



8. Mai 2015

E I N L A D U N G

Zu der

am **Dienstag**, dem **19.05.2015**
um **20:00** Uhr

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach), stattfindenden 31. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung in der XI. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

1. Ehrungen/Ernennungen

- 1.1 Bestätigung der Wahl und Ernennung des stellv. Stadtbrandinspektors und des Wehrführers der Freiw. Feuerwehr Hausen-Arnspach zu Ehrenbeamten auf Zeit
Vorlage: 94/2015

2. Genehmigung der Verhandlungsniederschrift Nr. XI/30/2015 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2015

3. Punkte ohne Aussprache

4. Punkte mit Aussprache

- 4.1 Beitrittsbeschluss zur Haushaltsgenehmigung 2015
Vorlage: 96/2015

- 4.2 60-14-16 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnhofstraße 30, Stadtteil Anspach
- Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Erneute Offenlage
Vorlage: 38/2015

- 4.3 60-15-05 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstücke 382/1, 382/3 und 382/2, Am Marktplatz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Hans-Böckler-Straße 5 (12 i.V.m. § 13 a BauGB)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Anpassung der Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens
- Verkauf von Teilflächen des Grundstücks Flurstück 388/2
Vorlage: 76/2015

- 4.4 60-15-07 Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge/anerkannte Asylbewerber durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 18 Flurstück 28/1, Am Festplatz
- Grundsatzentscheidung
- Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Am Festplatz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 91/2015
- 4.5 60-15-04 Bebauungsplan Michelbacher Straße - Süd, 1. Änderung, Stadtteil Westerfeld
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1
Vorlage: 72/2015
- 4.6 Begrünung 4. Kreisverkehrsinsel Heisterbachstraße, 4. BA
Vorlage: 88/2015
- 4.7 Hospizliche und palliative Hilfen im HTK
Vorlage: 79/2015
- 5. Mitteilungen des Magistrats**
- 5.1 Mitteilungen des Magistrats
Vorlage: 97/2015
- 6. Anfragen und Anregungen**
- 7. Sonstige Anfragen und Anregungen**

gez.
Holger Bellino
Vorsitzender

Protokoll

Nr. 31

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom Dienstag, den 19.05.2015.

Durch Einladung des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2015, bereitgestellt im Internet unter www.neu-anspach.de am 11.05.2015 - veröffentlicht im Usinger Anzeiger vom 12.05.2015, waren die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung unter Angabe der Stunde und des Ortes der Versammlung sowie der Gegenstände der Beschlussfassung auf den 19.05.2015 zur Sitzung in das Bürgerhaus im Ortsteil Anspach einberufen worden. Die Einladung ging mindestens 5 Tage vor der Sitzung zu.

Sitzungsbeginn: 20:05 Uhr
Sitzungsende: 20:30 Uhr

Anwesend waren:

I. Bellino, Holger, **Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung**

II. **die Vertreter der Stadtverordnetenversammlung:**

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

III. **vom Magistrat**

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Hoffmann, Klaus | (CDU-Fraktion) |
| Drescher-Barthel, Luise | (CDU-Fraktion) |
| Bruns, Jutta | (Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN) |
| Götz, Werner | (SPD-Fraktion) |
| Hauk, Gerhard | (CDU-Fraktion) |
| Henrici, Hartmut | (CDU-Fraktion) |
| Henritzi, Christa | (FWG-UBN-Fraktion) |
| Hollenbach, Werner | (SPD-Fraktion) |

Schirner, Regina
Stempel, Jürgen

(Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)
(CDU-Fraktion)

IV. **von der Verwaltung**

V. **vom Entwicklungsträger**

VI. **Protokollführer**

Schnorr, Mathias

B. Es fehlten

I. **die Vertreter der Stadtverordnetenversammlung**

1. Hübner, Alexander
2. Kuhnert, Sandra
3. Lurz, Günther
4. Pauli, Thomas
5. Pigge, Enno
6. Rauhut, Anke
7. Schubert, Hans Jürgen
8. Sommer, André

II. **vom Magistrat**

Becker, Klaus

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Zur Tagesordnung führt Bürgermeister Klaus Hoffmann aus, dass der Magistrat die Vorlage Nr. 38/2015 zu Tagesordnungspunkt 4.2 sowie die Vorlage Nr. 76/2015 zu Tagesordnungspunkt 4.3 zurückziehe, da die Beratung zu diesen Punkten noch nicht abgeschlossen sei. Der vorliegende Prüfantrag der FDP-Fraktion zum Tagesordnungspunkt 4.2, mit der Vorschrift eines Baugespanns bei entsprechender Größe des Bauvorhabens, kommt somit auch nicht zur Ergänzung auf die Tagesordnung. Bürgermeister Klaus Hoffmann führt aus, dass das Thema Baugespann oder auch Lattenkonstruktion in die weitere Beratung einfließen wird. Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung, Holger Bellino, merkt an, es muss sichergestellt werden, dass eine Darstellung einer Lattenkonstruktion oder eine Simulation mit moderner Technik möglichst realitätsnah ausgeführt wird. Die Tagesordnung wird wie folgt erledigt:

1. Ehrungen/Ernennungen

Beratungsergebnis:

**1.1 Bestätigung der Wahl und Ernennung des stellv. Stadtbrandinspektors und des Wehrführers der Freiw. Feuerwehr Hausen-Arnsbach zu Ehrenbeamten auf Zeit
Vorlage: 94/2015**

Bürgermeister Klaus Hoffmann gibt an, er sei erfreut, dass zwei bekannte Gesichter weiterhin in Führungspositionen bei der Feuerwehr aktiv sind. Die Mitglieder der Wehren haben aus seiner Sicht eine gute Wahlentscheidung getroffen. Markus Buhlmann als stellvertretender Stadtbrandinspektor der Gesamtwehren der Stadt Neu-Anspach sowie Dirk Merkel als Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach, sind für 5 Jahre gewählt und werden gleichzeitig unter Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit ernannt. Bürgermeister Klaus Hoffmann verliest die Ernennungsurkunden, überreicht diese an die Gewählten und bedankt sich für das Weitermachen.

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino bedankt sich in Namen aller Kommunalpolitiker aus Neu-Anspach bei den Gewählten, dass sie sich für die Stadt einsetzen und auch die Posten besetzen, wo es noch zusätzliche Verantwortung zu tragen gilt.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Wahl von Herrn Markus Buhlmann zum stellv. Stadtbrandinspektor der freiwilligen Feuerwehr Neu-Anspach, sowie die Wahl von Herrn Dirk Merkel zum Wehrführer der freiwilligen Feuerwehr Hausen-Arnspach zu bestätigen und die Gewählten in das Beamtenverhältnis auf Zeit für 5 Jahre zu Ehrenbeamten zu ernennen.

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

2. Genehmigung der Verhandlungsniederschrift Nr. XI/30/2015 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2015

Beschluss

Die Verhandlungsniederschrift Nr. XI/30/2015 über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2015 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.

Beratungsergebnis: 25 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 4 Stimmenthaltung(en)

3. Punkte ohne Aussprache

4. Punkte mit Aussprache

4.1 Beitrittsbeschluss zur Haushaltsgenehmigung 2015

Vorlage: 96/2015

Für die Fraktion Bündnis `90/Die Grünen führt Stadtverordneter Hans Bruns aus, dass der vom Landrat gekürzte Kassenkreditrahmen weniger finanzielle Möglichkeiten für Neu-Anspach bedeute. Die Einschränkung in der Haushaltsgenehmigung sei jetzt auch eine Aufgabe für die Stadtverordneten, denn z.B. nicht budgetierte Ausgaben könne man sich jetzt nicht mehr leisten, es sei denn, es erfolgt eine Gegenfinanzierung. Die Stadtverordneten sollen diese Aufgabe wahrnehmen, seine Fraktion werde aufpassen, dass es auch so passiert.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dem reduzierten Kassenkreditrahmen gemäß der Haushaltsgenehmigung vom 23.04.2015 zu folgen, um die Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Haushaltssatzung herzustellen. Die Haushaltssatzung 2015/2016 wird dementsprechend geändert.

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

4.2 60-14-16 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnhofstraße 30, Stadtteil Anspach
- Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Erneute Offenlage
Vorlage: 38/2015

Die Vorlage zu diesem Punkt wurde von Bürgermeister Klaus Hoffmann zu Beginn der Sitzung zurückgezogen. Eine Beratung und Beschlussfassung findet nicht statt.

Beschluss:

Entfällt

- 4.3 60-15-05 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstücke 382/1, 382/3 und 382/2, Am Marktplatz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Hans-Böckler-Straße 5 (12 i.V.m. § 13 a BauGB)**
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Anpassung der Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens
- Verkauf von Teilflächen des Grundstücks Flurstück 388/2
Vorlage: 76/2015

Die Vorlage zu diesem Punkt wurde von Bürgermeister Klaus Hoffmann zu Beginn der Sitzung zurückgezogen. Eine Beratung und Beschlussfassung findet nicht statt.

Beschluss:

Entfällt.

- 4.4 60-15-07 Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge/anerkannte Asylbewerber durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 18 Flurstück 28/1, Am Festplatz**
- Grundsatzentscheidung
- Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Am Festplatz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 91/2015

Stellungnahme des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

Für den Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss erklärt Stadtverordneter Heinz Buhlmann, dass unter Punkt 3 der Beschlussvorlage des Magistrats eine Ergänzung vorgenommen wurde. Es soll bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses

Für den Haupt- und Finanzausschuss führt Stadtverordnete Ulrike Bolz aus, dass sich der Ausschuss dem Votum des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses angeschlossen habe.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 18 Flurstück 28/1 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den erforderlichen Stellplätzen zum Quadratmeterpreis von 280 €/m² zu verkaufen;
2. dass sich die Stadt im Gegenzug an der Finanzierung des Projektes mit 10.000 €/pro Wohnung beteiligt, wenn im Kaufvertrag für die Stadt ein Vorschlagsrecht für die Belegungen für 20 Jahre eingeräumt wird;
3. nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB einen Bebauungsplan Am Festplatz im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit der Maßgabe aufzustellen, dass eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird.

Beratungsergebnis: 28 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

- 4.5 60-15-04 Bebauungsplan Michelbacher Straße - Süd, 1. Änderung, Stadtteil Westerfeld Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1**
Vorlage: 72/2015

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Michelbacher Straße - Süd, 1. Änderung, Gemarkung Westerfeld, aufzustellen.

Planungsziel ist die Modifikation der Festsetzungen zu den Baugrenzen, der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und Verzicht zum Bau einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 376/3, Michelbacher Straße.

Die Verfahrenskosten sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

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

**4.6 Begründung 4. Kreisverkehrsinsel Heisterbachstraße, 4. BA
Vorlage: 88/2015**

Stellungnahme des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

Für den Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss berichtet Stadtverordneter Heinz Buhlmann, dass der Ausschuss die erweiterte Variante 5 (keine Edelstahleinfassung, sondern Betonsteine) beschlossen habe.

Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses

Für den Haupt- und Finanzausschuss gibt Stadtverordnete Ulrike Bolz an, dass sich der Ausschuss dem Votum des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses angeschlossen habe.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die 4. Kreisverkehrsinsel Heisterbachstraße 4. BA nach der Gestaltungsvariante 5 a (mit Betonsteinen abgeteilte vierstrahlige Beete mit Ansaat von Schmetterlings- und Wildbienensaum ergänzt mit Blumenzwiebeln und Einsaat der Zwischenräume mit Landschaftsrasen und Anpflanzung von Sträuchern) umzusetzen.

Finanzierungsmittel stehen bei der I096207 – Heisterbachstraße, 4. BA – zur Verfügung.

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

**4.7 Hospizliche und palliative Hilfen im HTK
Vorlage: 79/2015**

Stellungnahme des Kultur- und Sozialausschusses

Für den Kultur- und Sozialausschuss erklärt Stadtverordnete Corinna Bosch, dass der Ausschuss die Magistratsvorlage mitgetragen habe, jedoch mit der Ergänzung, dass eine Aussage zur aktiven Sterbehilfe (Legalisierung der Tötung auf Verlangen) mit der Unterzeichnung der Charta nicht getroffen wird, beschlossen habe.

Stadtverordneter Hans Bruns führt aus, dass die Neu-Anspacher Grünen sich für eine flächendeckende Versorgung mit angebotener Palliativmedizin sowie Hospizplätzen einsetzen. Ausdrücklich zolle er seinen Respekt und seine Hochachtung für alle haupt- und ehrenamtlichen Helfer in diesem Bereich. Persönlich könne er aber der Charta nicht zustimmen, denn jeder Mensch möge sich das Vertrauen aufrecht erhalten, dass in seiner letzten Lebensphase seine Vorstellungen, Wünsche und Werte respektiert werden.

Stadtverordnete Heike Seifert berichtet, dass es zu dieser Sache keine inhaltlichen Anmerkungen gebe, denn eigentlich werde die Charta den Anforderungen gerecht. Sie hält es für unabdingbar, die Charta mit der Änderung zu unterzeichnen bzw. zu beschließen. Sie weist auf die nachstehend genannte Veranstaltung zu diesem Thema hin.

Stadtverordneter Uwe Kraft möchte deutlich machen, dass Interesse daran bestehe, solche Charta-Beschlüsse möglichst einstimmig zu beschließen. Für die CDU-Fraktion sei dies kein Problem, zumal die Stadtverordneten gar nicht das entsprechende Mandat haben, über die ethische Frage „Tötung auf Verlangen“ zu entscheiden. Die gesetzlichen Regeln seien aktuell klar, weiteres werde im Bund entschieden. Er richtet die Bitte an den Kollegen Hans Bruns, in wieweit mit dem Kompromiss bzw. der Ergänzung aus dem Kultur- und Sozialausschuss nicht doch ein einstimmiger Beschluss möglich sei. Darüber hinaus schätze seine Fraktion die Arbeit der vielen Helfer und Palliativtätigen, sie leisten wertvolle Hilfe für die Betroffenen selbst wie auch für deren Angehörige.

Bürgermeister Klaus Hoffmann teilt abschließend mit, dass am 23. Juni 2015 im Bürgerhaus Neu-Anspach eine Veranstaltung zum Thema „Hospizliche und palliative Hilfen im Hochtaunuskreis“ stattfinde.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Stadt Neu-Anspach die Ziele und Inhalte der „Charta zur Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen“ mitträgt.

Eine Aussage zur aktiven Sterbehilfe (Legalisierung der Tötung auf Verlangen) wird mit der Unterzeichnung der Charta nicht getroffen.

Sie bekundet ihre Bereitschaft, sich im Sinne der Charta für die Verbesserung der Situation schwerstkranker und sterbender Menschen, ihrer Familien und der ihnen Nahestehenden einzusetzen und auf dieser Grundlage für die Einlösung ihrer Rechte einzutreten.

Beratungsergebnis: 25 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

5. Mitteilungen des Magistrats

5.1 Mitteilungen des Magistrats

Vorlage: 97/2015

1. Antrag Bundesprogramm Biologische Vielfalt: Pilotkommune "Stadtgrün - Artenreich und Vielfältig"

Aufgrund einer Überlastungssituation im Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist es nicht möglich, die Anträge der acht Pilotkommunen sowie des Bündnisses „Kommunen für Biologische Vielfalt“ und der Deutschen Umwelthilfe zeitnah zu bearbeiten. Mit einer Bewilligung ist daher erst Anfang 2016 zu rechnen.

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt wird in der Zwischenzeit ohne professionelle Unterstützung durch die Förderung am Grünflächenkataster weiterarbeiten.

2. VzF Taunus – Übernachtung in der Kita

In den Kitas in Neu-Anspach findet jedes Jahr eine Übernachtung für die Schulabgänger statt. Dieses Angebot findet bei den Eltern großen Anklang, so dass der Wunsch entstand, dies für alle Kinder der Einrichtung zu ermöglichen.

Mit dem anstehenden Projekt der erweiterten Abend- und Nachtbetreuung kommt der VzF nun dem vielfachen Wunsch seiner Eltern entgegen.

Die entstehenden Kosten gehen nicht zu Lasten des Haushalts der Kommune, da aus personellen und rechtlichen Gründen die Mitarbeiterinnen extern abgerechnet und bezahlt werden.

3. Die Kämmerei hat zum Vergleich der Eröffnungsbilanzen mit anderen hessischen Kommunen eine tabellarische Übersicht erstellt, welche Anlage dieser Mitteilung ist. Aus dieser Auflistung geht deutlich hervor, dass Neu-Anspach in der Eigenkapitalausstattung bzw. mit der Verschuldung gravierend unter dem Schnitt der hessischen Vergleichskommunen liegt. Die Grundlage für das Zahlenwerk basiert auf Internet-Recherchen zum Stichtag 01.01.2009. Durch Defizite in den vergangenen Haushaltsjahren ist das Eigenkapital zum heutigen Stand weiter gesunken.

Ein Vergleich mit den Kommunen des Hochtaunuskreises, die tendenziell eher schlechter abschneiden als der Durchschnitt, wird vom Rechnungsprüfungsamt in dem Laufe des Jahres erstellt, wenn alle Eröffnungsbilanzen fertig geprüft sind.

6. Anfragen und Anregungen

7. Sonstige Anfragen und Anregungen

Hiermit ist die Tagesordnung erledigt. Der Vorsitzende, Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino, schließt die Sitzung um 20:30 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:



Aktenzeichen: 3201
Leistungsbereich: Sicherheit und Ordnung

Datum, 29.04.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/94/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

Bestätigung der Wahl und Ernennung des stellv. Stadtbrandinspektors und des Wehrführers der Freiw. Feuerwehr Hausen-Arnstach zu Ehrenbeamten auf Zeit

Sachdarstellung:

Im Rahmen der gemeinsamen Jahreshauptversammlung der Freiw. Feuerwehren der Stadt Neu-Anspach am 24.04.2015 fand turnusgemäß die Wahl des stellv. Stadtbrandinspektors statt. Hierbei wurde der seitherige Amtsinhaber Markus Buhlmann erneut für 5 Jahre zum stellv. Stadtbrandinspektor gewählt. Weiterhin hat die Freiw. Feuerwehr Hausen-Arnstach in ihrer Jahreshauptversammlung am 16.03.2015 den seitherigen Amtsinhaber Dirk Merkel erneut für 5 Jahre zum Wehrführer gewählt.

Die Wahlen sind gemäß § 12 der Feuerwehrsatzung zu bestätigen und die Gewählten sind unter Berufung in das Beamtenverhältnis auf Zeit zu Ehrenbeamten zu ernennen.
Es ist beabsichtigt, die Urkunden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2015 auszuhändigen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Wahl von Herrn Markus Buhlmann zum stellv. Stadtbrandinspektor der freiwilligen Feuerwehr Neu-Anspach, sowie die Wahl von Herrn Dirk Merkel zum Wehrführer der freiwilligen Feuerwehr Hausen-Arnstach zu bestätigen und die Gewählten in das Beamtenverhältnis auf Zeit für 5 Jahre zu Ehrenbeamten zu ernennen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister



Datum, 29.04.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/96/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.05.2015	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

Beitrittsbeschluss zur Haushaltsgenehmigung 2015

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 23.04.2015, eingegangen am 29.04.2015, erhielt die Stadt Neu-Anspach die Genehmigung für die Haushaltssatzung 2015 und 2016. Entgegen der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.02.2015 wurde nur ein Höchstbetrag für die Aufnahme von Kassenkrediten von 20.000.000 € anstatt von 22.000.000 € (2015) bzw. 21.500.000 € (2016) genehmigt.

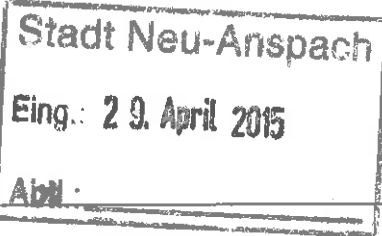
Gleichzeitig macht der Landrat diese Genehmigung von einem Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung abhängig. Ohne den Beitritt zu der reduzierten Genehmigung tritt die Haushaltssatzung 2015/2016 nicht in Kraft und es gilt weiterhin die vorläufige Haushaltsführung gemäß § 99 HGO.

Nach Einschätzung der Kämmerei ist die Reduzierung des Kassenkreditrahmens auf 20.000.000 € durchaus ein ernster Einschnitt in die Liquidität der Stadt. Es kann nicht mit 100%-iger Sicherheit gesagt werden, dass die Zahlungsfähigkeit der Stadt zu jedem Zeitpunkt sichergestellt ist. Es ist denkbar, dass die Stadt für Zeiträume von wenigen Tagen Zahlungen zurückhalten muss, was Säumniszuschläge zur Folge haben könnte. Durch im Vorfeld beantragte Einzelkreditgenehmigungen und durch ein andauerndes Cash Management wird aber seitens der Verwaltung dem entgegen gewirkt, sodass Liquiditätsengpässe lediglich Ausnahmen und Einzelfälle sein sollten.

Die Haushaltssatzung ist gemäß der Haushaltsgenehmigung zu ändern und zu beschließen. Sie hängt der Vorlage an. Erst darauffolgend ist die Haushaltssatzung öffentlich bekannt zu machen und tritt in Kraft. Der Beitrittsbeschluss sowie die geänderte Haushaltssatzung ist der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung folgt dem reduzierten Kassenkreditrahmen gemäß der Haushaltsgenehmigung vom 23.04.2015, um die Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Haushaltssatzung herzustellen. Die Haushaltssatzung 2015/2016 wird dementsprechend geändert.



Landratsamt · Postfach 1941 · 61289 Bad Homburg v. d. Höhe

An den
Magistrat der Stadt
- Rathaus -

61267 Neu-Anspach

DER LANDRAT DES HOCHTAUNUSKREISES

als Behörde der Landesverwaltung
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Kommunalaufsicht

Ihr Ansprechpartner:

Herr Rödl
Eingang 1 - Zimmer: 509
Tel.: 06172 999-9016
Fax: 06172 999-9823
gernot.roedl@hochtaunuskreis.de

Az.:90.16

23. April 2015

Haushaltssatzung und Haushaltsplan für die Haushaltsjahre 2015 und 2016; hier: Aufsichtsbehördliche Genehmigung

- Ihre Vorlage vom 11.02.2015, hier eingegangen am 12.02.2015

Anlage: -1-

Anbei erhalten Sie meine aufsichtsbehördliche Genehmigung zu den in der Haushaltssatzung für die Haushaltsjahre 2015 und 2016 vorgesehenen Kreditaufnahmen (§ 2) und Verpflichtungsermächtigungen (§ 3) sowie zum Höchstbetrag der Kassenkredite (§ 4).

Ich bitte um weitere Veranlassung gemäß § 97 Abs. 5 HGO.

I. Feststellungen zum Haushaltsplan 2015 / 2016

Die Haushaltssituation der Stadt Neu-Anspach hat sich im ordentlichen Ergebnis gegenüber dem vorangegangenen Haushaltsjahr deutlich verbessert. Für das Haushaltsjahr 2015 wird mit einem Fehlbedarf von 1,8 Mio. EUR gerechnet; im Vorjahr waren es noch etwa 5,5 Mio. EUR. Das Haushaltsjahr 2016 sieht im ordentlichen Ergebnis noch immer einen Fehlbedarf in Höhe von 898,2 TEUR vor, erst im Haushaltsjahr 2017 wird der Haushaltsausgleich erreicht. Die weitere mittelfristige Ergebnisplanung weist im ordentlichen Ergebnis für 2018 sodann einen Überschuss in Höhe von 253,8 TEUR aus.

Nach § 92 Abs. 3 HGO soll der Haushalt in jedem Jahr unter Berücksichtigung von Fehlbeträgen aus Vorjahren ausgeglichen sein. Der Ergebnishaushalt gilt als ausgeglichen, wenn der Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge und der Zins- und sonstigen Finanzerträge mindestens ebenso hoch ist wie der Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen und der Zins- und sonstigen Fi-

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Postbank
BLZ 500 100 60 · Kto. 9 957 600
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

nanzaufwendungen (§ 92 Abs. 3 Nr. 1 HGO) oder wenn der Fehlbedarf im ordentlichen Ergebnis des Ergebnishaushalts und der Fehlbetrag im ordentlichen Ergebnis der Ergebnisrechnung durch die Inanspruchnahme von Mitteln der Rücklagen ausgeglichen werden können (§ 92 Abs. 3 Nr. 2 HGO).

Eine Rücklage aus Mitteln des ordentlichen Ergebnisses ist nicht vorhanden. Die Rücklage aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses wird mit einem (voraussichtlichen) Bestand von etwa 1,4 Mio. EUR geführt. Unter den Voraussetzungen des § 24 Abs. 3 GemHVO dürfen diese Mittel beim Jahresabschluss zum Ausgleich verwendet werden (vorrangig ist die Verwendung zur Finanzierung unabweisbarer Investitionen und zur vordringlichen außerordentlichen Kredittilgung). Selbst ein teilweiser Ausgleich der in den ordentlichen Ergebnissen der Haushaltsjahre 2015 und 2016 prognostizierten Fehlbedarfe sowie der nach § 92 Abs. 3 Nr. 2 HGO zudem erforderliche Ausgleich des jeweils defizitären ordentlichen Ergebnisses im Rechnungsergebnis der vorangegangenen Haushaltsjahre wird auf diesem Wege also nicht möglich sein.

Die seit dem Haushaltsjahr 2009 im ordentlichen Ergebnis geschriebenen Fehlbeträge addieren sich auf. Das Haushaltssicherungskonzept geht (unter Heranziehung des jeweiligen Jahresergebnisses) von einem kumulierten Defizit bis zum Jahr 2015 von etwa 12,7 Mio. EUR aus. Bei Betrachtung der zwischenzeitlich erstellten Jahresabschlüsse der Jahre 2009 bis 2012 und des vorläufigen Jahresabschlusses 2013 sowie der Haushaltsdaten 2014 ergibt sich ein Defizit im ordentlichen Ergebnis von etwa 19,0 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der für die Haushaltsjahre 2015 und 2016 ausgewiesenen Fehlbedarfe errechnet sich zum Ende kommenden Jahres im ordentlichen Ergebnis ein kumuliertes Defizit in Höhe von etwa 21,7 Mio. EUR.

Das fortgeschriebene Haushaltssicherungskonzept beschreibt Konsolidierungsmaßnahmen, um einer weiteren Kumulierung der Defizite entgegen zu wirken und letztlich deren Rückführung zu erreichen. Für das Haushaltsjahr 2017 wird erstmals der Ausgleich des ordentlichen Ergebnisses ausgewiesen. Das letzte Jahr des Planungszeitraumes bis 2018 lässt sodann einen Überschuss im ordentlichen Ergebnis erwarten.

II. Genehmigungen zum Haushaltsplan 2015

1. Genehmigung der Kredite

Die Genehmigung der Kreditaufnahmen für das Haushaltsjahr 2015 in Höhe von **5.700.000,00 EUR** wird, unter dem Vorbehalt der Einzelkreditgenehmigung, erteilt.

2. Genehmigung der Verpflichtungsermächtigungen

Die Genehmigung der für das Haushaltsjahr 2015 festgesetzten Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von **725.000,00 EUR** zur Leistung von in den Haushaltsjahren 2017 (640,0 TEUR) und 2018 (85,0 TEUR) erforderlich werdenden Auszahlungen wird unter dem Vorbehalt der Einzelgenehmigung erteilt.

3. Genehmigung des Höchstbetrages der Kassenkredite

Der für das Haushaltsjahr 2015 festgesetzte Höchstbetrag der Kassenkredite in Höhe von 22,0 Mio. EUR wird um 2,0 Mio. EUR reduziert und somit die Genehmigung für einen Höchstbetrag in Höhe von **20.000.000,00 EUR** erteilt.

III. Genehmigungen zum Haushaltsplan 2016

Die zum Haushaltsplan 2016 erteilten Genehmigungen stehen unter dem **Vorbehalt** (aufschiebende Bedingung), dass der Aufsichtsbehörde bis zum **01.12.2015** die Aufstellung der Jahresabschlüsse 2013 und 2014 nachgewiesen wird oder – unter Darlegung der besonderen Gründe im

Sinne von Ziffer 5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Einhaltung fristgerechter Jahresabschlüsse vom 28.01.2015 – von der Stadt die Aufstellung bis zum 31.12.2016 zugesichert wird.

1. Genehmigung der Kredite

Die Genehmigung der Kreditaufnahmen für das Haushaltsjahr 2016 in Höhe von **300.000,00 EUR** wird, unter dem Vorbehalt der Einzelkreditgenehmigung, erteilt.

2. Genehmigung des Höchstbetrages der Kassenkredite

Der für das Haushaltsjahr 2016 festgesetzte Höchstbetrag der Kassenkredite in Höhe von 21,5 Mio. EUR wird um 1,5 Mio. EUR reduziert und somit die Genehmigung für einen Höchstbetrag in Höhe von **20.000.000,00 EUR** erteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dem jeweils gekürzten Kassenkreditrahmen über einen Beitrittsbeschluss zu folgen, um die Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Haushaltssatzung für die Haushaltsjahre 2015 und 2016 herzustellen. Der von der Stadtverordnetenversammlung gefasste Beitrittsbeschluss sowie die dementsprechend geänderte Haushaltssatzung sind der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

IV. Auflagen zum Haushaltsplan 2015 / 2016

Im Interesse einer weiteren Haushaltskonsolidierung wird die vorgenannte Genehmigung an die Einhaltung der nachfolgenden Auflagen geknüpft:

1. Mit dem vorliegenden Haushaltssicherungskonzept bleibt die Stadt Neu-Anspach auf der Linie des zweiten fortgeschriebenen Haushaltssicherungskonzeptes 2014 (vgl. Auflage 1 der Haushaltsgenehmigung 2014 vom 14.08.2014), das den Ausgleich des ordentlichen Ergebnisses erst für das Haushaltsjahr 2017 vorsieht. Zwischenzeitlich verlangt auch das Land den Haushaltsausgleich erst (spätestens) im Jahr 2017 und hat hierfür einen Konsolidierungskorridor von 40,00 EUR (Mindestabbaubetrag) bis 75,00 EUR je Einwohner und Jahr festgesetzt (vgl. Finanzplanungserlass des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport vom 29.10.2014; Ziff. II.1.1/1.2). Grundlage des Abbaupfades ist danach der Durchschnitt der Defizite im ordentlichen Ergebnis des (vorläufigen) Jahresabschlusses 2013 und der Haushaltszahlen 2014 bezogen auf die Einwohnerzahl am 31.12.2013. Die Stadt Neu-Anspach hat danach mit der Erreichung des Haushaltsausgleichs in 2017 – ausgehend von einem erforderlichen Konsolidierungsvolumen in Höhe von 286,80 EUR je Einwohner, mithin 95,60 EUR je Einwohner und Jahr – die Forderung nach Einhaltung des Mindestabbaubetrages erfüllt.
Gemäß Ziffer II.1.3 des Finanzplanungserlasses vom 29.10.2014 ist zwingender Bestandteil des Haushaltssicherungskonzeptes die Darlegung eines klaren und nachvollziehbaren Abbaupfades. Dazu sind die Abbaubeträge mit konkreten in Euro pro Einwohner gerechneten Konsolidierungsmaßnahmen nachvollziehbar darzustellen. Die Umsetzungsmatrix des Haushaltssicherungskonzeptes nennt unter den einzelnen Produktbereichen die jeweiligen der Konsolidierung dienenden Produkte und den von ihnen zu erwartenden Konsolidierungsbeitrag. In der unter dem 31.03.2015 erstellten Ergänzung des Haushaltssicherungskonzeptes werden – in nunmehr korrekter Weise – die für das Haushaltsjahr 2015 im Produktbereich 01 – Innere Verwaltung ursprünglich genannten außerordentlichen Erträge, die naturgemäß keinen Einfluss auf das ordentliche Ergebnis haben können, nicht als Konsolidierungspotentiale geführt. Das jahresbezogene Konsolidierungsvolumen 2015 je Einwohner liegt mit 120,36 EUR dennoch über dem oben genannten Mittelwert von 95,60 EUR, der zur Erreichung des Haushaltsausgleichs in 2017 erforderlich ist.
Der Abbaupfad wird dargestellt, geht jedoch nicht von der erlassmäßig geregelten Grundlage, sondern von einem bereits konsolidierten Ergebnis 2014 aus. Dabei wird ein über dem Konsolidierungsvolumen (120,36 EUR je Einwohner) liegender Abbaubetrag von 142,03 EUR je Ein-

wohner zur Erreichung des für 2015 geplanten ordentlichen Ergebnisses ausgewiesen. Bei Heranziehung der erlassmäßig geregelten Grundlage liegt der Abbaubetrag sogar bei 163,16 EUR je Einwohner. Zur Erreichung des ordentlichen Ergebnisses in 2016 ergibt sich sodann ein Abbaubetrag in Höhe von 62,14 EUR je Einwohner und zur Erreichung des Ausgleichs in 2017 ein solcher in Höhe von 61,50 EUR je Einwohner. In beiden Jahren wird das Konsolidierungsvolumen jedoch mit jeweils 136,11 EUR je Einwohner ausgewiesen. Dieser Umstand legt die Vermutung nahe, dass im Jahr 2015 – über die beschlossenen Konsolidierungsmaßnahmen hinaus – weitere Konsolidierungspotentiale existieren müssen, während in den Folgejahren ein Teil der Konsolidierungspotentiale im Haushalt „versickert“. Diesbezüglich ist der Aufsichtsbehörde bis zum **15.05.2015** eine Klarstellung nachzureichen. Im Übrigen sind Konsolidierungspotenziale, die als „über den gesamten Haushalt“ gestreut ausgewiesen werden, so zu splitten, dass sie einzelnen Produktbereichen zugeordnet werden können.

2. Gemäß § 7 Abs. 2 GemHVO ist bei einem Haushaltsplan für zwei Jahre eine Fortschreibung der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung, die der Gemeindevertretung vor Beginn des zweiten Haushaltsjahres vorzulegen ist, erforderlich. Entsprechend ist das Haushaltskonsolidierungskonzept gemäß den Anforderungen des Finanzplanungserlasses vom 29.10.2014 fortzuschreiben, wobei die Verwendung des eHSK zu empfehlen ist. Die Fortschreibung von mittelfristiger Ergebnis- und Finanzplanung (bis zum Jahr 2019) sowie die Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes sind der Aufsichtsbehörde bis zum **01.12.2015** vorzulegen.
3. Laut Bericht der Stadt Neu-Anspach zur Umsetzung der mit der Haushaltsgenehmigung 2014 erteilten Auflagen konnten die Ausgaben im Haushaltsvollzug 2014 um etwa 1,5 Mio. EUR unterschritten werden. Im Hinblick auf die in den Haushaltsjahren 2015 und 2016 noch ausgewiesenen Defizite ist im Haushaltsvollzug dieser Jahre ebenfalls darauf hinzuwirken, die jeweiligen Ausgaben weiter zu reduzieren. Dazu sind jeweils im Ergebnishaushalt weiterhin nur die Ausgaben zu leisten, zu denen die Stadt rechtlich verpflichtet ist oder die – bei Anlegung eines strengen Maßstabes – dringend erforderlich sind (Prüfraster für freiwillige Leistungen gemäß Ziffer 6 der Leitlinie zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte). Auch bei Pflichtleistungen sind Ermessensspielräume für Einsparungen zu nutzen. Das gegenüber dem Haushaltsansatz 2014 um etwa 80,0 TEUR gesenkte Budget zur Erbringung von Sach- und Dienstleistungen ist daher im Haushaltsvollzug 2015 mindestens einzuhalten. Gleiches gilt für den Haushaltsvollzug 2016, wobei hier der um weitere 530,0 TEUR gesenkte Ansatz einzuhalten ist.
4. Das Personalkostenbudget 2014 konnte gemäß Bericht der Stadt Neu-Anspach um 270,0 TEUR unterschritten werden. Auch im Haushaltsvollzug 2015 und 2016 sind jeweils die Ansätze für die Personal- und Versorgungsaufwendungen einzuhalten. Abweichungen im jeweiligen Vollzug sind nur aufgrund tariflich bedingter Lohnsteigerungen zulässig. Auf eine Ausweitung des Stellenplanes ist zu verzichten. Unabweisbarer Personalbedarf ist durch interne Maßnahmen auszugleichen. Über die bestehenden IKZ-Projekte hinaus sind die Möglichkeiten weiterer Interkommunaler Zusammenarbeit zu prüfen.
5. Die Stadt Neu-Anspach hatte mit der Ersten Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2013 eine deutliche Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 270 auf 340 Prozentpunkte vorgenommen. Zum Haushaltsjahr 2015 wurde der Hebesatz der Grundsteuer B erneut, auf nunmehr 540 Prozentpunkte, angehoben. Die Stadt Neu-Anspach erfüllt damit die Forderung aus Ziffer II.2 des Finanzplanungserlasses vom 29.10.2014, wonach der Hebesatz der Grundsteuer B einer defizitären kreisangehörigen Gemeinde mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern im Haushaltsjahr 2015 bei wenigstens 396 Prozentpunkten liegen muss. Sofern der jetzt für 2017 und in der Folge dargestellte Haushaltsausgleich, trotz weiterer Konsolidierungsbemühungen, wieder gefährdet wird, besteht die Forderung, die bestehende Lücke über eine Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B zu schließen, fort.
6. Zum Haushaltsjahr 2015 wurde der Hebesatz für die Gewerbesteuer von 345 Prozentpunkten auf 355 Prozentpunkte angehoben und liegt damit geringfügig über der Höhe des Landesdurchschnitts in der entsprechenden Gemeindegrößenklasse gemäß Statistischem Bundesamt

2013 (353 Prozentpunkte). Eine weitere Anhebung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer sollte nur dann in Betracht gezogen werden, wenn der für 2017 geforderte Haushaltsausgleich, trotz weiterer Konsolidierungsbemühungen, nicht erreicht werden kann und eine weitere drastische Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B vermieden werden soll.

7. Der Hebesatz für die Grundsteuer A wurde zum Haushaltsjahr 2015 von 250 Prozentpunkten auf 350 Prozentpunkte angehoben und liegt damit über dem Landesdurchschnitt in der entsprechenden Gemeindegrößenklasse gemäß Statistischem Bundesamt 2013 (321 Prozentpunkte). Die Stadt kann das Steueraufkommen derart von etwa 18,0 TEUR auf 26,0 TEUR steigern.
8. Die im Rahmen der Haushaltsgenehmigung 2014 erteilte Auflage, darauf hinzuwirken, die Straßenbeitragssatzung noch so rechtzeitig zu verabschieden, dass bereits im Haushaltsjahr 2015 entsprechende Erträge erzielt werden können, wurde nicht erfüllt. Die Umsetzungsmatrix weist nach wie vor erst für das Jahr 2016 Erträge aus Straßenbeiträgen aus. Da die Straßenbeitragssatzung bislang noch immer nicht beschlossen ist, ist nunmehr dringend dafür Sorge zu tragen, dass die Satzung zeitnah verabschiedet wird und in Kraft treten kann.
9. Gemäß der Leitlinie zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte ist bei Kommunen mit anhaltend defizitärer Haushaltswirtschaft eine Nettoneuverschuldung grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Während im Haushaltsjahr 2016 keine Nettoneuverschuldung erfolgt (Kreditaufnahme 300,0 TEUR; Tilgung 1.019,4 TEUR) liegt die Kreditaufnahme im Haushaltsjahr 2015 mit 5,7 Mio. EUR deutlich über der Höhe der Tilgung mit 932,4 TEUR.
 - a) Um der Stadt die Fortführung und Beendigung einer wesentlichen Investitionsmaßnahme zu ermöglichen (Verlängerung der Heisterbachstraße, 4. Bauabschnitt, bis Anschluss an die K 723; die Maßnahme wird gemäß vorläufigem Zuwendungsbescheid von Hessen Mobil Straßen und Verkehrsmanagement vom 05.09.2013 mit Landesmitteln gefördert und musste demgemäß innerhalb von vier Monaten nach Zugang des Bescheides [13.09.2013] begonnen werden), wird für das Haushaltsjahr 2015 ein über der Tilgungsleistung liegender Gesamtbetrag der Kredite in Höhe von 5,7 Mio. EUR genehmigt. Die Kreditsumme ist zweckgebunden für diese Maßnahme zu verwenden. Um eine Verwendung der aufgenommenen Kredite für die genannte, auch überregional bedeutsame, Baumaßnahme zu gewährleisten, unterliegen die diesbezüglich abzuschließenden Kreditverträge der Einzelgenehmigung. Weitere Investitionsmaßnahmen können nur getätigt werden, wenn hierfür entsprechende Einnahmen generiert werden.
 - b) Im Haushaltsjahr 2016 erfolgt keine Nettoneuverschuldung. Der Gesamtbetrag der Kredite in Höhe von 300,0 TEUR wird genehmigt, wobei die Kreditsumme auch hier zweckgebunden für die Fortführung und Beendigung der unter Buchstabe a) genannten Investitionsmaßnahme zu verwenden ist. Die für die Maßnahme aufzunehmenden Kredite unterliegen der Einzelgenehmigung. Weitere Investitionsmaßnahmen können nur getätigt werden, wenn hierfür entsprechende Einnahmen generiert werden.
10. Die Aufnahme der einzelnen für das Haushaltsjahr 2015 festgesetzten Verpflichtungsermächtigungen bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Bei neuen Maßnahmen ist mit den Anträgen auf Einzelgenehmigung die Haushaltslage zu erläutern und aufzuzeigen, dass hierdurch die Bestrebungen zur Erreichung eines nachhaltigen Haushaltsausgleichs nicht in Frage gestellt werden. Zusätzlich ist darzulegen, dass die Finanzierung der Folgekosten sichergestellt ist. Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigungen darf keine Nettoneuverschuldung nach sich ziehen. Zukünftige Investitionen sind auf Pflichtaufgaben zu beschränken und zudem auf ihre Notwendigkeit zu überprüfen. Die Finanzierung ist möglichst weitgehend über die Veräußerung von Vermögensgegenständen sicherzustellen.
11. Nach der dem Haushaltsplan beigefügten Liquiditätsplanung wird ein Betrag in Höhe von 22,0 Mio. EUR für 2015 und ein solcher in Höhe von 21,5 Mio. EUR für 2016 für erforderlich gehalten, um die Liquidität der Stadtkasse im jeweiligen Haushaltsjahr aufrechtzuerhalten. Entspre-

chend ist der jeweilige Betrag als Höchstbetrag der Kassenkredite veranschlagt. Der Umfang der Kassenkredite liegt damit in beiden Jahren deutlich über dem Betrag von 3,0 Mio. EUR, der nach dem Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport vom 03.03.2013 (Ergänzende Hinweise zur Anwendung der Leitlinie zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte – Kassenkreditrahmen von 200,00 EUR je Einwohner) für eine Stadt mit knapp 15.000 Einwohnern als angemessen angesehen wird. Vor diesem Hintergrund hatte ich bereits im vergangenen Jahr im Rahmen der Haushaltsgenehmigung das Kassenkreditvolumen von 22,0 Mio. EUR auf 19,0 Mio. EUR reduziert und damit sogleich die Erwartung einer weiteren Kassenkreditreduzierung infolge fortschreitender Haushaltskonsolidierung verbunden. Es sollte der Stadt Neu-Anspach daher möglich sein, in den Haushaltsjahren 2015 und 2016 mit einem Kassenkreditvolumen von jeweils 20,0 Mio. EUR auskömmlich zu wirtschaften. Ansatzpunkte hierfür finden sich im Ergebnishaushalt (Reduzierung des Finanzmittelfehlbedarfs aus Verwaltungstätigkeit infolge strenger Ausgabendisziplin) wie im Finanzhaushalt (Investitionsmaßnahmen „auf den Prüfstand“). Auch die Zahlen der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung lassen, trotz dann erreichten Haushaltsausgleichs, nicht unbedingt eine Reduzierung des Kassenkreditbedarfs erwarten. Es muss daher das erklärte Ziel der Stadt sein, das andauernd sehr hohe Kassenkreditvolumen deutlich zu reduzieren; ansonsten wird auch zukünftig eine Drosselung im Rahmen der Haushaltsgenehmigung nicht auszuschließen sein. Mit der Haushaltssatzung ist auch zukünftig die Liquiditätsplanung, aus der sich nachvollziehbar der Höchstbetrag der Kassenkredite herleiten lässt, vorzulegen.

12. Die Stadt Neu-Anspach hat nachweislich die Jahresabschlüsse 2009 bis 2012 aufgestellt. Die Stadt hat somit die Forderung unter Ziffer 1 des Erlasses des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Einhaltung fristgerechter Jahresabschlüsse vom 28.01.2015, für das Haushaltsgenehmigungsverfahren 2015 die Jahresabschlüsse bis mindestens 2012 aufgestellt zu haben, erfüllt. Für das Haushaltsgenehmigungsverfahren 2016 kann nach Ziffer 2 des Erlasses die Genehmigung nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Jahresabschlüsse 2013 und 2014 aufgestellt sind oder – in begründeten Ausnahmefällen (vgl. hierzu Ziffer 5 des Erlasses) – von der Stadt die Aufstellung bis zum 31.12.2016 zugesichert wird. Dementsprechend kann die Genehmigung der das Haushaltsjahr 2016 betreffenden genehmigungspflichtigen Teile der Haushaltssatzung nur unter dem entsprechenden Vorbehalt (aufschiebende Bedingung) erteilt werden. Für das Haushaltsgenehmigungsverfahren 2017 kann nach Ziffer 3 des Erlasses die Genehmigung nur in Aussicht gestellt werden, wenn der Jahresabschluss 2015 aufgestellt ist oder – in begründeten Ausnahmefällen (vgl. hierzu Ziffer 5 des Erlasses) – von der Stadt die Aufstellung bis zum 31.12.2017 zugesichert wird und wenn die Stadt zudem zusichert, auch den Jahresabschluss 2016 bis zum 31.12.2017 aufgestellt zu haben. Ab 2018 kann die Genehmigung nur dann erteilt werden, wenn die gesetzliche Regelung des § 112 Abs.9 HGO eingehalten ist.
13. Die Berichte über den Stand des Haushaltsvollzugs nach § 28 GemHVO an die Stadtverordnetenversammlung sind der Aufsichtsbehörde halbjährlich vorzulegen.
14. Über die in einzelnen Auflagen bereits genannten Berichtspflichten und –daten hinaus ist mir zum Haushaltsvollzug (Einhaltung der Budgets für Personal sowie für Sach- und Dienstleistungen, Entwicklung des Kassenkreditvolumens) sowie zum Stand der Aufstellung der Jahresabschlüsse zum **30.09.2015** zu berichten.

Ich bitte, diese Verfügung gemäß § 50 Abs. 3 HGO der Stadtverordnetenversammlung in geeigneter Weise zur Kenntnis zu geben.



Ulrich Krebs
Landrat

GENEHMIGUNG

Hiermit genehmige ich,

1. den in § 2 der Haushaltssatzung der Stadt Neu-Anspach für das **Haushaltsjahr 2015** festgesetzten Gesamtbetrag der Kredite in Höhe von

5.7000.000,00 EUR

(in Worten: Fünf Millionen Siebenhunderttausend Euro)

gemäß § 103 Abs. 2 HGO unter dem Vorbehalt, dass die Aufnahme der einzelnen Kredite meiner Genehmigung nach § 103 Abs. 4 Nr. 2 HGO (Einzelgenehmigung) bedarf,

2. den in § 3 der vorgenannten Satzung festgesetzten Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von

725.000,00 EUR

(in Worten: Siebenhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

gemäß § 102 Abs. 4 HGO unter dem Vorbehalt, die Verpflichtungsermächtigungen erst nach meiner Genehmigung in Anspruch zu nehmen,

3. anstelle des in § 4 der vorgenannten Satzung für die Aufnahme von Kassenkrediten festgesetzten Höchstbetrages von 22.000.000,00 EUR einen Höchstbetrag von

20.000.000,00 EUR

(in Worten: Zwanzig Millionen Euro)

gemäß § 105 Abs. 2 HGO.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 23. April 2015
- 90.16 -



Der Landrat
des Hochtaunuskreises

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ulrich Krebs".

