbüro *koop.raumzeit*, das bei den Antragstellungen bereits planerisch tätig war, mit den restlichen Planungsleistungen (Leistungsphasen 5 – 8) beauftragt, siehe Magistratevorlage Nr. 70/2023.

Am 18.04.2023 wurden die aktuelle Ausführungsplanung, die vorgesehene Umsetzung sowie die derzeitige Kostensituation dem Magistrat, dem Arbeitskreis Waldschwimmbad, den Fraktionsvorsitzenden sowie dem Förderverein NAPS vorab vorgestellt. Die Schwimmmeister des Waldschwimmbades haben an diesem Termin ebenfalls teilgenommen. Nach der Präsentation von zwei Entwurfsalternativen und der Beantwortung verschiedener Fragen wird der dieser Vorlage beigefügten Ausführungsvariante der Vorzug gegeben.

Das Architekturbüro *koop.raumzeit* wird nun auf der Basis des vorgelegten Entwurfs alle Leistungsverzeichnisse für die Bauleistungen erstellen, damit die öffentlichen Vergaben durch die Stadt erfolgen können.

Es ist vorgesehen, mit der Baumaßnahme direkt nach dem Ende der diesjährigen Badesaison zu beginnen und sie möglichst zum Anfang der Schwimmbadöffnung Ende April 2024 abzuschließen.

Die Verwaltung schlägt schließlich vor, die als Anlage beigefügte Ausführungsplanung für die Sanierung des Waldschwimmbades umzusetzen, sowie die erforderlichen Bauleistungen auszuschreiben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Investitionshaushalt 2023, I-Nr. 424-02-9, wo Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die als Anlage beigefügte Ausführungsplanung für die Sanierung des Waldschwimmbades umzusetzen sowie die entsprechenden Bauleistungen auszuschreiben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Investitionshaushalt 2023, I-Nr. 424-02-9, wo Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen.

Thomas Pauli
Bürgermeister



Haushaltsrechtlich geprüft:

Anlage:

- Entwurf vom 21.08.2020, Planstand v. 18.04.2023

Aufstellfläche
Wärmepumpen

TECHNIK

UMKLEIDEN

GASTSTÄTTE

KIOSK

Vorreinigung

Breitrutsche

Vorreinigung

Kinder-Rutsche
(Bestand,
neuer Standort)

Treppe

Wassertiefe: 0,88 - 1,48m

Leiter

Sicherheitszone

Wassertiefe: 1,48 - 3,00m

Wassertiefe: 3,00 - 3,50m

Leiter

Startblock

1m - Sprungbrett
(Bestand)

Startblock

Startblock

3m - Sprungbrett
(Bestand)

Startblock

Startblock

Startblock

Rollabdeckung

Einströmung

Nichtschwimmer

Schwimmer
25m Sportbecken

Einströmung

Einströmung

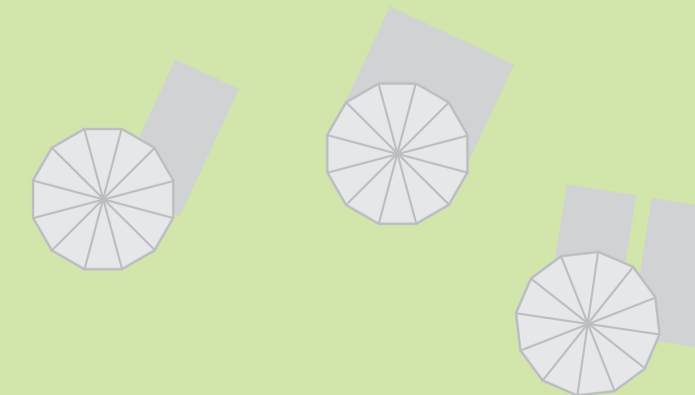
Treppe

Leiter

Leiter

Vorreinigung

Liegewiese





Aktenzeichen: Voß
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **24.02.2023** - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XIII/52/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

Zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Prüfung auf Errichtung von 30 Wohnungen auf dem Grundstück Eppsteiner Weg (derzeitiger Spielplatz)

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilung:

Zur Prüfung des o.g. Antrags wurden mehrere Investoren seitens der Verwaltung um Vorlage eines Angebotes gebeten.

Sowohl die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH als auch die BPD Immobilienentwicklungs GmbH konnten unter den gegebenen Rahmenbedingungen kein Angebot mit einer Kaltmiete unter 10 €/ m² anbieten. Die Ablehnungsschreiben sind dem Anhang beigefügt.