Ulrich Krebs
Landrat

GENEHMIGUNG

Hiermit genehmige ich,

unter dem **Vorbehalt**, dass mir bis zum **01.12.2015** die Aufstellung der Jahresabschlüsse 2013 und 2014 nachgewiesen wird oder – unter Darlegung der besonderen Gründe im Sinne von Ziffer 5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Einhaltung fristgerechter Jahresabschlüsse vom 28.01.2015 – von der Stadt die Aufstellung bis zum 31.12.2016 zugesichert wird,

1. den in § 2 der Haushaltssatzung der Stadt Neu-Anspach für das **Haushaltsjahr 2016** festgesetzten Gesamtbetrag der Kredite in Höhe von

300.000,00 EUR

(in Worten: Dreihunderttausend Euro)

gemäß § 103 Abs. 2 HGO unter dem Vorbehalt, dass die Aufnahme der einzelnen Kredite meiner Genehmigung nach § 103 Abs. 4 Nr. 2 HGO (Einzelgenehmigung) bedarf,

2. anstelle des in § 4 der vorgenannten Satzung für die Aufnahme von Kassenkrediten festgesetzten Höchstbetrages von 21.500.000,00 EUR einen Höchstbetrag von

20.000.000,00 EUR

(in Worten: Zwanzig Millionen Euro)

gemäß § 105 Abs. 2 HGO.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 23. April 2015

- 90.16 -

Der Landrat
des Hochtaunuskreises



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ulrich Krebs".

Ulrich Krebs
Landrat

Haushaltssatzung der Stadt Neu-Anspach für die Haushaltsjahre 2015 und 2016

Aufgrund der §§ 94 ff. der Hessischen Gemeindeordnung in derzeit gültigen Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach am 10.02.2015 und in geänderter Fassung am 19.05.2015 folgende Haushaltssatzung beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan für die Haushaltsjahre 2015 und 2016 wird

im Ergebnishaushalt	2015	2016
im ordentlichen Ergebnis		
mit dem Gesamtbetrag der Erträge auf	26.657.475 EUR	27.445.770 EUR
mit dem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf	28.463.225 EUR	28.343.960 EUR
 im außerordentlichen Ergebnis		
mit dem Gesamtbetrag der Erträge auf	1.941.750 EUR	934.190 EUR
mit dem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf	0 EUR	0 EUR
 mit einem Überschuss von	136.000 EUR	36.000 EUR
im Finanzhaushalt	2015	2016
mit dem Saldo aus den Ein- und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	-1.333.635 EUR	-324.065 EUR
 und dem Gesamtbetrag der		
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit auf	3.461.895 EUR	3.947.210 EUR
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit auf	-10.954.050 EUR	-4.440.950 EUR
Saldo Finanzmittelfluss aus Inv.-Tätigkeit	-7.492.155 EUR	-493.740 EUR
 Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit auf	5.700.000 EUR	300.000 EUR
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit auf	-932.400 EUR	-1.019.400 EUR
Finanzmittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	4.767.600 EUR	-719.400 EUR
 mit einem Finanzmittelfehlbedarf des Haushaltsjahres von		
	4.058.190 EUR	1.537.205 EUR

festgesetzt.

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kredite, deren Aufnahme in den jeweiligen Haushaltsjahren zur Finanzierung von Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen erforderlich ist, wird in Anlehnung an die Haushaltsgenehmigung 2014 auf

2015:	5.700.000	EUR
2016:	300.000	EUR

festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag von Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2015 zur Leistung von Ausgaben in künftigen Jahren für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf **725.000 EUR** festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Kassenkredite die in den Haushaltsjahren zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf

2015:	20.000.000 EUR
2016:	20.000.000 EUR

festgesetzt.

§ 5

Die Steuersätze für die Gemeindesteuern gelten wie in der Hebesatzsatzung beschlossen und betragen:

1. Grundsteuer
 - a) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) auf 350 v.H.
 - b) für Grundstücke (Grundsteuer B) auf 540 v.H.
2. Gewerbesteuer auf 355 v.H.

§ 6

Es gilt der von der Stadtverordnetenversammlung als Teil des Haushaltsplans beschlossene Stellenplan.

Die Bindung der Planstellen an die einzelnen Teilhaushalte bzw. Produkte wird im Stellenplan aufgehoben, um der Verwaltung durch einen flexiblen Einsatz der Mitarbeiter eine rationellere Gestaltung des Arbeitsablaufes zu ermöglichen.

§ 7

- a) Über- und außerplanmäßige Aufwendungen bzw. Auszahlungen oder Kosten dürfen ohne weiteres geleistet werden, wenn sie haushaltsneutralen Charakter haben. Dies gilt insbesondere für die

Abwicklung der Inneren Verrechnungen, der kalkulatorischen Kosten, die Verwendung zweckgebundener Spenden, sofern diese aus entsprechenden über- und außerplanmäßigen Einzahlungen resultieren sowie die Verrechnung der Bauhofleistungen.

- b) Über die Leistung der übrigen über- und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen entscheidet im Rahmen des § 100 HGO und der Budgetierungsrichtlinie der Magistrat. Bei überplanmäßigen und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen bis zu einem maximalen Überschreibungsbetrag von 25.000 € ist der Magistrat zuständig. Ansonsten muss die Genehmigung der Stadtverordnetenversammlung nach Beschlussfassung im Haupt- und Finanzausschuss, eingeholt werden.
- c) Um die Zielsetzungen der Budgetierung nicht zu gefährden, bleiben Deckungskreise von den vorstehenden Festlegungen unberührt.

Neu-Anspach, den 19.05.2015

Der Magistrat der Stadt Neu-Anspach

.....
Klaus Hoffmann
Bürgermeister



Datum, 18.02.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/38/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.05.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

60-14-16 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnhofstraße 30, Stadtteil Anspach

- Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Erneute Offenlage

Sachdarstellung:

Am 22.09.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Baurecht für das Projekt Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 30 zu schaffen. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde am 08.01.2015 im Usinger Anzeiger öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde auf die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19.01. bis 20.02.2015 hingewiesen.

Parallel wurden mit Schreiben vom 06.01.2015 die Träger der öffentlichen Belange von dem Verfahren unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme bis 20.02.2015 aufgefordert.

Von Seiten der Privaten wurde 21 Stellungnahmen eingereicht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 13 Behörden beteiligt, davon 10 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahnhofstraße 30, Stadtteil Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. ADFC Usinger Land e.V. Email vom 20.02.2015

Der Bebauungsplan berührt Belange des Radverkehrs, da für die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz auf dem zu bebauenden Gelände die Wegverbindung zwischen der Breiten Straße und der Friedrich-Ebert-Straße (im Folgenden als "Usatalweg" bezeichnet) erforderlich ist. Die Wegverbindung ist sowohl Bestandteil des allgemeinen, beschilderten Radroutennetzes, als auch Teil des touristisch für die Region wichtigen Usatalwegs zwischen dem Weital (Schmitten-Brombach) und der Wetterau (Anschluss bis zur Wetter und zur Nidda).

Der querende Usatalweg stellt dabei fließenden und daraus abgeleitet bevorrechtigten Verkehr dar, dem gegenüber der Parkverkehr (Zu- und Abfahrt) als wartepflichtig angesehen wird. Zu diesem Aspekt werden Aussagen und ggf. geeignete Sicherheits- und Hinweismaßnahmen vermisst. Es muss davon ausgegangen werden, dass gänzlich ohne Maßnahmen querender, nicht bevorrechtigter Kfz-Verkehr bei der Zu- und Abfahrt von den rückwärtigen Parkplätzen über den Festplatz zu vermeidbaren Konflikten mit dem Radverkehr führt.

Seite 7: Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz

Die Zu- oder Abfahrt soll über den Festplatz selbst erfolgen. Nicht explizit ausgeschlossen für Zu- und Abfahrt ist jedoch die Nutzung des querenden Usatalwegs (Verbindung zur Breitestraße bzw. zur Friedrich-Ebert-Straße). Der ADFC bittet eine entsprechende Negativformulierung aufzunehmen, insbesondere unter Hinweis auf Unverträglichkeit mit der bestehenden Nutzung auf dem Usatalweg im Zweirichtungs(rad)verkehr,

Seite 7: Verkehrsregelung Fahrradwegenetz / Usatalweg

Nicht eingegangen wird auf die Verkehrsregelungen für die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz bei der Querung des Usatalwegs. Nach Ansicht des ADFC ist der Verlauf des Usatalwegs als bevorrechtigt vor dem querenden Parkverkehr anzusehen. Eine entsprechende Formulierung wird vermisst. Es ist für diesen Zusammenhang nicht klar, wie sicher gestellt wird, dass bzw. wie

- a) der Vorrang für den querenden Usatalweg bei Zu- und Abfahrten verdeutlicht wird (Beschilderung, Bodenmarkierung mit Haltelinien oder/und "Haifisch"-Markierungen, Wegoberflächengestaltung, Schwellen, Pfosten usw.)
- b) nicht von Pkw auf dem querenden Weg (Usatalweg) geparkt wird
- c) nicht Pkw zum Wenden vor- oder rückwärts in den Usatalweg einfahren
- d) die Einsichtmöglichkeiten beim Ein- und Ausfahren (z.B. durch Spiegel) gewahrt bleiben

Wahrscheinlich gibt es hierzu bereits konkrete Vorstellungen. Gibt es hier Erläuterungen oder sind Ergänzungen im Bebauungsplan hier sinnvoll, um Konflikte zu vermeiden?

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die als Usatalweg bezeichnete Wegeverbindung zwischen der Breitestraße und der Friedrich-Ebert-Straße wird mit dem dortigen Radverkehr im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht beeinträchtigt, da die Zufahrt zur geplanten Garage und den Stellplätzen auf dem eigentlichen Baugrundstück (Flurstück 15/2) ausschließlich über eine Anbindung und eine Zufahrt ausgehend von der Bahnhofstraße erfolgt. Die angesprochene und den Usatalweg querende Zufahrt stellt hingegen nur die erforderliche Notzufahrt für die Feuerwehr oder für sonstige Rettungsfahrzeuge im Ausnahmefall dar. Die Stellplätze im südlichen Teilgeltungsbereich, der insbesondere den bisherigen Bouleplatz umfasst, werden über den Festplatz erschlossen, sodass diesbezüglich ebenfalls keine Beeinträchtigung des Radverkehrs zu erwarten ist. Besonderer Maßnahmen zur Verkehrsregelung bedarf es demnach nicht. In die Begründung zum Bebauungsplan werden zur Klarstellung diesbezüglich ergänzende Ausführungen aufgenommen.

2. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 02.02.2015, Az.: ED/NABA

Bezug nehmend auf das o. g. Schreiben teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Gemäß der veröffentlichten Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ ist im Stadtteil Anspach der Stadt Neu-Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses der Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen.

Gemäß der textlichen Festsetzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Grundstück innerhalb eines Baugebietes liegt, welches bereits in der bisherigen SMUSI-Berechnung berücksichtigt ist, und somit keine negativen Auswirkungen auf dieses zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung, die durch Anschluss an die bestehenden Netze im Bereich der Bahnhofstraße erfolgen wird, ist festzustellen, dass hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung davon auszugehen ist, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird gemäß der textlichen Festsetzung und der entsprechenden Begründung bzgl. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass ein Trennsystem realisiert wird, so dass diesbzgl. ebenfalls keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes zu erwarten sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Deutsche Bahn AG

Schreiben vom 08.01.2015, Az.: TÖB-FFM-14-10817

Sie beteiligen uns als Träger öffentlicher Belange in o.a. Bebauungsplanverfahren.
Unsere Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die von der Planung möglicherweise betroffene Bahnstrecke Friedrichsdorf - Grävenwiesbach gehört jedoch nicht der Deutschen Bahn AG, sondern wurde schon vor längerer Zeit vom Verkehrsverband Hochtaunus erworben, in dessen Auftrag die Hessische Landesbahn GmbH den Verkehr auf der Strecke betreibt.

Wir empfehlen, den Verkehrsverband Hochtaunus, Ludwig-Erhard-Anlage 5, 61352 Bad Homburg v.d.H., am Verfahren zu beteiligen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Verkehrsverband Hochtaunus wurde ebenfalls am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Stellungnahme abgegeben.

5. Hochtaunuskreis FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Schreiben vom 10.02.2015, Az.: 60.00.06

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

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

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 25 barrierefreien Wohneinheiten sowie ca. 1.000 m² Gewerbefläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine innerörtliche, an das Rathaus

angrenzende Fläche von insgesamt 0,36 ha und befindet sich innerhalb des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans „Grundpfad“ sowie dessen Änderungen.

Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, der der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient. Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gemäß § 13a (2) 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zu 2 und 3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es sind keine Anregungen vorzutragen.

Zu 4: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden aus Sicht des Fachbereichs Bauaufsicht folgende Anregungen vorgetragen:

- DG (Dachgeschossfläche) kann zur besseren Verständlichkeit in die Zeichenerklärung aufgenommen werden.
- Bei flach geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung ab einer zusammenhängenden Fläche von über 12m² wünschenswert.

Zu 5: Den Anregungen wird entsprochen.

Die Zeichenerklärung zur Planzeichnung wird wie angeregt ergänzt. Zudem wird der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ohnehin erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt, sodass im Zuge der Planfortschreibung auch eine Festsetzung zur Dachbegrünung in den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen wird.

Gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gibt es keine Bedenken. Eine Darstellung der Grundflächenzahl, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal erreicht werden kann, ist wünschenswert, um nachzuvollziehen, dass 20.000m² nicht überschritten werden.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Die Planunterlagen werden durch entsprechende Angaben redaktionell ergänzt. Die Größe des nördlichen Teilgeltungsbereiches beträgt rd. 2.951 m². Unter voller Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und der gesetzlichen Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach der eine Überschreitung z.B. durch Stellplätze um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zugelassen werden kann, ergibt sich demnach eine maximal zulässige Grundfläche von rd. 2.361 m², sodass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im Hinblick auf die zulässige Grundfläche gegeben sind und der Schwellenwert von maximal 20.000 m² erkennbar unterschritten wird.

Allgemeiner Hinweis zu 1.3: Bebauungspläne nach §13a BauGB können auch aufgestellt werden, wenn diese von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. (§13a Abs. 2 Nr. 2)

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorliegend ist jedoch auch eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen werden kann.

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** bestehen hinsichtlich des oben genannten Entwurfs zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Zu 9: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Wir bitten, die Unterlagen unter Einbeziehung der aufgeführten Punkte zu überarbeiten:

1. Sowohl in der Begründung, als auch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, sind unter dem Punkt der übergeordneten Planung, die Ziele des Landschaftsplanes aufzuführen.

So stellen die Planungen für den Teilbereich Bahnhofstraße zwar das Entwicklungsziel Siedlungsfläche dar, allerdings mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung. Für den Teilbereich des Festplatzes ist als Entwicklungsziel Grünfläche (Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage) vorgesehen. Die Darstellung von Landschaftsplänen ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB bei der Aufstellung und nach § 1 Abs. 7 BauGB, in der Abwägung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

2. Des Weiteren ist zu korrigieren, dass der RegFNP für den Teilbereich Festplatz keine gemischte Baufläche vorsieht, sondern sich der Teilbereich inmitten eines als Grünfläche (Zweckbestimmung Festplatz) dargestellten Bereiches befindet. Es ist zu prüfen, ob nicht durch eine Änderung des RegFNP's an dieser Stelle planungsrechtliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan geschaffen werden sollten.

Zu 10 und 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Die Planunterlagen werden durch entsprechende Angaben redaktionell ergänzt. Die geplante Bebauung im Bereich der Bahnhofstraße entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist bauplanungsrechtlich bereits im Zuge der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zulässig. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Da die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie auf das Stadtklima im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft und im Ergebnis nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, wird an der vorliegenden Planung weiterhin festgehalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet jedoch bereits entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen, mit denen ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung bauplanungsrechtlich sichergestellt werden kann. Die geplanten Stellplätze auf den Flurstücken 46 und 47 werden gemäß den textlichen Festsetzungen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und die verbleibenden Grünflächen als solche gesichert, sodass hier kein Widerspruch zur Darstellung des Festplatz-Bereiches im Landschaftsplan besteht. Der Regionale Flächennutzungsplan bedarf indes keiner Änderung.

3. Im Natureg liegt ein Hinweis zum Vorkommen der streng geschützten **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) von 2007 vor. Dem artenschutzrechtlichen Gutachten fehlt eine Aussage diesbezüglich. Es ist darzulegen und zu begründen, ob die Art im Plangebiet ausgeschlossen werden kann bzw. in welcher Form sie bei der Planung berücksichtigt werden soll.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Der Hinweis wird geprüft und die Planunterlagen werden durch entsprechende Angaben und Ausführungen ergänzt.

4. Die aufgeführten **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz** (Punkt 4.4) sind in die textlichen Festsetzungen als Maßnahmen i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufzunehmen. Wenn sich Maßnahmen aus der artenschutzfachlichen Prüfung zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben, reicht ein Hinweis darauf nicht aus. Rechtsverbindlich wird dies erst mit einer entsprechenden Festsetzung. Hinweise gelten nicht als Festsetzung. Des Weiteren ist hier zu ergänzen, dass der UNB ein Protokoll der ökologischen Baubegleitung von den Abrissarbeiten während der Brutzeit zu übersenden ist, und dass festgestellte Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln unverzüglich der UNB mitzuteilen sowie die Funde in unverändertem Zustand innerhalb ihrer Lebensstätte zu schützen sind.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauGB bereits fest, dass als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten an der

Süd- oder Südostseite des geplanten Gebäudes mindestens zwei Sperlingskoloniekästen in mindestens 2 m Höhe mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen sind. Darüber hinaus wurde ein artenschutzrechtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, nach dem Abrissarbeiten und Gehölzfällungen günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen sind. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren. Diese Hinweise können auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht als verbindliche Festsetzung aufgenommen werden, da hier einerseits der bodenrechtliche Bezug fehlt und andererseits ausschließlich handlungsbezogene Festsetzungen regelmäßig unzulässig sind. Im Übrigen erfolgte nach erteilter Genehmigung zwischenzeitlich bereits der Rückbau von baulichen Anlagen im Plangebiet. Die Planunterlagen werden jedoch, wie unter (18) angeregt, um einen weiteren allgemeinen Hinweis auf die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz ergänzt.

5. Die Anzahl der als Ersatzmaßnahme für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorgesehenen Sperlingskoloniekästen ist auf fünf zu erhöhen und um fünf Meisenkästen sowie fünf Fledermauskästen zu ergänzen. Die Wahl der Typen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Die Umsetzung der Maßnahme ist der UNB anzuzeigen.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen:

An der bisherigen Festsetzung wird weiterhin festgehalten da es sich hierbei um die Empfehlungen basierend auf den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung handelt. Jedoch werden in den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger entsprechende Regelungen aufgenommen, nach denen über die Festsetzung hinausgehend am geplanten Gebäude, wie angeregt, weitere Sperlingskoloniekästen sowie Meisen- und Fledermauskästen anzubringen sind. Die Untere Naturschutzbehörde wird hierüber entsprechend informiert.

Des Weiteren werden nachstehende Anregungen und Hinweise mitgegeben: textliche Festsetzungen diesbezüglich sind wünschenswert:

1. Um die Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens so gering wie möglich zu halten, regen wir an, **alle Befestigungen** (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.4.1.) in **wasserdurchlässiger Bauweise** herzustellen.

Zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nicht entsprochen.

Befestigungen z.B. von Zufahrten sind zum Teil auch in nicht wasserdurchlässiger Bauweise erforderlich, während mit den gewählten Festsetzungen bereits die in Betracht kommenden Befestigungen, die wasserdurchlässig befestigt werden können, auch entsprechend erfasst werden können.

2. Es ist zu prüfen, ob sich ergänzend Festsetzungen zu **Dach- und Fassadenbegrünung** integrieren lassen. Gerade weil in den vorliegenden Planungen die Verwendung von Flachdächern vorgesehen ist, sollte die Möglichkeit einer Begrünung dieser Flächen bedacht werden.

Zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ohnehin erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt, sodass im Zuge der Planfortschreibung auch eine Festsetzung zur Dachbegrünung in den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen wird.

3. Für die in der Begründung unter 4.3 erwähnten **Abfall- und Wertstoffbehälter** eignet sich eine **Begrünung** mithilfe von Laubsträuchern und Kletterpflanzen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

Zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen entsprechenden Begrünungsmaßnahmen zur Abschirmung von Abfall- und Wertstoffbehälter nicht entgegen.

4. Wir empfehlen, zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, vorsorglich folgende Formulierungen als Hinweis mit in die **textlichen Festsetzungen** unter der Nummer 4 aufzunehmen:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.- 30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zu 18: Der Anregung wird entsprochen.

Die vorgebrachte Formulierung wird zur Klarstellung der ohnehin beachtlichen Rechtslage als ergänzender artenschutzrechtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

6. NRM Netzdienste RheinMain GmbH Schreiben vom 02.02.2015, Az.: N1-PM1- Ru

Auf Ihre Anfrage vom 06.01.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 60-14-16 „Bahnhofstraße 30“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen bzw. Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Sollte ein Erdgasanschluss für das Grundstück gewünscht, bzw. eine Trennung des bestehenden Hausanschlusses erforderlich werden, bitten wir um Kontaktaufnahme mit

Herrn Andreas Hillebrand 069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen an.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

7. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 16.02.2015, Az.: Neu-Anspach 1/15/Bp

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und im Bereich der geplanten Stellplätze als „Grünfläche - Sportanlagen,...“ dargestellt- Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Sobald der Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrerausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Der Anregung wird entsprochen.

**8. Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom 26.01.2015, Az.: I 18 KMRD-6b 06/05 – N772-2015**

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

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

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

**9. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 12.02.2015, Az.: III 31.2-61d 02/01 - 102**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der **Raumordnung und Landesplanung** angepasst ist.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

Aus Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Entwurf des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf Folgendes hin:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - Rohstoffsicherungskarte des HLUg
- 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 der oben beschriebenen 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. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die Hinweise der Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis auf die Überdeckung des Plangebietes mit einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole redaktionell ergänzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Die Hinweise aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen.

Die Abteilung Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB bereits entsprechend an dem vorliegenden Aufstellungsverfahren beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Auswertung vorliegender Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

10. Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 12.01.2015

Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

11.Syna GmbH

Schreiben vom 24.02.2015

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 06.01.2015, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan (Anlage 8) können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu erwartenden Leistungsbedarf.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die beigefügten Lagepläne werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; die Leitungsverläufe werden, wie angeregt, nachrichtlich in die Planzeichnung zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Gewerbeverein Neu-Anspach e.V. Schreiben vom 11.02.2015

Aus der Presse entnehmen wir das geplante umfangreiche Bauvorhaben, unterhalb des bestehenden Rathauses, des oben genannten Investors.

Grundsätzlich begrüßen wir eine Bebauung, die sich in das kleinstädtische Umfeld in geeigneter Weise einfügt. Primär wollte man, an dieser Stelle, barrierefreien Wohnraum schaffen, der sich mit Arzt- und Gesundheitspraxen ergänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das geplante Bauobjekt, ist vom Erscheinungsbild zwar an das Rathaus angelehnt, jedoch in der Höhe und den gesamten Ausmaßen eindeutig zu umfangreich, und fügt sich somit eben nicht in sein kleinstädtisches Umfeld ein!

Leider wurden wir, als Gewerbeverein, über die Planung nicht informiert. Wie wir weiter aus der Presse erfahren, sollen zunächst die vorhandenen Bebauungspläne von einem landwirtschaftlichen Betrieb auf Wohn- und Geschäftsbebauung geändert werden. Diese jedoch nicht in den bisher dort geltenden Rahmenbedingungen, sondern man möchte den Bebauungsumfang deutlich erweitern (**GFZ von 0,8 auf 1,2**). In diesem Fall bedeutet das konkret, dass eine zusätzliche, hier höhere Bebauung mit 3 Penthousewohnungen ermöglicht wird. Der größte Teil der Parkflächen ist unter dem Wohnobjekt angelegt, so dass sich hier eine „fünf-geschossige“ Bauweise ergibt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der hier Dorfgebiet festsetzt und zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nunmehr entsprechend geändert werden soll. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse), wie angesprochen, erhöht. Dies entspricht zunächst dem städtebaulichen Ziel der Stadt Neu-Anspach im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und **Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem**

Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren.

Darüber hinaus kann grundsätzlich angemerkt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben zwar einerseits in Kubatur und Größenordnung durchaus aus der näheren Umgebung hervorhebt, dass andererseits aber nach Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1988 einschließlich der maßgeblichen 2. Änderung von 1991 mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in gewissem Umfang eine Relativierung erkennbar wird. Nachfolgende Übersicht verdeutlicht die bisherigen und geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,6	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III + DG
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	11 m + 3,60 m für Staffelgeschoss
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll. Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhaben bezogenen Bebauungsplanes in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus. Schließlich ist von Bedeutung, dass die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanten Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll.

Vor dem Gebäude sind nur sechs Parkplätze geplant, die direkt von der Bahnhofstraße aus anzufahren sind. Die aktuelle Verkehrs- und Parksituation in der Bahnhofstraße ist schon jetzt sehr angespannt.

Der moderne Geschäftsbetrieb, Arztpraxen sowie Gastronomiebetriebe benötigen eine möglichst hohe Kapazität an Stellflächen vor dem Gebäude.

Zudem ist angedacht weitere Flächen auf städtischem, öffentlichem Gelände (Festplatz und Bouleplatz) für weitere 18 Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Der Parkraum auf dem Festplatz ist wochentags komplett ausgelastet. Parkflächen, die hier abgezwickelt werden, können somit z.B. für die umliegenden Unternehmen, Geschäftsbetriebe und deren Kunden sowie den Mitarbeitern der Stadtverwaltung nicht mehr genutzt werden. Es werden also für das Projekt vorhandene Parkflächen „abgegeben“, so dass die Kapazität im Bereich Bahnhofstraße, Festplatz und Alter Stadtkern, durch das Projekt, effektiv sinkt.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen im Bereich Festplatz kreuzt den Grundpfad und erfolgt im weiteren Verlauf über die Zufahrt zum Festplatz. Diese Anfahrt der Parkplätze halten wir für sehr bedenklich {z.B. Streu- und Räumpflicht, Gefährdung von Fußgängern, baulich ist der Grundpfad nicht für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geeignet, etc.).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die geplanten insgesamt 32 Tiefgaragenstellplätze sind primär für die künftigen Bewohner vorgesehen. Weitere 13 Parkplätze werden ebenfalls auf dem eigentlichen Baugrundstück und nochmals 16 Parkplätze auf dem Grundstück auf den Flurstücken 46 und 47 geschaffen. Von diesen Parkplätzen sollen die Parkplätze mit kurzer Anbindung zur Straße (Stellplätze an der Bahnhofstraße und am Festplatz) als Kurzzeit- und Besucherparkplätze vorgesehen werden. Entlang der Bahnhofstraße werden bewusst keine weiteren Stellplätze vorgesehen, um einerseits eine weitgehend geschlossene Bauflucht entlang der Straße zu ermöglichen und andererseits zugleich Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu vermeiden, die im Zuge eines starken Besucherparkverkehrs unmittelbar an der Bahnhofstraße bedingt durch häufiges Einfädeln oder Rangieren unweigerlich entstehen würden. Gleichwohl können Kurzzeit- und Besucherparkplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Im Bereich des bisherigen Bouleplatzes werden indes 16 Stellplätze neu geschaffen, ein Entfallen von bisherigen Parkplätzen, die anderen Nutzungen zugeordnet sind oder vorbehalten sein sollen, erfolgt demnach nicht.

Weiterhin sind in der Grafik aus der Taunuszeitung (vom 30.01.2015) augenscheinlich Grünflächen nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Die Grünflächenordnung der Stadt Neu-Anspach wird bei dem Projekt Bahnhofstraße 30 offensichtlich nicht erfüllt, da ein Gebäude in diesem Umfang auf dem Grundstück sonst nicht realisierbar wäre.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet bereits entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen, mit denen ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung bauplanungsrechtlich sichergestellt werden kann. Zudem wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung in den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Zugeständnisse:

- 1. Bebauungsplan-Erweiterung**
- 2. Für fehlende Parkflächen soll öffentliches Gelände veräußert werden**
- 3. Nichterfüllung der Grünflächenordnung der Stadt Neu-Anspach**

Wir sind der Meinung dass den „Ausnahme-Interessen“ eines einzelnen Investors, im Umfang eines zu realisierenden Objektes, nicht entsprochen werden sollte. Ausnahmeregelungen kann man im Sinne der Allgemeinheit nicht legitimieren - zumal der Nutzen für die Allgemeinheit aus diesem Projekt, aus unserer Sicht, nicht eine solche Ausnahmeregelung und Zugeständnisse in diesem Umfang, rechtfertigen.

Dem Investor sollte es, auf dem von ihm erworbenen Grundstück von 2900 Quadratmetern, möglich sein, sich im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans (keine Ausnahmen im Bauumfang) für Wohn- und Geschäftsbebauung und der gültigen Stellplatz- und Grünflächenordnung zu bewegen. Ein ausreichend großes Objekt könnte auch dann noch wirtschaftlich realisiert werden. Da der Investor Itasi selbstverständlich stets die maximale Rendite aus seinen Projekten anstrebt, ist es die Aufgabe unserer Kommune die Grenzen und Regeln für diese Projekte möglichst allgemeingültig vorzugeben. Diese Rahmenbedingungen sollten nicht für einen einzelnen Investor angepasst oder sogar durch ihn vorgegeben werden.

Begleitend können wir feststellen, dass ein ortsansässiger Gastronom eine Verlagerung seines Betriebes aus dem alten Stadtkern in dieses Objekt anstrebt. Im Fall der Arztpraxen und Apotheken wird es auch nur zu Standortwechseln kommen.

Wir empfehlen, Gespräche mit dem Investor aufzunehmen, mit der Maßgabe noch einmal einen Einschnitt in das Objekt vorzunehmen um dieses angepasst zu verkleinern.

Für weitere, angedachte Objekte vor dem Feldbergcenter/Bürgerhaus und dem Eckgrundstück Bahnhofstraße/Langgasse bitten wir Sie, uns in die weiteren Planungen mit einzubeziehen, damit unsere Anliegen gleichermaßen Berücksichtigung finden und wir gemeinsam Neu-Anspach zu einer lebenswerteren Stadt entwickeln.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Sammelstellungnahme Öffentlichkeit

S. Bischoff, Eigentümer des Grundstücks Taunusstraße 27
Daniela Born-Schulze und Michaela Born, Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 36,
Heinrich-Schneider-Weg 2 und 4
Erni und Heinz Born, Anlieger und Nutzer des Grundstücks Bahnhofstraße 36
Hedwig und Hubert Gierth, Anlieger und Nutzer des Grundstücks Taunusstraße 21a
Meral und Mustafa Hasi, Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 34
Margot Hett, Eigentümerin des Grundstücks Taunusstraße 25
Edith Gründler, Eigentümerin des Grundstücks Eichenweg 1
Edith und Norbert Rodeck, Eigentümer des Grundstücks Am Dornstück 1
Adele und Hans Roos, Eigentümer des Grundstücks Breitestraße 10
Gabriele und Werner Rappold, Eigentümer des Grundstücks Im Girn 15
Maria und Francesco Russo, Eigentümer des Grundstücks Am Festplatz 8b
Renate und Wolfgang Störkel, Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 38
Rita und Georg Tietz, Eigentümer des Grundstücks Taunusstraße 23a
Heinz Weidner, Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 24 und 24a

Als betroffene Anlieger und berechtigte Nutzer des Grundstücks Bahnhofstraße 36 in Neu-Anspach, wird zum Entwurf des "Bebauungsplanes Bahnhofstraße 30" folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 30 hat bereits jetzt die besten Ausnutzungsmöglichkeiten aller Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“.

Er soll durch den B-Plan eine maximale Ausnutzung bekommen, die nur ihn begünstigt und auf die übrigen Eigentümer keine Rücksicht nimmt. Die Belange aller anderen Eigentümer, deren Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ liegen, werden noch nicht einmal angesprochen. Ein dreigeschossiges Bauwerk mit praktisch vier Vollgeschossen und einer GFZ von 1,2 fügt sich nicht in den Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes ein.

Es ist nicht gewollt, dass alle anderen Eigentümer mit ihren Belangen gehört werden. Es wird die Einhaltung des gegenwärtigen Planungsrechts verlangt.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-

Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren.

Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung der Bebauungsplan-Änderung und des geplanten Bauvorhabens kann ergänzend ausgeführt werden, dass mit der vorliegenden Planung über die vorgenannten Erwägungen und Planziele hinausgehend insbesondere auch bedarfsgerecht Wohnraum für die ansässige Bevölkerung in integrierter Lage und kombiniert mit weiteren Angeboten und Dienstleistungen geschaffen werden kann. Dies folgt nicht nur den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung baulicher Maßnahmen im Innenbereich. Die geplante Bebauung soll in einem Bereich erfolgen, der bereits seit vielen Jahren durch eine aufgegebenen Nutzung und brachliegende bauliche Anlagen gekennzeichnet war und nunmehr städtebaulich nicht nur neu geordnet, sondern auch entsprechend aufgewertet werden soll. Mithin gehen Erneuerung und Fortentwicklung im Bereich vorhandener Ortsteile einher.

Darüber hinaus kann grundsätzlich angemerkt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben zwar einerseits in Kubatur und Größenordnung durchaus aus der näheren Umgebung hervorhebt, dass andererseits aber nach Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1988 einschließlich der maßgeblichen 2. Änderung von 1991 mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in gewissem Umfang eine Relativierung erkennbar wird. Nachfolgende Übersicht verdeutlicht die bisherigen und geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,6	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III + DG
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	11 m + 3,60 m für Staffelgeschoss
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll. Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus. Schließlich ist von Bedeutung, dass die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanter Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung

hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes im Übrigen möglich und zulässig. So kann es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neu zu ordnen.

Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. Die erneute Entwurfs offenlegung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Es besteht kein Verständnis dafür, dass ein Verkehrsgutachten für den Verkehr an der Bahnhofstraße nicht eingeholt wird. Die Auswirkung für die Nutzung der Stellplätze (Abgase, Lärm) ist nicht durch ein Gutachten geklärt worden. Der gesamte Bereich um den Festplatz und Einschluss der Abstellplätze für das Rathaus wird künftig in einem Maße verlärm, das mit einer Wohnnutzung nicht mehr vereinbar ist.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der erneuten Entwurfs offenlegung sein wird. Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Ergänzung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist auch Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Es werden Grünbereiche ohne Not zerstört.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht untersucht worden.

Im gegenwärtigen Grünbereich gibt es einen umfangreichen Bestand an Vogelarten, deren Schutz nicht untersucht worden ist.

Der Grünbereich wird überwiegend asphaltiert.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gegenstand der Entwurfs offenlegung waren bereits ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die artenschutzrechtlichen Vorgaben wurden somit in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form gewürdigt und in die Planung eingestellt.

Es ist unverständlich, dass auf dem Grundstück des Bauherrn vier Vollgeschoße zuzüglich eines weiteren Dachgeschoßes zugelassen werden sollen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (1).

Die Tiefgarage, die in Wirklichkeit den Charakter eines ebenerdigen Geschosses hat, ist nicht umschlossen. Abgase und Lärm können ungehindert auf die Nachbarschaft negativ einwirken.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (2).

Die Geschosßflächenzahl nimmt ein riesiges Ausmaß ein. Der hierdurch verursachte Stellplatzbedarf kann auf dem eigentlichen Baugrundstück nicht nachgewiesen werden. Es ist unbegreiflich, dass

städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen, um den Fehlbedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück des Bauherrn auszugleichen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Alle übrigen Grundstücke sind nicht darauf untersucht worden, wie sich bei ihnen, um alle Eigentümer gleich zu behandeln, eine dreigeschossige Bebauung mit entsprechenden Stellplätzen auswirken würde.

Es wird gleiches Recht für alle Eigentümer im alten Bebauungsplangebiet beantragt.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einer Betrachtung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1988 vor dem Hintergrund einer anzunehmenden allgemeinen Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bedarf es vorliegend nicht. Änderungen eines bestehenden Bebauungsplanes können in städtebaurechtlich zulässiger Weise grundsätzlich auch nur für ein Baugrundstück erfolgen. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes möglich und städtebaurechtlich auch regelmäßig zulässig. So kann es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neuzuordnen.

Der Durchführungsvertrag dient allein als Hebel dazu, um die rechtswidrigen Bauwünsche eines einzelnen Bauherrn zu befriedigen und ihn damit vor allen anderen einseitig zu begünstigen.

Zu 9: Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Die Massivität des Bauklotzes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 30 wird gerügt. Es hat keine Abwägung der privaten Interessen stattgefunden. Es sollen vollende Tatsachen geschaffen werden. Dies ist nicht Aufgabe eines rechtmäßigen Bebauungsplanverfahrens. Es werden weitere Schritte vorbehalten.

**Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen.**

**3. Monika und Klaus Michalak, Friedrich-Ebert-Straße 10
Schreiben vom 18.02.2015**

Als Eigentümer der Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 10 und 12 in Neu-Anspach nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplanes Bahnhofstraße 30 wie folgt Stellung:

Nach unserem Kenntnisstand räumt der aktuelle Bebauungsplan dem Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 30 bereits jetzt eine umfangreichere Nutzung ein als den Eigentümern der übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundpfad.

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der bestehende Bebauungsplan von 1988 wurde im Zuge der 2. Änderung von 1991 mit dem Ziel geändert, die überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erweitern. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterscheiden sich hingegen im Bereich der Bahnhofstraße und des Festplatzes nicht.

Durch den nun vorliegenden Entwurf würde für das Grundstück Bahnhofstraße 30 eine maximale Ausnutzung ermöglicht, ohne dabei die Belange der übrigen Eigentümer zu berücksichtigen. Das geplante dreigeschossige Bauwerk, das defakto vier Vollgeschosse und eine GFZ von 1,2 aufweist fügt sich u.E. nicht in den Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes ein.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach

soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren.

Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung der Bebauungsplan-Änderung und des geplanten Bauvorhabens kann ergänzend ausgeführt werden, dass mit der vorliegenden Planung über die vorgenannten Erwägungen und Planziele hinausgehend insbesondere auch bedarfsgerecht Wohnraum für die ansässige Bevölkerung in integrierter Lage und kombiniert mit weiteren Angeboten und Dienstleistungen geschaffen werden kann. Dies folgt nicht nur den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung baulicher Maßnahmen im Innenbereich. Die geplante Bebauung soll in einem Bereich erfolgen, der bereits seit vielen Jahren durch eine aufgegebene Nutzung und brachliegende bauliche Anlagen gekennzeichnet war und nunmehr städtebaulich nicht nur neu geordnet, sondern auch entsprechend aufgewertet werden soll. Mithin gehen Erneuerung und Fortentwicklung im Bereich vorhandener Ortsteile einher.

Darüber hinaus kann grundsätzlich angemerkt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben zwar einerseits in Kubatur und Größenordnung durchaus aus der näheren Umgebung hervorhebt, dass andererseits aber nach Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1988 einschließlich der maßgeblichen 2. Änderung von 1991 mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in gewissem Umfang eine Relativierung erkennbar wird. Nachfolgende Übersicht verdeutlicht die bisherigen und geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,6	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III + DG
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	11 m + 3,60 m für Staffelgeschoss
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll. Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der

landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhaben bezogenen Bebauungsplanes in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus. Schließlich ist von Bedeutung, dass die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanten Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes im Übrigen möglich und zulässig. So kann es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neu zu ordnen.

Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. Die erneute Entwurfsoffenlegung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Vor der Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße sind die Anwohner seinerzeit in vorbildlicher Weise informiert und einbezogen worden. Umso mehr sind wir enttäuscht, dass in diesem Fall die anderen Eigentümer bisher zu ihren Belangen nicht angehört worden sind und wohl auch nicht angehört werden sollen, auch wenn dies möglicherweise formal nicht erforderlich ist.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im bisherigen Bauleitplanverfahren erfolgte gemäß den Vorgaben und Anforderungen des Baugesetzbuches einschließlich der zugehörigen Entwurfsoffenlegung mit der Möglichkeit Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur Planung mündlich oder schriftlich in einem entsprechenden Zeitraum abzugeben. Die Stellungnahmen werden in die Abwägung eingestellt und unterliegen der politischen Beratung und Beschlussfassung in den Gremien der Stadt Neu-Anspach. Zudem wird der Entwurf des Bebauungsplanes wie unter (2) dargelegt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt, sodass im Rahmen einer 2. Offenlegung die Möglichkeit besteht erneut Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Sofern Gutachten eingeholt wurden über den Einfluss des Bauvorhabens auf die Verkehrssituation der Bahnhofsstraße sowie auf die Wohnnutzung der anderen Eigentümer durch die zu erwartende intensive Steigerung der Lärm- und Abgasemission (diese sind durch den Rathausneubau ohnehin schon erhöht), würden wir diese Gutachten gerne einsehen. Sofern solche Gutachten noch nicht erstellt wurden, erwarten wir von der Stadt, dass sie entsprechende Gutachten einholt, um zu prüfen, ob die Interessen der anderen Eigentümer/Bürger gewahrt bleiben.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der erneuten Entwurfsoffenlegung sein wird. Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Ergänzung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist auch Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht vor, dass die Grundstücke teilweise nicht bebaut werden können. Es ist unser Verständnis, dass dadurch der typische Charakter der Bebauung mit entsprechenden Grünflächen erhalten werden soll. Dies begrüßen wir ausdrücklich.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vor diesem Hintergrund ist es für uns nicht nachvollziehbar, dass nicht nur eine extensive Grundfläche sondern auch praktisch vier Vollgeschosse (die Tiefgarage hat auch den Charakter eines Vollgeschosses) sowie ein Dachgeschoss genehmigt werden sollen. Die Dimension der Abweichung vom aktuellen Bebauungsplan wird noch signifikant dadurch erhöht, dass die vorzuhaltenden Stellplätze nicht einmal mehr alle auf dem Grundstück selber darzustellen sind. Durch die Zurverfügungstellung eines städtischen Grundstücks für die fehlenden Stellplätze hat die Stadt das Vorhaben noch aktiv unterstützt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zur städtebaulichen Begründung sowie zur Gegenüberstellung der bisherigen und geplanten Festsetzungen.

Da die sogenannte Tiefgarage wohl offen gestaltet werden soll, wird sich die Lärmemission auch dadurch weiter erhöhen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zur zwischenzeitlich erfolgten Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung. Als Ergebnis der Untersuchung kann das geplante Bauvorhaben jedoch immissionsschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden.

U.E. stellt das geplante Bauvorhaben eindeutig eine Verletzung des geltenden Planungsrechts dar, die offenbar mit über das Instrument des „Durchführungsvertrages „geheilt“ werden soll. Wir halten dies nicht für vertretbar, da das Bauvorhaben in der Massivität der derzeitigen Planung den vom Bebauungsplan vorgegebenen Charakter nachhaltig schädigen und damit die Interessen der anderen Eigentümer beeinträchtigen würde.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir, dass das geltende Planungsrecht eingehalten wird bzw. vor einem so nachhaltigen Eingriff die anderen Eigentümer in den Entscheidungsprozess eingebunden und deren Interessen berücksichtigt werden.

Sofern Sie sich nicht in der Lage sehen, diesen Erwartungen zu entsprechen, erwarten wir von Ihnen eine amtliche Rechtsbelehrung, wie wir unsere Interessen wahren können. Außerdem behalten wir uns in diesem Fall weitere Schritte vor.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Rechtsanwalt Haldenwang

Schreiben vom 18.02.2015, Az.: 32/15 HA-NS/BB

Die Eheleute Werner und Christiane Kubitzka, wohnhaft Friedrich- Ebert-Straße 14, Eigentümer des Flurstücks 12/3, das direkt an das Flurstück 15/2 angrenzt, haben uns gebeten, zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf aus fachanwaltlicher Sicht eine Stellungnahme abzugeben. Eine Vollmacht ist beigelegt.

Das Grundstück der Mandanten ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut (Baugenehmigung vom 30.6.1982). Es verfügt direkt angrenzend an das Flurstück 15/2 über eine Wohnterrasse und einen Gartenbereich, der das Wohnhaus umgibt. Die Wohnnutzung ist nach Westen orientiert.

Die nach dem Durchführungsvertrag vorgesehene Bebauung ist nach den Festlegungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ aus dem Jahre 1985 mit Änderungen 1991/2001 **unzulässig**. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt ein MD-Gebiet fest. Er legt die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschosßflächenzahl mit 0,8 fest. Es können zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die 1991 erfolgte Änderung bezieht nicht ausdrücklich die Baunutzungsverordnung 1990 ein. Damit ist unklar, ob nicht Geschosßflächen in den Nicht-Vollgeschossen voll auf die GFZ anzurechnen sind. Der derzeit gültige Bebauungsplan verleiht keine Vergünstigung, dass ein Garagengeschosß nicht als Vollgeschosß im Sinne der Baunutzungsverordnung anzusehen und damit auf die Geschosßfläche nicht anzurechnen wäre.

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die offengelegten Planunterlagen belegen, dass in Bezug auf das Flurstück 15/2 die Festlegungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Grundpfad“ geändert werden sollen. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. **Ohne eine grundlegende Änderung des bestehenden Bauleitplanes kann die angestrebte Nutzung auf dem Flurstück 15/2 nicht verwirklicht werden.**

Die Änderung eines Bauleitplanes ist die inhaltliche Veränderung der Festsetzungen eines vorhandenen Bauleitplanes. Bei der Änderung eines Bebauungsplanes sind besondere Anforderungen zu beachten, die sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung nach den §§ 1 und 1 a BauGB sowie den Verfahrensvorschriften, insbesondere der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 - 4 a BauGB) ergeben.

Zu beachten ist auch, was Verfahrensgegenstand ist. In Fällen der Änderung eines Bebauungsplanes ist Verfahrensgegenstand nicht nur die Änderung oder Ergänzung allein, sondern auch die Festsetzung, auf die sich die Änderung oder Ergänzung bezieht (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Anm. 254). **Ein vorhandener Plan (hier der rechtswirksame Bebauungsplan „Grundpfad“), insbesondere seine Festsetzungen, müssen mit dem Gewicht, das ihnen zukommt, in die Abwägung eingestellt werden.** Das Erfordernis erneuter Planung muss dargelegt und gerechtfertigt sein. **Auch das Vertrauen Betroffener auf den Fortbestand einer Planung ist zu berücksichtigen** (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg a.a.O.). Letzteres schließt die Frage an, mit welchem Ausmaß die bisherigen Festlegungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ in das neue Planverfahren, insbesondere in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen sind. Ungeachtet der Wahl des Verfahrens (der hier angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ist unzulässig) **geht das Abwägungsmaterial, das in einem Änderungsverfahren zugrunde zu legen ist, weit über das Baugrundstück hinaus,** für das hier (ausschließlich Flurstück 15/2) eine Bebauung zugelassen werden soll, die die städtebauliche Ordnung nicht erfordert, die den Rahmen der bisherigen Bauleitplanung sprengt, die alle Grundzüge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Grundpfad“ verlässt und allein darauf hinausläuft, zugunsten eines einzigen Eigentümers **eine Baumaßnahme zu verwirklichen, die ohne Vorbild in der Nachbarschaft ist, die mit vier Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgestattet werden soll und für die Baumaßnahme praktisch das gesamte Flurstück 15/2 überbaut.**

Zu 4 bis 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren.

Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung der Bebauungsplan-Änderung und des geplanten Bauvorhabens kann ergänzend ausgeführt werden, dass mit der vorliegenden Planung über die vorgenannten Erwägungen und Planziele hinausgehend insbesondere auch bedarfsgerecht Wohnraum für die ansässige Bevölkerung in integrierter Lage und kombiniert mit weiteren Angeboten und Dienstleistungen geschaffen werden kann. Dies folgt nicht nur

den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung baulicher Maßnahmen im Innenbereich. Die geplante Bebauung soll in einem Bereich erfolgen, der bereits seit vielen Jahren durch eine aufgegebenene Nutzung und brachliegende bauliche Anlagen gekennzeichnet war und nunmehr städtebaulich nicht nur neu geordnet, sondern auch entsprechend aufgewertet werden soll. Mithin gehen Erneuerung und Fortentwicklung im Bereich vorhandener Ortsteile einher.

Darüber hinaus kann grundsätzlich angemerkt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben zwar einerseits in Kubatur und Größenordnung durchaus aus der näheren Umgebung hervorhebt, dass andererseits aber nach Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1988 einschließlich der maßgeblichen 2. Änderung von 1991 mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in gewissem Umfang eine Relativierung erkennbar wird. Nachfolgende Übersicht verdeutlicht die bisherigen und geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,6	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III + DG
Bauweise	Offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	11 m + 3,60 m für Staffelgeschoss
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll. Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus. Schließlich ist von Bedeutung, dass die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanter Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll.

Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. Die erneute Entwurfsoffenlegung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Sollte das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt und in ein Baugenehmigungsverfahren übergeleitet werden, wird bereits jetzt angekündigt, dass gegen den Vollzug des Bebauungsplanes entsprechende Rechtsmittel gemäß § 47 Abs. 6 VwGO (**Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung**) und gegen die Baugenehmigung, sollte sie erteilt werden, **ein Antragsverfahren auf Erlass einer Baustoppverfügung eingeleitet werden wird**. Die heute schon feststehende Begründung für diese angekündigten Rechtsmittel sind aus der anschließenden Stellungnahme zu ersehen.

Es erscheint angebracht, der fachanwaltlichen Beurteilung nach Einsichtnahme in die offengelegten Unterlagen und nach der dankenswerterweise erfolgten Übermittlung des Antrages der künftigen Bauherrschaft vom 25.8.2014 auf Einleitung des Verfahrens und der Übersendung einer Ablichtung des Durchführungsvertrages vom 29.1.2015 einige generelle Bemerkungen voranzustellen.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das aus wirtschaftlicher Sicht der Bauherrschaft durchaus nachvollziehbare Planwerk, das alle bisherigen Festsetzungen des mehrfach als rechtskräftig bezeichneten Bebauungsplanes „Grundpfad“ aus den Angeln hebt, löst in der vorgelegten Argumentationskette einerseits schiere Ungläubigkeit, andererseits Verwunderung für die forsche Verdrängung rechtsstaatlicher Bebauungsplanvorschriften aus. Die hier eingeleitete Planung kann, wenn sie nicht gestoppt wird, dazu führen, dass Gemeinden künftig, wenn ein unzufriedener Bauherr einen bestimmten Bauwunsch äußert, nicht nur sofort einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu seinen Gunsten aufstellen, sondern auch danach trachten, das Regelungsgeflecht, das nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches für den „normalen“ Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Bebauungsplan im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren gilt, beliebig so miteinander zu kombinieren, dass allein der Bauherrenwunsch Maßstab für vermeintliche Planungen ist und nicht das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Planungsart und die Planungsinhalte bestimmt.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Die Aufstellung eines solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt bereits nach der Wertung des Gesetzgebers regelmäßig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger voraus, wobei die Gemeinde ihre Bauleitplanung durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Vorhabenträger gleichsam steuert und die jeweiligen Planungsschritte durch die zuständigen Gremien der politischen Beratung und Beschlussfassung unterliegen. Hiervon ist vorliegend auszugehen. Auf die Zulässigkeit der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird nachfolgend an entsprechender Stelle in den Beschlussempfehlungen eingegangen.

Der Wunsch nach beschleunigtem Verfahren und schneller Realisierung eines Einzelbauvorhabens verkennt grundlegend die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das in ständiger Rechtsprechung die Auffassung vertritt, dass § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ernst zu nehmen ist. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bebauungspläne nur dann aufzustellen, **sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist**. Dies gilt auch für den Fall, dass Bebauungspläne in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 31.7.2014- IV BN 12/14 = NVwZ 2015, 161, 162 li. Sp., legen die Normenkontrollgerichte den Maßstab des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für beschleunigte Planverfahren **ohne Veränderung** an. Dies bedeutet:

Erfordert die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht, fehlt es an einer Erforderlichkeit für die Beplanung. Das Bebauungsplanverfahren ist sofort einzustellen. **Das vorliegende Planaufstellungsverfahren stellt einen Missbrauch anzuwendender Rechtsvorschriften dar**, Es wird nicht dargestellt, dass der auf ein Baugrundstück gerichtete Bebauungsplan durch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert wird.

Zu 10 und 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach der Wertung des Gesetzgebers und der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substanzieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse

verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach. Auch kann die Aufstellung eines nur auf ein Baugrundstück ausgerichteten Bebauungsplanes städtebaurechtlich durchaus zulässig sein. Schließlich dient die erneute Entwurfs offenlegung insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die städtebauliche Erforderlichkeit und die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Den offengelegten Planunterlagen ist zu entnehmen, dass es der künftigen Bauherrschaft in Wirklichkeit **um eine konkrete Bauantragsstellung für ein überdimensionales und rücksichtsloses Bauvorhaben geht**, dessen Zulässigkeit aus einer vermeintlich rechtsstaatlichen Beplanung eines bestimmten Baugrundstückes hergeleitet werden soll, ohne dass die Voraussetzungen dafür geprüft werden, ob eine den bisherigen Rahmen sprengende Bebauung dieses Baugrundstückes (Flurstück 15/2), wie vom Baugesetzbuch gefordert, einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander standhalten kann. Wie groß der Rechtfertigungsnotstand für die Beplanung eines einzigen Grundstückes ist, mögen auszugsweise folgende Beispiele aus der Begründung zum Bebauungsplan verdeutlichen:

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes heißt es auf Seite 2 wörtlich:

„Durch die vorliegende Planung zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses erfolgt bis auf die Eingrünung der Parkplätze an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Haus-Nr. 30, Flurstück 15/2) **eine komplette Versiegelung der Fläche durch das Gebäude sowie durch Zufahrten und Parkplätze**. Somit ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasser unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen als mittel bis hoch zu bewerten.“

Die Verwendung der Worte „komplette Versiegelung“, die anhand der Planung der Bauherren, die Bestandteil des Durchführungsvertrages nachvollziehbar ist, bedeutet eine Überbauung des Flurstücks 15/2 von nahezu 100 %.

In den textlichen Festsetzungen aber wird bestimmt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden (Seite 3 der textlichen Festsetzungen). **Wo sollen bei einer nahezu 100 %igen Überbauung Freiflächen von 30 % herkommen? Es gibt sie tatsächlich nicht.**

Die Grundflächenzahl, die der Bebauungsplan-Entwurf festlegt, soll bei 0,6 GRZ liegen. § 19 BauNVO lässt von Gesetzes wegen eine Überschreitung dieser Zahl bis maximal 50 % zu, **beschränkt die Gesamtüberschreitung aber auf 0,8**. Wenn nahezu 100 % des Grundstückes versiegelt sind, liegt die GRZ bei fast 1,0. Schon diese beiden Zahlenbeispiele zeigen, dass die Wünsche der Bauherren **geradezu spielerisch alle schulisch erlernten Regeln des Prozentrechnens überwinden**. Die Planung betritt auch mathematisches Neuland.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung zur Mindestbegründung des Baugrundstückes wird in der Begründung zum Bebauungsplan durch eine Klarstellung ergänzt. Auf den nördlichen Teilgeltungsbereich entfallen insgesamt rd. 2.951 m². Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung um 50 % bis einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Demnach verbleiben rd. 590 m² Grundstücksfreifläche, von denen gemäß textlicher Festsetzung 2.5.1 mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Dies entspricht einem Umfang von rd. 177 m², der vorliegend auch entsprechend hergestellt werden kann. Dem voraussichtlich zu erwartenden Einwand einer investorenfreundlichen und gleichfalls nachträglichen Auslegung der Festsetzung kann bereits entgegnet werden, dass es sich hierbei um die seitens des gemäß § 4b BauGB mit der Planerarbeitung beauftragten Planungsbüros verschiedentlich getroffene Regelung handelt.

Ein Grundstück, das komplett versiegelt wird (zutreffend der landschaftspflegerische Fachbeitrag), kann schwerlich zu 30 % bepflanzt werden. Bei einem Versiegelungsgrad, der hier bei annähernd 100 % liegen dürfte, kann eine Grundflächenzahl nicht auf 0,8 begrenzt werden. Gekrönt werden die Widersprüche durch eine Aussage im Rahmen der faunistischen Untersuchungen und artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“. Aus einer Untersuchung im Dezember 2014 werden Vermutungen abgeleitet, wobei gleichzeitig betont wird, aus rechtlichen Gründen (siehe hierzu später) seien Umweltauswirkungen nicht zu betrachten. Auf Seite 15 wird folgender Hinweis gegeben, der erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert:

„Rodungen und Abrissarbeiten sollten bis spätestens 28.2.2015 abgeschlossen sein. Mit Beginn der neuen Brutsaison ist eine Nutzung des Plangebiets als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse möglich und wahrscheinlich.“

Daraus ist zu folgern: Wenn nicht alle Gebäude bis zum 28.02.2015 komplett abgerissen sind, kann es zu **artenschutzrechtlichen Verletzungen und zum Verstoß gegen naturschutzrechtliche Tötungsverbote kommen**. Anlässlich einer Ortsbesichtigung am 10.2.2015 durch den Unterzeichner wurde festgestellt, dass ein Abriss bislang nicht erfolgt ist. Eine Abrissgenehmigung scheint auch noch nicht erteilt worden zu sein. Ob der Abriss bis zum 28.2.2015 erfolgt sein wird, ist eher unwahrscheinlich. Sicher ist allerdings, dass das sogenannte Plangebiet, das für die Hochbaumaßnahme allein aus dem Flurstück 15/2 besteht, als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse nicht nur möglicherweise, **sondern wahrscheinlicherweise im Frühjahr wieder besiedelt werden wird, so dass dann, wie es den gesetzlichen Vorgaben entspricht, genaue Feststellungen nicht nur für das Flurstück 15/2, sondern auch für alle umgebenen Grundstücke zu treffen sind, welche artenschutzrechtlichen Bedenken einer Bebauung des Flurstücks 15/2 in der beabsichtigten Massivität entgehen**.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der landespflegerische Fachbeitrag betont auf Seite 1 einerseits, gemäß § 2 a BauGB sei vom Gesetzgeber grundsätzlich die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden. Im Rahmen der Umweltprüfung sollten die ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht sei auch in die Abwägung einzustellen. **Eine Ausnahme würde jedoch für den vorliegenden Bebauungsplan gelten**, da er unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB aufgestellt werde. **Warum dann gleichwohl Umweltbelange im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt werden, erschließt sich dem Betrachter nicht**. Was von Gesetzes wegen nicht erforderlich ist, bedarf weder einer Aufnahme in die Planunterlagen noch einer Begründung. **Die Verfasser scheint ein schlechtes Gefühl beschlichen zu haben**, wenn sie bruchstückweise (und damit nicht verwertbar) Umweltbelange ansprechen, weil sie nur zu genau wissen, dass sie bei einer hier planungsrechtlich allein in Betracht kommenden Änderung des gegenwärtig bestehenden und rechtswirksamen Bebauungsplan „Grundpfad“ **detaillierte Untersuchungen der Umweltbelange hätten vorlegen müssen**. Alle vorhandenen Umweltinformationen hätten nach den anzuwendenden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2013/11.09.2014 (siehe nachstehend) bei der Offenlegung mit bekannt gemacht werden müssen. Im Übrigen hätten bei dem allein in Betracht kommenden Änderungsverfahren der naturschutzrechtliche Ausgleich, der hier komplett unter den Tisch gefallen ist, dargestellt und nachgewiesen werden müssen (§ 1 a BauGB).

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt wird, ist mit Inkrafttreten des sog EAG Bau am 20.07.2004 die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und respektive die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Daher wurden vorliegend ein sog. landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Die vorgebrachte Auffassung, dass die Bebauungsplan-Änderung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 hätte ausgeweitet werden müssen, wird schließlich nicht geteilt. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereiches innerhalb des Geltungsbereiches eines vorhandenen Bebauungsplanes möglich und städtebaurechtlich auch regelmäßig zulässig. Auf die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird nachfolgend an entsprechender Stelle in den Beschlussempfehlungen ausführlich eingegangen. Unabhängig davon, dass im beschleunigten Verfahren regelmäßig kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu erbringen ist, wäre ein solcher Ausgleich auch bei einer kompletten Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB letztlich nicht erforderlich. Einer Bekanntmachung der Arten umweltbezogener Informationen ist im beschleunigten Verfahren auch als Ergebnis der neueren Rechtsprechung schließlich nicht erforderlich.

Bauherr, Planer und Stadt Neu-Anspach haben

im Verfahren der Offenlegung,
bei der Wahl der Verfahrensart,
bei den anzuwendenden Vorschriften im Rahmen der Änderung eines Bebauungsplanes und
bei konkreten Festlegungen im Bebauungsplanverfahren

grundlegend gegen Rechtsvorschriften des BauGB verstoßen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen in Verbindung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu beachten sind. **Es handelt sich um den untauglichen Versuch einer Begünstigungsplanung zugunsten eines bestimmten Bauherrn.**

Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten und nachfolgenden Ausführungen.

A.

Offenlegung | Bekanntmachungsfehler

§ 13 a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) schreibt vor, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen ist,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren **ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4** aufgestellt werden soll, in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, soweit keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die hier vorliegende Bekanntmachung verletzt die Nr. 1. **Es ist nicht bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung**

nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. Umso widersprüchlicher ist, dass im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages doch eine Art Umweltprüfung, wenn auch unvollständig und unbrauchbar, versucht worden ist. In Wirklichkeit hat eine sachgerechte Umweltprüfung nicht stattgefunden. Da nicht nur ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, vielmehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Debatte steht, sind die Anforderungen des § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu erfüllen. Dort heißt es:

„Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1.“

Eine derartige Information ist nach den Unterlagen, die eingesehen werden konnten, nicht erfolgt. **Ein Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung ist nicht festgelegt worden.** Es sind auch keine Behörden beteiligt worden. **Was nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwingend erforderlich ist, soll nach § 13 a BauGB, sofern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, einfach wieder entfallen können.** Beide gesetzlichen Regelungen bestimmen Gegensätzliches. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es auf die Umweltprüfung an. Beim Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren kann die Umweltprüfung unter bestimmten Voraussetzungen entfallen. **Unumstößlich ist, dass bei der Bekanntmachung im beschleunigten Verfahren die Notwendigkeit besteht, den Bürgern mitzuteilen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll** (wie dies hier vorgesehen ist). Im Übrigen sind in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 die hierfür wesentlichen Gründe darzulegen. Dies alles ist in der Bekanntmachung unterblieben. **Es liegt ein grundlegender Verfahrensmangel vor.**

Zu 17: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsoffenlegung umfasste jedoch entgegen der vorgebrachten Meinung den Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Die Bekanntmachung lautet dabei auszugsweise wie folgt: „Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 22.09.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. [...] Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen. [...]“ Eine Verletzung der Formvorschriften ist indes nicht zu erkennen.

Im Hinblick auf die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (15) verwiesen. Demnach erfolgt die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und respektive die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Daher wurden vorliegend ein sog. landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB kann darüber hinaus auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB erfolgen. Dass die Kombination von Planinstrument und Verfahrensart städtebaurechtlich unzulässig sein soll, ist nicht erkennbar und das Vorgehen auch vom VGH Hessen soweit in entsprechenden Normenkontrollverfahren nicht beanstandet worden. Im Übrigen ist vorliegend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Demnach ist sowohl die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls sowie eine entsprechende Bekanntmachung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, dass der Bebauungsplan nach einer Vorprüfung des Einzelfalls voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, entbehrlich. Eine Verletzung der Formvorschriften ist auch diesbezüglich nicht zu erkennen.

B.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren?
Die rechtliche Unwirksamkeit des Durchführungsvertrages

Es geht der Stadt Neu-Anspach darum, den bestehenden Bebauungsplan für ein einziges Grundstück, soweit es um die Bebauung mit dem Wohn- und Geschäftshaus geht, zu ändern. Im Übrigen sind der Festplatz und ein weiteres, im Eigentum der Stadt stehendes Grundstück von der Beplanung betroffen. Auf diesen Grundstücken wird die Baumaßnahme (Wohn- und Geschäftshaus) aber nicht ausgeführt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein einziges Grundstück ist - ohne dabei sofort auf die richtige Verfahrenswahl einzugehen - grundsätzlich nicht ausgeschlossen, aber kritisch zu betrachten. Ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan kann rechtlich zulässig sein (BVerwG ZfBR 1994, 101). An den gesetzlichen Anforderungen, **insbesondere an der Notwendigkeit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (städtebauliche Ordnung)**, ändert sich nichts.

Das Baugrundstück der Bauherrschaft liegt derzeit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grundpfad“ aus dem Jahre 1988, der mehrfach, für Flurstück 15/2 zuletzt 1991, geändert worden ist. In den Planunterlagen ist mehrfach von einem „rechtskräftigen Bebauungsplan“ die Rede. Die verfehlte Wortwahl mag dahinstehen. Der Rechtskraft unterliegen gerichtliche Urteile, nicht aber Bebauungspläne. Gemeint ist, **dass es sich um einen rechtswirksamen Bebauungsplan handelt**, der auch heute noch von Jedermann zu beachten ist. Eine Aufhebung in einem Normenkontrollverfahren hat offensichtlich zu keinem Zeitpunkt stattgefunden.

Zu 18 und 19: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die jetzige Planung greift grundlegend in den Bebauungsplan „Grundpfad“ ein. **Sie tut dies aber nur für ein Grundstück**, das für eine neue Intensiv-Bebauung ohne Vorbild vorgesehen ist. Die Planaufstellungsunterlagen leiden bereits unter dem grundlegenden Mangel, dass eine Betrachtung der übrigen Grundstücke, die im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes liegen und dort auch verbleiben, unterlassen worden ist. Der Bebauungsplan setzt - bis auf das Grundstück, auf dem das Rathaus errichtet worden ist - für die betroffenen Grundeigentümer im Wesentlichen gleichartige Bebauungsmöglichkeiten im Planbereich fest. Sie stehen im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in einem Austauschverhältnis. **Das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher Belange, die für die Abwägung erheblich sind** (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2014, § 1 Anm. 101, BVerwGE 107, 215). Bei der Änderung eines Bebauungsplans sind die Abwägungsgrundsätze des § 1 Abs. 7 BauGB ebenfalls zu beachten (Battis a.a.O., Anm. 107). Das Verweisen eines Eigentümers auf das Weiterbestehen eines Bebauungsplanes ist als privater Belang in der Abwägung zu berücksichtigen, es besteht ggf. ein Gebietserhaltungsanspruch (Battis, BVerwG, a.a.O.). Im Übrigen wird auf die detaillierte Darstellung bei Battis (a.a.O., Anm. 107, 108 m.w.N.) verwiesen. Diesen Anspruch machen die Eheleute Kubitzka geltend.

Der Bebauungsplan „Grundpfad“ setzt ein Dorfgebiet fest. Es können zwei Geschosse errichtet werden. Nur in einem kleinen Teilbereich ist eine dreigeschossige Bauweise möglich. Sie bezieht sich nicht auf den hier interessierenden Bereich. Grund- und Geschossflächenzahl sind im rechtswirksamen Bebauungsplan mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Alle Eigentümer werden gleichbehandelt. Sie haben die gleichen Ausnutzungsmöglichkeiten. Die erfolgten Bebauungen, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes vorgenommen worden sind, sind in ihrem Bestand geschützt. Die Eigentümer, die von gleichartigen Festsetzungen betroffen sind, **können aufgrund des festgelegten Austauschverhältnisses verlangen, dass die Festlegungen des ursprünglichen Bebauungsplanes auch für künftige Neubebauungen eingehalten werden**. Wenn das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept geändert werden soll, bedarf es bei einer Planänderung der Betrachtung des gesamten Plangebietes.

Gegen diesen Grundsatz verstößt der Bebauungsplan-Entwurf grundlegend.

Die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 15/2 ist durch die Änderung 1991 des Bebauungsplanes „Grundpfad“ für eine Bebauung erweitert worden. Die vormalige Nutzung des auf dem Grundstück befindlichen Bebauungsbestandes ist erst in jüngster Zeit aufgegeben worden. Bei einer Neubebauung können die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ für das Flurstück 15/2 so ausgenutzt werden, wie sie für diese Parzelle und im Übrigen für alle anderen Grundstücke, die im Austauschverhältnis stehen, durch den rechtswirksamen Bebauungsplan mit der zweiten Änderung festgelegt worden sind. Es ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Grund- und Geschossflächenzahl sind mit 0,4 GRZ bzw. 0,8 GFZ festgesetzt, sie können vom Eigentümer des

Flurstücks 15/2 voll ausgenutzt werden. Die zulässige Geschoßfläche nach dem gegenwärtigen Bebauungsplan liegt bei ca. 2.300 qm, bezogen auf zwei Vollgeschoße.

Bei einer Gegenüberstellung der Festlegungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Grundpfad“ und der Bauantragsunterlagen der Bauherrschaft, die hier in einen vermeintlichen Bebauungsplan-Entwurf gekleidet sind, wird deutlich, worin die Absichten der Bauleitplanung, in Wirklichkeit der Bauantragstellung für ein Baugrundstück, liegen:

Durch eine einfache Änderung des bestehenden Bebauungsplanes könnte, wenn dies rechtswirksam unter Berücksichtigung der privaten Belange aller übrigen Eigentümer im Plangebiet überhaupt möglich wäre, die Geschosszahl für das Flurstück 15/2 nicht einfach auf drei Geschosse angehoben werden können. Ebenso wenig könnte die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6, die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 erhöht werden. Denkbar wäre dies nur dann, wenn dies durch die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange gefordert würde. Da die Belange der übrigen Eigentümer im Plangebiet des Bebauungsplanes „Grundpfad“ aber gar nicht betrachtet und auch gar nicht gewürdigt werden sollen, wurde durch die Stadt Neu-Anspach der Weg der **rechtmäßigen** Änderung des Bebauungsplanes nicht beschritten. Stattdessen wird ein Hauruckverfahren gewählt, das unter Missachtung der möglichen Gestaltungsformen, die das BauGB bietet, einseitig den Bauherrn begünstigen soll. Alle anderen Eigentümer im jetzigen Plangebiet werden ausgeschaltet, den direkten Nachbarn wird eine rücksichtslose Bebauung mit einem 4,75-geschossigem Bauklotz und einer Abgas- und Lärmbeeinträchtigung, die von der bestandsgeschützten Bebauung und Nutzung nicht hinzunehmen ist, gleichsam direkt vor die Nase gesetzt. **Hierin liegt der grundlegende Mangel der vorliegenden Bauleitplanung.** Sie bedient sich eines vermeintlich rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um mit Hilfe der Bauleitplanung tatsächlich eine Baugenehmigung zu ermöglichen, die bei richtiger Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzbuches unter keinen Umständen in dieser Form geschaffen werden kann.

Zu 20 und 21: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes möglich und städtebaurechtlich auch regelmäßig zulässig. Zum vorgebrachten Gebietserhaltungsanspruch kann angemerkt werden, dass es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein kann, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neuzuordnen. Ein Anspruch auf Erhalt eines bestimmten Gebietscharakters ist insofern auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass bei zu enger Auslegung letztlich keinerlei städtebauliche Entwicklung mehr möglich wäre. Die Änderung eines Gebietscharakters kann jedenfalls dann zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führen, wenn mit ihr Nachteile verbunden sind, die abwägungsbeachtliche Belange berühren und diese nicht zutreffend ermittelt und bewertet werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die erneute Entwurfsoffenlegung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Dass das festgesetzte Dorfgebiet in Teilen augenscheinlich auch nicht mehr der konkreten örtlichen Situation entspricht, kann an dieser Stelle dahinstehen. Beachtlich ist jedoch, dass die festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftsgebäude) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Ferner wird auf die Ausführungen zu (4) bis (6) und insbesondere auf die Gegenüberstellung der bisherigen und geplanten Festsetzungen einschließlich der zugehörigen Erläuterungen verwiesen. Die Bebauungsplan-Änderung muss, wie bereits dargelegt, auch nicht auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 ausgeweitet werden.

Die notwendige Betrachtung der Belange der übrigen Eigentümer im „alten“ Plangebiet hat die Stadt Neu-Anspach auch nicht ansatzweise vorgenommen, vielmehr im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erkennen gegeben, **dass nur für ein Einzelvorhaben alles ganz schnell gehen soll.** Es soll eine Baugenehmigung für ein bestimmtes Bauvorhaben ermöglicht werden, für das es in der Nachbarschaft kein Vorbild gibt. Im Durchführungsvertrag erklärt die Stadt,

dass sie selbst an einer zügigen Bebauung des „Gebietes“ entsprechend den Vertragsinhalten und den Festsetzungen des Bebauungsplanes interessiert sei und vor diesem Hintergrund einem etwaigen Baugenehmigungsantrag auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB positiv gegenüberstehe und - sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür gegeben seien - sie durch Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gegenüber der Bauaufsichtsbehörde hieran mitwirken werde. Diese Erklärung der Stadt geht offensichtlich auf den alleinigen Druck des Bauherrn zurück, der glaubt, mit einem Einzel-Bebauungsplan für sich selbst Ausnutzungsvorteile herausholen zu können (**reine Begünstigungsplanung**), die ohne Rücksicht auf andere private Belange, insbesondere der direkten Nachbarschaft in einem regulären und rechtsstaatlichen Änderungsverfahren zum bestehenden Bebauungsplan in der beabsichtigten Form nicht zu verwirklichen wären. **Das Bebauungsplanverfahren wird als Rechtsinstitut missbraucht. Die Stadt Neu-Anspach wirkt schon im Durchführungsvertrag an diesem Missbrauch mit, ohne auch nur im Ansatz bestehende Eigentümerbelange der vom Bebauungsplan Grundpfad“ Betroffenen zu betrachten, geschweige denn angemessen zu würdigen.**

Mit „Gebiet“ ist in Wirklichkeit ein **einziges** Grundstück, nämlich das Flurstück 15/2 gemeint. Auch hier liegt eine eindeutige Begriffsverwirrung durch die Stadt Neu-Anspach vor. Das Übergreifen auf Grundstücke jenseits des Flurstücks 15/2 erfolgt, weil die notwendigen Abstellplätze für die vorgesehene Bebauung auf dem Flurstück 15/2 auf dieser Parzelle nicht vollständig nachgewiesen werden können, vielmehr Teile des Festplatzes **und das Flurstück 47, das von der Stadt Neu-Anspach auf den Bauräger übertragen werden soll, in Anspruch genommen werden müssen, um überhaupt die Stellplatzanforderungen, die hier geplante Baumaßnahme auflöst, erfüllen zu können.** In Wirklichkeit geht es aber allein darum, für das Flurstück 15/2 allein eine Baugenehmigung zu präjudizieren und - weil dies bauordnungsrechtlich nicht anders geht - für die Erfüllung der Stellplatzpflicht noch **weitere Grundstücke durch die Stadt zur Verfügung zu stellen.** Der Grundsatz, den das Bundesverwaltungsgericht in den bereits zitierten Beschluss vom 31.7.2014 aufgestellt hat, gilt nicht nur für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB), sondern für jeden Bebauungsplan, gleichgültig, welche Verfahrensart gewählt wird. Es ist nicht dargelegt, dass für das Flurstück 15/2 unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ ausgerechnet für diese Parzelle eine dreigeschossige Bebauung (in Wirklichkeit handelt es sich um eine viergeschossige Bebauung) städtebaulich erforderlich ist. Dabei wird eine **fast vollständige Asphaltierung** und Überbauung des Grundstücks mit einer Geschossflächenzahl von 1,2, die, wenn genau nachgerechnet wird, konkret überschritten sein dürfte, erreicht, während alle anderen Baugrundstücke im Bereich des jetzt noch gültigen und zu beachtenden Bebauungsplan auf die ursprünglichen Ausnutzungswerte beschränkt bleiben sollen. Das Garagengeschoß (Vollgeschoß) soll nach Abgrabungen des vorhandenen Geländeneiveaus als ebenerdige, offene Stellplatzfläche ausgestaltet werden, so dass alle Abgas- und Lärmbelastungen ungeschützt auf die direkte Nachbarschaft treffen.

Den Aufstellungsunterlagen lässt sich auch nicht entnehmen, welche Grundstücke untersucht worden sind, bei denen die jetzt vorgenommenen Festsetzungs-Entwürfe nicht zu verwirklichen sein werden, weshalb im Übrigen bei gerechter Abwägung der privaten Interessen untereinander und gegeneinander ausgerechnet ein Bauherr mit einer massiven Ausnutzung begünstigt werden soll, alle übrigen Planunterworfenen ungleich behandelt werden dürfen.

Spätestens der Durchführungsvertrag belegt, dass ausschließlich eine Einzelbegünstigung eines Grundstückseigentümers gewollt ist, die das Baugesetzbuch in dieser Form nicht vorsieht und die, da eine konkrete Begründung nicht vorgelegt worden ist, unter Berücksichtigung der rechtsstaatlichen Anforderungen an eine Bauleitplanung in der gewollten Form auch nicht vorgenommen werden kann.

Zu 22: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dabei ist der Stadt Neu-Anspach ein weiteres, nur durch **rechtliche Kurzsichtigkeit** zu erklärendes Missgeschick unterlaufen. Aus dem Antrag der Firma itasi AG vom 25.8.2014 wird deutlich, dass zur Verwirklichung der Bebauung des Flurstücks 15/2 eine Teilfläche aus dem Flurstück 47 von der Stadt Neu-Anspach erworben werden muss. Da ein Umlegungsverfahren nicht vorgesehen ist, bedeutet dies, **dass eine notarielle Vereinbarung zum Erwerb des Flurstücks 47 zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Bauräger abgeschlossen werden muss.** Da schon im Antrag vom 25.8.2014 - im Durchführungsvertrag heißt es in § 3 hierzu widersprüchlich „22.9.2014“ - auf den Grundstückserwerb hingewiesen worden ist, hätte der Durchführungsvertrag der notariellen Beurkundung bedurft. Das Beurkundungserfordernis des § 311 b Abs. 1 BGB erstreckt sich auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach den Willen der Parteien das schuldrechtliche Rechtsgeschäft zusammensetzt (Busse/Griwotz VEP - Der Vorhaben- und Erschließungsplan, 2. Auflage, Anm. 141). Erwirbt der Vorhabenträger von der Gemeinde Grundstücke, die er im Rahmen der Durchführung des

Vorhabens benötigt, muss beurkundet werden (a.a.O. Rn. 142). **Die Beurkundungsbedürftigkeit für die Übertragung des Flurstücks 47 führt dazu, dass der ganze Durchführungsvertrag, der lediglich handschriftlich am 29.1.2015 unterzeichnet worden ist, der notariellen Beurkundung bedarf.** Da nicht protokolliert worden ist, sind von vornherein die Anforderungen des § 12 BauGB nicht zu erfüllen. Ein Bebauungsplan kann nur dann in Kraft gesetzt werden, wenn zuvor ein **rechtswirksamer** Durchführungsvertrag abgeschlossen worden ist. Die Verletzung des Beurkundungserfordernisses führt dazu, dass es an einem formwirksamen Durchführungsvertrag mangelt. **Der Bebauungsplan kann nicht in Kraft gesetzt werden.** Die Nachholung einer Beurkundung ist denkbar, hilft der Stadt Neu-Anspach aber nicht weiter. Mit einer Nachbeurkundung der mangelhaften Unterlagen, in Kenntnis der Mängel und Fehler, die in der heutigen Stellungnahme aufgezeigt werden, **würde die Stadt Neu-Anspach in notarieller Form bestätigen, dass es ihr auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften nicht ankommt.** Damit würde im Durchführungsvertrag vorweg die Unwirksamkeit der Bauleitplanung festgeschrieben (notariell dokumentierter Abwägungsausfall).

Inwieweit die Daten (im Antrag 25.8.2014, im Durchführungsvertrag 22.9.2014) eine Rolle spielen, mag getrennt geklärt werden. Sowohl im Antrag vom 25.8.2014, der hier vorliegt, wie im Durchführungsvertrag, siehe § 1, ist ausschließlich auf die Gesamtheit der Flurstücke 15/2, 46 und 47 abgestellt worden. Im Eigentum des Vorhabenträgers befindet sich aber nur das Flurstück 15/2. An der Beurkundungsbedürftigkeit des gesamten Durchführungsvertrages kann kein Zweifel bestehen.

Zu 23: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die notariellen Vereinbarungen zum Erwerb der Flurstücke 46 und 47 zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger werden in der entsprechend vorgesehenen Form erfolgen. Die Erforderlichkeit eines notariell beurkundeten Durchführungsvertrages wird indes nicht gesehen.

Bei einem den rechtsstaatlichen Anforderungen genügenden Änderungsverfahren zum rechtswirksamen Bebauungsplan „Grundpfad“, das hier allein in Betracht kommt, ist weiter nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu beachten, dass in diesem Verfahren bei der Bekanntmachung der Offenlegung § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB zu beachten ist. **Es sind die verfügbaren Umweltinformationen im Bekanntmachungstext anzugeben.** Dies ergibt sich aus den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.7.2013 (BVerwGE 147, 206) und 11.9.2014 (-4 ZN 1.14- = UPR 2015, 68 ff.). Änderungen von Bebauungsplänen (dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.9.2014 lag ein Bebauungsplan der Stadt Hofheim zugrunde, der sich in einem Änderungsverfahren befunden hat) haben strikt die Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB zu erfüllen. **Hiervon gibt es keine Ausnahmen.** Dies alles ist im Einzelnen in der mündlichen Verhandlung und in der Entscheidung vom 11.9.2014 durch die Richter des Bundesverwaltungsgerichts dargelegt worden. Die Anforderungen der beiden zitierten Entscheidungen lassen sich auch nicht dadurch umgehen, dass hier durch Wahl einer falschen Verfahrensart ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Kombination mit einem beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt wird, für den die Pflicht, die umweltrelevanten Informationen mit bekanntzumachen vermeintlich nicht gelten soll. Ob diese rechtliche Annahme aus europarechtlichen Gründen überhaupt einer Überprüfung standhält, kann hier dahinstehen.

Zu 24: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Sowohl in § 3 Abs. 2 BauGB als auch gemäß der Rechtsprechung wird begrifflich unterschieden in Arten umweltbezogener Informationen und umweltrelevante Stellungnahmen. Die Bekanntmachung der Arten umweltbezogener Informationen war in der erfolgten Bekanntmachung der Entwurfsoffenlegung insofern entbehrlich; eine Verletzung der Formvorschriften ist diesbezüglich nicht zu erkennen. Unabhängig davon wurde jedoch über das gesetzliche Mindestmaß hinaus bekanntgemacht, dass neben dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung auch ein landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Arten umweltbezogener Informationen öffentlich ausliegen.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB scheidet hier schon deshalb aus, weil die von Gesetzes wegen zu beachtenden Voraussetzungen für ein derartiges Verfahren nicht vorliegen. Die Begründung zum Bebauungsplan behauptet schlicht, mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen

Bebauungsplan sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im „Stadtteil“ Anspach zu leisten. Diese auf Seite 4 der Begründung aufgestellte Behauptung trifft aus mehreren Gründen nicht zu. **Es geht nicht um einen Nachverdichtung im Stadtteil Anspach, sondern um eine Nachverdichtung auf einem einzigen Grundstück.** Für dieses Grundstück gibt es eine rechtswirksame Festsetzung für die Bebauung, auch soweit sie bisher noch nicht ausgenutzt worden ist. **Eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung kann ohne weiteres vorgenommen werden.** Die gegenwärtige auf dem Grundstück vorhandene Bebauung nutzt auch nicht annähernd die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Auch die zweigeschossige Bebauung kann räumlich so erweitert werden, wie dies in der zweiten Änderung zum Bebauungsplan „Grundpfad“ durch die Stadt Neu-Anspach 1991 festgelegt worden ist. Mit dieser Änderung sind die Baugrenzen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 15/2 verschoben worden. Er kann das Grundstück deutlich besser ausnutzen. **Schon dadurch hat er gegenüber anderen Eigentümern im Plangebiet deutliche Vorteile.**

Die Planunterlagen verkennen grundlegend, dass Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB, um die es hier geht, als Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes grundsätzlich dem durch die kommunale Planung bestimmten Siedlungsbereich zuzuordnen sind und damit vom bestehenden Bereich der Innenentwicklung auszugehen ist (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 13 a Rn. 35). Von einer anderen Beurteilung wäre nach Meinung der Kommentatoren allenfalls dann auszugehen, wenn diese Flächen **über eine längere Zeit im Wesentlichen nicht vom Baugeschehen erfasst worden wären**, seit längerer Zeit bestimmte Baumaßnahmen nicht verwirklicht worden seien, ohne deshalb bereits in die Nähe eines obsoleten Bebauungsplanes zu kommen. Dies könne dann der Fall sein, wenn die Gemeinde von Entwicklungsvorstellungen ausgegangen sei, denen in der Wirklichkeit nicht entsprochen worden sei und für die auch kein Investor mehr zu erwarten sei. **Dies alles ist für das hier in Frage stehende Flurstück 15/2 aber gar nicht der Fall.** Der Investor kann ohne Weiteres die im Bebauungsplan „Grundpfad“ vorgesehene Bebauungsmöglichkeit bei zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 für sich in Anspruch nehmen. **Die Grundvoraussetzungen** des § 13 a BauGB liegen nicht vor. **Es geht nicht um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, um eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie in § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB erfordert.** Es geht ganz einfach darum, dass der Bebauungsplan in der bestehenden Form bestimmte Ausnutzungsmöglichkeiten vorsieht. Sie decken sich mit den Möglichkeiten, die auch die Grundstücksnachbarn im räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Grundpfad“ haben. Sie können von der Bauherrschaft in der festgelegten Form ausgenutzt werden. Damit will sich der Neu-Eigentümer aber nicht begnügen. **Er will eine Ausnutzungsbegünstigung gegen alle anderen Planbetroffenen mit einem Bauvolumen, das in seiner Baumasse und in seinen Auswirkungen rücksichtslos ist.** Es ist nicht Aufgabe einer rechtsstaatlichen Bauleitplanung, diese Ausnutzungs-Unzufriedenheit eines Privateigentümers mit fehlerhaften bauleitplanerischen Mitteln gegen die städtebauliche Ordnung zu korrigieren, um dem Eigentümer noch weitere unberechtigte Vorteile zu verschaffen.

Zu 25: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind jedoch entgegen der vorgebrachten Auffassung durchaus gegeben, sodass der Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit nur einer Entwurfs offenlegung aufgestellt werden kann. Aus dem Baugesetzbuch wird keine Vorschrift ersichtlich, die einer Kombination des Instrumentes vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem beschleunigten Verfahren entgegensteht. Im Übrigen steht auch die Rechtsprechung einer solchen Kombination nicht entgegen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wäre dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch wird der Schwellenwert des 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von maximal 20.000 m² zulässiger Grundfläche erkennbar unterschritten. Im Hinblick auf die allgemeinen tatbestandlichen Anwendungsvoraussetzungen kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend sehr wohl um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch der Begriff der Nachverdichtung herangezogen werden kann. In Anlehnung an die Rechtsprechung des VGH Hessen kann eine Maßnahme der Innenentwicklung auch dann gegeben sein, wenn für ein

einzelnes Grundstück, welches im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes liegt und eine bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung aufweist, eine von der bisherigen Situation abweichende Bebauung oder Nutzung ermöglicht werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist eine solche Überplanung eines kleineren Bereiches innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes jedenfalls regelmäßig möglich. Eine Maßnahme der Innenentwicklung kann sich dabei auch auf den Bereich beschränken, der den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung des Gebietes sind ebenfalls nicht von vornherein städtebaurechtlich unzulässig. Schließlich bedarf es, nicht nur bei einer Maßnahme der Innenentwicklung, regelmäßig keiner kompletten Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes mit seinem ursprünglichen räumlichen Geltungsbereich.

Käme es zu einem bloßen Änderungsverfahren einer bestehenden Bauleitplanung unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, wäre der Abs. 1 dieser Vorschrift anzuwenden. **Eine Bauleitplanung kann im vereinfachten Verfahren nur dann geändert oder ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.** Die Grundzüge der Planung sind aber hier durch den Bebauungsplan „Grundpfad“ abschließend festgelegt. Sie bestehen in der Festlegung eines Dorfgebietes, einer zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Würden die Ausnutzungswerte grundlegend geändert, könnte der Bebauungsplan noch nicht einmal in einem vereinfachten Verfahren geändert werden. Auch die Art der Nutzung, die verändert werden soll, wäre als Grundzug der Planung einzustufen. Dies wiederum führt dazu, dass die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 nach Maßgabe der Urteile vom 18.7.2013 und 11.9.2014 anzuwenden wäre. **Bebauungspläne die ohne Beachtung dieser Vorschrift aufgestellt werden, sind nach der zitierten Rechtsprechung unwirksam.** Dies alles kann nur dazu führen, dass das Bauleitplanverfahren sofort abgebrochen wird. **Es ist nicht nur die Bekanntmachung falsch, sondern auch die Wahl der Verfahrensart ist missglückt. Der privatschriftlich unterzeichnete Durchführungsvertrag ist unwirksam.**

Zu 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten jedoch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies war in den Planunterlagen bereits nachvollziehbar dargelegt.

C.

Die richtige Verfahrenswahl Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in einem „normalen“ Änderungsverfahren

Anzuwenden sind die § 1 ff. BauGB. Wenn der bestehende Bebauungsplan geändert werden soll, ist ein „normales“ Änderungsverfahren einzuleiten. Dies bedeutet weiter, dass auch § 1 a BauGB anzuwenden ist. Im Verfahren, das die Stadt Neu-Anspach anstrebt, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich gestrichen, weil er vermeintlich nicht erforderlich ist. Da in Wirklichkeit ein bestehender Bebauungsplan zu ändern ist, greift § 1 a BauGB uneingeschränkt ein. **Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist darzustellen und zu gewährleisten.** Auch hier liegt ein grundlegender Mangel in der Planung. Im Übrigen sind alle Normen anzuwenden, die sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als zu beachten erweisen. Für ein Änderungsverfahren gilt nichts anderes. **Es hat eine auf das gesamte Plangebiet zu erstreckende Untersuchung des Artenschutzes zu geben.** Die Belange der Eigentümer im gegenwärtigen Plangebiet sind zu untersuchen. Verkehrs- und Lärmbelange, eine ggf. notwendige Änderung von Nutzungsarten sind für den gesamten Planbereich des gegenwärtigen **Bebauungsplanes zu untersuchen.**

Zu 27: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachte Auffassung, dass die Bebauungsplan-Änderung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 hätte ausgeweitet werden müssen, wird wie bereits dargelegt nicht geteilt. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes möglich und städtebaurechtlich zulässig. Unabhängig davon, dass im beschleunigten Verfahren regelmäßig kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu erbringen ist, wäre ein solcher Ausgleich auch bei einer kompletten Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB letztlich nicht erforderlich. Die Erforderlichkeit eines räumlich auf das gesamte Plangebiet des bestehenden

Bebauungsplanes von 1988 bezogene artenschutzrechtliche Prüfung wird vorliegend nicht gesehen; die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen erfolgte in der fachlich gebotenen und gesetzlich geforderten Form.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die erneute Entwurfsöffnung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

D.

Zu den einzelnen Festsetzungen und zur Begründung des Bauungsplanes

Die Taunus-Zeitung hat vor einigen Tagen darüber berichtet, die Itasi Aktiengesellschaft werde in der Bahnhofstraße einen Gebäudekomplex mit Wohnungen und Geschäftsräumen errichten und damit bald beginnen. **Weil das Gelände vorher landwirtschaftliche Nutzfläche gewesen sei, müsse ein neuer Bauungsplan erstellt werden.** Am 24. März werde dann die Stadtverordnetenversammlung über den BPlan entscheiden. Im Artikel wurde die Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister gelobt. Diese Berichterstattung verdeutlicht, wie Grundstückseigentümer künftig mit Festsetzungen bestehender Bauleitpläne umzugehen haben. **Sie müssen zunächst die falsche Behauptung aufstellen, auf dem erworbenen Gelände sei eine ganze andere Nutzung festgelegt worden, es könne ja gar nicht „richtig“ gebaut werden, deshalb müsse ein Bauungsplan aufgestellt werden.**

Wem bestimmte Ausnutzungswerte nicht passen, **stellt künftig den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungsplans für sein konkretes Bauvorhaben.** Andere Bürger, die in einem bestehenden Bauungsplangebiet bestimmte Bauansprüche haben, die ihrerseits verlangen können, dass auch Grundstücke, bei denen Abrissarbeiten anstehen und eine Neubebauung geplant ist, die bisherigen Festsetzungen des Bauungsplanes einhalten müssen, werden nicht gefragt. Es wird alles beschleunigt erledigt. Auf die gesetzlichen Anforderungen kommt es nicht an. **So heißt im Antrag der Gesellschaft vom 25.08.2014 auf der Seite 1 am Ende auch ganz schlicht, zur Umsetzung des Bauvorhabens bedürfe es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungsplanes.** Warum dies so sein soll (sein muss), wird mit keinem Wort erklärt. Selbstverständlich übernehme man auch die Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des ca. 270 qm großen städtischen Grundstücks. Im Übrigen werden im Antrag von vornherein verlockende Zugeständnisse zugunsten der Gemeinde angeboten, um die Planung letztendlich zugunsten des Bauherrn umso mehr zu erleichtern.