Ein weiterer privater Investor wurde ebenfalls zur Realisierbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auf dem Grundstück gefragt, dieser lehnte jedoch mündlich ab.

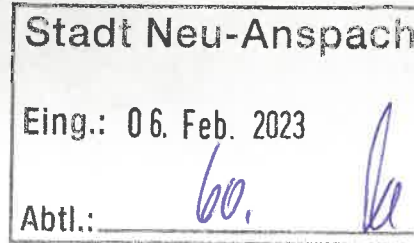
Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Antwortschreiben BPD
2. Antwortschreiben Gemeinnützige Wohnungsbau

BPD Immobilienentwicklung GmbH | Solmsstraße 18 | 60486 Frankfurt am Main

An den Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Herrn Bürgermeister Thomas Pauli
Bahnhofstraße 26-28
61267 Neu-Anspach



Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Durchwahl, Name	Datum
	TU	-1024	26. Januar 2023

**Bezahlbares bzw. sozial gebundenes Wohnen am Eppsteiner Weg in Neu-Anspach;
Angebotsabsage**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pauli,

vielen Dank für die Möglichkeit Ihnen ein Grundstücksangebot mit Blick auf die Entwicklung und Realisierung von bezahlbarem bzw. sozial gebundenem Wohnraum für das Spielplatzareal am Eppsteiner Weg in Neu Anspach unterbreiten zu können.

Als Immobilienentwickler und Realisierer von Wohnraum sind wir in unserer Projektprüfung davon ausgegangen, die entwickelte Grundstücksfläche inklusive der Leistung zur schlüsselfertigen Herstellung des Gebäudes an einen Wohn-Bestandshalter weiter zu veräußern. Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wurde von uns in zwei Varianten untersucht. In Variante 1 sind wir vom Erwerb der Grundstücksfläche ausgegangen. In Variante 2 wurde eine mögliche Gewährung eines Erbbaurechts berücksichtigt. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile in der Gesamtbetrachtung.

Im Ergebnis unserer Prüfung mussten wir feststellen, dass weder der Ankauf der Fläche noch die Betrachtung über ein Erbbaurecht mit der Zahlung von Erbbauzins eine für uns interessante Wertschöpfung darstellt. Wir bedauern, Ihnen daher kein Angebot unterbreiten zu können.

Die fehlende Wertschöpfung begründet sich hauptsächlich in den stark gestiegenen Baupreisen von 30 bis 40 %, die bei unveränderter Förderungslage eine Wirtschaftlichkeit verhindern.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Region Mitte
Niederlassung Frankfurt


ppa. Ingo Schilling
Leiter der Region


i. V. Antje Maria Turban
Projektentwicklung



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU GMBH
HOCHTAUNUSKREIS

Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis
Weilburger Str. 5 61250 Usingen

An den Bürgermeister
Herrn Thomas Pauli

Bahnhofstraße 26
61267 Neu Anspach

Ansprechpartner: Karsten Valentin
Telefon: 06081-688300-11
Email: karsten.valentin@wohnungsbau-usingen.d
Unser Zeichen: Va
Datum: 31.08.2021
Sprechzeiten nach Vereinbarung

Betreff: Ihre Anfrage zur Bebauung des „Spielplatzgeländes Nähe Bahnhof“ in Verlängerung der Thalgaauer Straße.

Sehr geehrter Herr Pauli,

zunächst möchte ich mich für das sehr angenehme Gespräch am 08.07.2021 mit ihrer Frau Corell und Ihnen in Ihrem Haus bedanken.

Bezüglich Ihrer Anfrage zur Bebauung des unter Betreff genannten Grundstücks, hatte ich Ihnen zugesagt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, unter denen die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft eine Neubauplanung in Betracht ziehen könnte, mitzuteilen.

Folgende Rahmenbedingungen wurden als Grundlage vorausgesetzt:

- B-Plan Bereich „mitte-Ost“ inkl. 1 Teiländerung (GRZ = 0,4; GFZ = 0,8) + Staffelgeschoss, Flächenant. 75%
- 2 KFZ-Stellplätze pro WE
- Grundstücksfläche ca. 1580 m²
- Erschließung mit Grundstückskauf vorhanden
- Kaufpreis 360 €/m²
- Belegungszuschuss 10.000 € pro Wohneinheit (20 Jahre)
- KfW 55see Standard

Hier würde sich ein Gebäudekomplex mit 12 Wohneinheiten mit ca. 840 m² Wohnfläche, 10 Tiefgaragenstellplätzen und 14 oberirdischen Stellplätzen herstellen lassen.

Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen, sowie den aktuell stark gestiegenen/steigenden Baupreisen, können wir die Investitionskosten mit einer Kaltmiete von 13,00 € pro m² kostendeckend abbilden.

Wie in unserem Gespräch von Ihnen angerissen, sollte eine Kaltmiete tendenziell unter 10 € pro m² Wohnfläche liegen. Um sich diesem Wunsch annähern zu können wurden noch zwei weitere Modelle kalkuliert.

Handelsgerichtliche Eintragung
beim Registergericht des Amtsgerichtes
Bad Homburg v.d.H. Nr. HRB 8004
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Landrat Ulrich Krebs
Geschäftsführer:
Karsten Valentin
Steffen Wemard
Uwe Fink

Weilburger Straße 5
61250 Usingen
Telefon 06081/688300-0
Fax 06081/688300-33
Mail: info@wohnungsbau-usingen.de

Bankkonten:
Nass. Sparkasse Usingen BIC NASSDE55XXX
IBAN DE38510500150304003405
Frankfurter Volksbank e G BIC FFVBDEFFXXX
IBAN DE37501900000000124206
Raiffeisenbank Grävenwiesbach BIC GENODE51GWB
IBAN DE28500693450000056995
Taunus-Sparkasse Usingen BIC HELADEF1TSK
IBAN DE11512500000037000493



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU GMBH
HOCHTAUNUSKREIS

Alternative 1:

Erhöhung des GFZ auf 1,2 + Staffelgeschoss, Flächenanteil 75%. Hier würde sich ein Gebäudekomplex mit 16 Wohneinheiten auf ca. 1.100 m² Wohnfläche, 18 Tiefgaragenstellplätzen und 14 oberirdischen Stellplätzen realisieren lassen. Die kalkulierte Kaltmiete würde 12,40 € pro m² betragen.

Alternative 2:

Eine weitere aufbauende Finanzierungsalternative ist den Zuschussbetrag für das Belegungsrecht anzupassen. Hierzu habe ich das Förderprogramm von Baden-Württemberg zu Grunde gelegt (Link: <https://www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/begrundung-von-miet-und-belegungsbindungen.html>). Der Zuschussbetrag liegt hier deutlich höher als die „üblichen“ regionalen Zuschüsse von 10.000 € pro Wohneinheit.

Es wurde hier der maximal förderfähige Belegungszeitraum von 30 Jahren gewählt. Der Zuschuss liegt somit bei der unter Alternative 1 genannten Bebauungsdichte bei 815.650 €. Hier würde die Kaltmiete 10,95 € pro m² betragen.

Es ist uns unter den gegebenen Rahmenbedingungen leider nicht möglich ihre Wunschvorstellung von einer Kaltmiete unter 10 € gerecht zu werden.

Für ein erläuterndes Gespräch stehe ich Ihnen gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer



Datum, 12.04.2023 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XIII/105/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.04.2023	
Umweltausschuss	24.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

Erleichterung und Klarstellung der brandschutzrechtlichen Vorgaben für Solaranlagen auf Dächern

Sachdarstellung:

Entfällt

Mitteilung:

Durch Änderungen des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung (GVBl. 2022 S. 571) wurden u.a. auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen im Bereich der brandschutzrechtlichen Anforderungen für Solaranlagen (§ 35 Abs. 5 HBO) angepasst.

Nach den brandschutzrechtlichen Vorgaben sind Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Brandabschnitte und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Hierbei werden folgende Regelungen unterschieden:

- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, dürfen ohne Abstand errichtet werden Solaranlagen und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn diese Wände sie um mindestens 0,30 m überragen,
- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, dürfen ohne Abstand errichtet werden Solaranlagen aus nichtbrennbaren Baustoffen (Glas-Glas-Module),
- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen Solaranlagen, die mit maximal 0,30 m Höhe über der Dachhaut installiert oder im Dach integriert sind und nicht unter die vorgenannten Regelungen fallen, einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten Solaranlagen und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht unter die vorgenannten Regelungen fallen

Durch die Neuregelung der brandschutzrechtlich erforderlichen Abstände kann für Solaranlagen, je nach der konkreten technischen Ausgestaltung und Aufstellung der Anlage sowie der baulichen Ausgestaltung der nachbarlichen Brandwand, gänzlich auf einen Abstand zur Brandwand verzichtet bzw. der Abstand zur Brandwand auf bis zu 0,5 Meter reduziert werden. Die zuvor erforderliche Beantragung einer

Abweichungsentscheidung für die Abstandsreduzierung ist damit für einen Großteil der Solaranlagen nicht mehr erforderlich.