Wäre die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes das Rechtsinstitut, um einen unzufriedenen Grundstückseigentümer, der bestehende Festsetzungen für sich nicht gelten lassen will, einfach zu seinen Gunsten abzuändern, könnte all dies in einem beschleunigten Bauungsplanverfahren trotz eines bestehenden - rechtswirksamen - Bauungsplanes so erledigt werden, könnte jedermann, der als Rechtsnachfolger eines Eigentümers eine zu geringe Ausnutzung des übernommenen Geländes reklamiert, **mit seiner Planung an die Stelle der Kommune treten.** Dies alles würde nicht nur die Bestimmungen des Baugesetzbuches in ihr Gegenteil verkehren, sondern auch die Planungshoheit der Gemeinde aushöhlen, die allerdings nicht nur durch eine weitgehende Planungsfreiheit im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, **sondern auch durch Planungspflichten gekennzeichnet ist.** Diese Pflichten können nicht durch das gute Verständnis zwischen Eigentümer und Magistrat ersetzt werden. Der vorliegende Durchführungsvertrag erfüllt nur scheinbar alle Anforderungen, um die kommunale Planung des unzufriedenen Eigentümers künftig auf diesen Bauherrn selbst zu übertragen, um damit auch eine möglichst hohe Ausnutzung zu erreichen, bei der weder auf bestandgeschützte Bebauungen noch auf bestehende Bauleitplanungen Rücksicht genommen werden soll. Im konkreten Fall kommt noch hinzu, dass nach der Beschreibung des Vorhabens die erforderlichen **Stellplätze** in einer offenen ebenerdigen Garage auf dem Baugrundstück selbst und auf einer von der Stadt zu erwerbenden Teilfläche angrenzend an den Festplatz nachgewiesen bzw. abgelöst werden, **auf dem Baugrundstück selbst gar nicht vollständig dargestellt werden können.** Die Kommune stellt noch eigenen Grundbesitz zur Verfügung, um das Bauziel des Bauherrn auch erreichen zu können. Sie wird „Mit-Bauherr“. Diese Situation sollten sich auch alle künftigen Bauherren in der Stadt zunutze machen. **Wer nicht über die**

notwendigen Stellplätze verfügt, nimmt städtischen Grund und Boden in Anspruch. Es wird nicht dargestellt, warum der gesamte Stellplatzverkehr nicht von der Bahnhofstraße direkt in eine geschlossene Tiefgarage geführt wird. **Es sind ausschließlich finanzielle Gründe, die den Bauherrn geldmäßig entlasten, die direkten Nachbarn mit Abgasen und Lärm rücksichtslos belasten.**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens zwei Jahre nach Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Nach der Zeitungsnotiz soll im März 2015 bereits angefangen werden. Die 2-Jahresfrist dürfte eher einem **mehrjährigen Zeitraum** weichen, wenn gegen den Bebauungsplan Rechtsmittel (Normenkontrollantrag verbunden mit dem Antrag, den Bebauungsplan einstweilen außer Kraft zu setzen) ergriffen werden. Auch mit einem Beginn der Bauarbeiten ist vorher wohl kaum zu rechnen, da davon auszugehen ist, dass die hier vertretenen Nachbarn **Widerspruch** gegen eine Baugenehmigung einlegen und auch sofort das Verwaltungsgericht in Frankfurt am Main anrufen werden, falls mit den Bauarbeiten wider Erwarten begonnen werden sollte.

Zu 28 bis 30: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In § 5 des Durchführungsvertrages hat sich der Vertragspartner der Gemeinde dazu verpflichtet, die im Verfahren notwendig werdenden **Fachgutachten** vorzulegen. Aus den Unterlagen, die zur Einsichtnahme bereit gelegt worden sind, **ergibt sich nicht einziges Fachgutachten.** Es gibt weder ein **Verkehrsgutachten** für den Verkehr, der von der Bahnhofstraße her nicht nur den gegenwärtigen Pkw-Verkehr abwickeln soll, der durch die Rathausnutzung schon derzeit vorhanden ist, sondern auch alle Verkehre aufnehmen soll, die von dem künftigen Baugrundstück ausgehen. Die Stellplätze in der Bahnhofstraße sind derzeit bereits gut besetzt. Ob mit einem Verkehrschaos zu rechnen ist, mag dahinstehen. **Ein Gutachten zur Bewältigung der Verkehrssituation ist nicht vorgelegt worden.** Bei der Offenlegung und Einsichtnahme in die Unterlagen wurde ausdrücklich nach einem derartigen Gutachten gefragt. **Die Nichteinholung eines Verkehrsgutachtens stellt einen wesentlichen Verfahrensfehler dar.**

Es gibt **auch** kein Lärmgutachten, insbesondere soweit es um die Lärmauswirkungen der „Tiefgarage“ geht. In Wirklichkeit handelt es sich um ein erdgeschossiges Garagengeschoss. Da das Gelände von der Bahnhofstraße stark abfällt, was in den Planunterlagen durchaus eingeräumt wird, kann dieses Geschoss, **das in Wirklichkeit ein Vollgeschoss** ist, nur dadurch entstehen, dass in erheblichem Umfang **Abgrabungen** des natürlichen Geländes vorgenommen werden. **Deren Zulässigkeit ergibt sich nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

Die Stellplätze im Garagengeschoss liegen hintereinander. Sie können über die gemeinsame Einfahrt in der Mitte nicht erreicht werden. Es ist vielmehr notwendig, dass **seitliche Einfahrten** gewählt werden, um überhaupt die Abstellplätze an der jeweiligen Seitenfront erreichen zu können. Wie dies technisch bei einigen Abstellplätzen, insbesondere im Eckbereich geschehen soll, ist unklar.

In dem Tiefgaragenbereich, der dem Flurstück 12/3 gegenüberliegt, fahren die Kraftfahrzeuge, **wenn das Gelände abgegraben und auf eine Ebene gebracht worden ist**, neben den Stützen in die Abstellplätze ein. **Dies bedeutet, dass die Abstrahlung der Emissionen (Autoabgase) direkt auf das Flurstück 12/3 gelenkt werden. Dies gilt selbstverständlich auch, wenn die Pkw-Fahrzeuge wieder aus dem Garagenteil herausfahren. Sie stoßen zurück in Richtung auf das Flurstück 12/3. Alle Emissionen werden direkt in die Richtung des Flurstücks 12/3 befördert.**

Hinzukommt der gesamte **Verkehrslärm** durch Ein- und Ausfahren. Es wurde bei der Einsichtnahme die Frage gestellt, ob Untersuchungen über Abgas- und Lärmentwicklungen in Auftrag gegebenen worden sind. **Diese Frage wurde ausdrücklich verneint.**

Welche Bedeutung die Übernahme notwendiger Fachgutachten in § 5 des Durchführungsvertrages haben soll, erschließt sich angesichts dieser Auskünfte nicht.

Wenn eine gemeinsame Einfahrt für Rathaus und Neubaumaßnahme gewählt wird (eine derartige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist nicht ersichtlich), dann werden alle Kraftfahrzeuge, soweit sie nicht direkt nach links in die Tiefgaragenebene einbiegen können (1. Reihe) **um den Baukörper geführt**, um entweder in der Mitte oder auf der Seite zum Flurstück 12/3 den jeweiligen Parkplatz zu erreichen. Dies führt dazu, dass der Lärm aller Stellplätze, die im Garagengeschoss errichtet werden, je nach Windrichtung direkt auf das Flurstück 12/3 gerichtet wird, **bei einer**

gewerblichen Nutzung mit der Folge, dass sich die unzuträglichen Lärmsituationen über den ganzen Tag wiederholen werden.

Zusätzlich sollen Abstellplätze direkt an der Grenze zum Flurstück 12/3 geschaffen werden, die nach der Hessischen Bauordnung (HBO) gar nicht zulässig sind. Die vorgesehene Anordnung der Stellplätze verstößt gegen §§ 3 Abs. 1, 6 Abs. 10 der HBO. Es kann auch hier nicht mit der Ausrede geholfen werden, das Bundesrecht (das Baugesetzbuch) lasse die Anordnung dieser Abstellplätze in einem Bebauungsplan direkt an der nachbarlichen Grundstücksgrenze zu, auch wenn die konkrete Anordnung durch das Landesrecht, hier durch die HBO ausgeschlossen sei. In Wirklichkeit ist es so, dass die Anordnung der Abstellplätze sowohl im offenen Garagengeschoss wie an der Grundstücksseite zum Flurstück 12/3 rücksichtslos ist, und zwar nicht nur wegen der Abgase, sondern insbesondere wegen des produzierten Lärms. Es liegt ein eklatanter Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor, der schon für sich genommen zur Unwirksamkeit der Festsetzung führt. Die Nichteinholung der Gutachten, die der Durchführungsvertrag wenigstens im Grundsatz noch beschreibt, belegt, dass eine Abwägung gar nicht stattfinden soll. Planungsrechtlich ist von einem Abwägungsausfall zu sprechen. Da es nur um die Interessen des Bauherrn geht, kommt es nicht darauf an, ob und in welchem Ausmaß Nachbarn geschädigt und beeinträchtigt werden. Ein derart offensichtlicher Rechtsverstoß wird nicht hingegenommen. Auch unter diesem Gesichtspunkt kommt eine einfache Nachbeurkundung des Durchführungsvertrages nicht in Betracht. Das Gebot der Rücksichtnahme ist eklatant verletzt, soweit es um die Anordnung und künftige Nutzung der Kfz-Stellplätze geht.

Zu 31 bis 33: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gegenstand der Entwurfs offenlegung waren bereits ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der erneuten Entwurfs offenlegung sein wird. Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Ergänzung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist auch Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 noch durch die Festsetzung von entsprechenden Flächen für Stellplätze vorgesehenen vier Pkw-Stellplätze entfallen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an dieser Stelle und werden stattdessen im Bereich des Flurstückes 46 angeordnet. Gleichwohl gehen die zwischenzeitlich erstellten schalltechnischen Berechnungen bewusst vom Planstand des 1. Entwurfs mit der bisherigen Stellplatzanordnung aus, um somit auch unter diesen Voraussetzungen eine gutachtliche Aussage treffen zu können.

Bei den textlichen Festsetzungen ist versucht worden, die Höhe der baulichen Anlagen festzulegen, **dies ist aber nach Süden hin gänzlich unterblieben**, denn dort liegt aufgrund des abfallenden Geländes die Traufhöhe deutlich über den Maßen, die als vermeintliche Höchstmaße gekennzeichnet worden sind. Die NN-Höhen sind dort nicht angegeben worden. Da das Gelände nach Süden stark abfällt, ist die Traufhöhe, die maximal zulässig ist, um mehrere Meter überschritten. Es reicht nicht aus, lediglich die Traufhöhe an der Bahnhofstraße zu betrachten. Für die **Beschattung des Nachbargrundstücks** kommt es auf die gesamte Seitenfront von der Bahnhofstraße bis zum Ende des Baukörpers an, der dort eine Höhe (ohne Dachgeschoß) von ca. 15 m aufweist.

Zu 34: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen erklären nicht, warum das Garagengeschoss auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet werden soll. Der gegenwärtige Bebauungsplan lässt zwei Vollgeschosse zu. **Die vorgesehene Planung ergibt vier Vollgeschosse.** Dies entspricht einer Verdoppelung. Wie hier das Austauschverhältnis von Festsetzungen, die es bislang gibt, gewahrt bleiben soll, ist allein Geheimnis des Aufstellers des Bebauungsplan- Entwurfes. Das Garagengeschoss hat nach außen die Wirkung eines Vollgeschosses. Durch die Nichtanrechnung **wird die tatsächliche erdrückende Wirkung hinwegmanipuliert.**

Zu 35: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelt es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein

Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Die textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf daher gestrichen, da hierfür keine Erforderlichkeit besteht.

Geradezu abenteuerlich mutet die Festlegung von zwei Sperlingskoloniekästen an, die Folge der naturschutzrechtlichen Betrachtung sind. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sollen in einer bestimmten Art bepflanzt werden. **Sie stehen räumlich gar nicht zur Verfügung.**

Zu 36: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Errichtung zweier Sperlingskoloniekästen ist als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung zu sehen. Verwiesen wird im Übrigen auf die vorgenannten Ausführungen zu (13).

Der Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach ist unverständlich. **Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten.** Hier soll die Gemeinde (Festplatz oder zusätzliches Grundstück) für die Sicherung der Stellplatzpflicht sorgen. Wie werden die anderen Bewohner im Quartier behandelt? Haben sie auch Ansprüche gegen die Stadt Neu-Anspach auf Übertragung von Grundstücksflächen? Wie wird der Gleichbehandlungsgrundsatz gesehen? **Können alle privaten Stellplatzpflichten künftig auf gemeindlichen Grundstücken erfüllt werden? Das Ausmaß gemeindlicher Begünstigung erreicht hier ein geradezu abenteuerliches Maß.**

Zu 37: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 4.4 der Festsetzungen stellt Überlegungen zum **Artenschutz** an. **Die möglicherweise beeinträchtigten Arten wurden aber gar nicht untersucht.** Im Dezember 2014 war dies nicht möglich. Dies ergibt sich im Einzelnen aus dem faunistischen Bericht. Wie eine Kontrolle vorgenommen werden kann, wenn der Sachverhalt der möglichen Beeinträchtigung gar nicht fachgerecht ermittelt worden ist, bleibt ein weiteres Geheimnis der Planunterlagen. Sie geben zwar einzelne Mängel zu, ziehen hieraus aber nicht die notwendigen Konsequenzen: Die Erklärungen zum Artenschutz sind fachlich unbrauchbar.

Zu 38: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte gemäß den fachlichen Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben. Auch seitens der zuständigen Fachbehörden wurden im bisherigen Beteiligungsverfahren diesbezüglich keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist von einem Rückbau bestehender Gebäude die Rede. Dies widerspricht dem Antrag der Firma Itasi, die, wie durch die Presse berichtet, von einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen sein will. In Wirklichkeit besteht und bestand eine gemischte Bebauung. Der vorhandene Baubestand soll komplett entfernt werden. Seite 4 der Begründung bestätigt die vorstehenden Überlegungen, es heißt wörtlich:

„Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit der Itasi AG zugleich ein Vorhabenträger besteht, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.“

Aus einem konkreten Vorhaben eines Bauherrn wird sozusagen zwingend die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefolgert. Hier betreten die Planaufsteller ein im BauGB nicht erkennbares Neuland. Nach herkömmlicher Meinung bleibt die Rechtsfortbildung den Gerichten vorbehalten. Gemeinden haben bestehende Rechtsvorschriften strikt anzuwenden. Dies gilt auf für Durchführungsverträge nach § 12 BauGB.

Durch ihre Vorgehensweise wird durch die Stadt Neu-Anspach eingeräumt: **Hat ein Bauherr ein konkretes Vorhaben, ist er zugleich Vorhabenträger.** Wenn er eine Baumaßnahme verwirklichen will, die dem gegenwärtigen Planungsrecht nicht entspricht, erfolgt die Aufstellung zur Erledigung seiner Bauwünsche im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB. **Der Bebauungsplan wird zum Wunschkonzert.** Auf die Anforderungen des Baugesetzbuches kommt es nicht an. Jedermann, der Bauwünsche äußert, die durch die bisherige Planung nicht gedeckt werden, der ein konkretes nach bisherigem Recht nicht zulässiges Vorhaben ausführen möchte, ist rechtmäßiger Vorhabenträger. Der Gesetzgeber des BauGB dürfte dies nicht so gewollt haben. **Feststellungen hierzu sind durch die angekündigten gerichtlichen Verfahren zu treffen, nicht durch eine Begünstigungsplanung, die auch noch in einem (unwirksamen) Durchführungsvertrag eingebunden wird.**

Ist ein Bauherr mit den bisherigen Ausnutzwerten nicht einverstanden, möchte er eine Nachverdichtung, dann leistet der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gerade keinen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung. Damit sind auch die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nicht erfüllt, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13 a BauGB zu prüfen sind. Auf die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes kommt es an. Veränderungen der Bauleitplanung müssen von der bestehenden Rechtslage ausgehen. Gäbe es keinen Bebauungsplan, wäre das Vorhaben ohnehin nicht gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Zu 39: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausgestaltung eines Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bedingt ein konkretes Vorhaben und einen entsprechenden Vorhabenträger. Die Aufstellung eines solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt ferner bereits nach der Wertung des Gesetzgebers regelmäßig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger voraus, wobei die Gemeinde ihre Bauleitplanung durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Vorhabenträger gleichsam steuert und die jeweiligen Planungsschritte durch die zuständigen Gremien der politischen Beratung und Beschlussfassung unterliegen. Hiervon ist vorliegend auszugehen. Verwiesen wird im Übrigen auf die Ausführungen zu (9).

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen an entsprechender Stelle.

Grünordnerische Festsetzungen, die zugleich auf Seite 4 angesprochen werden, stehen auf dem Papier. Da fast die gesamte Fläche des Flurstücks 15/2 befestigt wird, besteht überhaupt kein Platz für Anpflanzungen, die für 30 % der Grundstücksfläche (Flurstück 15/2) festgelegt sind.

Zu 40: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (13).

Abwegig ist die Begründung auf Seite 6. Es handelt sich bei der geplanten Wohnbebauung um eine bauliche Nachverdichtung im förmlich beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) und somit nicht um eine erstmalige Maßnahme der Innenentwicklung. **Der Bebauungsplan „Grundpfad“ hat abschließend bereits die Innenentwicklung festgelegt.** Hier bedarf es keiner Nachverdichtung in baulicher Hinsicht, sondern einer Ausnutzung der bestehenden Bebauungsmöglichkeiten. Alles, was darüber hinausgeht, läuft auf eine Änderung des Bebauungsplanes hinaus, die mit den Mitteln des beschleunigten Verfahrens nicht bewältigt werden kann, schon gar nicht nachverdichtet werden mit einer einfachen Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB, **wenn die Grundzüge der Planung berührt sind, was hier der Fall ist (Geschossigkeit, GRZ, GFZ, Art der Nutzung).** Hier steht die Entwicklung der städtebaulichen Ordnung der Umgehung des Planungsrechts im Wege.

Zu 41: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (25) und (26). Demnach kann vorliegend entgegen der vorgebrachten Auffassung von einer Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung ausgegangen werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt zudem im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll entfallen, da hier vermeintlich § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB eingreifen soll. Dies ist nicht der Fall, da die Voraussetzungen des § 13 BauGB überhaupt nicht erfüllt sind. **Damit scheidet gleichzeitig die Anwendung des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB aus. Es ist naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten.** Er ist im Plan nicht dargestellt. Es sind auch keine Grundstücke außerhalb des Plangebietes bezeichnet, auf denen der naturschutzrechtliche Ausgleich durchgeführt werden soll.

Zu 42: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (15).

Bei der Festsetzungen der Grundflächenzahl ist übersehen worden, dass annähernd 100 % des Flurstücks 15/2 überbaut sein dürften. Der Wert von 0,8 ist weit überschritten. **Die im Durchführungsvertrag dargestellte Planung verstößt gegen künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies gilt auch für die Geschoßflächenzahl.** Den Unterlagen liegt keine Ausnutzungsberechnung vor, die belegen kann, dass die im Plan festgesetzte GFZ von 1,2 überhaupt eingehalten werden kann. Planunterlagen und Durchführungsvertrag widersprechen sich.

Bei der Höhenentwicklung ist nicht beachtet worden, dass nach Süden hin das Maß von 341,0 m über NN auf 352,0 m über NN ersichtlich nicht eingehalten werden kann. Hier ist der Bereich des Garagengeschosses bei der Hinzurechnung vergessen worden. **Das konkrete Bauvorhaben verstößt gegen die angedachte Höhenfestsetzung.** Die Traufhöhe dürfte ohne Dachgeschoß bei ca. 15 m liegen. Von dieser Höhe geht die Nachbarbeeinträchtigung aus.

Zu 43 und 44: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Widerspruch zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung ist jedoch nicht erkennbar.

Ein grundlegender Fehler in der Begründung liegt darin, dass die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Lärm und Abgasimmissionen überhaupt nicht betrachtet worden ist. Hier hätten Gutachten eingeholt werden müssen. **Die offene, erdgeschossige Garage führt zu einer Verlärmung und Verschmutzung durch Abgase der gesamten Umgebung, insbesondere aber des Flurstücks 12/3.** Finanzielle Entlastungsgesichtspunkte zugunsten des Bauherrn führen zu Planungswillkür.

Zu 45: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Jedoch wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der erneuten Entwurfs offenlegung sein wird. Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Ergänzung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist auch Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Soweit es um die Grundflächenzahl und deren offensichtliche Überschreitung geht, kommt es auch nicht darauf an, ob einzelne Teile der Befestigung wasserdurchlässig gestaltet werden. Hierdurch kann auch nicht eine „weitestgehende Eingriffsminimierung“ erreicht werden, wie auf Seite 2 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages behauptet. Es bleibt dabei, wie zu Ziffer 4.1 des Fachbeitrages auf Seite 2 dargestellt. Es geht praktisch um die komplette Versiegelung der Fläche, nämlich des Flurstücks 15/2 mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen. Insbesondere kommt es, wie auf Blatt 3 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dargestellt, dazu, dass die Wiesenfläche nicht mehr die Funktion für die Kaltluftentstehung gewährleisten kann, es gibt keinen Frischluftaustausch mehr, durch die geplante Bebauung ist, wie auf Blatt 3 zutreffend ausgeführt, **die bisherige Funktion der Fläche entfallen.** Dies führt zu einer Aufheizung der Fläche im Sommer und zu den weiteren Konsequenzen, die dargestellt worden sind. Es entstehen Verschattungswirkungen. Der Baukörper als solcher hat gegenüber dem Flurstück 12/3 und der dort befindlichen Bebauung **eine erdrückende Wirkung im Sinne der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichts.** Selbst wenn Abstandsflächen eingehalten wären, ändert sich an dieser erdrückenden Wirkung nichts. Sie wäre bei einer zweigeschossigen Bebauung zu vermeiden. In Wirklichkeit geht es hier um **vier Geschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss, das die erdrückende Wirkung in Richtung auf das Flurstück 12/3 noch verstärkt.**

Zu 46: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine abwägungserhebliche Beeinträchtigung der Bedeutung des Plangebietes für das Stadtklima ist im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht zu erkennen. Dies wurde auch bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt. Aus der tabellarischen Gegenüberstellung zu (4) bis (6) wird zudem deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll. Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhaben bezogenen Bebauungsplanes in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus. Schließlich ist von Bedeutung, dass

die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanten Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll.

Eine Eingriffsminimierung durch die Anpflanzung von Laubbäumen und Sträucher ist tatsächlich gar nicht zu bewerkstelligen, da hierfür die geeigneten Flächen fehlen. **Planungsraum** im Sinne der Seite 5 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist in Wirklichkeit nur ein einziges Grundstück, nämlich das Flurstück 15/2. **Hier von einem Planungsraum zu sprechen, führt in die Irre.** Die umliegenden Grundstücke, von denen eine Wechselwirkung vom Baugrundstück und zum Baugrundstück ausgeht, sind überhaupt nicht betrachtet worden. Sie sind aber der Planungsraum, der in der landschaftspflegerischen Beurteilung und auch beim artenschutzrechtlichen Betrachten einer möglichen Beeinträchtigung hätte untersucht werden müssen. Dies alles ist nicht geschehen. **Da das „Gutachten“ Verbotstatbestände nur im Hinblick auf das Flurstück 15/2 untersucht, liegt eine völlige Fehleinschätzung vor,** da nicht der gesamte umgebende Raum betrachtet worden ist, der artenschutzrechtlich geschützt sein kann, auf die Relevanz des Schutzes hin aber nicht untersucht wurde. Da diese Wechselwirkung nicht betrachtet wurde, ist auch die Aussage auf Seite 6 oben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ohne jede Aussagekraft. **Welche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan tatsächlich für die umgebenden Grundstücke ausgehen, kann nur dargestellt und abgewogen werden, wenn entsprechende Untersuchungen auch für die Nachbargrundstücke angestellt werden, was ersichtlich nicht geschehen ist.**

Zu 47: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird sinngemäß auf die vorgenannten Ausführungen an entsprechender Stelle.

Der nach § 50 BImSchG zu beachtende Trennungsgrundsatz ist auch nicht im Ansatz untersucht worden. Insbesondere die Klärung von Abgas- und Lärmauswirkungen auf Nachbargrundstücke durch den Pkw-Verkehr fehlt vollständig. Auch hier kann nur von einem kompletten Abwägungsausfall gesprochen werden. Gleiches gilt für die Luftqualität, die unter Ziff. 4.10 angesprochen wird. Die Luftqualität erleidet allein durch den Pkw-Verkehr eine immense Verschlechterung, die aus der Sicht der Eigentümer des Flurstücks 12/3 nicht hinzunehmen ist.

Zu 48: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, gemischten Nutzungen und innerörtlichen Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Beachtlich ist dabei insbesondere, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftsgebäude) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der bestehende Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Hierauf bezog sich im Übrigen die Formulierung unter Punkt 7 der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte vorliegend nicht erkennbar sind. Rein nach dem Trennungsgrundsatz gilt diese Aussage weiterhin. Jedoch wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der erneuten Entwurfsauflegung sein wird. Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Ergänzung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist auch Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich hat zu erfolgen. Die Darstellungen auf Seite 7 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind falsch.

Zu 49: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (15).

In Ergänzung der bereits erfolgten Darlegungen zum - verunglückten - **Artenschutzbeitrag** ist weiter anzumerken, dass die Methode, die dargestellt worden ist, gleichzeitig belegt, dass eine sachgerechte Ermittlung gar nicht stattgefunden hat und zu dem fraglichen Zeitpunkt auch gar nicht erfolgen konnte. Die Darlegungen sind insgesamt unbrauchbar. Durch den Hinweis am Schluss (Seite 15) wird das Problem verdeutlicht: **Die Nutzung des Plangebiets als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse ist nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich, wenn der Abriss nicht bis zum 28.02.2015 abgeschlossen ist.**

***Zu 50: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (38).***

Die vorliegende „Planung“ verdient diese Bezeichnung nicht. Es geht um eine **Begünstigung**, die zugunsten eines bestimmten Bauherrn vermittelt werden soll. **Nachbarbelange** werden ausgeblendet. Vorschriften, die das Baugesetzbuch bewusst aufgestellt hat, werden **ignoriert**. Das Rechtsinstitut des vorhabengezogenen Bebauungsplanes wird **missbraucht**. Die Voraussetzungen für den Erlass eines Bebauungsplanes in einem **beschleunigten** Verfahren werden auf den Kopf gestellt. Verfahrensarten werden miteinander **verkoppelt, um Drittbelange auszuschalten**, insbesondere Belange des Umweltschutzes und Belange der Nachbarschaft. **Der bestehende Bebauungsplan mit seinen Auswirkungen und mit seinen Schutzfunktionen zugunsten von Bürgern, deren Grundstücke im gleichen Plangebiet liegen, wird grundlegend missachtet.** Von einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung kann keine Rede sein. **Die städtebauliche Ordnung erfordert den Bebauungsplan nicht.** Soweit der bestehende Bebauungsplan geändert werden soll, mag dies in einem Verfahren geschehen, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht. **Wird das bisher eingeleitete Verfahren nicht sofort eingestellt, werden die eingangs angekündigten rechtlichen Schritte durch die Nachbarn ergriffen werden.**

***Zu 51: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen an entsprechender Stelle.***

5. Rechtsanwalt Haldenwang Schreiben vom 20.02.2015, Az.: 32/15 HA-/BB

Für die von uns vertretenen Eheleute Werner und Christiane Kubitzka ergänzen wir die Stellungnahme vom 18.02.2015 wie folgt:

1. Die Abrissarbeiten haben zwischenzeitlich begonnen. Es wird davon ausgegangen, dass der Antrag auf Abriss schon zu einem Zeitpunkt gestellt worden ist, bevor die Planunterlagen offengelegt worden sind. Es ist weiter davon auszugehen, dass die Abrissgenehmigung selbst zu einem Zeitpunkt erteilt worden ist, der vor der Offenlage gelegen hat oder der mitten in den Zeitraum der Offenlegung fällt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält auf Seite 1 die Behauptung, im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes würden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB berücksichtigt (und im Folgenden dargestellt). Die Darlegungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfüllen auch nicht annähernd die Anforderungen, die bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB (das hier gänzlich unzulässig ist) zu beachten sind. Nach Meinung des OVG Saarland, Urteil vom 05.09.2013 = BRS 81 (2013) 296 ff. hängt die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vom Ergebnis der **allgemeinen Vorprüfung** ab. Die Entscheidung weist darauf hin, dass nach dem Abschnitt 2 der Anlage 2 zum UVPG bei der Vorprüfung die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, insbesondere bezogen auf verschiedene Schutzgebiete nach Nutzung und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben **in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen ist.** Dies gilt auch für den **Verkehrslärm**, der hier überhaupt nicht betrachtet worden ist. Insoweit wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen. Dort wird die Behauptung aufgestellt, immissionsschutzrechtliche Konflikte seien vorliegend nicht erkennbar (Seite 12 der Begründung). Es erfolgten im konkreten Fall weder für das Baugrundstück noch für die umliegende Bebauung, die Teil des Bebauungsplanes „Grundpfad“ ist, die notwendigen Untersuchungen, um überhaupt eine Vorprüfung vornehmen zu können.

***Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind jedoch, wie bereits in den Beschlussempfehlungen zur ersten Stellungnahme vom 18.02.2015 auf die hiermit verwiesen wird dargelegt, entgegen der vorgebrachten Auffassung durchaus gegeben, sodass der Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit nur einer***

Entwurfsoffenlegung aufgestellt werden kann. Im Übrigen ist vorliegend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Demnach ist eine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entbehrlich. Ferner wurde jedoch zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der erneuten Entwurfsoffenlegung sein wird. Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Ergänzung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist auch Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

2. Soweit es um den **Verkehrslärm** geht, wird auf die Entscheidung des VGH Baden- Württemberg, Beschluss vom 11.12.2013 = BRS 81 (2013) Nr. 89 verwiesen. Dort ist ein Fall entschieden worden, bei dem es um erhebliche **Rangiervorgänge** gegangen ist. Hier ist vorgetragen worden, dass die Festsetzung von Abstellplätzen an der Nachbargrenze zum Grundstück der Mandanten unzulässig ist, bei der offenen Garage weitere Immissionen durch Rangiervorgänge bewirkt werden. Ein Verkehrslärmgutachten ist nicht vorgelegt worden. Die Behauptung, immissionsschutzrechtliche Konflikte seien nicht erkennbar, beruht nicht nur auf einer Verkennung der Rechtsprechung (VGH Baden-Württemberg a.a.O.), sondern auf Blindheit. **Die Konfliktsituation ist offen erkennbar**, wenn das Bauvorhaben, das Gegenstand des Durchführungsvertrages ist, nur rein äußerlich betrachtet wird. Die Konfliktsituation drängt sich geradezu förmlich auf. **Eine Abgasuntersuchung hat nicht stattgefunden.** Die Funktion der Kaltluftschneise ist nicht untersucht worden. Alle Ansätze, die auch nur andeutungsweise auf artenschutzrechtliche Probleme hindeuten, sind unfachmännisch behandelt worden. Das am 08.12.2014 eine „artenschutzrechtliche Prüfung“ keine Ergebnisse bringen konnte, liegt auf der Hand (Blatt 4 des landschaftspflegerischen Fachbeitrags). Für eine **nachvollziehende Abwägung**, die hier allein auf artenschutzrechtliche Belange gerichtet sein kann, ist Voraussetzung der nachvollziehenden Abwägung, dass die Entscheidung Wertungen zugänglich ist, die gewichtet und abgewogen werden können (BVG Urteil vom 27.06.2013 = BRS 81 (2013) Nr. 126).

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (1) und auf die entsprechenden Beschlussempfehlungen zur ersten Stellungnahme vom 18.02.2015.

3. Die Tatsache, dass Abrissarbeiten durchgeführt werden, um vollende Tatsachen zu schaffen, beweist, dass es im vorliegenden Fall nicht darum geht, einen Bebauungsplan aufzustellen, der im Sinne der Bauleitplanung der städtebaulichen Ordnung dienen soll. Die Planung, die hier offengelegt worden ist, deren Nachvollziehbarkeit aber bereits durch den Abriss nachhaltig beeinträchtigt wird, **trägt keine Rechtfertigung in sich selbst.** Im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen steht sie nicht in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen und lässt sich grundsätzlich nicht rechtfertigen (BVG Urteil vom 27.03.2013 = BRS 81 (2013) Nr. 1). Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (BVG a.a.O.). Die Planung setzt sich insbesondere nicht mit dem **Gebietserhaltungsanspruch** auseinander, den das Bundesverwaltungsgericht in einem Beschluss vom 27.08.2013 (BRS 81 (2013) Nr. 181) nochmals ausdrücklich betont hat. In der Rechtsprechung des Senats sei ferner geklärt, dass der Abwehranspruch grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst werde, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebietes eingeleitet werde (BVG a.a.O. unter Hinweis auf das Urteil vom 16.09.1993).

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Nach der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt,

dass den Gemeinden ein substanzieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach.

Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes möglich und städtebaurechtlich auch regelmäßig zulässig. Zum vorgebrachten Gebietserhaltungsanspruch kann angemerkt werden, dass es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein kann, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neuzuordnen. Ein Anspruch auf Erhalt eines bestimmten Gebietscharakters ist insofern auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass bei zu enger Auslegung keinerlei städtebauliche Entwicklung mehr möglich wäre. Die Änderung eines Gebietscharakters kann jedenfalls dann zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führen, wenn mit ihr Nachteile verbunden sind, die abwägungsbeachtliche Belange berühren, und diese nicht zutreffend ermittelt und bewertet werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die erneute Entwurfsöffnung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die städtebauliche Erforderlichkeit und Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

Verwiesen wird im Übrigen auch auf die entsprechenden Beschlussempfehlungen zur ersten Stellungnahme vom 18.02.2015.

4. Im Übrigen wird ausdrücklich gerügt, dass für den gesamten Bereich im Tal, beginnend mit dem Festplatz, über die Abstellplätze, die durch das Rathaus genutzt werden, bis hin zu den Abstellplätzen, die Gegenstand des künftigen Bauvorhabens des Bauherrn sein sollen, **keinerlei Verkehrsuntersuchung** vorgenommen worden ist. Hier liegt ein kompletter Abwägungsausfall vor, der der Planung bescheinigt, was sie in Wirklichkeit ist: Begünstigung eines einzelnen Eigentümers.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (1) und auf die entsprechenden Beschlussempfehlungen zur ersten Stellungnahme vom 18.02.2015.

6. Rechtsanwalt Haldenwang
Schreiben vom 04.03.2015, Az.: 32/15HA/BB

die Presseverlautbarung in der Taunus-Zeitung vom 28.02.2015 veranlasst zu folgender Ergänzung der bisherigen Stellungnahmen:

Herr Bürgermeister Hoffmann wird mit den Bemerkungen zitiert,

es seien keine Fehler gemacht worden,
die Bedenken der Anlieger würden eingearbeitet,
das Eigeninteresse eines Nachbarn stehe dem Gemeinwohl gegenüber,

was die zusätzlichen Parkplätze auf dem Festplatz angehe, würden diese mitnichten einfach zur Verfügung gestellt, sondern von itasi gekauft.

1. Zu einer Reihe formeller und materieller Fehler ist im Rahmen der Stellungnahmen vorgetragen worden. Hieran wird inhaltlich festgehalten.

Soweit es um die Festlegung auf Seite 2 der textlichen Festsetzungen (dort Ziff. 2.2.2) geht, Garagengeschosse seien auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen, ist folgendes rechtlich zu verdeutlichen:

- a) § 21 a Abs. 1 BauNVO bestimmt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt. Ein Garagengeschoss ist nach der Legaldefinition des § 12 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, die auch § 21 a BauNVO zugrunde liegt, ein Geschoß, **das nur aus Stellplätzen oder Garagen und den zugehörigen Nebeneinrichtungen besteht.** In diesem „Garagengeschoss“ sind nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Auf die Kommentierung bei Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, § 21 a BauNVO Anm. 13 a, § 12 Anm. 84, Ergänzungslieferung 2010, Stange, BauNVO, 2. Aufl. 2014, § 21 a Anm. 9 und § 12 Anm. 32, 34, König/Rösner/Stock, BauNVO 3. Aufl. 2014 § 21 a Anm. 6 und § 12 Rd.-Nr. 29, Ferner/Kröniger/Aschke, BauGB und BauNVO, 3. Aufl. 2013. Anm. 3 zu § 21 a BauNVO, § 12 Anm. 8 wird verwiesen.

Dem privatschriftlich unterzeichneten Durchführungsvertrag liegt ein vom Vorhabenträger gefertigter Entwurf bei, der die künftige Baumassee, beginnend an der Bahnhofstraße bis zur Grenze im südlichen Grundstücksbereich erkennen lässt. Der Baukörperteil im „Vorderteil“ des Grundstücks beträgt, soweit eine Nachmessung aufgrund des Maßstabes überhaupt möglich ist, ca. 23 x 27,5 m = 623,50 qm, im nach Süden ausgerichteten Hintergebäude ca. 27,5 x 31 qm = 852,50 qm. Zusammen ergibt dies eine Fläche von ca. 1.476,00 qm. Von dieser Fläche werden allenfalls 852,50 qm als offene Garage genutzt, die Restfläche dient anderen Zwecken, die weder im Durchführungsvertrag selbst noch in der Planzeichnung (Entwurf des Vorhabenträgers) im Einzelnen aufgeschlüsselt worden sind.

Schon nach der Legaldefinition der §§ 21 a Abs. 1 und 12 Abs. 4 BauNVO, die von allen maßgeblichen Kommentaren übereinstimmend beurteilt wird, **fehlt es an einem Garagengeschoss**, denn im Grundstücksteil, der der Bahnhofstraße zugewandt ist, findet im Kellerbereich ganz offensichtlich eine ganz andere Nutzung statt, die mit einer Garagenutzung nichts zu tun hat. Aufgrund der Definition, die die Baunutzungsverordnung vorgibt, handelt es sich bei der Geschossebene, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen errichtet werden soll, nicht um ein **Garagengeschoss i.S.d. §§ 21 a Abs. 1, 12 Abs. 4 BauNVO**, so dass die Festsetzung als solche unzulässig ist.

- b) Übereinstimmend wird in allen Kommentierungen, die oben zitiert worden sind, davon ausgegangen, dass Zweck der Regelung des § 21 a BauNVO ist, durch verschiedene Vergünstigungen beim Maß der baulichen Nutzung **Anreize zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück zu geben.** Dementsprechend dürfe die Gemeinde Vergünstigungen nach § 21 a BauNVO im Rahmen der Bebauungsplanung nur festsetzen, wenn ein nicht unwesentliches Bedürfnis für Maßnahmen zugunsten des ruhenden Verkehrs in dem betreffenden Bereich bestehe und diese Maßnahmen zur Erreichung des Zwecks geeignet und wirksam seien (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger a.a.O. § 21 a Anm. 1). Die in § 21 a BauNVO gesetzlich eingeräumten Vergünstigungen hätten einen städtebaulichen und verkehrspolitischen Zweck. Sie gäben dem Bauherrn einen Anreiz, die nach landesrechtlichen Vorschriften notwendigen Stellplätze und Garagen **auf dem Baugrundstück** unterzubringen, so dass Straßen, Gehwege und sonstige öffentliche Flächen vom ruhenden Verkehr entlastet würden (Ferner/Kröniger/Aschke a.a.O. § 21 a BauNVO Anm. 1). Darüber hinaus gehe es bei § 12 Abs. 4 BauNVO auch darum, **die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks von Stellplätzen und Garagen freihalten zu können** (Ferner/Kröniger/Aschke § 12 BauNVO Anm. 7).

Die angedachten Festsetzungen für das Grundstück Bahnhofstraße 30 verkehren das gesetzgeberische Ziel in sein Gegenteil. Der Entwurf des Vorhabenträgers weist an der

Bahnhofstraße sechs oberirdische Abstellplätze aus. Sie liegen im nördlichen Grundstücksbereich. Weitere drei oberirdische Abstellplätze liegen an der westlichen Grundstücksgrenze zum Rathausgrundstück. An der östlichen Grundstücksgrenze, direkt angrenzend an das im Eigentum der Eheleute Kubitzka stehende Grundstück, Flurstück 12/3, sind vier Abstellplätze angeordnet, weitere vier Abstellplätze befinden sich an der südlichen Grundstücksgrenze. In der Summe sollen oberirdisch auf Flurstück 15/2 siebenzehn Abstellplätze angeordnet werden. Das künftige Baugrundstück verfügt weder über ein Garagengeschoss im Rechtssinne, noch wird das Grundstück oberirdisch von Stellplätzen freigehalten, so dass nach dem Gesetzeszweck eine Vergünstigung von vornherein aus zwei Rechtsgründen ausscheidet.

- c) Im Garagengeschoss-Bereich befinden sich insgesamt 32 Abstellplätze, wobei jeweils zwei Abstellplätze hintereinander liegen. Sie können von der gemeinsamen Zufahrt in der Mitte der Garagengeschossfläche nicht angefahren werden. Jeweils acht Abstellplätze können nur von der jeweiligen Außenseite her erreicht werden. Dies wiederum ist nur möglich, wenn Abgrabungen an der Grundstücksgrenze vorgenommen werden, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes gar nicht erlauben. Von den vermeintlich 32 Abstellplätzen sind nur 16 Abstellplätze in der Tiefgarage durch eine Zufahrt, die als Nebenanlage nach § 21 a Abs. 1 BauNVO zulässig ist, erreichbar. 16 weiteren Abstellplätzen stehen, was ihre Nutzung angeht, die Höhenlage des Grundstücks, die unzulässige Massierung von Abstellplätzen an der Grenze zu Wohnnutzungen und die nach Maßgabe des Vorentwurfs zum Teil gar nicht erkennbare Anfahrbarkeit entgegen. Die Bebauungsplanfestsetzung von 16 Abstellplätzen in der erdgeschossigen Parkebene und von acht oberirdischen Abstellplätzen direkt an bzw. in der Nähe von Flurstück 12/3 verstößt gegen nachbargeschützte Rechtspositionen der Eheleute Kubitzka.
- d) Der Vorentwurf des Vorhabenträgers sieht auf dem Festplatzgelände, Flurstück 27, vier Stellplätze und sieben Garagen (insgesamt 11 Stellmöglichkeiten) vor. Die Begründung zum Bebauungsplan beschreibt auf Seite 3, dass die erforderlichen Stellplätze in einer offenen Tiefgarage auf dem Baugrundstück selbst, im Bereich des Festplatzes und auf einem von der Stadt zu erwerbenden Grundstück angrenzend an den Festplatz nachgewiesen werden. § 1 des Durchführungsvertrages erklärt, dass Gegenstand des Vertrages die Flurstücke 15/2, 46 und 47 sind. Das Flurstück 27 ist in den Durchführungsvertrag nicht einbezogen worden. Nach der Begründung des Bebauungsplanes soll es aber gleichwohl als Stellplatzfläche dem Bauherrn zur Verfügung gestellt werden. Allein die Tatsache, dass Fremdgrundstücke der Stadt Neu-Anspach für die Erfüllung der Stellplatzpflicht auf einem Privatgrundstück in Anspruch genommen werden, auf diesem Grundstück aber keine Tiefgarage errichtet wird, schließt es aus, für das Baugrundstück eine offene erdgeschossige Parkebene als Vollgeschoss festzusetzen, dass auf die Geschossfläche nicht anzurechnen ist.
- e) Soweit durch Herrn Bürgermeister Hoffmann in der Presse die Behauptung wiedergegeben wird, diese Fläche aus dem Festplatzgrundstück werde nicht zur Verfügung gestellt, der Vorhabenträger werde ein Grundstück von der Stadt erwerben, steht diese Äußerung im Gegensatz zum Durchführungsvertrag und zur Begründung des Bebauungsplanes. In den Stellungnahmen für die Eheleute Kubitzka wurde an keiner Stelle behauptet, die Teilfläche aus den Flurstücken 46 und 47 solle nicht vom Vorhabenträger käuflich erworben werden. Ganz im Gegenteil, der formelle Mangel, der Durchführungsvertrag hätte notarielle beurkundet werden müssen, wird gerade aus der Tatsache hergeleitet, dass die Stadt versprochen hat, aus städtischem Grundbesitz für die Deckung eines Stellplatzbedarfes auf einem Privatgrundstück Teilflächen aus Grundstücken an den Vorhabenträger zu veräußern. An keiner Stelle ist im Übrigen die Behauptung widerlegt, dass die Stadt aus dem Festplatzgelände Grundstücke zur Verfügung stellt. Das Gegenteil ergibt sich aus der Begründung des Bebauungsplans. Der Vorentwurf ist Gegenstand und Teil des Durchführungsvertrages. Von einer Veräußerung von Teilflächen aus dem Flurstück 27 an den Vorhabenträger ist keine Rede. Die in der Zeitung wiedergegebene Behauptung des Bürgermeisters ist, wenn sie in dieser Form gefallen ist, irreführend.
- f) Auf dem Festplatzgrundstück werden weitere sechs Stellplätze nach Maßgabe des Vorentwurfes des Vorhabenträgers vorgehalten. Auf den Teilflächen der Flurstücke 46 und 47 befinden sich insgesamt 12 Stellplätze.

Werden die oberirdischen Stellplätze zusammengezählt, ergeben sich 46 oberirdische Abstellplätze, die in keinem Garagengeschoss unterzubringen sind. Bei insgesamt 75 vorgesehenen Abstellplätzen (die 32 in der Garagengeschossfläche sind formal mit dieser Zahl in die Berechnung eingegangen) ergibt sich ein Verhältnis von 32 Abstellplätzen im sogenannten Tiefgaragengeschoss zu 43 oberirdischen Stellplätzen. Dies bedeutet, dass lediglich 42,6 % der eingezeichneten 75 Stellplätze in der Garagengeschossfläche untergebracht werden sollen, wobei

16 Abstellplätze mit dem Makel behaftet sind, dass sie ordnungsgemäß nicht angefahren werden können.

Dieses Zahlenverhältnis verdeutlicht, dass der Sinn des § 21 a Abs. 1 Bau NVO, nämlich nicht nur die erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen, sondern sie auch nach Möglichkeit auf einer einzigen Geschossebene zu verwirklichen, gar nicht eingehalten werden kann und auch nicht eingehalten werden soll. Damit wird die Vergünstigungsregelung des § 21 a Abs. 1 BauNVO unterlaufen, aus der Sicht des Nachbarn ein viertes Vollgeschoss errichtet, das nicht nur durch die konkrete Nutzung der vorgesehenen Abstellplätze direkt an der Grundstücksgrenze, sondern auch durch die Höhenentwicklung jedes zulässige und für die Nachbarschaft zumutbare Maß an Beeinträchtigung vermissen lässt. Es sind unzumutbare Abgas- und Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten, die in ihrem Ausmaß nicht untersucht, geschweige denn abgewogen worden sind. Soweit die Stellungnahmen von anderen Bürgerinnen und Bürgern hier vorliegen, wird von allen das Ausmaß der geplanten Bebauung und die von der Bebauung selbst ausgehende Immissionsbelastung gerügt. Für die rechtliche Betrachtung ist allein entscheidend, dass

- die Fläche des vermeintlichen Garagengeschosses überhaupt nicht die Anforderungen des § 21 a BauNVO erfüllt, weil nach der gesetzlichen Definition kein Garagengeschoss vorliegt,
- der Sinn der Vergünstigungsregelung durch das Überwiegen oberirdischer Abstellplätze gar nicht in Anspruch genommen werden kann,
- so dass ein grundlegender Abwägungsmangel vorliegt, wenn in Ziff. 2.2.2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan bestimmt wird, dass Garagengeschosse nicht anzurechnen seien.

Durch die Planung wird ein viertes Vollgeschoss geschaffen. Da das Gelände abfällt führt dies dazu, dass die Höhenfestsetzung, die für die Bahnhofstraße getroffen worden ist, im südlichen Grundstücksbereich um viele Meter erhöht wird. Dies wiederum löst durch die Höhe des Gebäudekörpers die Beeinträchtigung für die Nachbarn aus.

Darüber hinaus ist bereits darauf hingewiesen worden, dass eine Verwirklichung der Planung einen unzulässigen Rangierverkehr direkt an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 12/3 auslösen würde, die in nachbargeschützte Rechte der Eigentümer dieses Grundstücks, der Eheleute Kubitzka, eingreift. Auf den Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 11.12.2013 wird nochmals verwiesen. Herr Hornmann, Vorsitzender Richter beim Verwaltungsgericht in Frankfurt am Main und Kommentator der Hess. Bauordnung weist in der zweiten Auflage darauf hin, dass § 3 Abs. 1 HBO als Generalklausel dazu zwingt, Stellplätze und Garagen nur so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit anderer nicht schädigt. Die Vorschrift wird als nachbarschützend angesehen. Auf Hornmann, HBO, 2. Aufl., Anm. 29 und 31 zu § 44 HBO wird verwiesen.

Nach Ablauf der Entwurfs offenlegung ist bei der Stadtverwaltung Neu-Anspach zunächst eine weitere Stellungnahme mit Datum vom 04.03.2015 eingegangen, die zur Vollständigkeit ebenfalls in die vorliegende Auswertung eingestellt wird. Gegenstand der nachfolgenden Beschlussempfehlungen und diesbezüglichen Ausführungen sind dabei jedoch nur die über die bereits in den Stellungnahmen vom 18.02.2015 und 20.02.2015 vorgebrachten Hinweise hinausgehenden Aspekte.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Stellungnahme wurde insbesondere der Hinweis vorgebracht, dass es sich bei dem die Garage umfassenden Geschoss nicht um ein Garagengeschoss i.S.d. § 12 Abs. 4 Satz 1 BauNVO handelt und demnach die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthaltene textliche Festsetzung 2.2.2 zur Nichtanrechenbarkeit des Garagengeschosses auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unzulässig sei. Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelt es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung tatsächlich nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Die textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf daher gestrichen, da hierfür keine Erforderlichkeit besteht.

2. Der Durchführungsvertrag wurde am 29.01.2015 privatschriftlich unterzeichnet. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs gerade begonnen. Wenn behauptet worden ist (so die in der Presse wiedergegebene Äußerung des Herrn Bürgermeister Hoffmann),

die Bedenken der Anlieger würden eingearbeitet, bedeutet dies, dass der Durchführungsvertrag nicht vollzogen werden kann. Der Bürgermeister kommt damit zum gleichen Ergebnis, zu der auch die Stellungnahmen der Eheleute Kubitzka gelangen. Wären keine Fehler gemacht worden, wäre auch nichts einzuarbeiten. Auch diese Bemerkung ist geeignet, die Öffentlichkeit in die Irre zu führen. Was schon unterschrieben worden ist und damit den Charakter des Endgültigen erhalten hat, steht jeder Abwägung, die auf Nachbarbelange eingehen soll, entgegen.

3. Der Durchführungsvertrag, der im konkreten Fall der notariellen Beurkundung bedurft hätte, ist zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 12 Anm. 16). Durchführungsvertrag und Bebauungsplan dürfen sich inhaltlich nicht widersprechen, der Abschluss eines Durchführungsvertrags vor der Bürgerbeteiligung kann nur eines belegen, dass es auf die Einwendungen der Bürger überhaupt nicht ankommen soll, weil vollendete Tatsachen geschaffen werden sollen. Nur so ist zu erklären, dass der Durchführungsvertrag selbst zu Beginn des Offenlegungsverfahrens abgeschlossen worden ist. Etwaige Stellungnahmen und ihre Inhalte sollten nicht abgewartet werden. Soweit ein ganz zentrales Problem der angedachten Bebauungsplan-Festsetzung betroffen ist, nämlich die Festlegung der Nichtanrechnung eines Garagengeschosses, kann der Durchführungsvertrag überhaupt nicht vollzogen werden, weil die Festsetzung unwirksam ist.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger wurde bereits durch den Magistrat der Stadt Neu-Anspach beschlossen. Da jedoch weitere Regelungen und Inhalte auch als Ergebnis des bisherigen Beteiligungsverfahrens aufgenommen werden sollen und gleichsam dem Eindruck entgegen werden soll, es handelt sich um eine städtebaurechtlich unzulässige Verwegung des Abwägungs- und Planungsergebnisses, wird der bisherige Vertragsentwurf durch Beschluss des Magistrates aufgehoben. Der fortgeschriebene Entwurf des Durchführungsvertrages wird vor Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

4. Soweit es um Nachbarbelange aufgrund der angedachten konkreten Anordnung oberirdischer Abstellplätze geht, erklärt die Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 12 im letzten Absatz:

„Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.“

Diese vermeintliche „Feststellung“ ist Ausfluss eines weiteren grundlegenden Mangels der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan klärt nicht die Rechte der angrenzenden Grundstückseigentümer, insbesondere die möglichen Beeinträchtigung einer Wohnnutzung durch die Anordnung von Abstellplätzen, die hier bei dem angedachten Rangierverkehr zu Abgas- und Lärmimmissionen führen, die nach der zitierten Entscheidung des VGH Baden-Württemberg dem Planungsträger Veranlassung geben müssen, ein Lärmgutachten vorzulegen, auf das nach Meinung des Gerichts die Bestimmungen der TA-Lärm anzuwenden sind (dies entspricht im Übrigen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts). Inwiefern der betroffene Eigentümer, die die Äußerung des Vorstandes der Vorhabenträgerin nahelegt, bei einer derartigen Planung, die das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, auf den Vorhabenträger zuzugehen und nicht umgekehrt den Vorhabenträger zu veranlassen, auf den Nachbar-eigentümer zuzugehen, um unzuträgliche Immissionsbelastungen zu vermeiden, ist durchaus folgerichtig. Es kommt nicht nur darauf an, Gesetzesvorschriften nicht einzuhalten, sondern auch Nachbarbelange überhaupt auszublenken. Zu Recht beschweren sich nicht nur die direkten Nachbarn, sondern auch die übrigen Einwander über die Massierung eines einzigen Baukörpers in einem Grundstücksbereich, der Bestandteil einer noch gültigen Bauleitplanung ist und die rücksichtslos nur die Interessen des Vorhabenträgers durchsetzen möchte, ohne auch nur einen Blick auf Nachbarbelange zu verwenden.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die entsprechenden Beschlussempfehlungen zu den bereits in den Stellungnahmen vom 18.02.2015 und 20.02.2015 vorgebrachten Hinweisen.

5. Soweit Herr Bürgermeister Hoffmann in seiner Stellungnahme das Gemeinwohl hervorhebt, übersieht er, dass ein öffentliches Interesse an der Errichtung des Baukörpers auf dem Grundstück Bahnhofstraße 30 **aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht ersichtlich ist.** Dieses

öffentliche Interesse wäre darzulegen gewesen, um überhaupt eine Überprüfbarkeit des Bebauungsplanes zu geben.

Wenn in der Presseberichterstattung vom Gemeinwohl die Rede ist, müsste zunächst einmal dargelegt werden, wie hier das Gemeinwohl zu definieren ist. Das Gemeinwohl wird auch unter Hintenanstellung privater Interessen verwirklicht, wenn ein Bebauungsplan Festsetzungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) trifft. Festsetzungen, die dem Abwägungsgebot genügen, verwirklichen abstrakt das Allgemeinwohl auf einer dem Enteignungsverfahren vorgelagerten Stufe (Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O. § 87 BauGB Anm. 3). Ohne dass es auf den Tatbestand einer Enteignung ankommt, **ist für die Betonung des Gemeinwohls nur dann Raum, wenn Nutzungsansprüche, die im Bestand geschützt sind, eines Eigentümers hinter einer Nutzung auf dem Nachbargrundstück zurücktreten müssen, nachdem seine eigenen privaten Belange gegen die künftigen Nutzungsinteressen derjenigen ordnungsgemäß abgewogen worden sind**, die eine Neubebauung anstreben und gleichzeitig auch die öffentlichen Interessen der Gemeinde an der Festsetzung einer bestimmten Ausnutzung und Anordnung von baulichen Anlagen trotz des Heraufbeschwörens eines Nutzungskonfliktes nicht anders zu lösen sind, als dies durch eine angedachte Festsetzung geschehen soll. **Zu den Gemeinwohlbelangen ist in der Begründung zum Bebauungsplan nichts vorgetragen**, so dass die in der Presse wiedergegebene Erklärung des Herrn Bürgermeisters Hoffmann keinen substantiellen Erklärungsinhalt aufweist. Die Möglichkeit, ein zusätzliches Angebot an Praxen und Wohnungen sowie einer Gaststätte auf einem Privatgrundstück bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, mag ein Belang unter vielen sein, durch das Gemeinwohl wird eine derartige Festsetzung nicht erfordert, schon gar nicht, wenn durch weitere offensichtlich rechtswidrige Festlegungen, wie die Nichtanrechnung eines gar nicht vorhandenen Garagengeschosses Auswirkungen auf bestehende Nutzungen, die bestandsgeschützt sind, ausgelöst werden, die rücksichtslos sind, die aufgrund der bestehenden Bauleitplanung nicht zulässig sind und letztendlich aufgrund der Ungenauigkeiten im gesamten Planverfahren das ganze Ausmaß der geplanten Baumaßnahme gar nicht konkret feststellen lassen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die entsprechenden Beschlussempfehlungen zu den bereits in den Stellungnahmen vom 18.02.2015 und 20.02.2015 vorgebrachten Hinweisen.

6. Im Durchführungsvertrag fehlt die Grundstücksgröße. Weder Grund- noch Geschossflächenzahl sind berechnet worden. Es gibt keine Ausnutzungsnachweise. Der Teil, der gar nicht als Garagengeschoss genutzt werden soll, ist im Einzelnen nutzungsmäßig nicht ausgewiesen. Schon drei Vollgeschosse ergeben nach den Berechnungen, die nur sehr unvollständig anhand des Entwurfes des Vorhabenträgers vorgenommen werden können, ein Nutzungsmaß, das ohne „Garagengeschoss“ dazu führt, dass die Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten ist. Ist die Nichtanrechnung des Garagengeschosses auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorgegeben, greift wiederum § 17 BauNVO ein. Die gesamte Fläche im sogenannten Garagengeschoss ist auf die Geschossfläche anzurechnen. Die Geschossfläche liegt dann nicht bei 1,2, sondern ohne Dachgeschoss bei 1,6. Der Bebauungsplan enthält keine Begründung dafür, aus welchen Gründen die Höchstwerte des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO überschritten werden dürfen. Dies wiederum führt zu der bereits zuvor wiedergegebenen Erkenntnis, dass sich Durchführungsvertrag und Bebauungsplan inhaltlich nicht widersprechen dürfen. Auf die Nichtigkeitsfolgen ist bei der Kommentierung von Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O. § 12 Anm. 17 BauGB hingewiesen worden.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen zunächst den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete bzw. Mischgebiete. Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelt es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung zwar tatsächlich nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Ein Widerspruch wird demnach nicht erkannt.

Ob die in der Presse wiedergegebene Bemerkung des Vorstandes der itasi AG eine angemessene Reaktion auf rechtliche Ausführungen ist, mag jeder Betrachter für sich beurteilen. Wenn er eine Beurteilung zu „100 %“ abgeben kann, stellt sich lediglich die Frage, **wer** Herrn Wingerter die

anwaltlichen Stellungnahmen, die nicht zur Weitergabe an Dritte freigegeben worden sind, übermittelt hat. Auch dies mag im weiteren Verfahren geklärt werden.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**7. Rechtsanwalt Haldenwang
Schreiben vom 09.03.2015, Az.: 32/15HA/BB**

Mit Email vom 03.03.2015 wurde mitgeteilt, der Durchführungsvertrag werde im Verfahren noch angepasst werden müssen und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Dies führt zu folgenden rechtlichen Überlegungen:

Der Durchführungsvertrag wurde am 29.01.2015 zu einem Zeitpunkt abgeschlossen, zu dem der Bebauungsplan offengelegen hat. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 20.02.2015.

Der Durchführungsvertrag leidet unter zwei grundlegenden Mängeln:

- Er bedarf der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung,
- er ist notariell zu beurkunden, da Gegenstand des Durchführungsvertrages auch die Verpflichtung der Stadt sein soll, Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde stehen (hieraus Teile der Flurstücke 46. 47) an den Vorhabenträger zu verkaufen.

Ungeachtet dieser grundlegenden Mängel trägt der Durchführungsvertrag zwei Unterschriften von vertretungsberechtigenden Mitgliedern des Magistrats. Er enthält bindende Verpflichtungen der Gemeinde für das weitere Verfahren. **Bei einem Bebauungsplan, den eine Gemeinde nach § 12 BauGB aufstellen will, muss die Gemeinde bei der abschließenden Abwägung sicherstellen, dass Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und Bebauungsplan dem Gebot der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB Rechnung tragen.** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss den in § 1 Abs. 3 — 7 und § 1 a und § 8 BauGB geregelten Prinzipien entsprechen, insbesondere was die Erforderlichkeit der Planung, das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung u.a. erfordern (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg § 12 BauGB Anm. 130, Ergänzungslieferung 2012).

Zu dem Zeitpunkt, als der Durchführungsvertrag durch zwei Magistratsmitglieder unterzeichnet worden ist, gab es keine Abwägung. Die Offenlegung eines Bebauungsplanes, die Anforderung von Stellungnahmen, hat den Sinn, betroffenen Bürgern die Gelegenheit zu geben, sich zu den Inhalten der Planung zu äußern.

Durch die im Baugesetzbuch verankerte Anhörung soll die Möglichkeit einer Einflussnahme auf Inhalte eröffnet werden (Weyreuther, Festschrift für Sendler 1991, 183 ff., 189; BVerfG Beschluss vom 08.01.1959 (1 BvR 396/55 = BVerfGE 9, 89, 95)). Der Anzuhörende soll nach Meinung des Bundesverfassungsgerichts „zu Wort kommen, um Einfluss auf das Verfahren und sein Ergebnis nehmen zu können.“ Eine derartige Einflussnahme ist ausgeschlossen, wenn der Inhalt der Bauleitplanung bereits abschließend in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Vertretern des Magistrats der Gemeinde und dem Vorhabenträger festgelegt worden ist. Dieser grundlegende Mangel kann auch nicht dadurch behoben werden, dass „der Durchführungsvertrag im Verfahren noch wird angepasst werden müssen“, wie in der Email vom 03.03.2015 erklärt.

In der grundlegenden Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zum Abwägungsgebot vom 05.07.1974 (BVerwGE 45, 309, 316 ff.) ist entschieden worden, dass es dem Gebot der gerechten Abwägung widerspricht, wenn der abschließende Abwägungsvorgang durch vorherige Bindungen der Gemeinde **sachwidrig** verkürzt wird (vgl. auch Battis/Krautzberger/Löhr, § 1 BauGB Anm. 113). Vorgezogene Entscheidungen dürfen inhaltlich - sowohl was den Abwägungsvorgang, als auch was das Abwägungsergebnis betrifft - nicht zu beanstanden sein. Sie müssen insbesondere den Anforderungen genügen, denen sie genügen müssten, wenn sie Bestandteil des abschließenden Abwägungsvorgangs sein würden (Spannowski/Uechtritz BauGB 2. Aufl. 2014, § 1 Anm. 140). Da in der Email durch die Gemeinde selbst erklärt wird, es müsste angepasst werden, stellt der Durchführungsvertrag vom 29.01.2015 insgesamt eine unzulässige Vorabbindung der Gemeinde dar, mit der gleichzeitig erklärt wird, es komme auf künftige Stellungnahmen von Dritten überhaupt nicht an. Das

projektierte und durchzuführende Vorhaben stehe fest. Der Magistrat der Stadt Neu-Anspach verpflichtet sich, alles dafür zu tun, dass so gebaut werden kann, wie dies im Durchführungsvertrag und den hierzu gehörenden Plänen von vornherein abschließend festgelegt worden ist.

Eine derartige Vorabfestlegung führt dazu, dass auch nach Eingang von Stellungnahmen betroffener Eigentümer eine Abwägung überhaupt nicht mehr stattfinden kann. **Der Abwägungsausfall ist vorprogrammiert.**

Die Kommentierung bei Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (§ 12 BauGB Anm. 140) gibt einen Überblick über das Verfahren bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Ziffern 1. — 5. dieser Zusammenstellung beschreiben den Vorgang bis zur Abstimmung des künftigen Projektes, das der Vorhabenträger erarbeitet hat. Nach Ziffer 6. soll dann die Erarbeitung des Entwurfs des Durchführungsvertrages stattfinden. Ihr soll die Entscheidung der Gemeinde über einen Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nachfolgen. Daran schließt sich das Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde selbst an. Anschließend soll die Entscheidung über weitere Bestimmungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden. Ihr folgt eine etwa notwendige Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertragsentwurfes an die Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens.

Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens bedeutet, dass Stellungnahmen von Drittbetroffenen in die Entscheidungsfindung einbezogen werden können. Sie sind nicht vorweg durch einen Durchführungsvertrag festzulegen. Der Abschluss des Durchführungsvertrages (Ziffer 11. Der Liste bei Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger a.a.O.) betrifft dann den Abschluss des Durchführungsvertrages unter Vorbehalt des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieses Verfahren ist hier durch den Magistrat umgedreht worden. Es wurde erst der Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dies geschah während des laufenden Offenlegungsverfahrens. Es ist eine unzulässige Vorabbindung vorgenommen worden. Eine ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB kann überhaupt nicht mehr stattfinden. Das ganze Verfahren leidet unter einem grundlegenden Mangel. **Dieser Mangel stellt einen maßgeblichen Anfechtungsgrund dar, wenn ein Normenkontrollantrag zu stellen ist.**

Es wird in der Email vom 03.03.2015 weiter mitgeteilt, dass die Abbruchgenehmigung am 09.08.2012 erteilt worden ist. Zwischen Erteilung der Baugenehmigung und dem tatsächlichen Abbruch liegen 2 ^{1/2} Jahre. Innerhalb dieser Frist war es der Stadt Neu-Anspach ohne weiteres möglich, alle notwendigen Umweltfragen zu klären. Sie sind nach § 12 BauGB klärungsbedürftig. Der naturschutzrechtliche Ausgleich gehört zu den Problemkreisen bzw. Prinzipien, die in der vorzitierten Kommentierung bei Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (§ 12 Anm. 130) angesprochen worden sind. In den bisherigen Stellungnahmen wurde bereits hierauf verwiesen. Die Fläche, die künftig überbaut werden soll, soll zu 95 % versiegelt werden. Es bestand genügend Gelegenheit, nicht nur das Baugrundstück, sondern auch die Umgebung rechtzeitig zu untersuchen und Tatsachen festzuhalten, die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in die Festsetzungen und in die inhaltliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen sind. Auch hier liegt ein kompletter Abwägungsausfall vor. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c BauGB, insbesondere Ziffer 2, wurden nicht abgearbeitet, Auswirkungen des Vorhabens, soweit sie umweltrelevant sind, Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht betrachtet.

Nach Ablauf der Entwurfsoffenlegung ist bei der Stadtverwaltung Neu-Anspach darüber hinaus noch eine weitere Stellungnahme mit Datum vom 09.03.2015 eingegangen, die zur Vollständigkeit ebenfalls in die vorliegende Auswertung eingestellt wird. Gegenstand der nachfolgenden Beschlussempfehlungen und diesbezüglichen Ausführungen sind dabei jedoch nur die über die bereits in den Stellungnahmen vom 18.02.2015 und 20.02.2015 vorgebrachten Hinweise hinausgehenden Aspekte.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger wurde bereits durch den Magistrat der Stadt Neu-Anspach beschlossen. Da jedoch weitere Regelungen und Inhalte auch als Ergebnis des bisherigen Beteiligungsverfahrens aufgenommen werden sollen und gleichsam dem Eindruck entgegen werden soll, es handelt sich um eine städtebaurechtlich unzulässige Vorwegbindung des Abwägungs- und Planungsergebnisses, wird der bisherige

Vertragsentwurf durch Beschluss des Magistrates aufgehoben. Der fortgeschriebene Entwurf des Durchführungsvertrages wird vor Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Erforderlichkeit eines notariell beurkundeten Durchführungsvertrages wird wie bereits dargelegt nicht gesehen.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan auch (siehe auch insoweit die Kommentierung bei Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, § 12, Anm. 130) den Vorgaben und Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu entsprechen hat.

Der Hess. Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Urteil vom 20.03.2014 (4 C 448/12.N) zu § 1 Abs. 4 BauGB („die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“) entschieden:

Die Ziele enthalten Festlegungen, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind. Der RegFNP, der, soweit es sein Zustandekommen betrifft, in der Entscheidung im Einzelnen dargestellt wurde, sei verbindliche Vorgabe für die Bebauungsplanung der Gemeinden. Unter der Gliederungsnummer 3.4.1 „Siedlungsgebiete“ sei im Regionalplan als Ziel Z 3.4.1-9 formuliert:

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten:

In verstädter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 40 Wohneinheiten (WE) je Hektar.“

Der untere Wert (von 35 Wohneinheiten) könne ausnahmsweise unterschritten werden, wenn eine direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten bestünde, wenn die Eigenart eines Ortsteils diese nahelege, wenn das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten vorgegeben sei.

Jedenfalls sei in Bezug auf die als Ziel der Raumordnung vorgegebene Obergrenze einer Wohnbebauungsdichte von 50 WE je Hektar Bruttowohnbauland für eine in verstädter Besiedlung und ihrer Umgebung entstehende Wohnbebauung ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung anzunehmen, wenn die Planung mehr Wohneinheiten zulasse. Die entsprechende Festlegung im RegFNP sehe keine Ausnahmen vor. Die Zielanpassung sei im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen. Die Vorschriften der §§ 2 Abs. 3, 1 Abs. 7 BauGB verpflichteten die Gemeinden, die von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln, zu bewerten und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dabei sei durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auch sicherzustellen, dass die Zielvorgaben der Raumordnung durch den konkreten Bebauungsplan eingehalten würden. Der Verstoß hiergegen führe zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem zitierten Urteil des VGH Hessen vom 20.03.2014 liegt jedoch nach diesseitiger Auffassung ein nicht unmittelbar vergleichbarer Bebauungsplan zugrunde, der mit seinen Festsetzungen zum Teil gänzlich andere Planziele verfolgt. Hierbei wird nicht verkannt, dass die Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung bindend sind; so steht außer Frage, dass die angesprochenen raumordnerischen Zielfestlegungen bei der Neuausweisung größerer Wohnbaugebiete zu beachten und die Dichtewerte dann auch durch geeignete Festsetzungen zu gewährleisten sind. Gleichsam kann jedoch keine pauschale Übertragung dieser Vorgaben auf die Überplanung einzelner Grundstücke im baulichen Innenbereich erfolgen, da hier bereits im Bestand sowie insbesondere auch je nach Betrachtungsraum Abweichungen sowohl nach unten als auch nach oben hin den Regelfall darstellen werden. Mithin kann der konkreten örtlichen Situation und dem verschiedentlich betonten und durch die jüngeren Gesetzesnovellierungen dokumentierten Interesse des Gesetzgebers an einer baulichen Nachverdichtung im Innenbereich nur schwerlich entsprochen werden. Insbesondere vor diesem Hintergrund wird vorliegend kein Verstoß gegen die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB gesehen.

Die im Durchführungsvertrag festgelegten Ausnutzungswerte führen hier zu folgendem Ergebnis:

1. Die **Grundflächenzahl** liegt bei 0,6, kann bis 0,8 überschritten werden, tatsächlich liegt sie bei fast 1,0. Das beabsichtigte Vorhaben ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig.

2. Die **Geschossflächenzahl** wird mit 1,2 festgelegt (Höchstwert nach § 17 BauNVO). Die tatsächliche Geschossflächenzahl liegt bei mindestens 1,6, da das Garagengeschoss nicht als solches festsetzungsfähig ist und die entsprechende Fläche bei der Berechnung der Geschossflächen nicht unberücksichtigt bleiben kann.
3. Ein **Garagengeschoss** kann überhaupt nicht festgesetzt werden, weil die gesetzlichen Voraussetzungen nach §§ 12, 21 a Abs. 1 BauNVO nicht vorliegen. Wesentliche Teile des vermeintlichen Garagengeschosses werden für andere Zwecke beansprucht, sie dienen nicht dem Abstellen von Fahrzeugen, der Bonus kann nicht beansprucht werden, weil oberirdisch Abstellplätze errichtet werden, eine Zusammenfassung der Abstellplätze im erdgeschossigen Garagengeschossteil und alle oberirdischen Abstellplätze führen nicht dazu, dass die Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück erfüllt werden kann, das Festplatzgrundstück wird für Stellplätze in Anspruch genommen, ein weiteres Grundstück soll an den Vorhabenträger verkauft werden, um dort ebenfalls oberirdische Abstellplätze zu errichten, die sich aus der konkreten Stellplatzsituation ergebenden Verkehrs- und Lärmbelastungen sind weder untersucht noch abgewogen worden.
4. Es liegt ein grober Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB, die **Ziele der Raumordnung**, vor. Unter Berücksichtigung der besonderen Örtlichkeiten, das Baugrundstück ist von einem MD-Gebiet umgeben, der Verkehrsverhältnisse auf der Bahnhofstraße werden für ein ca. 3.000 qm großes Grundstück 23 Wohneinheiten geschaffen. Für 10.000 qm wären maximal 35 Wohneinheiten zulässig. Werden 23 Wohneinheiten auf einen Hektar hochgerechnet, ergibt sich eine Zahl an Wohneinheiten von 76. Diese Zahl liegt weiter über dem Zielwert, der nach der regionalen Raumordnungsplanung maximal zulässig ist (VGH Urteil vom 20.03.2014). Es sind maximal 11 Wohneinheiten festsetzungs- und genehmigungsfähig.
5. Ein **naturschutzrechtlicher Ausgleich**, der nach §§ 12, 1 a BauGB geboten ist, wird nicht durchgeführt, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c BauGB wurden nicht beachtet. Fast 100 % versiegelte Fläche sollen ohne jeden Ausgleich zugelassen werden.
6. Eine **Abwägung** nach § 1 Abs. 7 BauGB, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist durch Abschluss des Durchführungsvertrages präjudiziert. Sie kann nicht stattfinden.
7. Da das Garagengeschoss auf die Geschossfläche anzurechnen ist, ergibt sich eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Geschossfläche, **die städtebaulich nicht gerechtfertigt ist** (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).
8. Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind vom **naturschutzrechtlichen Ausgleich** nach § 1 a BauGB nicht freigestellt.
9. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann zwar im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, es müssen aber die **Voraussetzungen des § 13 a BauGB** vorliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Der Verstoß führt zur Unwirksamkeit der Planung.
10. Da ein Bebauungsplan besteht, ist ein **Änderungsverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB** durchzuführen. Alle Eigentümer im jetzigen Plangebiet sind zu beteiligen. Der Verstoß hiergegen führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.
11. **Die Nichteinbeziehung der Nachbargrundstücke** in die Abwägung stellt einen Verstoß gegen die §§ 1 Abs. 7 und 8 BauGB dar.
12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt nicht die Merkmale der **Erforderlichkeit** für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es liegt ein **Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB** vor.
13. Die Abstellplätze sind nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen (Verstoß gegen § 44 HBO).
14. Die Kette der Festsetzungsverstöße
 - zu hohe Grundflächenzahl
 - tatsächliche Geschossfläche weit über 1,2
 - Verkennung des Begriffs des Garagengeschosses
 - Festsetzung oberirdischer Abstellplätze auf dem Grundstück an der Nachbargrenze

- Verdoppelung des Bonus durch nichtvorliegen eines Garagenschosses und Anordnung oberirdischer Abstellplätze
- Schaffung oberirdischer Abstellplätze auf Nachbargrundstücken
- grundlegender Verstoß gegen den Tiefgaragenbonus

belegen in der Summe, weshalb der Bebauungsplan damit zugleich gegen die Ziele der Raumordnung verstößt (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Regierungspräsidium in Darmstadt ist entsprechend in Kenntnis gesetzt worden, um seinerseits die notwendigen Maßnahmen gegenüber der Stadt Neu-Anspach zu ergreifen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die entsprechenden Beschlussempfehlungen zu den bereits in den Stellungnahmen vom 18.02.2015 und 20.02.2015 vorgebrachten Hinweisen.

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20.03.2014 führt die Nichteinhaltung der Zielvorgaben des RegFNP zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Bei der Größe der Stadt Neu-Anspach und ihrer Einwohnerzahl kommen pro Hektar kaum mehr als 35 Wohneinheiten in Betracht. Bei 0,3 ha wird bei Errichtung von 23 Wohnungen der Zielwert bereits fast ganz ausgeschöpft. Die Summierung der Gesetzesverstöße der vorliegenden Entwurfsplanung verdeutlicht, warum es zu dieser Verletzung kommt. Der Vorhabenträger kann die Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück selbst nicht erfüllen. Es werden oberirdische Abstellplätze angeordnet, die, soweit sie direkt an der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Eheleute Kubitza liegen sollen, bauordnungsrechtlich unzulässig sind. Sie lösen Abgas- und Lärmprobleme aus, die sachverhältnismäßig nicht erfasst worden sind. Es liegt kein Gutachten vor. Der von der Garagengeschoss-Ebene ausgehende Verkehrslärm und der Lärm, der durch Umfahrten und Rangiervorgänge veranlasst wird, ist weder erfasst noch bewertet worden. Da die Stellplatzpflicht auf dem eigenen Grundstück nicht erfüllt werden kann, wird das städtische Festplatzgelände in Anspruch genommen. Dies ergibt sich aus der Entwurfsplanung, die Gegenstand des Durchführungsvertrages ist. Es ist nicht ersichtlich, dass Teile des Festplatzes an den Vorhabenträger verkauft werden sollen. Gleichwohl ist eine Vielzahl von Abstellplätzen dort eingezeichnet. Auf Grundstücksteilen der Flurstücke 46 und 47 sollen weitere 12 Abstellplätze errichtet werden. Hier wird eingeräumt, dass diese Grundstücke verkauft werden sollen. Die Nutzung des Festplatzes für sich genommen löst bereits Lärmprobleme aus. Sie werden durch die vorgesehenen weiteren Abstellplätze erheblich erhöht. Hinzukommen die oberirdischen Abstellplätze auf dem eigentlichen Baugrundstück.

Diese Situation wird ausschließlich dadurch ausgelöst, dass 23 Wohneinheiten auf dem Grundstück errichtet werden sollen. Hinzukommt eine Nettogeschossfläche (vermietbare Fläche) von ca. 1.000 qm, die für andere Nutzungen („Geschäftshaus“) zur Verfügung stehen sollen. Durch das Gesamtvolumen wird ein Stellplatzbedarf ausgelöst, der wiederum eine Wechselwirkung zu den Geschossflächen hat, die genehmigt werden müssen, damit sich das Bauvorhaben für den Vorhabenträger überhaupt rentiert. Gewerbeflächen sind nur schwer zu verkaufen, der Vorhabenträger rechnet aber damit, dass er 23 Wohneinheiten auf jeden Fall verkaufen kann, um damit die Finanzierung für das Bauvorhaben sicherzustellen. Diese Wohneinheiten sind der Größe nach aber gar nicht zulässig. Die Anzahl verstößt gegen die Ziele der Raumordnung. Um die wirkliche Geschossfläche zu verschleiern, wird durch den Vorhabenträger ein Garagengeschoss in die Planung eingebracht, dass die Anforderungen nach den §§ 12 und 21 a BauNVO nicht erfüllt, gleichzeitig aber eine weitere Geschossfläche erdgeschossig in einer Größe von ca. 1.200-1.400 qm Bruttogeschossfläche schaffen soll, die auf das Gesamtvolumen nicht angerechnet wird. Nur durch diese Nichtanrechnung kann in den drei Obergeschossen (Vollgeschossen) jeweils eine Geschossfläche geschaffen werden, die zwischen 1.200-1.400 qm Bruttogeschossfläche liegen dürfte. Die Nichteinhaltung der Stellplatzpflicht auf dem eigenen Baugrundstück, die Anordnung von Stellplätzen an Grundstücksgrenzen, die gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen, werden umgekehrt gekrönt durch die Festlegung eines Garagengeschosses, das in Wirklichkeit gar kein Garagengeschoss ist, durch die Nichtanrechnung der Geschossfläche aber ausschließlich den Vorhabenträger begünstigt, um eine Wohnanzahl bauen zu können, die wiederum gegen die Ziele der Raumordnung verstößt. Der Kreis schließt sich. Im Durchführungsvertrag wird zwar erklärt, der Vorhabenträger verpflichte sich, die notwendigen Gutachten zu erstatten. Wie er selbst in der Presse erklärt hat, benötigt er solche Gutachten aber nicht. Er richtet auch keinen Blick über die Nachbargrenze, zu dem ohne weiteres die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB, §§ 2 a und 4 c BauGB verpflichtet. Denn dort sind die Umweltauswirkungen auf angrenzende

Gebiete beschrieben, die untersucht und zu bewerten sind. Sie sind offensichtlich. Die Begründung zum Bebauungsplan verschließt jedoch endgültig die Augen. Auf Seite 12 unten heißt es wörtlich:

„Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.“

Zutreffend ist, dass sich das vorliegende Bebauungsplanverfahren dadurch auszeichnet, dass auch nicht ansatzweise erkennbar ist, dass grundlegende Bestimmungen des Bauplanungsrechts bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten werden sollen. Der Hinweis, das gesamte Planungsverfahren stelle eine planungsrechtliche Katastrophe dar, ist eher untertrieben.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen sowie auf die entsprechenden Beschlussempfehlungen zu den bereits in den Stellungnahmen vom 18.02.2015 und 20.02.2015 vorgebrachten Hinweisen.

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bahnhofstraße 30 und die Begründung in der geänderten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnhofstraße 30 –Stand 21.04.2015
2. Textteil – Stand 21.04.2015
3. Vorhaben- und Erschließungsplan – Stand 21.04.2015
4. Begründung – Stand 21.04.2015
5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Stand 21.04.2015
6. Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse – Stand Dez. 2014
– aktualisiert April 20154 –
7. Geräuschimmissionsprognose – Stand 14.04.2015
8. Pläne Syna GmbH – Schreiben Vom 24.02.2015

1/2014/271

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 30"



lfd. Nr.	Art	Art	GRZ	GFZ	Z	Thm.
1	Neb- und Einfamilien	GRZ	GFZ	LS	Platzierung	RZG in m

Alle Bebauungen vor GRZ und oberhalb der Bebauungsgrenze sind als eigene Flurstücke zu erklären.

Die hier dargestellte Planung ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB. Die hier dargestellten Flächen sind im Bebauungsplan als zu bebauende Flächen ausgewiesen. Es ist das öffentliche Recht zu berücksichtigen.

Bauhinweise

Bebauungsplan (BauGB) i.F.d. Bauzustimmung vom 22.10.2004 (RStB 1.8.24/4), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (RStB 1.8.27/4).
 Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Gemeindeplans und wird durch die 20.01.1000 (RStB 1.8.12/1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.11.2014 (RStB 1.8.27/4), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.12.2016 (RStB 1.8.32/2).
 Hees, Bauordnung (BauO) vom 15.12.2016 (RStB 1.8.32/2).

- 1 **Zusammenfassung**
- 1.1 **RECHTSVERHÄLTNISSE**
- 1.2 Flurstück
- 1.3 Flurstück
- 1.4 Flurstück
- 1.5 Flurstück
- 1.6 Flurstück
- 1.7 Flurstück
- 1.8 Flurstück
- 1.9 Flurstück
- 1.10 Flurstück
- 1.11 Flurstück
- 1.12 Flurstück
- 1.13 Flurstück
- 1.14 Flurstück
- 1.15 Flurstück

1.16	1.17	1.18	1.19	1.20

1.21 Flurstück
1.22 Flurstück
1.23 Flurstück
1.24 Flurstück
1.25 Flurstück
1.26 Flurstück
1.27 Flurstück
1.28 Flurstück
1.29 Flurstück
1.30 Flurstück
1.31 Flurstück
1.32 Flurstück
1.33 Flurstück
1.34 Flurstück
1.35 Flurstück
1.36 Flurstück
1.37 Flurstück
1.38 Flurstück
1.39 Flurstück
1.40 Flurstück
1.41 Flurstück
1.42 Flurstück
1.43 Flurstück
1.44 Flurstück
1.45 Flurstück
1.46 Flurstück
1.47 Flurstück
1.48 Flurstück
1.49 Flurstück
1.50 Flurstück

1.51 Flurstück
1.52 Flurstück
1.53 Flurstück
1.54 Flurstück
1.55 Flurstück
1.56 Flurstück
1.57 Flurstück
1.58 Flurstück
1.59 Flurstück
1.60 Flurstück
1.61 Flurstück
1.62 Flurstück
1.63 Flurstück
1.64 Flurstück
1.65 Flurstück
1.66 Flurstück
1.67 Flurstück
1.68 Flurstück
1.69 Flurstück
1.70 Flurstück
1.71 Flurstück
1.72 Flurstück
1.73 Flurstück
1.74 Flurstück
1.75 Flurstück
1.76 Flurstück
1.77 Flurstück
1.78 Flurstück
1.79 Flurstück
1.80 Flurstück

1.81 Flurstück
1.82 Flurstück
1.83 Flurstück
1.84 Flurstück
1.85 Flurstück
1.86 Flurstück
1.87 Flurstück
1.88 Flurstück
1.89 Flurstück
1.90 Flurstück
1.91 Flurstück
1.92 Flurstück
1.93 Flurstück
1.94 Flurstück
1.95 Flurstück
1.96 Flurstück
1.97 Flurstück
1.98 Flurstück
1.99 Flurstück
2.00 Flurstück

Merkmalen im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Abschlagsbescheid gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird durch die Sonderverordnungsplanung gemäß der Festsetzung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB herbeigeführt.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls herbeigeführt.
 Der Abschlagsbescheid gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls herbeigeführt.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls herbeigeführt.
 Der Abschlagsbescheid gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls herbeigeführt.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls herbeigeführt.
 Der Abschlagsbescheid gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls herbeigeführt.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls herbeigeführt.

2.1 Flurstück
2.2 Flurstück
2.3 Flurstück
2.4 Flurstück
2.5 Flurstück
2.6 Flurstück
2.7 Flurstück
2.8 Flurstück
2.9 Flurstück
2.10 Flurstück
2.11 Flurstück
2.12 Flurstück
2.13 Flurstück
2.14 Flurstück
2.15 Flurstück
2.16 Flurstück
2.17 Flurstück
2.18 Flurstück
2.19 Flurstück
2.20 Flurstück
2.21 Flurstück
2.22 Flurstück
2.23 Flurstück
2.24 Flurstück
2.25 Flurstück
2.26 Flurstück
2.27 Flurstück
2.28 Flurstück
2.29 Flurstück
2.30 Flurstück

2.31 Flurstück
2.32 Flurstück
2.33 Flurstück
2.34 Flurstück
2.35 Flurstück
2.36 Flurstück
2.37 Flurstück
2.38 Flurstück
2.39 Flurstück
2.40 Flurstück
2.41 Flurstück
2.42 Flurstück
2.43 Flurstück
2.44 Flurstück
2.45 Flurstück
2.46 Flurstück
2.47 Flurstück
2.48 Flurstück
2.49 Flurstück
2.50 Flurstück

2.51 Flurstück
2.52 Flurstück
2.53 Flurstück
2.54 Flurstück
2.55 Flurstück
2.56 Flurstück
2.57 Flurstück
2.58 Flurstück
2.59 Flurstück
2.60 Flurstück
2.61 Flurstück
2.62 Flurstück
2.63 Flurstück
2.64 Flurstück
2.65 Flurstück
2.66 Flurstück
2.67 Flurstück
2.68 Flurstück
2.69 Flurstück
2.70 Flurstück
2.71 Flurstück
2.72 Flurstück
2.73 Flurstück
2.74 Flurstück
2.75 Flurstück
2.76 Flurstück
2.77 Flurstück
2.78 Flurstück
2.79 Flurstück
2.80 Flurstück

2.81 Flurstück
2.82 Flurstück
2.83 Flurstück
2.84 Flurstück
2.85 Flurstück
2.86 Flurstück
2.87 Flurstück
2.88 Flurstück
2.89 Flurstück
2.90 Flurstück
2.91 Flurstück
2.92 Flurstück
2.93 Flurstück
2.94 Flurstück
2.95 Flurstück
2.96 Flurstück
2.97 Flurstück
2.98 Flurstück
2.99 Flurstück
3.00 Flurstück

Landratsamt Neu-Anspach
 Wilhelmshafen
 1801 Neu-Anspach, 18045 Neu-Anspach
 Telefon: 03743 307-0
 Telefax: 03743 307-110
 E-Mail: info@neu-anspach.de
 Web: www.neu-anspach.de

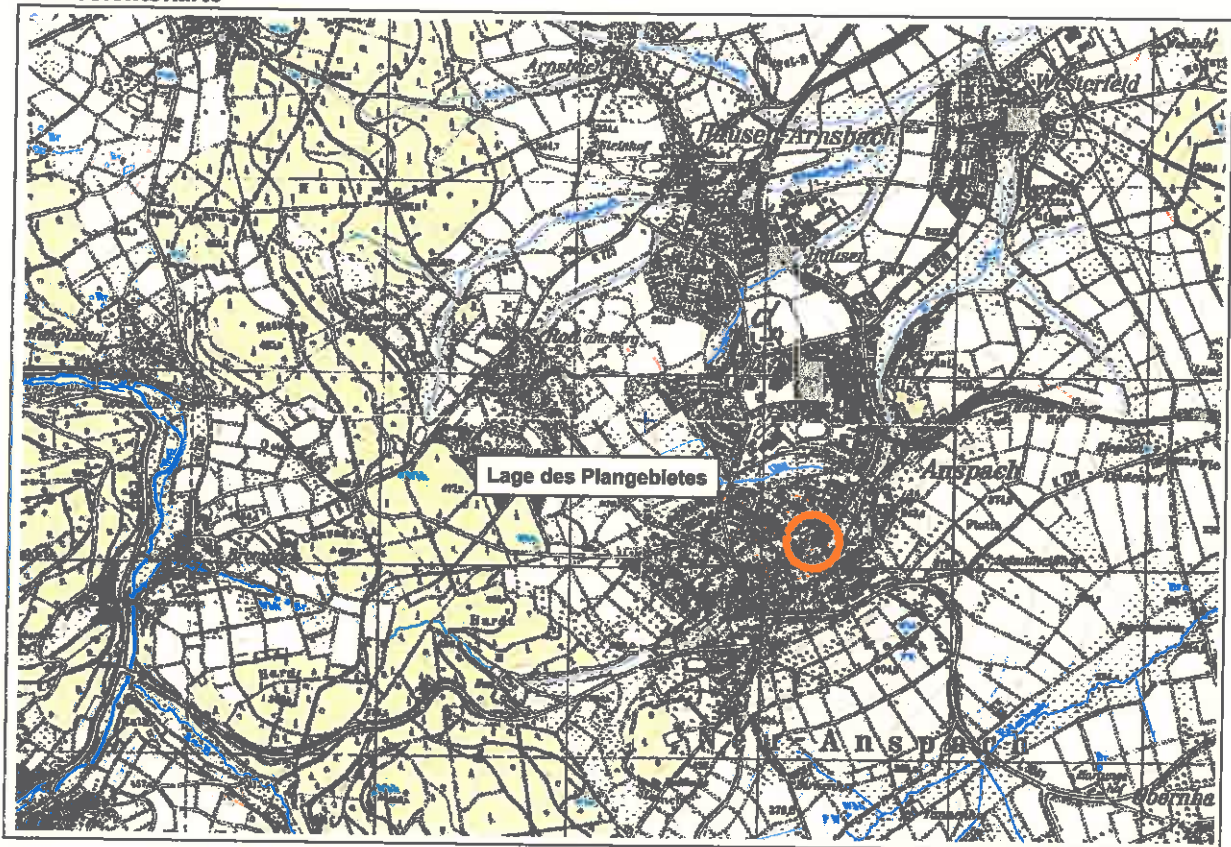
Darstellung (Maßstab 1:20.000)

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Planstand: 21.04.2015 – Entwurf zur 2. Offenlegung

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	TH _{max.}
1	Wohn- und Geschäftshaus	0,6	1,2	siehe Planzeichnung	352,0 m ü.NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991 und der 5. Änderung von 2001 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)

Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus einschließlich einer Apotheke, gastronomischer Nutzungen und Räumen für freie Berufe sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Traufhöhe ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die maximal zulässige Höhe darf durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, innerhalb der in der Planzeichnung als Dachgeschoss gekennzeichneten Teilfläche um höchstens 3,60 m überschritten werden.

2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.4.1 Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten sowie der Fahrstraßen der Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zulässig.

2.4.2 Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind an der Süd- oder Südostseite des geplanten Gebäudes mindestens zwei Sperlingskoloniekästen in mindestens 2 m Höhe mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

2.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.5.3 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5° sind zu einem Anteil von mindestens 25 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

2.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Pyrus communis	- Birne
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus pyraister	- Wildbirne
Prunus padus	- Traubenkirsche	Sorbus domestica	- Speierling
Quercus robur	- Stieleiche	Juglans regia	- Walnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche	Mespilus germanica	- Mispel
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Prunus persica	- Pfirsich
Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	Calluna vulgaris	- Heidekraut
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus mas	- Kornelkirsche	Malus div. spec.	- Zierapfel
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Syringa div. spec.	- Flieder
		Weigela div. spec.	- Weigelia

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Für die Dachgestaltung von Staffelgeschossen sind Dächer mit einseitig geneigten oder gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 8° bis 10° zulässig.

3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.4 Artenschutz

4.4.1 Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

4.4.2 Ferner wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen, die entsprechend zu beachten sind. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.


Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.



 OK FFB
 OK RFB
 Wechsel im Belag
 ±0,00 m = OK FFB EG ±341,00 m i. L. NN.

h			
i			
j			
k			
l			
m			
n			
o			
p			
q			
r			
s			
t			
u			
v			
w			
x			
y			
z			
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM:	BEZ.:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand	FreiRächenplan
Maßstab	1: 200
Projektnummer	2016600
Plannummer	A. - B. - FP - 01
Datum	21.04.2015
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Bahnhofstraße 30 61267 Neu-Anspach
Bauherr	Itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus
Zeichnung	Best. 2/16
	
<small>Alle Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Verbreitung oder öffentliche Zugänglichmachung ist ohne schriftliche Genehmigung der Itasi AG ausdrücklich untersagt. Die Itasi AG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Alle Angaben sind ohne Gewähr.</small>	

Anlage 3




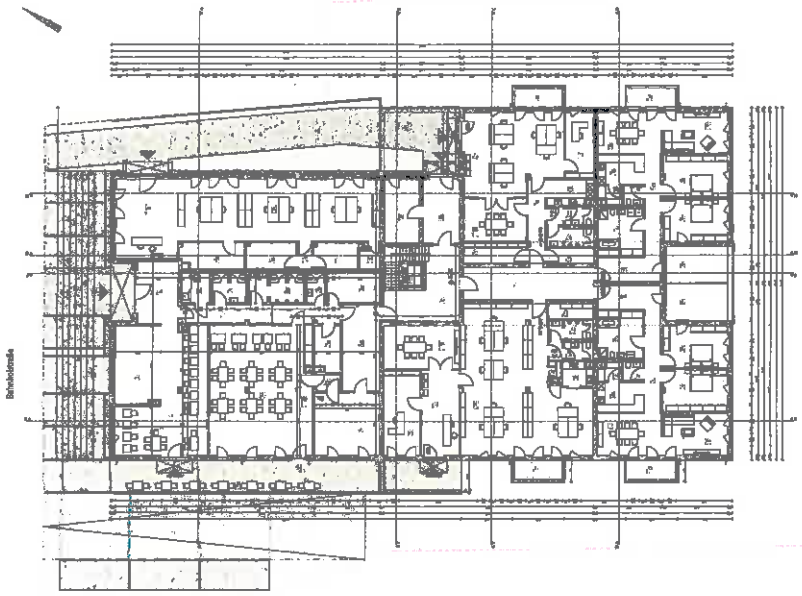
Genl. OK Fertigungsfund
 Regl. OK Rohbauteile
 Wechsel im Beleg
 - SALUD in U. WK.