Thomas Pauli
Bürgermeister



Aktenzeichen: Matthäus-Kranz
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **12.04.2023** - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XIII/106/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.04.2023	
Umweltausschuss	24.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

Errichtung von Luftwärmepumpen in den Abstandsflächen wesentlich erleichtert Aktueller Leitfaden Luftwärmepumpen erlassen

Sachdarstellung:

Entfällt

Mitteilung:

Ganz im Zeichen der Energiewende werden in Hessen bereits eine große Anzahl von Wärmepumpen betrieben, um Gebäude unter Nutzung der Umgebungswärme nachhaltig und ressourcenschonend zu beheizen. Mit den zunehmend spürbaren Auswirkungen der klimatischen Veränderungen und der Versorgungsunsicherheit bei den fossilen Brennstoffen steigt die Beliebtheit der Anlagen und damit auch der Wunsch nach rechtlicher Klarheit bei der Planung.

Dem hat der Landesgesetzgeber mit der Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 22. November 2022 (GVBl. 2022, S. 571) Rechnung getragen und die Errichtung von Luftwärmepumpen in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen vor allem in stark verdichteten Gebieten wesentlich erleichtert.

Wärmepumpen mit einer Höhe von bis zu zwei Metern dürfen in den Abstandsflächen von Gebäuden und zur Nachbargrenze stehen und lösen selbst keine Abstandsflächen aus. Mit erfasst sind Fundamente und Einhausungen. Für Wärmepumpen in den Abstandsflächen zur Nachbargrenze gilt dies nur, soweit sie mit maximal drei Metern Länge entlang der Nachbargrenze stehen.

Die Errichtung und der Betrieb einer Luftwärmepumpe beurteilt sich jedoch nicht ausschließlich nach dem Bauordnungsrecht. Bei der Wahl des richtigen Aufstellortes und gegebenenfalls erforderlicher technischer oder baulicher Maßnahmen sind insbesondere hinsichtlich der Betriebsgeräusche zusätzliche Vorgaben aus dem Immissionsschutzrecht und Bauplanungsrecht zu beachten.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) und das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz haben einen gemeinsamen Leitfaden zur Errichtung und zum Betrieb von Luftwärmepumpen herausgegeben.

Den Leitfaden (Stand: 01.03.2023) findet man auf der Homepage des HMWEVW in der Rubrik Wohnen + Bauen bei „Bauvorschriften – Die Hessische Bauordnung“ im Downloadbereich.

Thomas Pauli
Bürgermeister



Aktenzeichen: Matthäus-Kranz
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **12.04.2023** - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XIII/107/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.04.2023	
Umweltausschuss	24.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

Wettbewerb – Die bundesweite Photovoltaik-Challenge und PV-Zubau in Neu-Anspach

Sachdarstellung:

Entfällt

Mitteilung:

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt hat zur Teilnahme der Stadt Neu-Anspach am Wettbewerb (Bundesweite Photovoltaik-Challenge) und über den aktuellen PV-Zubau einen Vermerk (siehe Anlage) erstellt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Baulast zu Kanal

Vermerk



Wattbewerb – Die bundesweite Photovoltaik-Challenge!

Die Stadt Neu-Anspach ist seit dem 21.02.2022 beim Wattbewerb registriert und stellt sich der bundesweiten Photovoltaik-Challenge.

Wattbewerb ist ein bundesweiter Wettbewerb, der Kommunen herausfordert, die lokale Energiewende durch den Ausbau von Photovoltaik voranzutreiben. Ziel ist es, die installierte Photovoltaik (PV)-Leistung schnellstmöglich zu verdoppeln.

Welche Kommune schafft den größten Zubau pro Kopf? Wattbewerb startete am 21. Februar 2021. Eine Teilnahme war und ist auch nach diesem Startdatum möglich. Gewinnerin in der jeweiligen Kategorie ist die Kommune, die im Wettbewerbszeitraum am meisten kWp-Photovoltaik-Leistung pro Einwohner*in zugebaut hat.

Ob Dächer von Einfamilienhäusern, Mietshäusern, gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie überdachte Parkflächen, Garagendächer, Balkone und Freiflächenanlagen: Sie alle bieten Potenzial für die Nutzung der Sonnenenergie.

Wattbewerb-Ranking

Wattbewerb wird in drei Kategorien gewertet: Großstädte ab 100.000 Einwohner*innen, Städte mit bis zu 100.000 Einwohner*innen und Gemeinden.

Das Ranking aller teilnehmenden Städte basiert auf dem Marktstammdatenregister (MaStR) und wird wöchentlich auf der Wattbewerb-Plattform aktualisiert.

Das MaStR ist ein bundesweites Verzeichnis energiewirtschaftlicher Daten. Jede PV-Anlage muss dort vom Anlagenbetreiber registriert werden.

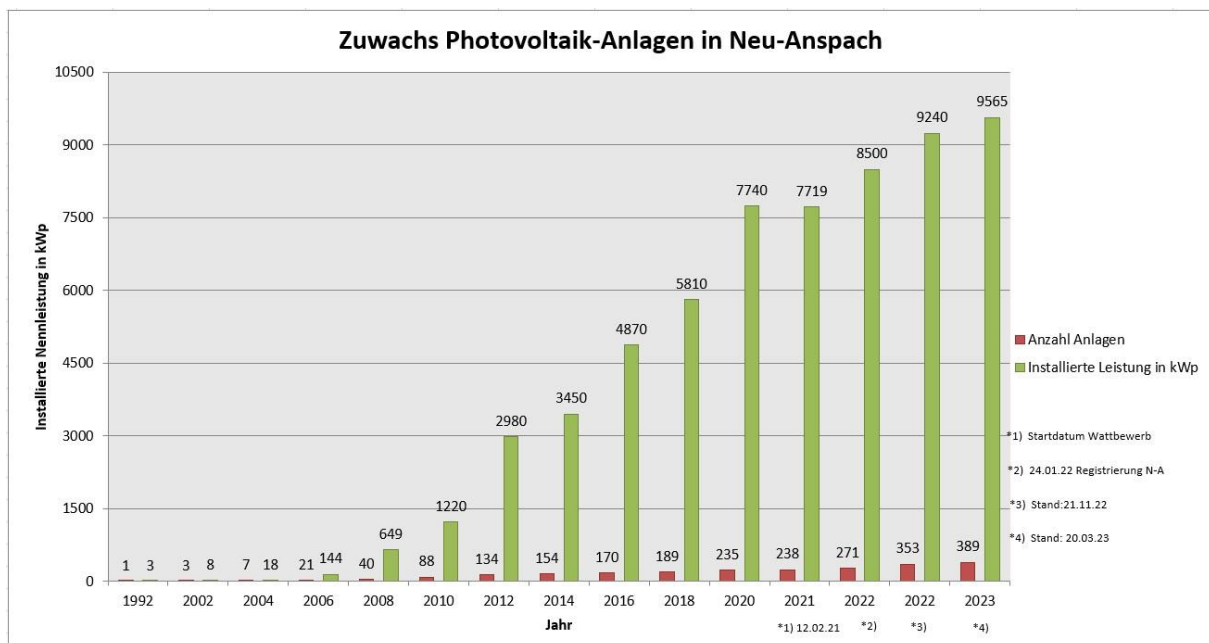
Sowohl die aktuellen Werte der installierten Photovoltaik-Nennleistung als auch die Startwerte zum 12.02.21 werden beim Ranking von Wattbewerb immer wieder aktualisiert. Außerdem zeigt das Ranking den Prüffortschritt durch den Netzbetreiber. Blaue Einträge gelten als geprüft, rote Einträge befinden sich noch in der Überprüfung.

Wo steht Neu-Anspach?

Die Stadt Neu-Anspach ist seit dem 21.01.2022 beim Wattbewerb registriert und in der Kategorie der Städte mit bis zu 100.000 Einwohner*innen von aktuell 193 teilnehmenden Städten auf Platz 80 (Stand: 11.04.2023).

Für Neu-Anspach beträgt die beim Start des Wettbewerbs installierte Leistung pro Einwohner*in 533 Watt Peak (Wp). Eine Verdoppelung auf 1.066 Wp pro Einwohner*in gilt es auszubauen. Aktuell beträgt die installierte PV-Leistung pro Einwohner*in 654 Wp. (Stand: 20.03.2023).

PV-Zubau in Neu-Anspach



Aktueller Ausbaustand (20.03.2023)

Anzahl PV-Anlagen: **389**

Installierte PV-Brutto-Nennleistung: **9.565 Kilowatt Peak (kWp)**

Ausbaustand bei Registrierung (21.01.2022)

Anzahl PV-Anlagen: **271**

Installierte PV-Brutto-Nennleistung: **8.500 Kilowatt Peak (kWp)**

Weitere Infos unter www.wattbewerb.de

Neu-Anspach, 12.04.2023

LB Bauen, Wohnen und Umwelt – Mirjam Matthäus-Kranz