SALUD in = OK FFB ES

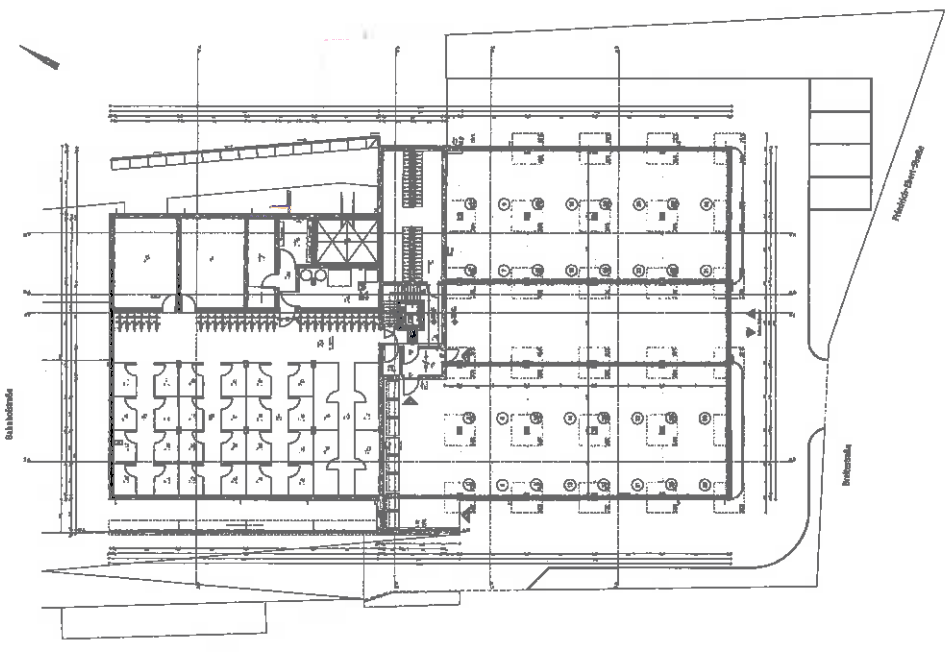
NO	INHALT	DATE
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

Vorhaben- und Erschließungsplan

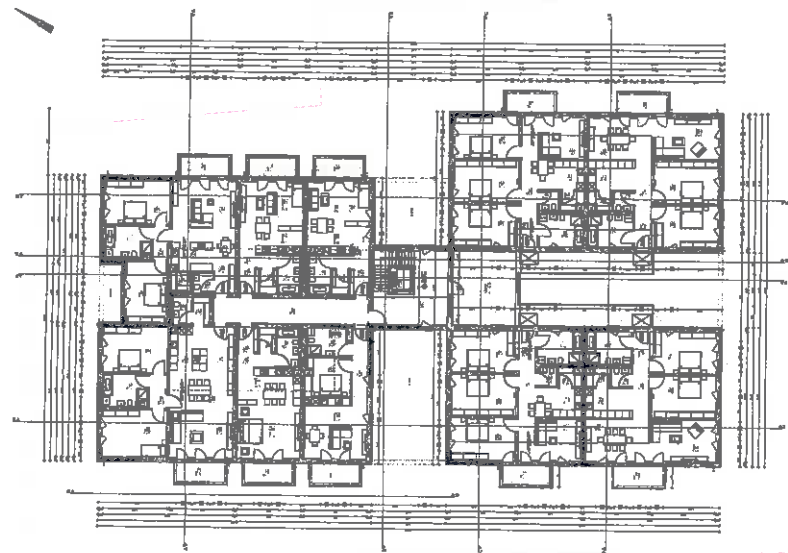
Gegenstand	Grundriss UG & EG
Maßstab	1:200
Projektnummer	2016400
Plannummer	A - B - 61 - 01
Datum	ZL 04.2015
Bearbeiter	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Bauherr	Bahnstraße 30 61267 Heer-Aspach
Bauherr	Itant AG Wickauer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus
 Wickauer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus T 06922 95 11 0 F 06922 95 11 222	



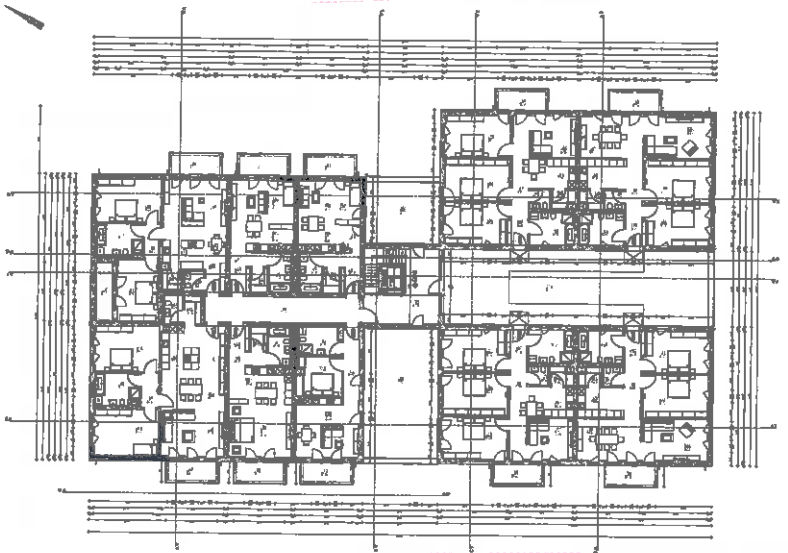
Grundriss Erdgeschoss




Grundriss Kellergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



 Eapl. OK Peripherien
 Gpfl. OK Fassade
 Weichfl. im Bad
 =34,00 m o. d. NN.

NOZ	INNE/ÄUSSER	DIVISION	BEZ.
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			

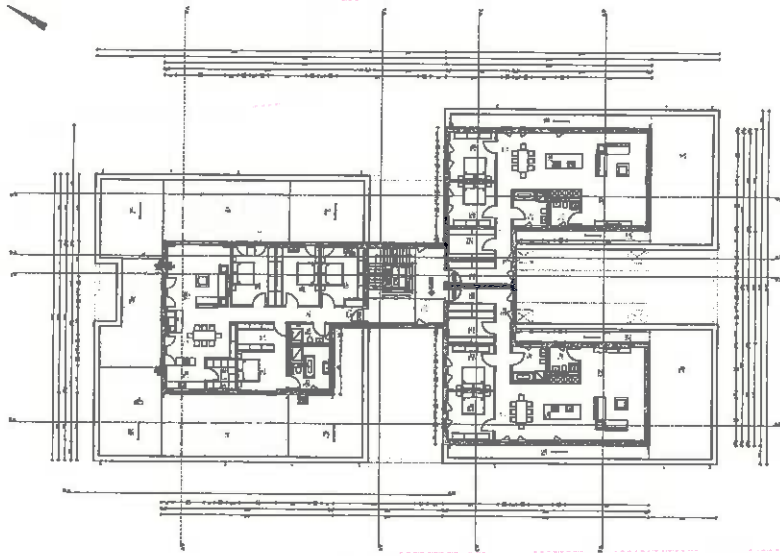
Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand Grundriss 1.OG & 2.OG
 Maßstab 1:200
 Projektnummer 2004600
 Plannummer A - B - GR - 02
 Datum 21.04.2005
 Bearbeiter Heilau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
 Bahnhofstraße 30
 61267 Herr-Kasbach

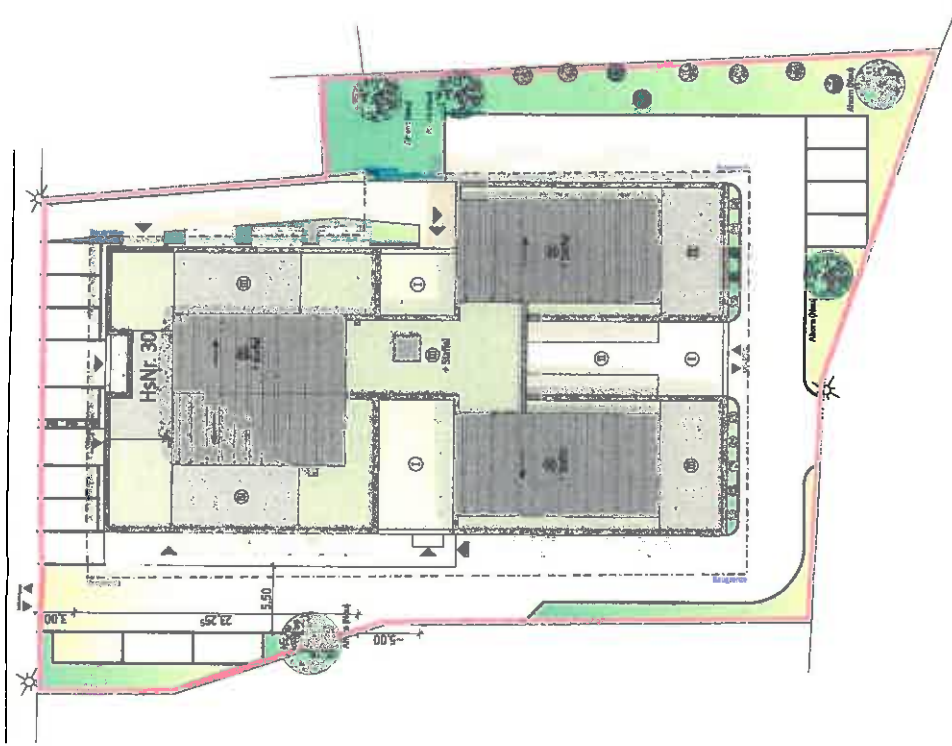
Bauleiter Ireni AG
 Widener Weg 28
 65719 Hofheim am Taunus

itaxi
 Widener Weg 28
 65719 Hofheim am Taunus
 T 06932 95 11 0
 F 06932 95 11 222

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der itaxi AG. itaxi AG, Hofheim am Taunus, ist ein eingetragenes Unternehmen. Alle Angaben sind ohne Gewähr. itaxi AG, Hofheim am Taunus, ist ein eingetragenes Unternehmen. Alle Angaben sind ohne Gewähr.



Grundriss Staffageschoss



Grundriss Dachaufsicht



EGP, OK Fertigstellen
EGP, OK Rohbau
Wechsel im Baubeg.
= 30.00 m & N.H.



1:100 m = OK FFB EG

NO.	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegendstand Grundriss 3.05 & Dachaufsicht
Maßstab 1:100
Projekt Nummer 2004600
Plan Nummer A.-B.-GR-05
Datum 21.04.2005

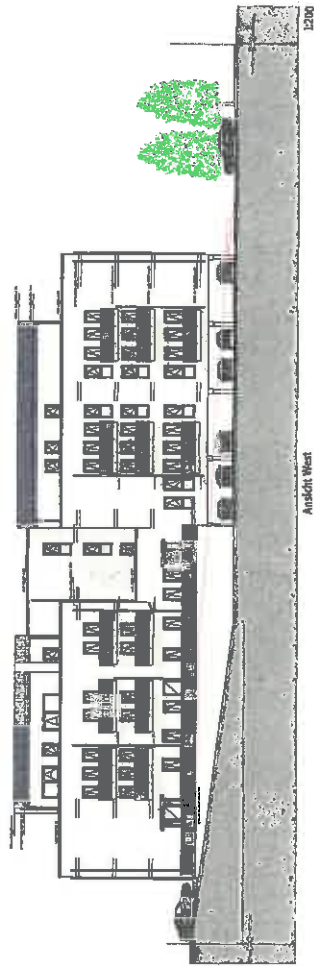
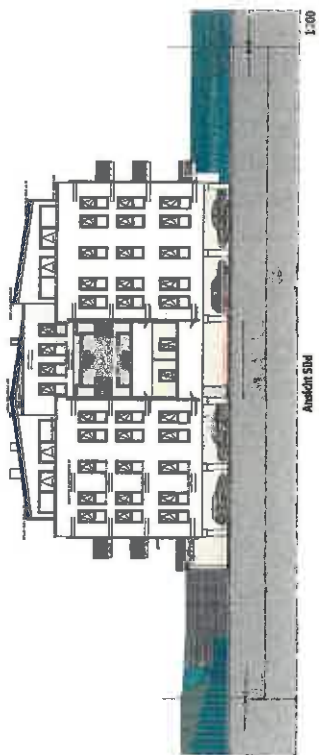
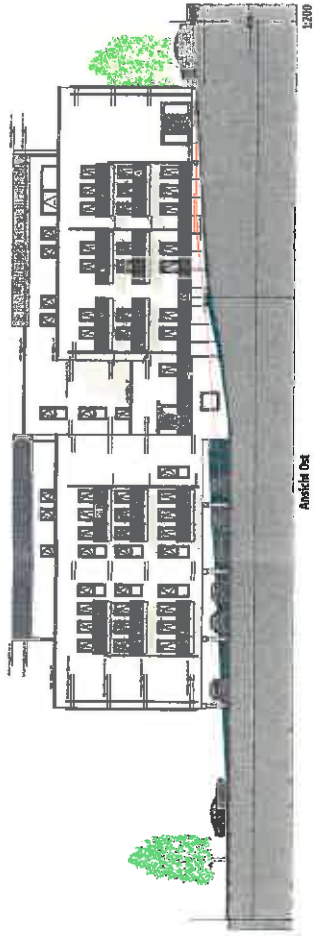
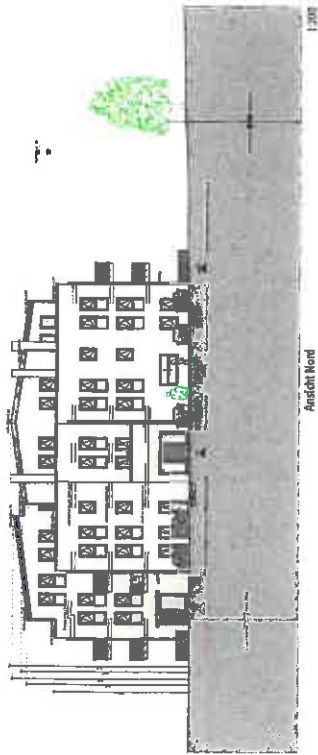
Bearbeiter Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Bahnstraße 30
62267 Meer-Anspach


Bauherr IZAL AG
Wickeder Weg 28
65719 Hofheim am Taunus

Wickeder Weg 28
65719 Hofheim am Taunus
T 06192 95 11 0
F 06192 95 11 222



Verantwortung für die Einhaltung der Bauvorschriften liegt bei der Baugenehmigung bei der Baugenehmigung. Die Baugenehmigung ist an die Baugenehmigung gebunden. Die Baugenehmigung ist an die Baugenehmigung gebunden. Die Baugenehmigung ist an die Baugenehmigung gebunden.





 Dipl.-Ing. Peter Fritsch

 Weidner im Berg

 +49 40 94 00 00 11

NOCH	ANZAHL	DETAIL
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand: Ansichten
 Maßstab: 1:200
 Projektnummer: 2016100
 Plannummer: A - B - AN - D1
 Datum: 21.04.2015

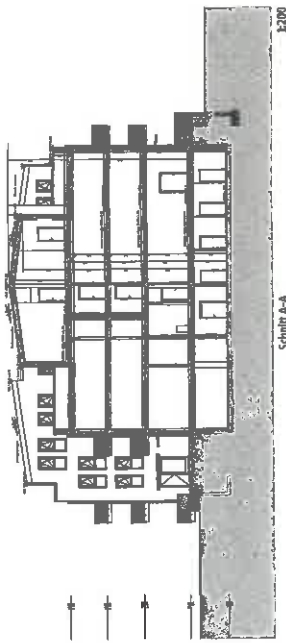
Bauvertrahen: Neubau eines Wohn- und
 Geschäftshauses mit Tiefgarage
 Bahnhofstraße 30
 68267 Nierlausbach

Bauherr: IZRI AG
 Weidener Weg 28
 68719 Heffeltal am Taunus

IZRI AG
 Weidener Weg 28
 Heffeltal am Taunus
 D-68719 Heffeltal am Taunus
 F +49 6826 95 11 0
 F +49 6826 95 11 222

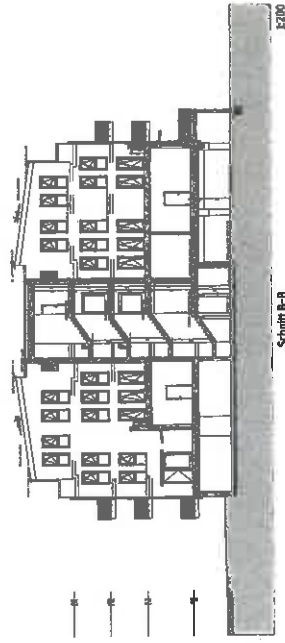


Dieses Dokument ist ein Entwurf. Es ist nicht für die Ausführung geeignet. Die Ausführung ist nur nach schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers zulässig.



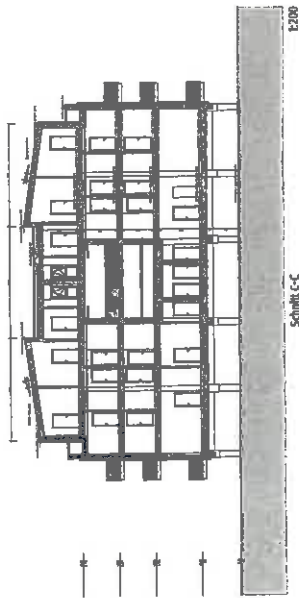
Schnitt A-A

1:200



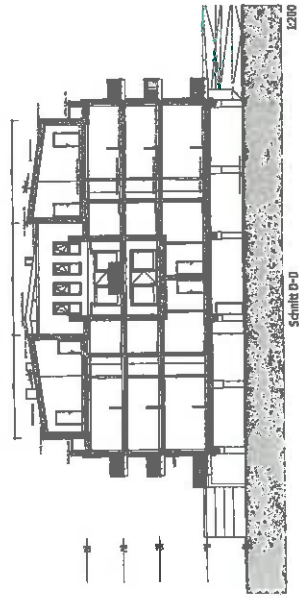
Schnitt B-B

1:200



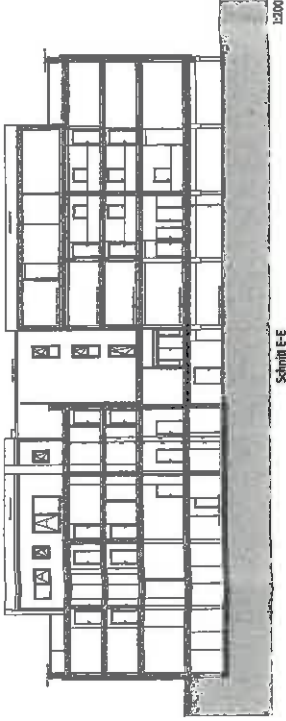
Schnitt C-C

1:200



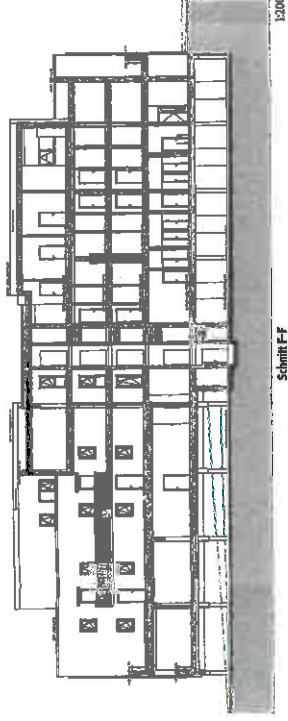
Schnitt D-D

1:200



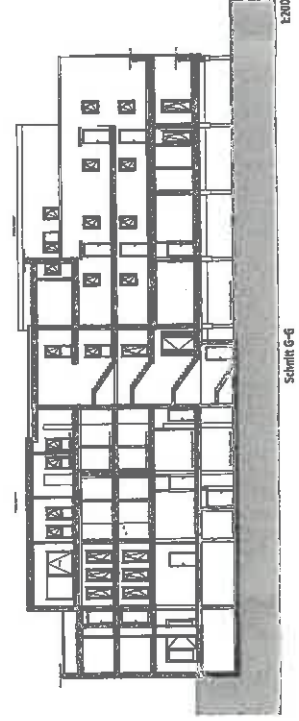
Schnitt E-E

1:200



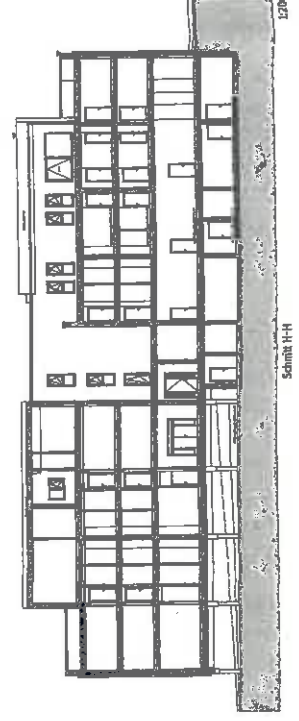
Schnitt F-F

1:200



Schnitt G-G

1:200



Schnitt H-H

1:200



Engl. Lit. Freigebläuben
 Engl. Lit. Rohdicke
 Wochst im Baby
 -30,00 m ü. d. NN.

1:500 m - OK FFB E6

NR.	ZWECK	DATE	VERF.
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand: Schmitke
 Maßstab: 1:200
 Projektion: 2016/00
 Plannummer: A. - B. - 5H - 01
 Datum: 21.04.2015

Baureis: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Treppage
 Bahnstraße 30
 01257 Neu-Arschütz

Bauführer: H&M AG
 Wilsdorf Weg 26
 05719 Hoffheim am Taunus

Architekt: Wilsdorf Weg 26
 05719 Hoffheim am Taunus
 T 0652. 95 11 0
 F 0652. 95 11 22



Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Ingenieurbüro Wilsdorf & Partner GmbH. Die Ingenieurbüro Wilsdorf & Partner GmbH ist ein eingetragenes Unternehmen der Ingenieurbüro Wilsdorf & Partner GmbH. Die Ingenieurbüro Wilsdorf & Partner GmbH ist ein eingetragenes Unternehmen der Ingenieurbüro Wilsdorf & Partner GmbH.



Gepl. OK FFH
Bepl. OK RFB

Wechsel im Baug
-MLOD n.d. MLO

s0,20 m - OK FFH E8

1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						
52						
53						
54						
55						
56						
57						
58						
59						
60						
61						
62						
63						
64						
65						
66						
67						
68						
69						
70						
71						
72						
73						
74						
75						
76						
77						
78						
79						
80						
81						
82						
83						
84						
85						
86						
87						
88						
89						
90						
91						
92						
93						
94						
95						
96						
97						
98						
99						
100						

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand: Ansicht Bahnhofstraße mit Hocherbauung
 Maßstab: 1:200
 Projektion: ZONEN
 Plannummer: A. B. - AN - 02
 Datum: ZLON.2015

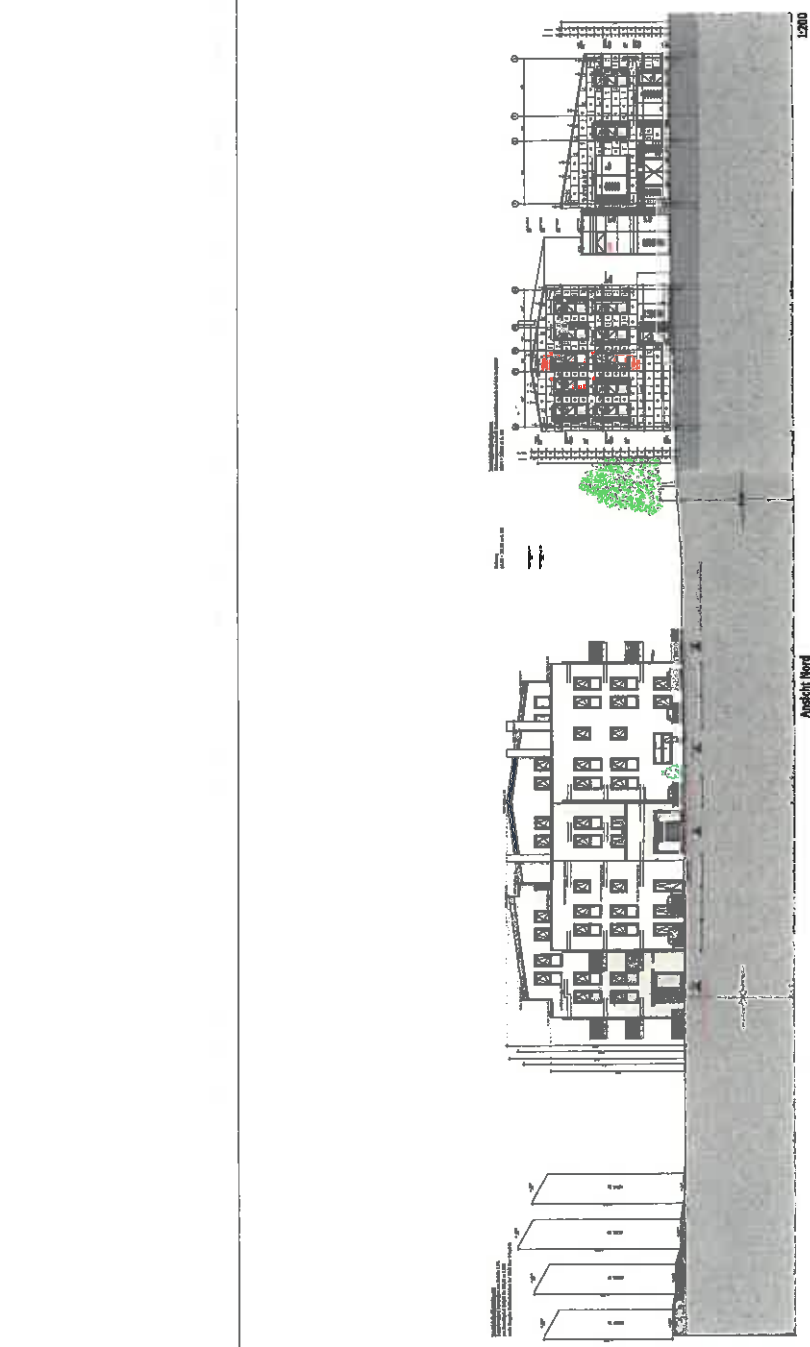
Bemerkungen: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
 Bahnhofstraße 30
 62677 Heer-Aspach

Bauherr: Stad AG
 Wfcherer Weg 28
 65719 Hofheim am Taunus

Wfcherer Weg 28
 65719 Hofheim am Taunus
 T 08432 95 11 0
 F 08432 95 11 222

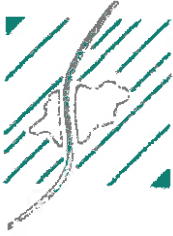


itast ist ein eingetragenes Warenzeichen der itast GmbH, Heer-Aspach. Alle Rechte vorbehalten. itast ist ein eingetragenes Warenzeichen der itast GmbH, Heer-Aspach. Alle Rechte vorbehalten.



Ansicht Nord

1200



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Bahnhofstraße 30“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf zur 2. Offenlegung

Planstand: 21.04.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Planerfordernis und Auswirkungen der Planung.....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6	Verfahren.....	7
2	Änderungen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
3	Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung.....	9
4	Inhalt und Festsetzungen	12
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2.1	Grundflächenzahl.....	13
4.2.2	Geschossflächenzahl.....	14
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
4.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	14
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
5.1	Dachgestaltung	15
5.2	Einfriedungen	16
5.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	16
6	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	16
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	18
8	Immissionsschutz.....	18
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	21
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	21
11	Altablagerungen und Altlasten.....	23
12	Denkmalschutz.....	23
13	Hinweise und sonstige Infrastruktur	23
14	Bodenordnung	25
15	Erschließung und Durchführungsvertrag	25
16	Kosten.....	25
17	Verfahrensstand.....	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITASI AG der Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits ein Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen bis zu 25 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und insgesamt rd. 1.000 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Apotheke, einer Gastronomie-Einheit und einer Physiotherapie-Praxis sowie weitere Arzt-Praxen untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück insbesondere in einer offenen Tiefgarage und auf zwei von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken angrenzend an den Festplatz nachgewiesen (Flurstücke 46 und 47).

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet festsetzt und entsprechend geändert werden soll. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans von 1991 erfolgte die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil. Darüber hinaus umfasst der für die Ausweisung von Stellplatzflächen im Bereich des Festplatzes vorgesehene Teilbereich des Plangebietes die 5. Änderung des Bebauungsplanes von 2001, im Zuge derer Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt wurden und das Bauplanungsrecht für den Bouleplatz geschaffen wurde. Demnach sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1988 entsprechend zu ändern.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (24.11.14)

genordet, ohne Maßstab

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit der ITASI AG zugleich auch ein Vorhabenträger besteht, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt bereits nach der Wertung des Gesetzgebers regelmäßig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger voraus, wobei die Gemeinde ihre Bauleitplanung durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Vorhabenträger gleichsam steuert und die jeweiligen Planungsschritte durch die zuständigen Gremien der politischen Beratung und Beschlussfassung unterliegen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtteil Anspach zu leisten. Das Planziel ist die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften.

1.2 Planerfordernis und Auswirkungen der Planung

Nach der Wertung des Gesetzgebers und der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substantieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach zur Umgestaltung und Neuordnung im Bereich angrenzend an das Rathaus.

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird.

Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren. Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung der Bebauungsplan-Änderung und des geplanten Bauvorhabens kann ergänzend ausgeführt werden, dass mit der vorliegenden Planung über die vorgenannten Erwägungen und Planziele hinausgehend insbesondere auch bedarfsgerecht Wohnraum für die ansässige Bevölkerung in integrierter Lage und kombiniert mit weiteren Angeboten und Dienstleistungen geschaffen werden kann. Dies folgt nicht nur den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung baulicher Maßnahmen im Innenbereich. Die geplante Bebauung soll in einem Bereich erfolgen, der bereits seit vielen Jahren durch eine aufgegebene Nutzung und brachliegende bauliche Anlagen gekennzeichnet war und nunmehr städtebaulich nicht nur neu geordnet, sondern auch entsprechend aufgewertet werden soll. Bezüglich der Auswirkungen der Planung durch die geplante Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Belange wird auf die nachfolgenden Ausführungen an entsprechender Stelle in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 18, die Flurstücke 15/2, 46 und 47. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Bahnhofstraße
Westen: Rathaus der Stadt Neu-Anspach
Süden: Fußweg und Festplatz sowie innerörtliche Grün- und Freiflächen
Osten: Wohnbebauung südlich der Bahnhofstraße

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,37 ha. Hiervon entfallen auf den nördlichen Teilbereich 2.951 m² und auf den südlichen Teilbereich 727 m².

Plangebiet (Teilbereich Bahnhofstraße)



Plangebiet (Teilbereich Festplatz)



Eigene Aufnahmen (11/2014) zum Zeitpunkt vor dem erfolgten Rückbau baulicher Anlagen

1.4 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* und im Bereich der geplanten Stellplätze *Grünfläche (Festplatz)* dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen. Auch seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 16.01.2015 darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

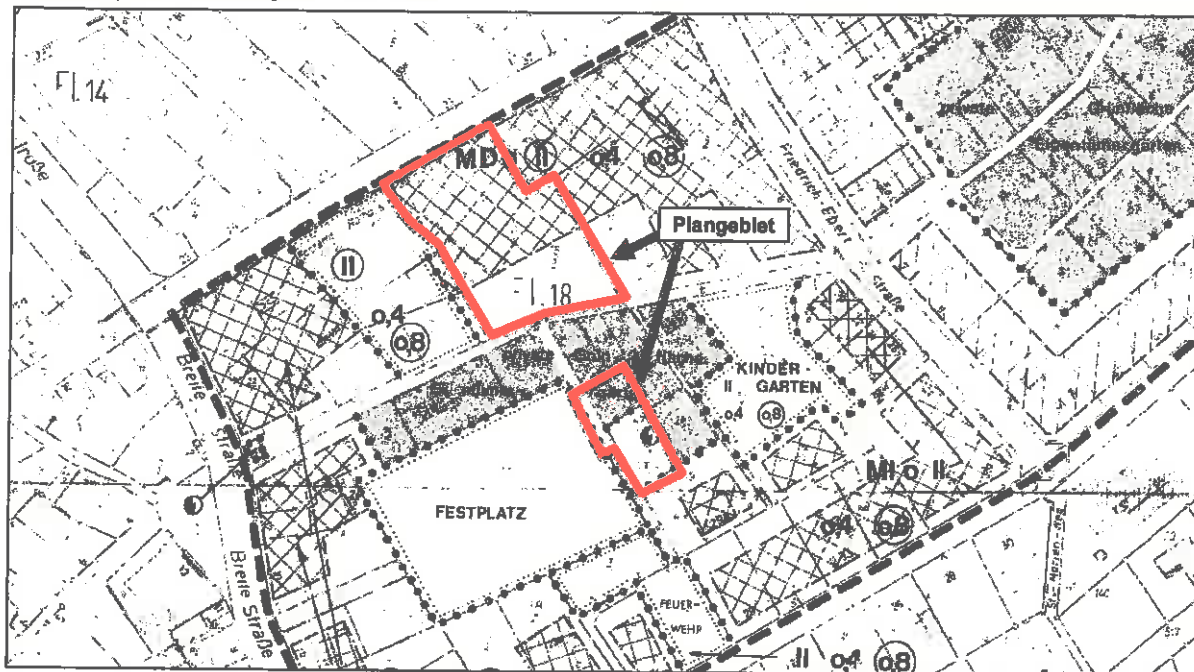
- Im Hinblick auf den **Landschaftsplan** und die dort formulierten Ziele stellt die Planung für den Teilbereich Bahnhofstraße das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* dar, allerdings mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung. Dieser Vorgabe kann im Zuge der vorliegenden Planung im Ergebnis nur begrenzt entsprochen werden, da im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und des geplanten Bauvorhabens das städtebaulichen Ziel verfolgt wird, im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Zudem war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig. Für den Teilbereich des Festplatzes ist im Landschaftsplan als Entwicklungsziel hingegen *Grünfläche (Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage)* vorgesehen. Da die hier geplanten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind und auch Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen getroffen werden, kann dem Entwicklungsziel hier im Ergebnis entsprochen werden.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988**, der für den Bereich des Plangebietes bislang Dorfgebiet festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Im Zuge der **2. Änderung des Bebauungsplans von 1991** erfolgte die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil. Darüber hinaus umfasst der für die Ausweisung von Stellplatzflächen vorgesehene südliche Teilgeltungsbereich des Plangebietes die **5. Änderung des Bebauungsplanes von 2001**, im Zuge derer Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie ein entsprechender Fußweg festgesetzt wurden und das Bauplanungsrecht für den Bouleplatz geschaffen wurde.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991 und der 5. Änderung von 2001 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988

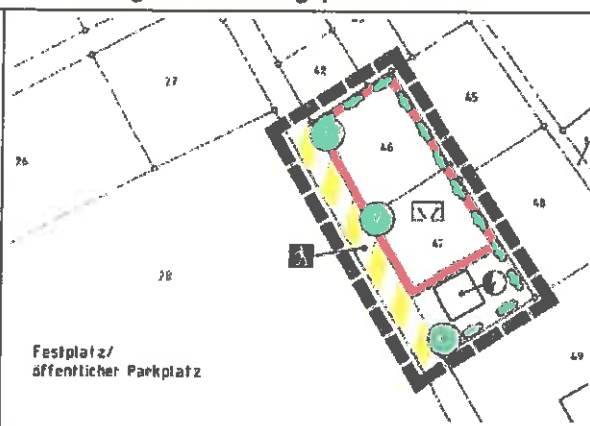


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

2. Änderung des Bebauungsplans von 1991



5. Änderung des Bebauungsplanes von 2001



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Wohnbebauung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. In Anlehnung an die Rechtsprechung des VGH Hessen kann eine Maßnahme der Innenentwicklung auch dann gegeben sein, wenn für ein einzelnes Grundstück, welches im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes liegt und eine bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung aufweist, eine von der bisherigen Situation abweichende Bebauung oder Nutzung ermöglicht werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist eine solche Überplanung eines kleineren Bereiches innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes jedenfalls regelmäßig möglich.

Eine Maßnahme der Innenentwicklung kann sich dabei auch auf den Bereich beschränken, der den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung des Gebietes sind ebenfalls nicht von vornherein städtebaurechtlich unzulässig.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Die Größe des nördlichen Teilgelungsbereiches beträgt rd. 2.951 m². Unter voller Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und der gesetzlichen Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach der eine Überschreitung z.B. durch Stellplätze um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zugelassen werden kann, ergibt sich demnach eine maximal zulässige Grundfläche von rd. 2.361 m², sodass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im Hinblick auf die zulässige Grundfläche gegeben sind und der Schwellenwert von maximal 20.000 m² erkennbar unterschritten wird. Auch wird ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Änderungen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach der Entwurfs-offenlegung überarbeitet und auch als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die erneute Entwurfs-offenlegung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Eine Einschränkung i.S.d. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB erfolgt nicht; Stellungnahmen können demnach nicht nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Auch eine zeitliche Verkürzung der Auslegung erfolgt nicht.

Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Festsetzung einer mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neu-Anspach und der Besucher und Beschäftigten des Rathauses zu belastenden Fläche im Bereich der geplanten gemeinsamen Zufahrt, um somit auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erschließung zu sichern.
- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um das Flurstück 67/5 teilweise und Festsetzung einer mit einem Fahrrecht zugunsten der Besucher und Beschäftigten des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße 30 zu belastenden Fläche im Bereich des hier im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Fußweges (Flurstück 67/5), um somit auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erschließung der geplanten Stellplätze zu sichern.
- Herausnahme der in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 bislang vorgesehenen vier Pkw-Stellplätze aus der Planungskonzeption und neue Anordnung im Bereich des Flurstückes 46
- Überarbeitung der zeichnerischen Festsetzungen der Grünflächen und Flächen für Stellplätze innerhalb des südlichen Teilgeltungsbereiches sowie symbolhafte Festsetzung der bestehenden Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen (Flurstücke 46 und 47).
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung
- Da es sich bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung nicht um ein reines Garagengeschoss handelt, wird von der bisherigen textlichen Festsetzung zur Nichtanrechenbarkeit auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgesehen.
- Symbolhafte Darstellung des unteren Bezugspunktes für die Höhenermittlung in der Planzeichnung
- Integration der im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise in die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

3 Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITASI AG der Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits ein Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen bis zu 25 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und insgesamt rd. 1.000 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Apotheke, einer Gastronomie-Einheit und einer Physiotherapie-Praxis sowie weitere Arzt-Praxen untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück insbesondere in einer offenen Tiefgarage und auf zwei von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken angrenzend an den Festplatz nachgewiesen (Flurstücke 46 und 47). Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße und einer gemeinsamen Zufahrt mit dem angrenzenden Rathaus, die vom Vorhabenträger hergestellt wird. Die bestehende Zufahrt wird hierfür geringfügig verschoben. Die im Bereich der Flurstücke 46 und 47 vorgesehenen Stellplätze werden über die Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz verkehrlich angeschlossen. Die Überfahrtsrechte werden privatrechtlich geregelt bzw. dinglich gesichert. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem eigentlichen Baugrundstück ist nicht vorgesehen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



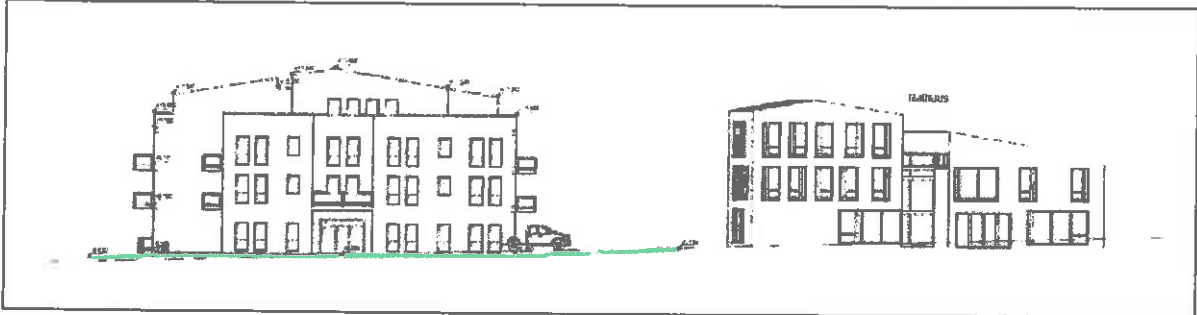
Itasi AG, 65719 Hofheim, Stand: 21.04.2015

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden

04/2015

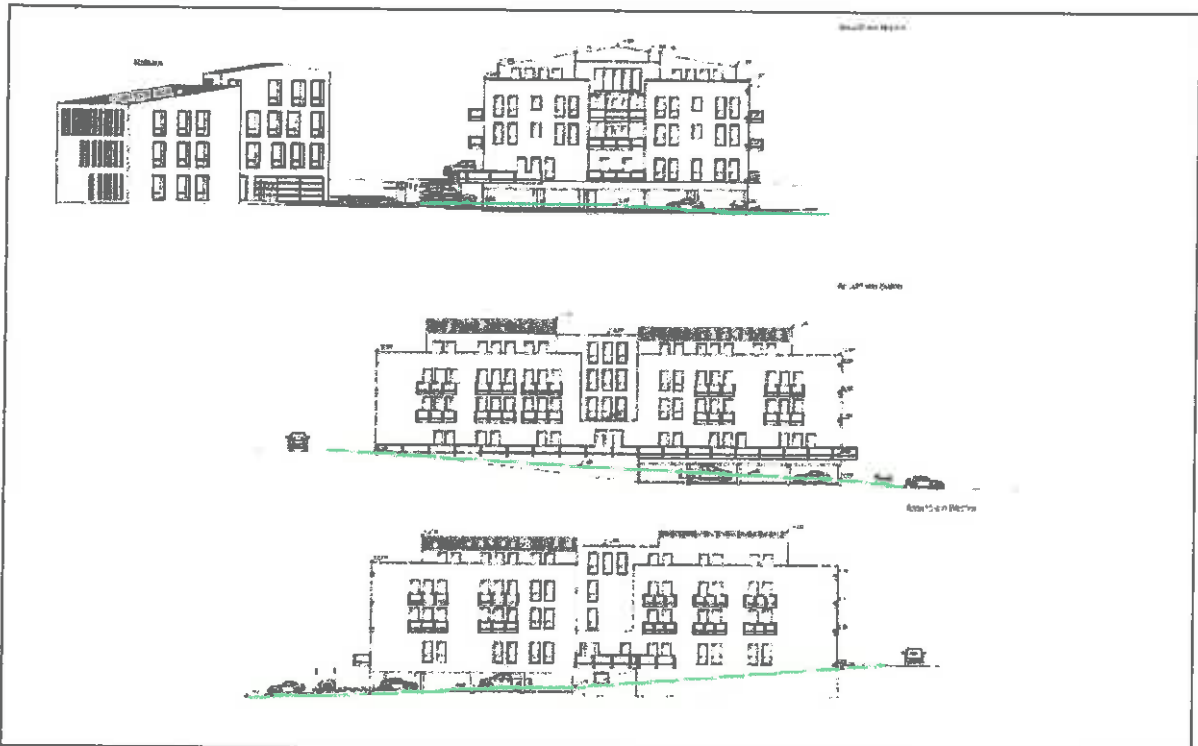
Ansichten des geplanten Vorhabens mit benachbartem Rathaus aus Richtung Bahnhofstraße



Itasi AG, 65719 Hofheim

Ausschnitt ohne Maßstab

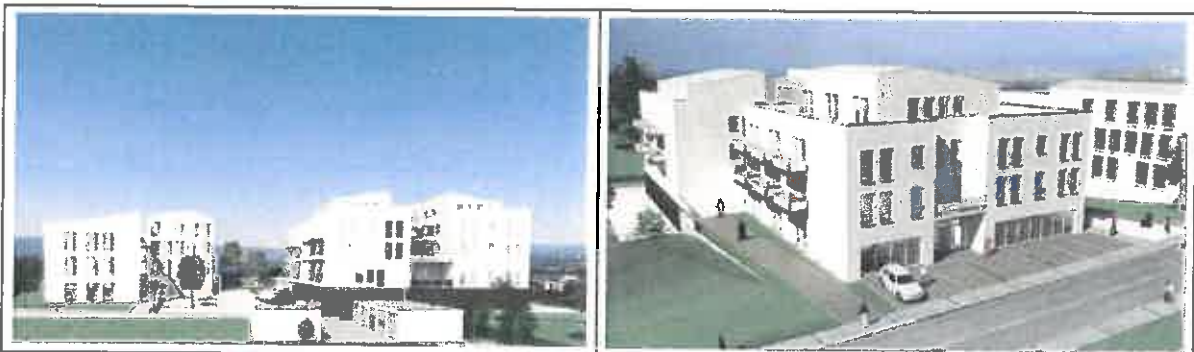
Ansichten des geplanten Vorhabens



Itasi AG, 65719 Hofheim

Ausschnitt ohne Maßstab

Visualisierung des geplanten Vorhabens



Itasi AG, 65719 Hofheim

4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für das geplante Vorhaben handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass ein **Wohn- und Geschäftshaus** einschließlich einer Apotheke, gastronomischer Nutzungen und Räumen für freie Berufe sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig ist. Mit der Festsetzung können die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert und festgelegt werden kann.

Zur festgesetzten Art der Nutzung kann ferner ausgeführt werden, dass im Rahmen der Innenentwicklung die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereiches eines vorhandenen Bebauungsplanes möglich und regelmäßig zulässig ist. Hierbei kann es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein kann, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neuzuordnen. Ein Anspruch auf Erhalt eines bestimmten Gebietscharakters ist insofern auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass bei zu enger Auslegung letztlich keinerlei städtebauliche Entwicklung mehr möglich wäre. Dass das bislang festgesetzte Dorfgebiet in Teilen augenscheinlich auch nicht mehr der konkreten örtlichen Situation entspricht, kann an dieser Stelle dahinstehen. Beachtlich ist jedoch, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Im Hinblick auf die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes von 1988 und der nunmehr geplanten Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann angemerkt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben zwar einerseits in Kubatur und Größenordnung durchaus aus der näheren Umgebung hervorhebt, dass andererseits aber nach Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1988 einschließlich der maßgeblichen 2. Änderung von 1991 mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in gewissem Umfang eine Relativierung erkennbar wird. Nachfolgende Übersicht verdeutlicht die bisherigen und geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,6	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III + DG
Bauweise	offen	—
Maximal zulässige Höhe	—	11 m + 3,60 m für Staffelgeschoss
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll.

Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus. Schließlich ist von Bedeutung, dass die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanten Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll.

4.2.1 Grundflächenzahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung entspricht den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete oder Dorfgebiete und ermöglicht auch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bei gleichzeitiger Begrenzung der zulässigen Grundfläche.

Da gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % (höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$) überschritten werden darf, bedarf es diesbezüglich keiner weitergehenden Festsetzung.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete oder Dorfgebiete eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 1,2$ fest, sodass auch die geplante Bebauung umgesetzt werden kann.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption vorhabenbezogen und durch Eintrag in der Planzeichnung differenziert auf ein Maß von $Z = I$ bis III fest. Innerhalb des Plangebietes ist somit nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen anstelle der bislang zulässigen zwei Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zulässig. Hinzu kommen das geplante **Staffelgeschoss** sowie das **Untergeschoss**, das die geplante Tiefgarage umfasst. Die beiden Geschosse erfüllen jedoch nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung.

4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird entsprechend der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet daher die maximal zulässige **Traufhöhe** auf ein Höchstmaß von $TH_{max} = 352,0$ m ü.NN fest.

Traufhöhe ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die maximal zulässige Höhe darf durch **Staffelgeschosse**, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, innerhalb der in der Planzeichnung als Dachgeschoss gekennzeichneten Teilfläche um höchstens 3,60 m überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass **Stellplätze** nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Auf den nördlichen Teilgeltungsbereich entfallen insgesamt rd. 2.951 m². Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung um 50 % bis einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Demnach verbleiben rd. 590 m² Grundstücksfreifläche, von denen gemäß textlicher Festsetzung 2.5.1 mindestens 30 % zu bepflanzen sind. Dies entspricht einem Umfang von rd. 177 m².

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung aufgenommen, dass Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5° zu einem Anteil von mindestens 25 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind. Hinzu kommen die festgesetzten Grünflächen auf den Flurstücken 46 und 47 im südlichen Teilgeltungsbereich. Mit den getroffenen Festsetzungen kann demnach ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich sichergestellt werden.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Ausführung und Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern.

5.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung insbesondere auch des Rathaus-Neubaus einfügen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung).

Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Für die Dachgestaltung von Staffelgeschossen sind Dächer mit einseitig geneigten oder gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 8° bis 10° zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hingegen unzulässig. Die Festsetzungen sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes insgesamt beitragen.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet entsprechend reduziert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Anspach südlich der Bahnhofstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück insbesondere in einer offenen Tiefgarage und auf zwei von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken angrenzend an den Festplatz nachgewiesen (Flurstücke 46 und 47). Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße und einer gemeinsamen Zufahrt mit dem angrenzenden Rathaus, die vom Vorhabenträger hergestellt wird. Die bestehende Zufahrt wird hierfür geringfügig verschoben. Die im Bereich der Flurstücke 46 und 47 vorgesehenen Stellplätze werden über die Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz verkehrlich angeschlossen. Die Überfahrtsrechte werden privatrechtlich geregelt bzw. dinglich gesichert. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem eigentlichen Baugrundstück ist hingegen nicht vorgesehen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden. Die als Usatalweg bezeichnete Wegeverbindung zwischen der Breiten Straße und der Friedrich-Ebert-Straße wird mit dem dortigen Radverkehr im Zuge der vorliegenden Planung somit nicht beeinträchtigt, da die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und den Stellplätzen auf dem eigentlichen Baugrundstück (Flurstück 15/2) ausschließlich über eine Anbindung und eine Zufahrt ausgehend von der Bahnhofstraße erschlossen wird. Die Stellplätze im südlichen Teilgeltungsbereich, der insbesondere den bisherigen Bouleplatz umfasst, werden über den Festplatz erschlossen, sodass diesbezüglich ebenfalls keine Beeinträchtigung des Radverkehrs zu erwarten ist.

Zur Sicherung der Erschließung wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neu-Anspach und der Besucher und Beschäftigten des Rathauses zu belastende Fläche im Bereich der geplanten gemeinsamen Zufahrt sowie eine mit einem Fahrrecht zugunsten des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße 30 zu belastende Fläche im Bereich des hier im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Fußweges (Flurstück 67/5) festgesetzt.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens einhergehend mit der Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt des Rathauses und des Wohn- und Geschäftshauses wird es zu einer Veränderung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes kommen. Um das planinduzierte **Verkehrsaufkommen** zu bestimmen, wird auf Basis der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und dem Programm Ver_Bau von Dr.-Ing. Bosserhoff, das auf dem Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ basiert, eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen durchgeführt. Für jeden Gebietstyp werden sogenannte Schlüsselgrößen „Einwohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden“ angegeben, die durch die Größe der genutzten Flächen, der Nutzungsart und der Nutzungsintensität bestimmt werden. Das künftige Verkehrsaufkommen kann anschließend über die Wegehäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl (Anteil Motorisierter Individualverkehr MIV) und den Pkw-Besetzungsgrad ermittelt werden. Für die Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens werden folgende Annahmen getroffen:

Wohn- und Geschäftshaus (25 Wohneinheiten, rd. 1.000 m² Fläche für z.B. Apotheke, Praxen, Café/ Bistro)

Wohnnutzung	Gewerbliche Nutzung (rd. 1.000 m ²)
<p><u>Einwohnerverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einwohnerdichte: 2,0 - 2,5 Einwohner/Wohneinheit • Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / Einwohner • Abminderung Wege außerhalb Plangebiet: 10 % • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 60 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,5 Personen /Pkw <p><u>Besucherverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rd. 5 % aller Wege der Einwohner • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 80 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen / Pkw 	<p><u>Beschäftigtenverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Beschäftigte: 2,0 /100 m² Geschossfläche • Anwesenheitsfaktor: 90 % • Wegehäufigkeit: 2,5 - 3,0 Wege /Beschäftigten • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 60 % - 80 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen /Pkw <p><u>Kundenverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundenverkehr: 10 Kunden / Beschäftigten • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 50 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen /Pkw • Verbundeffekt: 40 %

In der Summe ergibt sich im Ziel- und Quellverkehr für das geplante Wohn- und Geschäftshaus somit ein Verkehrsaufkommen von rd. 140 - 176 Pkw-Fahrten /Tag, die sich wie folgt aufteilen:

- Einwohnerverkehr: 54 - 79 Pkw-Fahrten /Tag (Mittelwert: 67 Pkw-Fahrten /Tag)
- Besucherverkehr: 6 - 9 Pkw-Fahrten /Tag (Mittelwert: 8 Pkw-Fahrten /Tag)
- Beschäftigtenverkehr: 25 - 33 Pkw-Fahrten /Tag (Mittelwert: 29 Pkw-Fahrten /Tag)
- Kundenverkehr: 55 Pkw-Fahrten /Tag.

Bei der Ermittlung der Verkehrsmengen für die gewerbliche Nutzung wurde berücksichtigt, dass durch die sich ergänzenden Nutzungen wie Arzt- und Physiotherapiepraxen und Apotheke die Kunden mit einem Besuch mehrere Einrichtungen aufsuchen. Des Weiteren wurde bei der Verkehrsabschätzung berücksichtigt, dass aufgrund der zentralen Lage gerade für Nutzungen wie die Apotheke oder das Café/Bistro ein hoher Anteil an fußläufigen Verkehr zu erwarten ist und auch der öffentliche Personennahverkehr eine wesentliche Rolle spielen wird.

Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes insbesondere der Bahnhofstraße, die einen durchschnittlich täglichen Verkehr von rd. 8.900 Kfz/Tag aufweist, ist durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu rechnen. Das ermittelte planinduzierte Verkehrsaufkommen wird nicht konzentriert über die neu geplante Zufahrt erfolgen, sondern teilweise über die Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz verkehrlich abgewickelt. Dies gilt insbesondere für den Großteil des Beschäftigten- und Kundenverkehrs des Wohn- und Geschäftshauses. Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden Verkehrsmengen ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. Verkehrsqualität der Bahnhofstraße zu rechnen. Zudem befinden sich in den jeweiligen Zufahrtsbereichen ausreichend Aufstellmöglichkeiten, die gegebenenfalls wartende Fahrzeuge aufnehmen können und somit die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs der Bahnhofstraße nicht beeinträchtigen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Daher wurden vorliegend ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, gemischten Nutzungen und innerörtlichen Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Beachtlich ist dabei insbesondere, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der bestehende Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Rein nach dem Trennungsgrundsatz sind demnach immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

Zur sachgerechten Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde von der GSA ZIEGELMEYER GMBH zum Planstand vom 10.12.2014 (Entwurf) nach der Entwurfsoffenlegung eine **schalltechnische Untersuchung** zur Geräusentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung erstellt, deren Ergebnisse und Beurteilungen zunächst wie folgt zusammengefasst werden können:

„Die an das Planungsvorhaben/den Bebauungsplan angrenzenden Bauflächen sind als Dorfgebietsflächen (MD gemäß BauNVO) ausgewiesen. Zur Beurteilung der aus den Betriebsabläufen auftretenden Geräuschimmissionen des Wohn- und Geschäftshauses einschließlich der Parkstellflächen sind daher die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von

MI/MD	tags	60 dB(A),
	nachts	45 dB(A),

heranzuziehen.

Auf der Grundlage projektbezogen prognostizierter Fahrbewegungen von und zu den Pkw-Stellplätzen werden die hieraus entstehenden Geräuschimmissionen nach den hierfür eingeführten Berechnungsverfahren durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass für die Tageszeit aus den Betriebsabläufen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) sicher erreicht wird. Richtwertüberschreitungen sind somit aus den Betriebsabläufen nicht zu prognostizieren. Die zusätzliche Anforderung, dass aus den gewerblichen Geräuschimmissionen keine Richtwertüberschreitungen > 30 dB(A) zur Tageszeit durch einzelne Spitzenpegel auftreten können, wird ebenfalls eingehalten.

Für die Nachtzeit kommen die Berechnungsergebnisse ebenfalls unterhalb des dann geltenden Richtwertes von 45 dB(A) zum Liegen [nächstgelegenes Gebäude $L_{r,th}$ 42 dB(A)].

Zur Erhöhung der Sicherheiten hinsichtlich der Einhaltung des Mittelungspegels während der „ungünstigsten Nachtstunde“ wie auch gegenüber möglichen Spitzenpegeln, wie sie beim Schließen von Pkw-Türen/Kofferraumdeckeln etc. auftreten können, wird empfohlen, die Unterseite der Geschossdecke der Parkebene in Höhe der beiden zur östlichen Bebauung hin angelegten Parkflächen schallabsorbierend zu verkleiden. Durch die hierdurch geschaffene „Bedämpfung“ innerhalb der Parkebene können Verbesserungen in einer Größenordnung von ca. 4 dB in diese Schallausbreitungsrichtung erreicht werden.

An den 4 Stellplätzen an der Ostseite des Plangebietes ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von ~ 2 m vorzusehen.

[...]

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass aus der Anlage von Parkplätzen (offene Tiefgaragenebene) und weiterer im Umfeld des Bauvorhabens vorgesehener Parkstellflächen keine Geräuschimmissionen für die umliegende Bebauung zu prognostizieren sind, die den Richtwert der TA Lärm für Dorfgebiete – tags 60 dB(A) – erreichen oder überschreiten. Auch Abschätzungen mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen, als dies die projektbezogenen Berechnungen für das Wohn- und Geschäftshaus aufweisen, verändern diese Bewertungssituation nicht.

Der für die Umgebung anzuwendende Immissionsrichtwert für die Tageszeit (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) wird aus den Betriebsabläufen/Parkierungsvorgängen sicher eingehalten und unterschritten. Für die Nachtzeit ist ebenfalls auf der Grundlage der getroffenen Annahmen die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes – 45 dB(A) – zu prognostizieren.

In Richtung der östlich zum Planungsvorhaben gelegenen Bebauung der Friedrich-Ebert-Straße führen die Berechnungen zur „Risikoabschätzung nach oben“ ebenfalls noch zur Unterschreitung des Richtwertes. Da jedoch die Abstandsempfehlungen für gewerblich zu nutzende Parkstellflächen und nächstgelegene Bebauung in Mischgebieten (15 m) hier nicht für alle Stellplätze im „Randbereich“ der Tiefgaragen-Parkebene eingehalten sind, werden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den hier nächstgelegenen Pkw-Stellplätzen erforderlich, um durch Abschirmung die nach den Planungsempfehlungen zu geringen Abstände auszugleichen. Alternativ kann auch erwogen werden, diese Stellplätze zur Nachtzeit nicht zur Verfügung zu stellen.

Im Hinblick auf die prognostizierte Unterschreitung, die jedoch bei Anwendung der Prognoseunsicherheit „zu Lasten des Vorhabenträgers“ [Prognosewert 42 dB(A) + Prognoseunsicherheit 2 dB(A)] noch zu einem grenzwertigen Ergebnis zum Richtwert der Nachtzeit führen kann, wird empfohlen, zusätzlich zu der erforderlichen Schallschutzeinrichtung im Verlauf der nächstgelegenen Pkw-Stellplätze außerhalb der Tiefgaragenebene innerhalb der Tiefgaragenebene im östlichen Bereich bis Mitte Zuwegung (ca. 50 % der Deckenfläche) eine schallabsorbierende Deckenbelegung auszuführen, durch die die Geräuschentwicklungen aus der Tiefgaragenebene selbst um bis zu 4 dB gemindert werden können. Im Zusammenwirken mit der baulichen Schallschutzmaßnahme an mindestens der 2 nächstgelegenen Pkw-Stellplätze (empfohlene Höhe h 1,8 - 2 m) wird dann eine Reduzierung der berechneten Geräuschimmissionen in der Größenordnung von etwa 3 dB erreicht.

Die schallabsorbierende Belegung kann dabei mit marktüblichen, hierfür konzipierten Produkten (z.B. Deckenplattenverkleidungen Heralan/Tectalan etc.), Absorptionskennwert „hochabsorbierend“ ausgeführt werden. Die vorgeschlagene Schallschutzwand sollte parkplatzseitig ebenfalls mit einer absorbierenden/hochabsorbierenden Oberfläche ausgeführt werden, um Reflexionswirkungen auf der Parkplatzseite, die zu einer Reduzierung der Schirmwirkung führen könnten, zu vermeiden.“

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom 10.12.2014 und der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption in die Betrachtung eingestellt, um eine immissionsschutzrechtliche Prüfung unabhängig von den zum 2. Entwurf erfolgten Planänderungen zu ermöglichen. Demnach wurde auch von der geplanten Errichtung von vier Stellplätzen in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 ausgegangen. Die TA Lärm verlangt die Prüfung, inwieweit aus gewerblichen Geräuschimmissionen durch einzelne Pegelspitzen die jeweils für die Tages- und Nachtzeit heranzuziehenden Richtwerte um > 30 dB(A) (tags) bzw. 20 dB(A) (nachts) überschritten werden können. Die Parkplatzlärmstudie benennt zur Einhaltung und Unterschreitung des „Spitzenpegelkriteriums“ weiterhin Empfehlungen zu den Mindestabständen zwischen den nächstgelegenen Stellplätzen und Gebäuden in Mischgebieten/Dorfgebieten von 15 m. Dieser Mindestabstand wurde zu den nächstgelegenen Parkplätzen (Nr. 39 und 40 und der Wohnbebauung) zunächst nicht eingehalten, sodass zur Reduzierung der Geräuschimmissionen die Erforderlichkeit der oben zitierten Schallschutzmaßnahmen im Bereich dieser Stellplätze gesehen wurde.

Zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte jedoch ein Verzicht auf diese bislang in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 vorgesehenen vier Pkw-Stellplätze und nunmehr eine auch immissionsschutzrechtlich günstigere Anordnung im Bereich des Flurstückes 46 im südlichen Teilgeltungsbereich.

Mithin ist das Erfordernis zur Errichtung einer schallschützenden Wand entfallen, da hierfür nur die Anordnung dieser vier Stellplätze in Verbindung mit einer Unterschreitung des o.g. Abstandes zu den nächstgelegenen Gebäuden maßgeblich war. Die gutachtliche Empfehlung zur Herstellung einer schallabsorbierenden Deckenbelegung wird hingegen als verpflichtende Vorgabe in den zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen. Mit einer Belegung der Parkdeckunterseite zu etwa 50 % mit hochabsorbierenden Akustikplatten kann die Innengeräusentwicklung in der Parkebene demnach stark gedämpft werden, sodass insbesondere Spitzenpegel zur Nachtzeit immissionsschutzrechtlich selbst unter Anwendung der zugrunde liegenden Prognoseunsicherheiten einseitig zulasten des Vorhabens nicht mehr relevant werden und hinreichend Planungsreserven bestehen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Bereich der Bahnhofstraße als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird seitens der Stadt Neu-Anspach für den Bereich des Plangebietes sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze im Bereich der Bahnhofstraße. Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 02.02.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, der bereits in der bisherigen SMUSI-Berechnung berücksichtigt ist und somit keine negativen Auswirkungen hierauf zu erwarten sind. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung wird vom Abwasserverband darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

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

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. In räumlicher Nähe verläuft im Grundweg verbohrt die Usa.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Telekom Deutschland GmbH wird in der Stellungnahme vom 12.01.2015 darauf hingewiesen, dass die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden sollen. Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 02.02.2015 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits **Versorgungsleitungen** bzw. **Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sollte ein Erdgasanschluss für das Grundstück gewünscht bzw. eine Trennung des bestehenden Hausanschlusses erforderlich werden, wird um Kontaktaufnahme mit Herrn Andreas Hillebrand, 069213-26628, a.hillebrand@nrm-netzdienste.de, gebeten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz Unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Um die Anforderung der entsprechenden Bestandsunterlagen wird gebeten.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 24.02.2015 auf die vorhandenen **Erdkabel** des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in Ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird gegebenenfalls die Erweiterung der Versorgungsanlagen erforderlich. Die **Stromversorgung** für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind **Pflanzungsmaßnahmen** im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 26.01.2015 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 12.02.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten und das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 12.01.2015 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegsbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

14 Bodenordnung

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

15 Erschließung und Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen sowie der Gestaltung und Ausführung des Bauvorhabens beinhaltet. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

16 Kosten

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

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB: 22.09.2014, Bekanntmachung: 08.01.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: 19.01.2015 – 20.02.2015, Bekanntmachung: 08.01.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: Anschreiben: 06.01.2015, Frist: 20.02.2015

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB: ____ - ____, Bekanntmachung: ____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB: Anschreiben: ____, Frist: ____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 21.04.2015
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 04/2015
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung, GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand: 14.04.2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Bahnhofstraße 30“

Planstand: 21.04.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel
Ulrike Günther, Landschaftsarchitektin BDLA

Inhalt

Vorbemerkung

1. Beschreibung der Planung
2. Lage und Nutzung
3. Übergeordnete Planungen
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 4.1 Boden, Wasser und Klima
 - 4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Gesetzlich geschützte Biotope
 - 4.4 Artenschutzrecht
 - 4.5 Biologische Vielfalt
 - 4.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
 - 4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.9 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien
 - 4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
5. Eingriffsregelung

Fotos zur Dokumentation des Bestandes

Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Siehe hierzu auch Kapitel 1.6 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Daher wurden vorliegend ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse) erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind.

Im Zuge des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

1. Beschreibung der Planung

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses der Rückbau einer bestehenden alten Hofreite mit Nebengebäuden sowie die anschließende Errichtung eines mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits der Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. Die vorgesehene Höhenentwicklung der Neuplanung ist in den Ansichten im Kapitel 3 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt. In dem geplanten Gebäude sollen bis zu 25 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und insgesamt rd. 1.000 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Apotheke, einer Gastronomie-Einheit und einer Physiotherapie-Praxis sowie weitere Arzt-Praxen untergebracht werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück insbesondere in einer offenen Tiefgarage und auf zwei von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken angrenzend an den Festplatz nachgewiesen (Flurstücke 46 und 47).

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung aufgenommen, dass Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5° zu einem Anteil von mindestens 25 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind. Hinzu kommen die festgesetzten Grünflächen auf den Flurstücken 46 und 47 im südlichen Teilgeltungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet festsetzt und entsprechend geändert werden soll. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans von 1991 erfolgte die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil. Darüber hinaus umfasst der für die Ausweisung von Stellplatzflächen im Bereich des Festplatzes vorgesehene Teilbereich des Plangebietes die 5. Änderung des Bebauungsplanes von 2001, im Zuge derer Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt wurden und das Bauplanungsrecht für den Bouleplatz geschaffen wurde. Demnach sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1988 entsprechend zu ändern.

Zur Umsetzung der Planung dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB dem dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag zugeordnet ist.

2. Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt an der Bahnhofstraße. Es wird westlich vom Rathaus der Stadt Neu-Anspach und östlich von vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Südlich schließt ein Fußweg, der Festplatz sowie innerörtliche Grün- und Freiflächen (Boule-Platz) an.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,37 ha. Dabei entfallen auf den nördlichen Teilbereich 2.951 m² und auf den südlichen Teilbereich 727 m². Die Höhenlage beträgt 341 m ü.NN, wobei das Gelände von der Bahnhofstraße zum Festplatz hin merklich abfällt.

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2010) stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* und im Bereich der geplanten Stellplätze als *Grünfläche (Festplatz)* dar.

Im Hinblick auf den Landschaftsplan und die dort formulierten Ziele stellt die Planung für den Teilbereich Bahnhofstraße das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung dar. Dieser Vorgabe kann im Zuge der vorliegenden Planung im Ergebnis nur begrenzt entsprochen werden, da im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und des geplanten Bauvorhabens das städtebauliche Ziel verfolgt wird, im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Zudem war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig. Dennoch bemüht sich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung sicherzustellen (siehe Kapitel 4.4 der Begründung). Für den Teilbereich des Festplatzes ist im Landschaftsplan als Entwicklungsziel hingegen *Grünfläche (Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage)* vorgesehen. Da die hier geplanten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind und auch Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen getroffen werden, kann dem Entwicklungsziel hier im Ergebnis entsprochen werden.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden, Wasser und Klima

Durch die vorliegende Planung zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses erfolgt bis auf die Eingrünung an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Fl. Nr. 15/2) eine komplette Versiegelung der Fläche durch das Gebäude sowie durch Zufahrten und Parkplätze. Neben der Versiegelung ist mit einem erhöhten Abfluss des Niederschlagswassers zu rechnen.

Somit ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasser unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen als mittel bis hoch zu bewerten.

Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen wird versucht eine weitestgehende Eingriffsminimierung zu erreichen. Dies wird im Kapitel 10 der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt:

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Oberflächengewässer sind von der bauplanungsrechtlich vorbereiteten Baumaßnahme nicht betroffen. In räumlicher Nähe verläuft im Grundweg verbohrt die Usa.

Die große Wiesenfläche hinter dem bisher bebauten Grundstück dient zur Kaltluftentstehung und zum Frischluftaustausch mit den umgebenden Freiflächen und Gartengrundstücken. Durch die geplante Bebauung wird diese Funktion entfallen. Dahingegen ist insgesamt mit einer Aufheizung der Fläche im Sommer durch die großen Fassadenflächen und die versiegelten Zufahrten und Parkplätze zu rechnen. Durch den künftigen Baukörper kann von einer gewissen abendlichen Beschattung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereiche im Osten sowie zu einer gewissen morgendlichen Beschattung des Rathauses im Westen des Plangebietes ausgegangen werden.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung für Boden, Wasser und Klima regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mithilfe seiner grünordnerischen Festsetzungen, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Zudem ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung aufgenommen, dass Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5° zu einem Anteil von mindestens 25 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind. Hinzu kommen die festgesetzten Grünflächen auf den Flurstücken 46 und 47 im südlichen Teilgeltungsbereich.

4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde am 11. November 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Im nachfolgenden werden die Kartier-Ergebnisse beschrieben. Für die nachfolgend erwähnten Gebäude im Plangebiet erfolgte bereits der Rückbau nach erteilter Genehmigung.

Die Bahnhofstraße Nr. 30 ist eine leerstehende Hofreite (Bild 1 im Anhang). Die Gebäude bilden mit der straßenseitig gelegenen Remise, der westlichen Wohn- und Nebengebäude, dem größeren südlich gelegenen Stall- und Scheunengebäude und der östlich gelegenen ehemaligen Miste mit Mauer eine geschlossene Hoffläche. Die Zufahrt ist mit Naturstein-Mittelpflaster gepflastert. Die Fugenbereiche sind in den Randbereichen bemoost, teilweise auch mit Ruderalstauden locker bestanden. Der übrige Hof ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Bei den Pfeilern der Remise wachsen einzelne Ruderalstauden.

Das Remisen-Gebäude (Bild 2) ist offen und wird derzeit als Abstellplatz für Pkw genutzt. Der Dachstuhl ist ebenfalls offen. Das Vorhandensein von potentiell möglichen geschützten Arten (wie z.B. Fledermäusen) wurde im Rahmen einer separaten Begehung geprüft (siehe unten). Das südwestliche Stallgebäude ist mit einem Tonnengewölbe ausgestattet. Das südöstlich gelegene Stall- und Scheunengebäude hat einen offenen Dachstuhl, der an der östlichen Giebelfront (Bild 3) im oberen Bereich offen zugänglich ist. Auch hier wurde ein potentiell mögliches Vorkommen von Brutplätzen gefährdeter Vogelarten separat geprüft (siehe unten).

Östlich der zubetonierten Miste befindet sich eine stark eutrophierte Ruderalflur mit Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Brennessel (*Urtica dioica*), Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*).

Südlich des Stallgebäudes wächst direkt an den hier angebauten Holzverschlängen ein alter Apfelbaum mit Asthöhlen (Bild 4).

Südlich der Hofreite befindet sich auf der Flurstücks-Nr. 15/2 der ehemalige Garten, der als Wirtschaftswiese genutzt wird (eutrophe Ausprägung, artenarm). Im südöstlichen Bereich sieht man noch

vier große Obstbaum-Stümpfe (Bild 5). Im Bereich der östlichen Scheunen-Ecke ist ein Stumpf eines alten Walnuss-Baumes zu erkennen. Am südlichen Grundstücksrand befindet sich im westlichen Drittel eine gemischte Hecke (Bild 6) aus Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wilder Kirsche (*Prunus avium*) und Walnuss (*Juglans regia*). Westlich der Hofreite fällt das Gelände zur Zufahrt des neuen Rathaus-Parkplatzes hin ab. Die Böschung wird als Vielschnittrasen gepflegt. An der südwest-exponierten Stallseite befand sich früher ein Garten (Bild 7). Vor einem Natursteinsockel sind drei alte Weinstöcke zu finden. Dazwischen wachsen Stockrosen, Margeriten und andere Gartenstauden. An der vorderen Gebäudeecke steht ein Holunder (*Sambucus racemosa*). Im Natursteinsockel wachsen mehrere Exemplare des Mauerrauten-Farns (*Asplenium rutamuraria*) (Bild 8).

Westlich der alten Hofreite befindet sich der neue Rathaus-Parkplatz. Hier wurden zur Begrünung drei Spitzahorn-Hochstämme (Stammdurchmesser 8 bis 10 cm) gepflanzt. An der Grenze zur Hofreite wurde als Einfassung des Parkplatzes eine Hainbuchen-Hecke (Höhe 60 bis 100 cm) angelegt.

Östlich der Hofreite befinden sich Privatgärten. Im mittleren Bereich stockt eine alte Hainbuchen-Hecke auf dem Nachbargrundstück. Ansonsten sind hier keine größeren Gehölze angepflanzt.

Der zweite Teil des Geltungsbereiches umfasst die südlich gelegenen Flurstücke Nr. 46 und 47. Auf Flurstück Nr. 47 steht eine Trafo-Station. Vor dem Gebäude ist ein schmaler Streifen als Parkfläche asphaltiert. Nördlich befindet sich eine Rasenfläche mit einer alten zweistämmigen Kirsche (StU zweimal 50 - 60), die den gesamten Platz überschattet. Zur Trafo-Station hin wachsen Hasel-Gebüsche sowie ein Gebüsch aus Heckenkirsche (*Lonicera xylostæum*) und Felsenbirne (*Amelanchier ssp.*). Im Unterwuchs sind Holunder-Schösslinge und Giersch zu finden. Im nördlichen Anschluss auf Flurstück Nr. 46 steht eine Walnuss (StU 40 - 50) sowie ein Apfel- und ein Birnbaum. Der Hauptteil der Fläche ist als rechteckiger wassergebundener Platz (Boule-Platz) (Bild 9) ausgebildet. Im hinteren Bereich befindet sich eine schmale Rasenfläche.

Nördlich anschließend (außerhalb des Geltungsbereiches) auf Flurstück Nr. 41 und 42 wachsen Obstbäume, zwei Birken (StU 40 - 50) und eine Fichte (*Picea abies*) auf einer gemähten Wiesenfläche. Östlich anschließend befinden sich gehölzbestandene Privatgärten. Westlich auf Flurstück Nr. 27 ist der Garagen- und Parkplatzhof mit einer Ligusterhecke (Breite 1 m) eingegrünt.

Westlich des Garagen- und Parkplatz-Hofes befindet sich ein großer artenreicher Nutzgarten, der mit alten Obstgehölzen bestanden ist.

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Die Wiesenfläche südlich der alten Hofreite ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes von geringer Wertigkeit, da sie eutroph ausgebildet ist. Der alte südexponierte Nutzgarten, das Gebüsch aus heimischen Laubhölzern sowie der alte Apfelbaum sind Strukturen, die mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen sind. Die Gehölze auf den zukünftigen Parkflächen im südlichen Bereich sind wegen ihres Strukturereichtums und ihrer Bedeutung als Vogelnist- und -nährgehölze ebenfalls mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen.

Insgesamt betrachtet bilden die von der zukünftigen Bebauung bzw. Versiegelung durch Parkplätze betroffenen Flächen der alten Hofreite mit der großen Wiesenfreifläche und den südlich liegenden Gehölzflächen im Zusammenhang mit den umgebenden reich strukturierten Privatgärten einen Baustein im innerörtlichen Biotopverbund.

Aufgrund dieser Funktion kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Wertigkeit zu.

Als Eingriffsminimierung werden im Bebauungsplan heimische Laubbäume und Sträucher zur Anpflanzung festgesetzt, zudem sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5° zu einem Anteil von mindestens 25 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

4.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelung des § 30 BNatSchG sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope.

4.4 Artenschutzrecht

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde am 8. Dezember 2014 eine Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Für Reptilien (z.B. Zauneidechse, *Lacerta agilis*) sind dagegen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

In einem separaten Fachgutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse), welches der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die beiden Tiergruppen Vögel und Fledermäuse ausführlich diskutiert.

Spuren von Fledermäusen konnten bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht gefunden werden. Dem Planungsraum wird im Gutachten nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse zugemessen.

Bei der Tiergruppe Vögel wurden sechs Arten festgestellt, die als Reviervögel einzustufen sind. Es konnten Nester von Haussperling, Hausrotschwanz und Zaunkönig der Saison 2014 in der Scheune und im Anbau festgestellt werden. Nester von Mehl- und Rauchschnalben sind schon älteren Datums und artenschutzrechtlich nicht mehr ausschlaggebend. Beim Nachweis einer Kohlmeise, sowie den Vogelarten Hausrotschwanz und Zaunkönig handelt es sich um ubiquitäre Arten.

Somit ist das Vorkommen des Haussperlings, der in Hessen mit einem ungünstig bis unzureichendem Erhaltungszustand in der Roten Liste geführt wird, eine artenschutzrechtlich relevante Tierart. Das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ist somit generell möglich.

Laut Gutachten kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

Dieser Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Punkt 4.4 Artenschutz aufgenommen.

Des Weiteren kommt das Artenschutzrechtliche Gutachten zu folgender Empfehlung:

Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2

m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Auch dies wurde als Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der oben genannten Empfehlung keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen.

4.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt – nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

4.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen vorliegend ausgeschlossen werden.

4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Siedlung/Wohnen

An das geplante Wohn- und Geschäftshaus grenzen im Westen das Rathaus der Stadt Neu-Anspach und im Norden die Bahnhofstraße an. Im Süden befinden sich verschiedene Nutzgärten, eine baumbestandene Grünfläche mit einem Boule-Platz, sowie ein Garagenhof mit Parkplätzen. Weitere Stellplätze für Pkw sind im Bereich des Boule-Platzes geplant. Östlich des Wohn- und Geschäftshauses befinden sich Wohnhäuser mit Hausgärten (Bild 10 im Anhang). Entsprechend der Ausführungen der Begründung ist dabei insbesondere beachtlich, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der bestehende Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Rein nach dem Trennungsgrundsatz sind demnach immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

Zur sachgerechten Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde von der GSA ZIEGELMEYER GMBH zum Planstand vom 10.12.2014 (Entwurf) nach der Entwurfs offenlegung eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung erstellt. Die

Ergebnisse und Beurteilungen des Fachgutachtens werden in Kapitel 8 der Begründung zusammengefasst, worauf weitergehend verwiesen wird.

Erholung

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Boule-Platz. Hier sollen Stellplätze für das geplante Vorhaben gebaut werden. Dieser Bereich kann deshalb nicht mehr als Erholungsfläche bzw. zur Freizeitnutzung genutzt werden.

Der weiter südlich gelegene Festplatz wird nicht von der Planung betroffen.

4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.9 Nutzung erneuerbarer Energien / Vermeidung von Emissionen

Es wird auf das Kapitel 9 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen, welches Aussagen zu erneuerbaren Energien und Energieeinsparung trifft. Danach sollen keine Festsetzungen bezüglich erneuerbarer Energien im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden. Es wird vielmehr auf die bestehenden und die stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Im Hinblick auf die Vermeidung von Emissionen wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung verwiesen.

4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5. Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB₂₀₀₇. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Fotos zur Dokumentation des Bestandes vor den erfolgten Rückbaumaßnahmen



Bild 1: Bahnhofstr. 30, Hofreite, Stallgebäude



Bild 2: Remise zur Bahnhofstraße hin



Bild 3: Giebel der Ostseite



Bild 4: Apfelbaum mit Asthöhlen, Südseite



Bild 5: Wirtschaftswiese im südlichen Teilbereich



Bild 6: Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze



Bild 7: Westseite, ehemaliger Garten



Bild 8: Mauerraute und alter Weinstock im ehemaligen Garten



Bild 9: Flurstücks Nr. 46 und 47, Boule-Platz

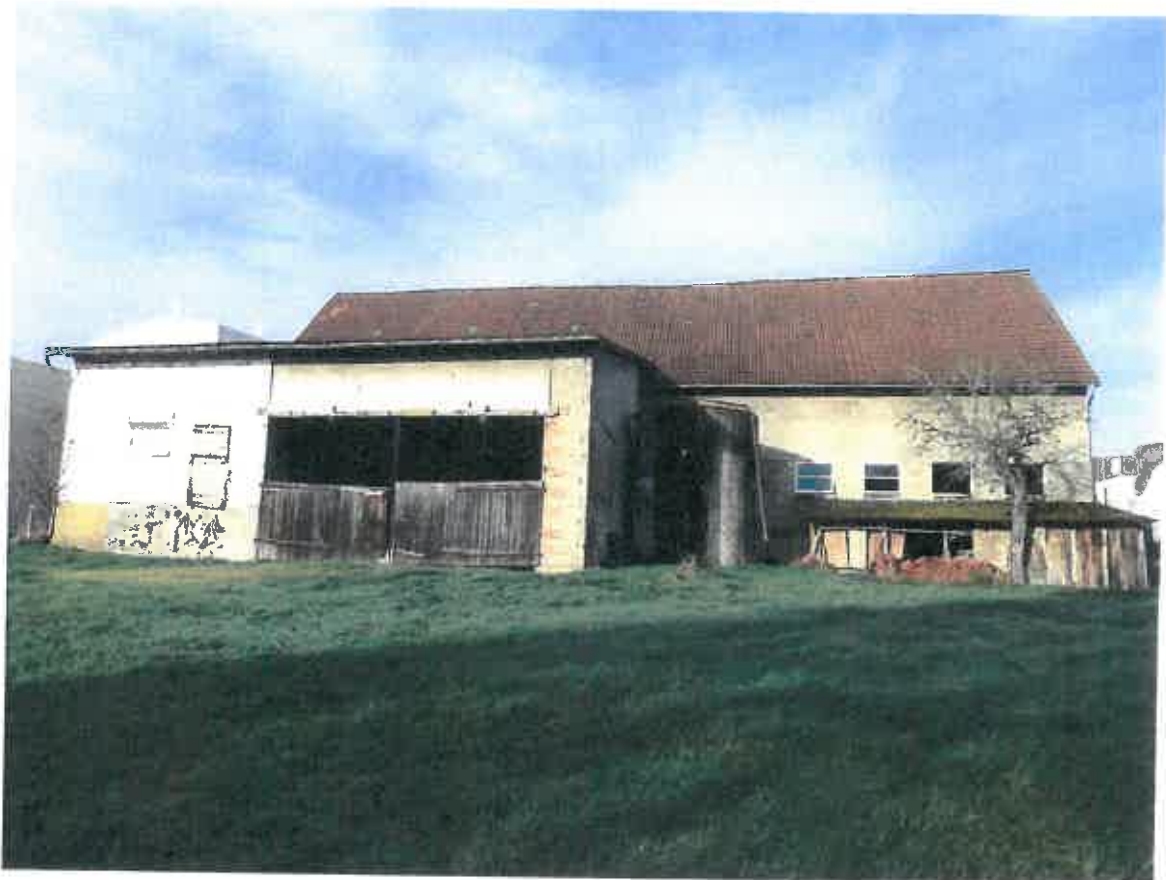


Bild 10: Wirtschaftswiese mit Blick auf die östlichen Nachbargrundstücke



**Faunistische Untersuchungen
und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Bahnhofstraße 30“**

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach



**Dezember 2014
(aktualisiert April 2015)**

Auftraggeber: Stadt Neu-Anspach

Auftragnehmer: Planungsbüro Holger Fischer
Christian Jockenhövel
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Bearbeiter: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal
Tel. 06409-8239781
Fax 06409-8239782
info@planoe.de

Biebertal und Linden, 09.12.2014
(aktualisiert 27.04.2015)

1 Einleitung	4
2 Untersuchung	8
2.1 Fledermäuse	8
2.1.1 Methode	8
2.1.2 Ergebnisse	8
2.1.3 Faunistische Bewertung	9
2.2 Vögel	10
2.2.1 Methode	10
2.2.2 Ergebnisse	10
2.2.3 Faunistische Bewertung	13
3 Resümee	15
4 Literatur	16

1 Einleitung

Die Stadt Neu-Anspach sieht im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITASI AG den Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Darüber hinaus sollen im Bereich des derzeitigen Boule-Platzes Stellplatzflächen entstehen (Abb. 1).

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtteil Anspach zu leisten.

Das vorliegende Gutachten untersucht die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die Ausweisung des Bebauungsplans und der daraus resultierenden möglichen Bebauung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Dieser Bericht liefert Aussagen zur festgestellten Fauna und deren artenschutzrechtlichem Status, zu potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und stellt mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vor.

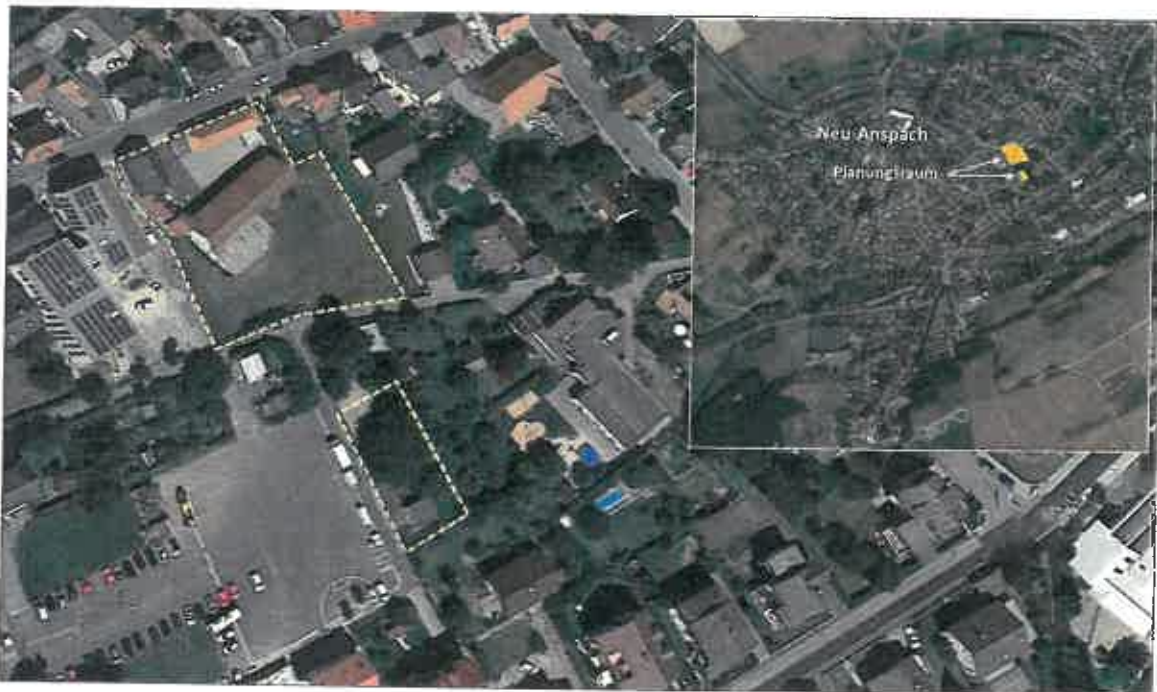


Abb. 1: Lage des Planungsraums (Die Gebäude und Gehölze im nördlichen Teilgeltungsbereich wurden mit Ausnahme der Haselnusssträucher nach erteilter Genehmigung bereits abgerissen bzw. gerodet).

Situation

Der östlich des Rathauses gelegene Geltungsbereich wird derzeit nur im nördlichen Teil als Parkplatz genutzt. Die vorhandenen Gebäude (Wohnhaus mit anschließenden Nebengebäuden, Schuppen und

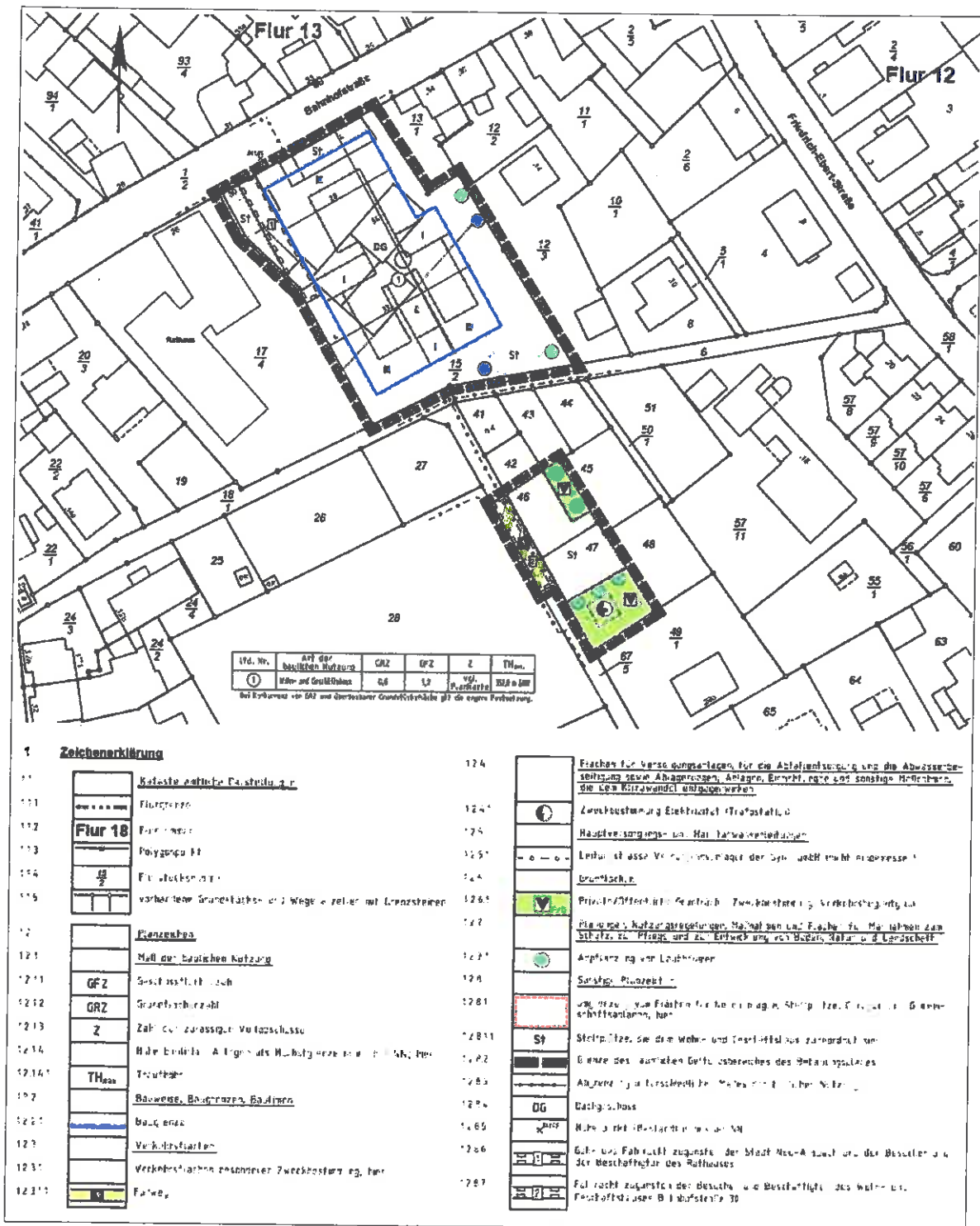


Abb. 2: Geplante geänderte Nutzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bahnhofstraße 30“, Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach (Quelle: Planungsbüro Holger Fischer).

Scheune mit ehemaligen Stallungen) stehen leer und sind bereits teilweise entkernt. Die sich südlich anschließende Wiese ist sehr strukturarm und wird regelmäßig gemäht. Südöstlich der Scheune befindet sich ein abgängiger Obstbaum, der Baumhöhlen aufweist.¹

¹ Die Gebäude und Gehölze im nördlichen Teilgelungsbereich wurden mit Ausnahme der Haselnusssträucher nach erteilter Genehmigung bereits abgerissen bzw. gerodet.

Der weiter südlich gelegene Boule-Platz weist nur wenige Strukturen auf. Die Bäume weisen keine Baumhöhlen auf. Das Gebäude weist keine Einschlußmöglichkeiten oder nutzbare Hohlräume auf, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeignet sein können.

Durch die Lage ergibt sich ein regelmäßiges Störungsniveau. Hierdurch beschränkt sich das Potential der anzutreffenden Tierarten auf störungstolerante Arten, die regelmäßig im Siedlungsbereich vorkommen. Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld ist zudem von Gewöhnungseffekten auszugehen.

Planungen

In dem geplanten Gebäude sollen bis zu 25 barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen mit Größen von 50-200 m² und insgesamt rd.1.000 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Apotheke, einer Gastronomie-Einheit und einer Physiotherapie-Praxis sowie weitere Arzt-Praxen untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück insbesondere in einer offenen Tiefgarage und auf zwei von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken angrenzend an den Festplatz nachgewiesen (Flurstücke 46 und 47)

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße und einer gemeinsamen Zufahrt mit dem angrenzenden Rathaus, die vom Vorhabenträger hergestellt wird. Die bestehende Zufahrt wird hierfür geringfügig verschoben. Die im Bereich der Flurstücke 46 und 47 vorgesehenen Stellplätze werden über die Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz verkehrlich angeschlossen. Die Überfahrtsrechte werden privatrechtlich geregelt bzw. dinglich gesichert. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem eigentlichen Baugrundstück ist nicht vorgesehen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden.

Insgesamt sind durch die Veränderung Auswirkungen auf die Tierwelt möglich. Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist das Plangebiet allgemeine Qualitäten als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Geltungsbereich weist keine erkennbaren Qualitäten auf, die auf ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) schließen lassen. Ein Vorkommen der Art ist daher unwahrscheinlich.



Abb. 3: Wohnhaus mit Nebengebäuden (links) und Schuppen (rechts).



Abb. 4: ehem. Schweinestall (links) und Scheunengebälk (rechts).



Abb. 5: Boule-Platz (links) und Gebäude (rechts).

2 Untersuchung

2.1 Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und den nach BArtSchV streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG muss nachgewiesen werden, dass die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2.1.1 Methode

Aufgrund der fortgeschrittenen Saison war eine Erfassung von aktiven Fledermäusen, etwa durch akustische Erfassungsmethoden (Detektoren) nicht möglich. Die Untersuchungen beschränken sich daher auf die Kontrolle von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume). Diese wurden am 08.12.2014 im Rahmen einer Begehung auf überwinternde Individuen und auf Spuren einer früheren Besiedelung untersucht. Regelmäßig genutzte Quartiere (wichtige Sommerquartiere bzw. Wochenstuben) können durch Kot- und Urinspuren identifiziert werden. Bei sehr unregelmäßig oder nur sporadisch genutzten Quartieren ist diese Art des Nachweises allerdings recht ungenau. Da solche Quartiere jedoch nur bei Arten auftreten, die ihre Sommerquartiere häufig wechseln (im Siedlungsbereich meist die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*) und das Quartier dann nur eines von bis zu 30 optionalen Temporärquartieren darstellt, ist deren Bedeutung als untergeordnet eingestuft werden. Selbst das Wegfallen einzelner Quartiere, was natürlicherweise häufig eintritt, führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Individuum und die lokale Population.

2.1.2 Ergebnisse

Im Gebäudebestand konnten keine Spuren (Kotansammlungen, Urinspuren usw.) gefunden werden, die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung der Scheune als Alternativquartier im Sommer für anspruchslose Arten, wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) kann generell nicht völlig ausgeschlossen werden. Hieraus leiten sich jedoch keine artenschutzrechtlichen Konsequenzen ab, da die Umgebung für solche Arten ein ausreichendes Angebot von adäquaten Alternativen aufweist. Eine fledermausfreundliche Gestaltung zukünftiger Neubauten wäre wünschenswert, jedoch nicht zwingend notwendig.

Von den vorhandenen Bäumen weist nur ein Obstbaum südöstlich der Scheune sichtbare und ggf. nutzbare Baumhöhlen auf. Mit einem Stammdurchmesser von unter 50 cm ist dieser jedoch als Winterquartier ungeeignet. Die endoskopische Kontrolle des Höhlenbaums lieferte keine Hinweise (Kotansammlungen, Urinspuren usw.), die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen

hinweisen.



Abb. 6: Höhlenbaum im Planungsraum.

2.1.3 Faunistische Bewertung

Der Planungsraum könnte als Teillebensraum für Fledermäuse fungieren. Besondere Qualitätsmerkmale weist der Planungsraum allerdings nicht auf.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Fledermausfauna werden die Grundfunktionen im Lebensraum differenziert betrachtet.

Jagdgebiete und Transferraum

Für ubiquitäre Arten bzw. Arten des Siedlungsraums dürfte der Planungsraum aufgrund der geringen Habitatqualität nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsraum aufweisen. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von den potentiell in derartigen Lebensräumen vorkommenden Arten, wie beispielsweise der Zwergfledermaus schnell kompensiert. Es ist daher davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Jagdraums eintritt.

Sofern Transferrouten vorhanden sind, dürften diese entlang linearer Strukturen, beispielsweise den Straßen, Wegen oder der Gebäudefluchten verlaufen. Da derartige Strukturen nicht erheblich beeinträchtigt werden bzw. in gleicher Ausrichtung wiederhergestellt werden, können erhebliche Konflikte ausgeschlossen werden. Ein nachhaltiger Verlust von Jagdraum ist nicht anzunehmen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können diesbezüglich ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Im Gebäudebestand und im untersuchten Höhlenbaum konnten keine Quartiere festgestellt werden. Temporärquartiere von Arten mit sehr schwacher Quartiertreue sind möglich. Durch die Beanspruchung des Planungsraums (Gebäudeabriss, Baumfällung) sind somit zwar Eingriffe in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten möglich, diese tangieren jedoch höchstens untergeordnete Quartierräume von Fledermäusen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen zu kontrollieren.

2.2 Vögel

Da wildlebende Vogelarten sämtlich besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.2.1 Methode

Aufgrund der fortgeschrittenen Saison war eine Erfassung von Reviervorkommen bzw. aktuelle Brutvorkommen durch akustische und visuelle Erfassungsmethoden nicht möglich. Die Untersuchungen beschränken sich daher auf die Kontrolle von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume). Diese wurden am 08.12.2014 im Rahmen einer Begehung auf Spuren einer früheren Besiedelung (Altnester, Kotspuren, Gewölle usw.) untersucht. Daneben wurden die aktuell angetroffenen Vögel erfasst, die Gehölze auf Altnester von gehölzbrütenden Vogelarten untersucht und das Potential für weitere Arten abgeschätzt.

2.2.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld sechs Arten festgestellt werden, die aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen oder durch Funde von Nestern der aktuellen Brutsaison 2014 als Reviervögel einzustufen sind (Tab. 1, Abb. 7). Für Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) wurde jeweils ein Nest der diesjährigen Saison festgestellt.

Es traten weder streng geschützte Arten noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie auf. Der Erhaltungszustand des Haussperlings wird in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel:

gelb) eingestuft.

Im Gebäudebestand wurden Altnestern bzw. Spuren von Altnester von Mehl- und Rauchschalbe festgestellt. Die Nester beider Arten sind mindestens seit zwei Jahren unbesetzt. Die Rauchschalbe (zwei Nester im ehem. Schweinestall) ist vermutlich mit der Aufgabe der Viehhaltung verschwunden. Das Nest der Mehlschalbe (Fassade) ist bereits heruntergefallen oder wurde entfernt. Aktuelle Vorkommen sind im Gebäudebestand auszuschließen.

Tab. 1: Reviervögel mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON (2014) und SÜDBECK ET AL. (2009) und STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND VSW (2014).

Trivialname	Art	Kürzel	Status	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste BRD	Rote Liste Hessen	Erhaltungszustand Hessen
festgestellte Arten (Beobachtung, Altnester)								
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	pR	-	§	-	-	+
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	pR	-	§	-	-	+
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	R*	-	§	-	-	+
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	R*	-	§	V	V	o
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	pR	-	§	-	-	+
Mehlschalbe	<i>Delichon urbicum</i>	M	**	-	§	V	3	o
Rauchschalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Rs	**	-	§	V	3	o
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zi	R*	-	§	-	-	+
potenziell vorkommende Nahrungsgäste								
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	pN	-	§	-	-	+
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hä	pN	-	§	V	3	-
Elster	<i>Pica pica</i>	E	pN	-	§	-	-	+
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	pN	-	§	-	V	o
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	pN	-	§	-	-	+
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	He	pN	-	§	-	-	+
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	pN	-	§	-	-	o
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	pN	-	§	-	-	+
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	pN	-	§	-	-	+
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	pN	-	§	-	-	+
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	pN	-	§	-	-	+
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	pN	-	§	-	V	o
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	pN	-	§	-	-	o
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	pN	-	§	-	-	+

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie

BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt

V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen

+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

R* = Reviervogel (Nest 2014) N = Nahrungsgast pR = potentieller Reviervogel pN = potentieller Nahrungsgast

** = früher Vorkommen (Nistvorkommen vor 2014)

Aufgrund der lokalen Habitatbedingungen ist im Umfeld das Auftreten weiterer Vogelarten (siehe Tabelle 1) möglich. Durch das Fehlen geeigneter Bruthabitate und fehlende Hinweise auf frühere Brutvorkommen sind diese jedoch nur als potentielle Nahrungsgäste einzustufen und entsprechend zu bewerten. Spuren, die auf das Vorkommen von Eulen hinweisen, konnten nicht festgestellt werden.

Die endoskopische Kontrolle des Höhlenbaums lieferte keine Hinweise, die auf frühere Brutvorkommen von Vögeln hinweisen.



Abb. 7: Ergebnisse der Begehung im Planungsraum 2014.

2.2.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der potentiell anzutreffenden Reviervogelarten ist der Planungsraum als artenarmes Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Ein Großteil der Arten sind zumeist ubiquitäre oder synanthrope Arten. Wertgebend ist das Reviervorkommen des Haussperlings, der mit einem Revier im Bereich der Scheune festgestellt wurde. Die weiteren sicher anzunehmenden und potentiellen Revierarten stellen hingegen weitverbreitete und nicht gefährdete Vogelarten dar, die nur vergleichsweise geringe Habitatansprüche aufweisen. Die früher vorkommenden Revierarten von Mehl- und Rauchschnalbe sind erloschen. Mit einer Neuansiedlung ist derzeit kaum zu rechnen. Sofern die Arten im Planungsraum aktuell noch auftreten, sind diese somit höchstens als Nahrungsgäste einzustufen. Das Auftreten weiterer Reviervögel ist unwahrscheinlich. Der Planungsraum weist kaum geeignete Strukturen auf, die sich als Bruthabitat eignen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Eingriffe ist festzustellen, dass durch Überplanung einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings artenschutzrechtliche Konflikte eintreten können.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Von Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2 m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden. Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie von Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum

notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Durch die geringe Störempfindlichkeit der festgestellten Arten, der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte und der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung wird es zu keinen nachhaltigen bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Störungen (§ 44 Abs. Nr. 2 BNatSchG) kommen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Durch die Nutzung des Plangebiets wird ein Teilaspekt des Nahrungshabitats der potentiell vorkommenden Nahrungsgäste berührt. Diese Arten sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 (1) b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Nachhaltige Beeinträchtigungen für die Arten können aber aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der oben genannten Empfehlungen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der vorgesehenen Fällung der Bäume oder der Bauarbeiten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine vogelfreundliche Gestaltung von zukünftigen Neubauten durch das Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Arten (z.B. für Schwalben, Haussperling u. ä.) generell erstrebenswert ist.

3 Resümee

Es konnten aktuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt werden.

Das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr.1 - 3 BNatSchG ist somit generell möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Abrissarbeiten und Gehözfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehözfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2 m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Bei Beachtung der oben genannten Empfehlungen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Hinweis

Rodungen und Abrissarbeiten sollten **bis spätestens 28.02.2015** abgeschlossen sein². Mit Beginn der neuen Brutsaison ist eine Nutzung des Plangebiets als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse möglich und wahrscheinlich.

² Die Gebäude und Gehölze im nördlichen Teilgeltungsbereich wurden mit Ausnahme der Haselnusssträucher nach erteilter Genehmigung bereits abgerissen bzw. gerodet.

4 Literatur

- BARTSCHV (2005):** Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung) vom 14. Oktober 1999; BGBl I 1999, 1955, 2073; FNA 791-1-4, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 G v. 25. 3.2002 I 1193.
- BfN (2007):** Nationaler Bericht zum Erhaltungszustand der Biotoptypen und FFH-Arten in Deutschland. Report on Implementation Measures (Article 17, Habitats Directive)
- BNATSCHG (2009):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I | S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz
- EIONET (2009):** Bericht der Kommission an den Rat und das europäische Parlament. Zusammenfassender Bericht über den Erhaltungszustand von Arten und Lebensraumtypen gemäß Artikel 17 der Habitatrichtlinie. <http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>
- HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE (HGON) (2006):** Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 9. Fassung, Stand Juli 2006
- HMUELV (2011):** Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung
- HÜPPOP, O., BAUER, H.G., HAUPT, H., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P., WAHL, J. (2013):** Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands, 1. Fassung, 31. Dezember 2012. In Berichte zum Vogelschutz 49/50 (2013).
- RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT:** Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009):** Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung Stand 30. November 2007. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 159-227. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.
- VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2011):** Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens, aktualisierte Form aus HMULV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung.

Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60
65549 Limburg an der Lahn
Telefon: (0 64 31) 55 41
Telefax: (0 64 31) 47 85 15
E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

Reinhard Ziegelmeyer St. gepr. Techniker

Schallschutz im Städtebau
Gewerblicher Schallimmissionsschutz
Sport- und Freizeitanlagen
Schallschutz am Arbeitsplatz
Bau- und Raumakustik

GERÄUSCHIMMISSIONSPROGNOSE

Sachbearbeiter:
Reinhard Ziegelmeyer

Datum:
14. April 2015

P 15019

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„BAHNHOFSTR. 30“, STADT NEU-ANSPACH, ST ANSPACH

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN ZUR
GERÄUSCHENTWICKLUNG AUS DER NUTZUNG
EINES WOHN- UND GESCHÄFTSGEBÄUDES MIT
PARKPLATZFLÄCHEN AUF DIE ANGRENZENDE
BEBAUUNG

AUFTRAGGEBER:

Itasi AG
Wickerer Weg 28
65719 Hofheim

PLANUNGSBÜRO:

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. ZUSAMMENFASSUNG	3
2. SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG	4
3. BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN	6
4. BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	7
5. GERÄUSCHIMMISSIONSPROGNOSE	8
5.1 EINGANGSDATEN	8
5.2 BERECHNUNGSVERFAHREN	11
5.3 BERECHNUNGSERGEBNISSE	13
6. BEURTEILUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE	22
7. PROGNOSESICHERHEIT	25

1. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstr. 30“ der Stadt Neu-Anspach, ST Anspach, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes geschaffen werden. Das Wohn- und Geschäftshaus soll barrierefreie, behindertenkonforme Wohnungen [~ 25] und bis zu 1.000 m² Gewerbefläche umfassen. Für die Gewerbeflächen ist die Ansiedlung einer Apotheke, Physiotherapiepraxis und weiterer Arztpraxen sowie einer Gastronomieeinheit vorgesehen. /1/

Nach dem Planungsentwurf des Vorhabenträgers /2/ sollen in einer „offenen Tiefgarage“ 32 Pkw-Stellplätze und hierzu randlagig weitere 8 Stellplätze eingerichtet werden. Dem Gebäude vorgelagert (Bahnhofstraße) sowie seitlich zugeordnet sind weitere 9 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlicher Parkraum [12 Stellplätze] wird südlich zum Planungsvorhaben im Bereich des dortigen Festplatzes ausgewiesen.

Die an das Planungsvorhaben/den Bebauungsplan angrenzende Bauflächen sind als Dorfgebietsflächen (MD gemäß BauNVO) ausgewiesen. Zur Beurteilung der aus den Betriebsabläufen auftretenden Geräuschimmissionen des Wohn- und Geschäftshauses einschließlich der Parkstellflächen sind daher die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von

MI/MD	tags	60 dB(A),
	nachts	45 dB(A),

heranzuziehen.

Auf der Grundlage projektbezogen prognostizierter Fahrbewegungen von und zu den Pkw-Stellplätzen werden die hieraus entstehenden Geräuschimmissionen nach den hierfür eingeführten Berechnungsverfahren /3/ durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass für die Tageszeit aus den Betriebsabläufen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) sicher erreicht wird. Richtwertüberschreitungen sind somit aus den Betriebsabläufen nicht zu prognostizieren. Die zusätzliche Anforderung, dass aus den gewerblichen Geräuschimmissionen keine Richtwertüberschreitungen > 30 dB(A) zur Tageszeit durch einzelne Spitzenpegel auftreten können, wird ebenfalls eingehalten.

Für die Nachtzeit kommen die Berechnungsergebnisse ebenfalls unterhalb des dann geltenden Richtwertes von 45 dB(A) zum Liegen [nächstgelegenes Gebäude L_{r,1h} 42 dB(A)].

Zur Erhöhung der Sicherheiten hinsichtlich der Einhaltung des Mittelungspegels während der „ungünstigsten Nachtstunde“ wie auch gegenüber möglichen Spitzenpegeln, wie sie beim Schließen von Pkw-Türen/Kofferraumdeckeln etc. auftreten können, wird empfohlen, die Unterseite der Geschossdecke der Parkebene in Höhe der beiden zur östlichen Bebauung hin angelegten Parkflächen schallabsorbierend zu verkleiden. Durch die hierdurch geschaffene „Bedämpfung“ innerhalb der Parkebene können Verbesserungen in einer Größenordnung von ca. 4 dB in diese Schallausbreitungsrichtung erreicht werden.

An den 4 Stellplätzen an der Ostseite des Plangebietes ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von ~ 2 m vorzusehen.

/1/ Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstr. 30“, 10.12.2014, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden

/2/ itasI AG, 65719 Hofheim-Driedenbergen, Vorentwurf

/3/ TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage

2. SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Die Firma itasi beabsichtigt, im Bereich der Bahnhofstr. 30 in der Stadt Neu-Anspach ein Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebäude einschließlich der hiermit im Zusammenhang stehenden Nebenanlagen (Parkflächen) ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstr. 30“ beabsichtigt. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, in welchem Umfang aus den Betriebsabläufen des Wohn- und Geschäftsgebäudes Geräuschimmissionen entstehen und ob hieraus Richtwertüberschreitungen in Höhe der benachbart gelegenen wohngenutzten Gebäude auftreten können. Gemäß dem in der Umgebung rechtskräftigen Bebauungsplan kommt diese Bebauung in einem Dorfgebiet (MD gemäß BauNVO) zum Liegen. Die für die Prüfung gewerblicher Geräuschimmissionen heranzuziehende TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ beinhaltet hierfür Immissionsrichtwerte von

tags	60 dB(A),
nachts	45 dB(A).

Für die in einer „offenen Tiefgaragenebene“ angeordneten 32 Pkw-Stellplätze, die schwerpunktmäßig der Wohnnutzung zugerechnet werden sollen, und weiter randlagig eingerichteter 8 Pkw-Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen sollen auf der Grundlage einer Abschätzung der zu erwartenden Fahrbewegungen die Geräuschimmissionen berechnet werden. Hierzu werden Ansätze zum Verkehrsaufkommen anhand der Annahmen zu Bewegungshäufigkeiten für verschiedene Nutzungen nach der Parkplatzlärmstudie und projektbezogene Berechnungen zum Verkehrsaufkommen herangezogen. /4/

Hierfür wird der Immissionspegel/Beurteilungspegel aus den Betriebsvorgängen für die benachbarte Bebauung berechnet und anhand der Richtwerte der TA Lärm beurteilt.

Zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind, sind Hinweise für bauliche/organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu geben.

/4/ Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Heft 42, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, aufgestellt: Planungsbüro Holger Fischer

3. BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN

Für die Ausarbeitung dieser Geräuschimmissionsprognose standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstr. 30“, Stadt Neu-Anspach, ST Anspach, Planstand Entwurf, 10.02.2014
nebst Begründung
aufgestellt: Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden
- Freiflächenplan, Planstand Entwurf, 25.08.2014
- Ansichten, Planstand Entwurf, 25.08.2014
gefertigt: itasi AG, 65719 Hofheim-Diedenbergen
- Abschätzung des Verkehrsaufkommens nach Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ für das Bauvorhaben
gefertigt: Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden (undatiert)

Folgende Normen, Richtlinien und Rechtsvorschriften wurden für die Bearbeitung herangezogen:

TA Lärm	6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm Fassung vom 26.08.1998
DIN ISO 9613-2	Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien Ausgabe Oktober 1999
Parkplatzlärmstudie	Untersuchungen von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz 6. Auflage 2007

Soweit darüber hinaus Normen und Richtlinien zur Anwendung kommen, sind diese im Text genannt und ggf. erläutert.

4. BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

Für die Beurteilung gewerblicher Geräuschimmissionen (Arztpraxen, Physiotherapieeinrichtungen, Apotheken, Gastronomiebetriebe) sowie der Geräuschentwicklungen aus dem Parkierungsverkehr der Wohnanlage werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ herangezogen. Aufgrund der Einstufung der umliegenden Bebauung als Dorfgebiet (MD gemäß BauNVO) sind die Immissionsrichtwerte von

tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)

der Beurteilung zugrunde zu legen. Einzelne Pegelspitzen aus den gewerblichen Geräuschimmissionen dürfen den Immissionsrichtwert zur Tageszeit um nicht mehr als 30 dB(A), zur Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Als Tageszeit gilt der Zeitraum zwischen 6:00 Uhr – 22:00 Uhr, als Nachtzeit der Zeitraum zwischen 22:00 Uhr – 6:00 Uhr.

Für die Nachtzeit ist der Beurteilung die „lauteste Nachtstunde“, d.h. die volle Zeitstunde, in der die höchsten Geräuschimmissionen auftreten/zu erwarten sind, der Beurteilung zugrunde zu legen.

Die TA Lärm sieht ebenfalls eine Prüfung der zu erwartenden Geräuschveränderungen im öffentlichen Straßenraum durch den durch einen Gewerbebetrieb erzeugten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr vor.

Diese Geräuschimmissionen werden dann beurteilungsrelevant, wenn hierdurch die vorhandene Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr um ≥ 3 dB(A) erhöht, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung an der randlagigen Bebauung [hier MD-Gebiet, tags 64 dB(A)/nachts 54 dB(A)] überschritten werden und keine Vermischung des Zusatzverkehrsaufkommens mit dem vorhandenen Straßenverkehr vorliegt. Die vorgenannten Anforderungskriterien gelten dabei kumulativ, d.h. erst wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sind im Weiteren organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Hinsichtlich der Beurteilung der Geräuschentwicklungen aus Tiefgaragen/wohngenutzten Parkplätzen gelten grundsätzlich die in § 50 BImSchG ausgesprochenen Planungsgrundsätze für raumbedeutsame Planungen sowie die Anforderungen nach § 22 BImSchG mit dem Gebot, die von Parkplätzen ausgehenden Emissionen zu minimieren.

Für Parkplätze an Wohnanlagen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzemissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Es wird jedoch empfohlen, das in der Parkplatzlärmstudie beschriebene Beurteilungsverfahren zur schalltechnischen Optimierung für die Planung von Stellplätzen heranzuziehen.

Für die „offene“ Tiefgarage für Wohnnutzungen sowie die ebenerdigen Stellplätze des barrierefreien Wohnens werden daher die Geräuschimmissionen nach der vorgenannten Studie beurteilt.

5. GERÄUSCHIMMISSIONSPROGNOSE

5.1 EINGANGSDATEN

5.1.1 **Verkehrserzeugung**

Für das Bauvorhaben wurden die zu erwartenden Fahrbewegungen für Bewohner/Besucher und gewerbliche Nutzungen nach /4/ wie folgt abgeleitet:

Einwohnerverkehr:	54 – 79 Pkw-Fahrten/Tag, (Mittelwert: 67 Pkw-Fahrten/Tag),
Besucherverkehr:	6 – 9 Pkw-Fahrten/Tag, (Mittelwert: 8 Pkw-Fahrten/Tag),
Beschäftigtenverkehr:	25 – 33 Pkw-Fahrten/Tag, (Mittelwert: 29 Pkw-Fahrten/Tag),
Kundenverkehr:	55 Pkw-Fahrten/Tag.

Das durch die Anlage erzeugte Ziel- und Quellverkehrsaufkommen erreicht somit im Mittel ~ 159 Pkw-Fahrten/Tag.

Legt man der Verkehrsabschätzung dass jeweils berechnete maximale Verkehrsaufkommen zugrunde, beträgt der obere Schätzwert zum Verkehrsaufkommen 176 Pkw-Fahrten/Tag.

Zur Ableitung der Fahrbewegungen für die „ungünstigste Nachtstunde“ werden die Anhaltswerte der Parkplatzlärmstudie herangezogen.

TG Wohnanlage	N = 0,09 Fahrbewegungen/Stellplatz/h, entsprechend ~ 3 Fahrbewegungen/h [2,9],
Mitarbeiter/gewerbliche Parkplätze	N = 0,16 Fahrbewegungen/Stellplatz/h entsprechend ~ 2 Fahrbewegungen/h [1,3] und
gewerbliche Stellplätze, hier gastronomiegeprägt	N = 0,12 Fahrbewegungen/Stellplatz/h, entsprechend ~ 3 Fahrbewegungen/h [2,5].

/4/ Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Heft 42, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, aufgestellt: Planungsbüro Holger Fischer

Zusätzliche Berechnungen dienen der Abschätzung, inwieweit – insbesondere zur Nachtzeit – Abweichungen in den Berechnungsergebnissen „nach oben“ auftreten können.

Da hier eine Mischform „Tiefgarage offen“ realisiert werden soll, wird zur Abschätzung des „ungünstigsten Falls“ auch der Anhaltswert für oberirdisch angelegte Parkstellplätze mit $N_{\text{Tag}} = 0,4$, $N_{\text{Nacht}} = 0,15$ angesetzt.

Das Verkehrsaufkommen an Wohnanlagen wird dann wie folgt abgeleitet:

Parkplätze an Wohnanlagen, oberirdisch $N = 0,40 / 0,15$
entsprechend 13 Fahrbewegungen/h_{tags} und
5 Fahrbewegungen/h zur "lautesten Nachtstunde".

Ebenso werden die Anhaltswerte für Betriebsparkplätze/Mitarbeiterparkplätze mit $N = 0,3$ Fahrbewegungen während der Tageszeit und $N = 0,16$ Fahrbewegungen für die „ungünstigste Nachtstunde“ herangezogen.

Hieraus resultieren 2,4 Fahrbewegungen/h_{tags} und 2 [1,3] Fahrbewegungen zur "lautesten Nachtstunde".

Für die 21 „freien“ Stellplätze wird zur „Abschätzung nach oben“ ein „Kurzzeitparker-Verkehr“ zugrunde gelegt mit $N = 2$ Fahrbewegungen/Stellplatz/h, so mit 1 An- und 1 Abfahrten je Stellplatz und Stunde,

entsprechend ~ 670 Fahrbewegungen im 16-stündigen
Tageszeitraum.

Dieser Wert dürfte durch die vorgesehene Nutzung des Gewerbebereiches der Immobilien (Arztpraxen, Physiotherapie und Bistro/Café) nicht über den gesamten Tageszeitraum (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) erreicht werden.



Da für das geplante Objekt auch eine „Gastronomieeinheit“ (Café/Bistro) vorgesehen ist, wird zur Abschätzung der hieraus zu erwartenden Fahrthäufigkeiten der Anhaltswert von $N = 0,12/\text{m}^2$ Gastraumfläche herangezogen. Für den Gastronomiebetrieb wird hierbei eine Gastraumfläche von 200 m² abschätzend in die Berechnungen eingestellt. Bezogen auf das frei verfügbare Stellplatzangebot (21 Stellplätze) entspricht dies einer Bewegungshäufigkeit von $N = 1,1$ Fahrbewegungen/Stellplatz/h für die „ungünstigste Nachtstunde“ [~ 24 Fahrbewegungen].

5.1.2 Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßenraum

Nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen beträgt das Verkehrsaufkommen der Bahnhofstraße etwa ~ 8.900 Kfz/24 h /5/.

/5/ Auszüge aus Verkehrsuntersuchungen Zubringerstraße Gewerbegebiet Neu-Anspach-Ost, 2007, gefertigt: Mociety, 65207 Wiesbaden, Datenauszug zur Verfügung gestellt durch Stadt Neu-Anspach, Bauen, Wohnen und Umwelt



Objekt	Blatt	Blatt	Blatt
Bauherr: Ing. Dr.			
Architekt:			
Schulbauverfahren:			
Leistungsumfang: Entwurf			
Planblatt: Freizeitpark			
			
			
Planzeichnung: 1:200 - VE 7		Stichtag: 2010-06-11	
Masstab: 1:200		Plan: 100-A-1	
Genehmigung: Vorentscheid			
			

5.2 BERECHNUNGSVERFAHREN

Die Berechnungen der Geräuschemissionen und die entfernungsabhängige Pegelminderung der Geräuschemissionen von Kraftfahrzeugen (Parkplatzverkehr) wurde nach der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage 2007, beschriebenen Verfahren durchgeführt.

Zur Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel für Parkplätze wurde die in Kapitel 8.2.1 der Parkplatz-Lärmstudie (zusammengefasstes Verfahren) genannte Formel verwendet:

$$L_W'' = L_{WO} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StO} + [10 \log (B \times N) - 10 \log (S/1m^2)] \text{ in dB(A)}$$

Hierin bedeuten:

- L_W'' = Flächenbezogener Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz einschließlich Durchfahrtanteil
- L_{WO} = 63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P+R-Parkplatz
- K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart, hier: Parkplätze an Wohnanlagen 0 dB(A)
- K_I = Zuschlag für die Impulshaltigkeit: +4 dB(A)
- K_D = Pegelerhöhung infolge des Durchfahrt- und Parksuchverkehrs $2,5 \log (f \times B - 9)$ mit $f \times B > 10$; $K_D = 0$ für $f \times B < 10$
- K_{StO} = Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen
- B = Bezugsgröße (hier Anzahl der Stellplätze)
- N = Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde), Anhaltswerte N nach Tabelle 33 für Tiefgaragen oder oberirdisch angeordnete Parkplätze an Wohnanlagen sowie projektbezogene Ableitungen der Fahrbewegungen nach /4/
- S = Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes

/4/ Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Heft 42, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, aufgestellt: Planungsbüro Holger Fischer

Die randlagig angeordneten Stellplätze unterhalb der Tiefgaragenüberdeckung werden nach den Algorithmen für Parkplätze der Parkplatzlärmstudie – wie beschrieben – berücksichtigt. Für Fahrbewegungen im zentralen Bereich der Tiefgarage werden die Geräuschemissionen, die aus dem „Innern“ über die offenen Tiefgaragenfassaden emittiert werden, nach dem Berechnungsverfahren des Anhanges A.4.1 bis A.4.4 der Parkplatzlärmstudie berechnet.

Die Bestimmung des Schalleistungspegels erfolgt nach dem Algorithmus für Parkplätze

$$L_W'' = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Sto} [10 \log (B \times N) - 10 \log (S/1m^2)] \text{ in dB(A)}$$

Zur Berechnung des Innenpegels je Parketage L_i wurden für Betonflächen mittlere Absorptionseffizienten von $\alpha_S = 0,03$ und für schallabsorbierend verkleidete Parkhausdecken von $\alpha_S = 0,75$ angesetzt. Offene Fassadenflächen wurden mit $\alpha_S = 1$ in den Berechnungen berücksichtigt.

$$L_i \approx L_W + 14 + 10 \lg (0,16/A) \text{ in dB(A)}$$

mit

$$A = A_{w,ox} \cdot \alpha_{W0} + A_{w,Bet} \cdot \alpha_{Bet} + A_D \cdot \alpha_D + A_B \cdot \alpha_{Bet}$$

Die abgestrahlte Schalleistung ergibt sich nach VDI 2571, dann nach

$$L_W'' = L_i - R'_w - 4 \text{ mit}$$

$$R'_w = 0 \text{ dB für offene Fassadenabschnitte}$$

Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgen für Linienschallquellen nach der RLS 90 und für Flächenschallquellen/Punktschallquellen nach der TA Lärm / DIN ISO 9613-2 nach

$$L(DW) = L_W + D_c - (A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc})$$

Hierin bedeuten:

- L_W = Schalleistungspegel der Punktschallquelle
- D_c = Richtwirkungskorrektur
- A_{div} = Geometrische Ausbreitungsdämpfung
- A_{atm} = Luftabsorptionsdämpfung
- A_{gr} = Dämpfung durch Bodeneffekte
- A_{bar} = Dämpfung durch Abschirmung
- A_{misc} = Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte

Pegelerhöhende Einflüsse durch Reflexionen an den Gebäudefassaden wurden durch Berechnung der ersten Reflexion und zweiten Reflexion bei einem Reflexionsverlust von -1 dB an der Fassade berücksichtigt.

Die zum Erreichen der einzelnen Stellplatzbereiche erforderlichen Fahrwege auf der Grundstücksfläche/Zufahrt zur Tiefgarage werden dabei separat als „Fahrwege“ in der Modellierung des Emissionsmodells eingestellt.

5.3 BERECHNUNGSERGEBNISSE

5.3.1 Geräuschimmissionen aus dem Parkierungsverkehr

Für die umliegende Bebauung wurden die Geräuschimmissionen, die aus dem Parkierungsverkehr und der Frequentierung der Tiefgarage zu erwarten sind, auf der Grundlage der Emissionsansätze/Annahmen zum Fahrzeugaufkommen gemäß Kapitel 5.1 berechnet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnungsergebnisse für die umliegende Wohnbebauung.

Tabelle 1: Geräuschimmissionen Parkierungsverkehr tags/nachts

IP-Nr.	Lage	Beurteilungspegel $L_{r,16h}$, Tageszeit		Beurteilungspegel $L_{r,1h}$, Nachtzeit		IRW	
		EG	OG	EG	OG	Tag	Nacht
		IP1	Friedrich-Ebert-Str. 14	41,8	41,1	39,8	39,3
IP2	Friedrich-Ebert-Str. 10	29,9	35,3	32,8	35,6	60	45
IP3	Friedrich-Ebert-Str. 18	22,7	34,1	34,8	36,1	60	45
IP4	Friedrich-Ebert-Str. 28 a	32,3	33,0	35,5	37,1	60	45
IP5	Am Festplatz 10 a	29,4	30,1	29,5	30,1	60	45
IP6	Am Festplatz 12 b	33,4	33,3	32,0	32,4	60	45
IP7	Bahnhofstr. 31	43,8	43,8	43,8	43,8	60	45

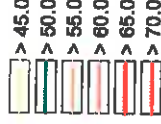
Alle Pegelwerte in dB(A).

Die nachfolgende Isophonendarstellung zeigt die hieraus in der Fläche auftretenden Geräuschimmissionen, dargestellt als Beurteilungspegel $L_{r,16h,tags}$ und $L_{r,1h,nachts}$, berechnet nach Anhang A der TA Lärm.

Projekt Nr. P15019
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bahnhofstraße 30"
Stadt Neu-Anspach

Geräuschimmissionen des anliegenden Parkierungsverkehrs Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 30, Anspach TAGESZEIT [6 - 22 Uhr]
 Isophondarstellung 5.3m ü.G.

Berechnungsgrundlage:
 Verkehrsaufkommen gem. projektbezogener Verkehrsprognose
 ~ 160 Fahrbewegungen/Tageszeit



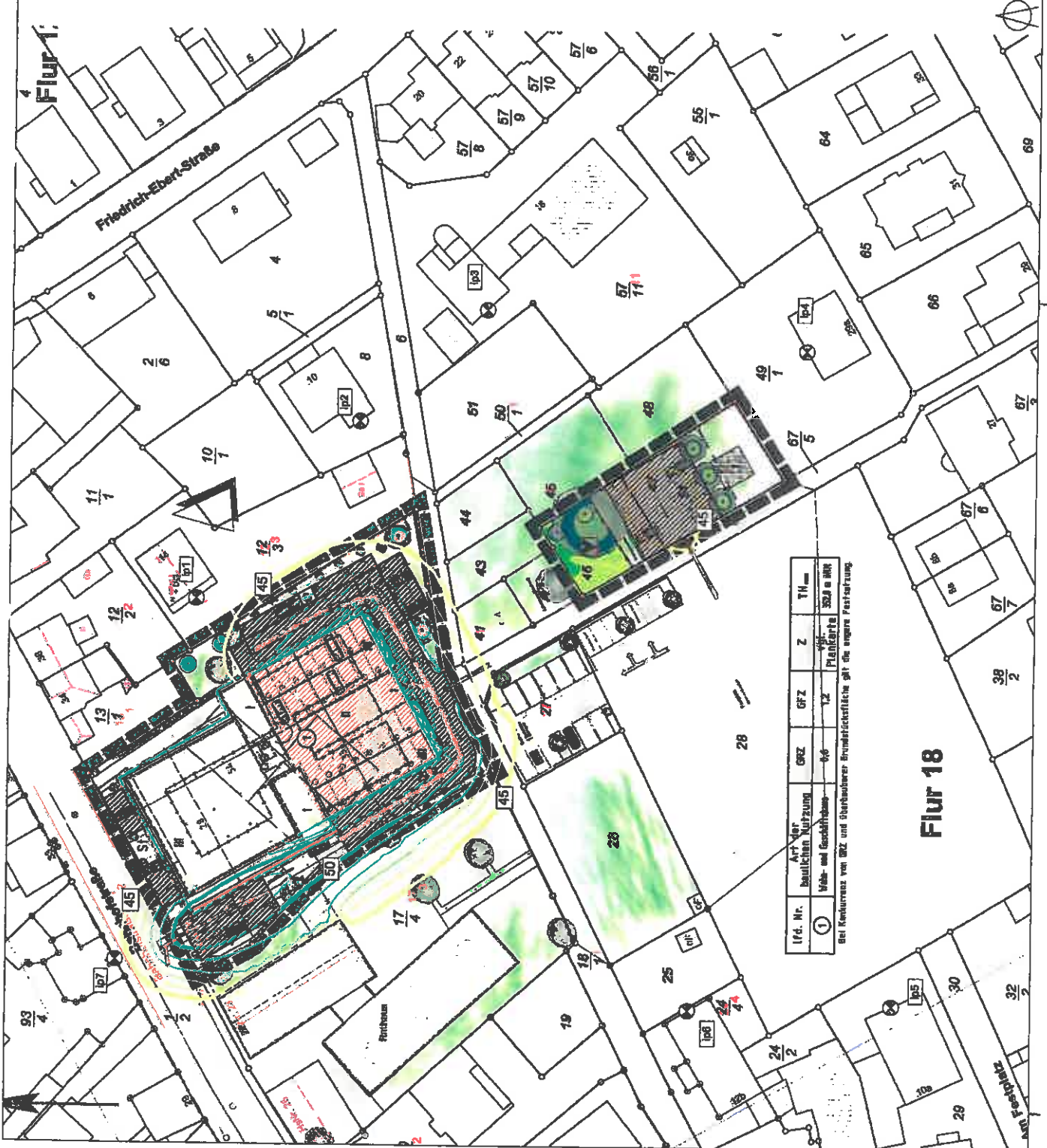
- vert. Flächenquelle
- Straße
- Parkplatz
- Haus
- Schirm
- Brücke
- Höhenlinie
- Immissionspunkt

GSA Ziegelmeyer GmbH

Berlin, abt. "U1" - Stadtimmobilienbau
 Technischer Ausf. - Raum- und Bauplan
 GbH - 100000, 3

Gutenbergring 60
 65549 Limburg a.d. Lahn
 Tel.: +49 (0) 6431 5641
 Fax: +49 (0) 6431 478515
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www-gsa-ziegelmeyer.de

Planstand: April 2016



Flt. Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	TH _{max}
1	Mehrfamilienhaus	6,6	1,2	FLACHDACH	30,0 m

Bei mehreren von GRZ und überhöhter Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Flur 18

Projekt Nr. P15019
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bahnhofstraße 30"
Stadt Neu-Anspach

Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Parkierungsverkehrs Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 30, Anspach NACHTZEIT [22-6 Uhr] hierin: "ungünstigste Nachtstunde"

Isophondarstellung 5,3m ü.G.

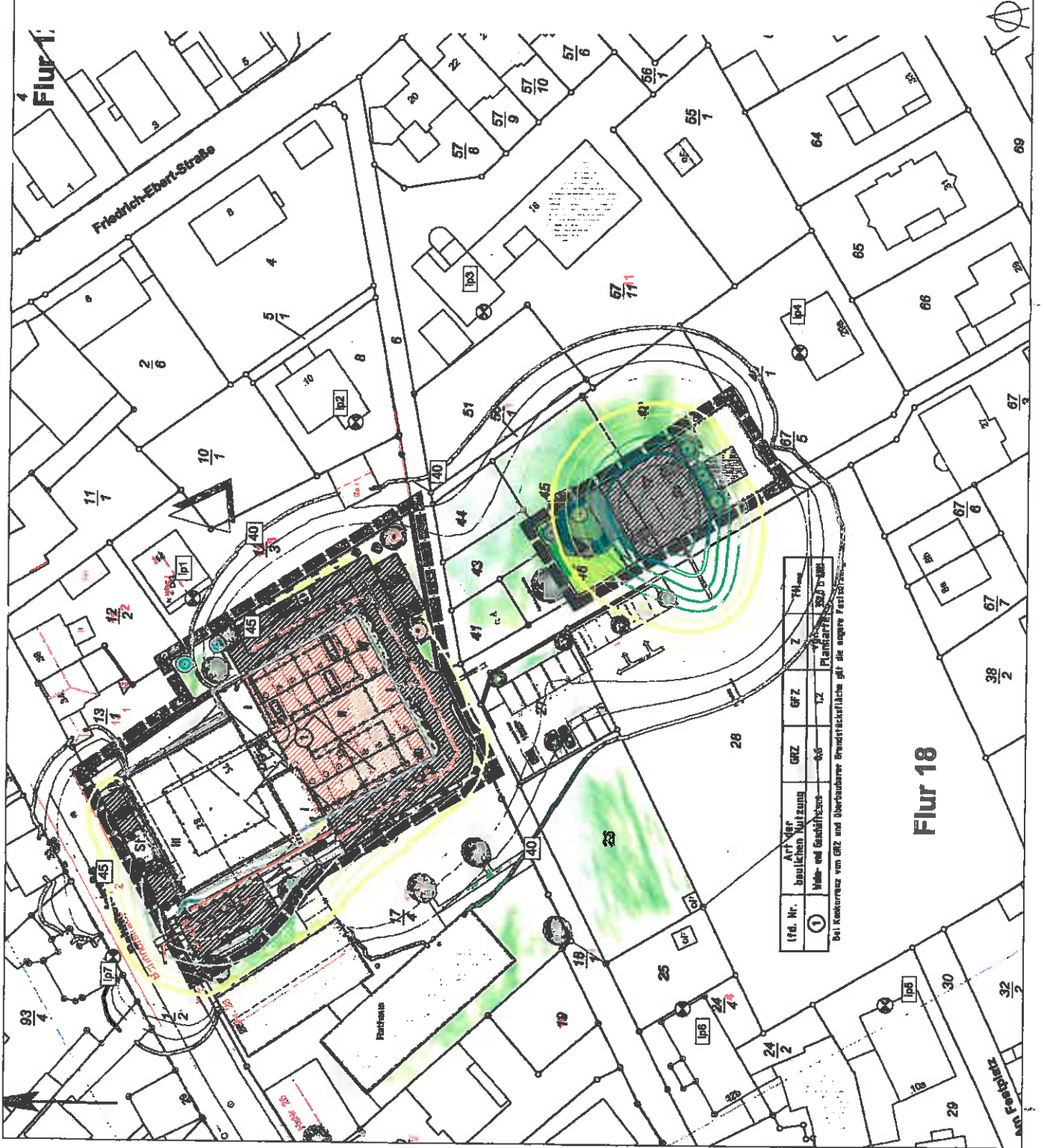
Berechnungsgrundlage:
 Verkehrsaufkommen nach Anhaltswerten N der Parkplätzimmstudie für die Nachtzeit
 - Tiefgaragen an Wohnanlagen N=0,09
 - Mitarbeiterparkplätze N=0,16
 - Gewerbliche Stellplätze N=0,89 (gastro-miegeprägi, ~200m² Gastro-Fläche)
 Fahrbewegungen/Stellplatz/h



GSA Ziegelmeyer GmbH
 Bestuhlgasse 204651, Sch...
 Technische Anstalt, Raum- und Bauakustik
 Sachverständigenbüro

Gutenbergring 80
 65549 Limburg a.d. Lahn
 Tel.: +49 (0) 6431 5541
 Fax: +49 (0) 6431 478515
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www-gsa-ziegelmeyer.de

Planstand: April 2015



(Fid. Nr.	Art/Merkmale	GRZ	GFZ	Z	RI _{max}
1	bauliches Nutzraum Wohn- und Geschäftshaus	0,0	1,2	Flächenzahl	82,7 bis 100

Bei Minderanzahl von GRZ und Überbauener Bereichsfläche gilt die eigene Festsetzung.

Flur 18

5.3.2 Geräuschimmissionen aus dem Parkierungsverkehr Erhöhtes Fahrzeugaufkommen

Zur Abschätzung, inwieweit Veränderungen im Parkierungsverkehr sich auf die Berechnungsergebnisse auswirken, erfolgt nach den erhöhten Emissionsansätzen in Kapitel 5.1.1 eine Berechnung der Beurteilungspegel. Gegenüber den Fahrbewegungen der projektbezogen durchgeführten Berechnungen der Verkehrserzeugung (159 Pkw-Fahrten/Tag für das Wohn- und Geschäftsgelände) führen die hier getroffenen Annahmen zu einem Fahrzeugaufkommen von ca. 900 Fahrbewegungen/Tag (6:00 Uhr – 22:00 Uhr), die maßgeblich durch den Ansatz des „Kurzzeitparkens“ bestimmt werden (670 Fahrbewegungen).

Für die Nachtzeit werden ebenfalls die erhöhten Ansätze der Parkplatzlärmstudie berücksichtigt.

Tabelle 2: Geräuschimmissionen Parkierungsverkehr tags/nachts
Erhöhter Fahrverkehrsansatz

IP-Nr.	Lage	Beurteilungspegel		Beurteilungspegel		IRW	
		L _{r,16h} , Tageszeit		L _{r,1h} , Nachtzeit		Tag	Nacht
		EG	OG	EG	OG		
IP1	Friedrich-Ebert-Str. 14	44,9	44,2	42,3	42,0	60	45
IP2	Friedrich-Ebert-Str. 10	36,8	40,1	34,4	37,7	60	45
IP3	Friedrich-Ebert-Str. 18	38,9	40,3	36,2	37,7	60	45
IP4	Friedrich-Ebert-Str. 28 a	39,5	41,0	36,7	38,3	60	45
IP5	Am Festplatz 10 a	34,1	34,7	31,1	31,7	60	45
IP6	Am Festplatz 12 b	36,9	37,2	33,7	34,0	60	45
IP7	Bahnhofstr. 31	47,8	48,0	44,6	44,8	60	45

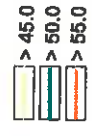
Alle Pegelwerte in dB(A).

Die nachfolgend beigefügten Isophonendarstellungen zeigen für diesen Auslastungsfall die hieraus in der Fläche auftretenden Geräuschimmissionen, dargestellt als Beurteilungspegel für die Tageszeit bzw. für die Nachtzeit.

Projekt Nr. P15019
Vorbereitender Bebauungsplan
"Bahnhofstraße 30"
Stadt Neu-Anspach

Geräuschimmissionen des anliegenden Parkenverkehrs
 Wohn- und Geschäftshaus
 Bahnhofstraße 30, Anspach
 TAGESZEIT [8 - 22 Uhr]
 Isophondarstellung 5.3m ü.G.

Berechnungsgrundlage:
 Erhöhtes Fahrzeugaufkommen
 nach Parkplatzimmstudie
 "oberirdische" Parkplatfläche
 an Wohnanlagen:
 - N=0.4 Fahrbewegungen/Stellplatzh
 Kurzzeitparkverhalten (max.Abschätzung):
 - N=2 Fahrbewegungen/Stellplatzh
 für "freie Stellplätze" [2.1]
 Mitarbeiterplätze bei TG [6]
 - N=0.3 Fahrbewegungen/Stellplatzh

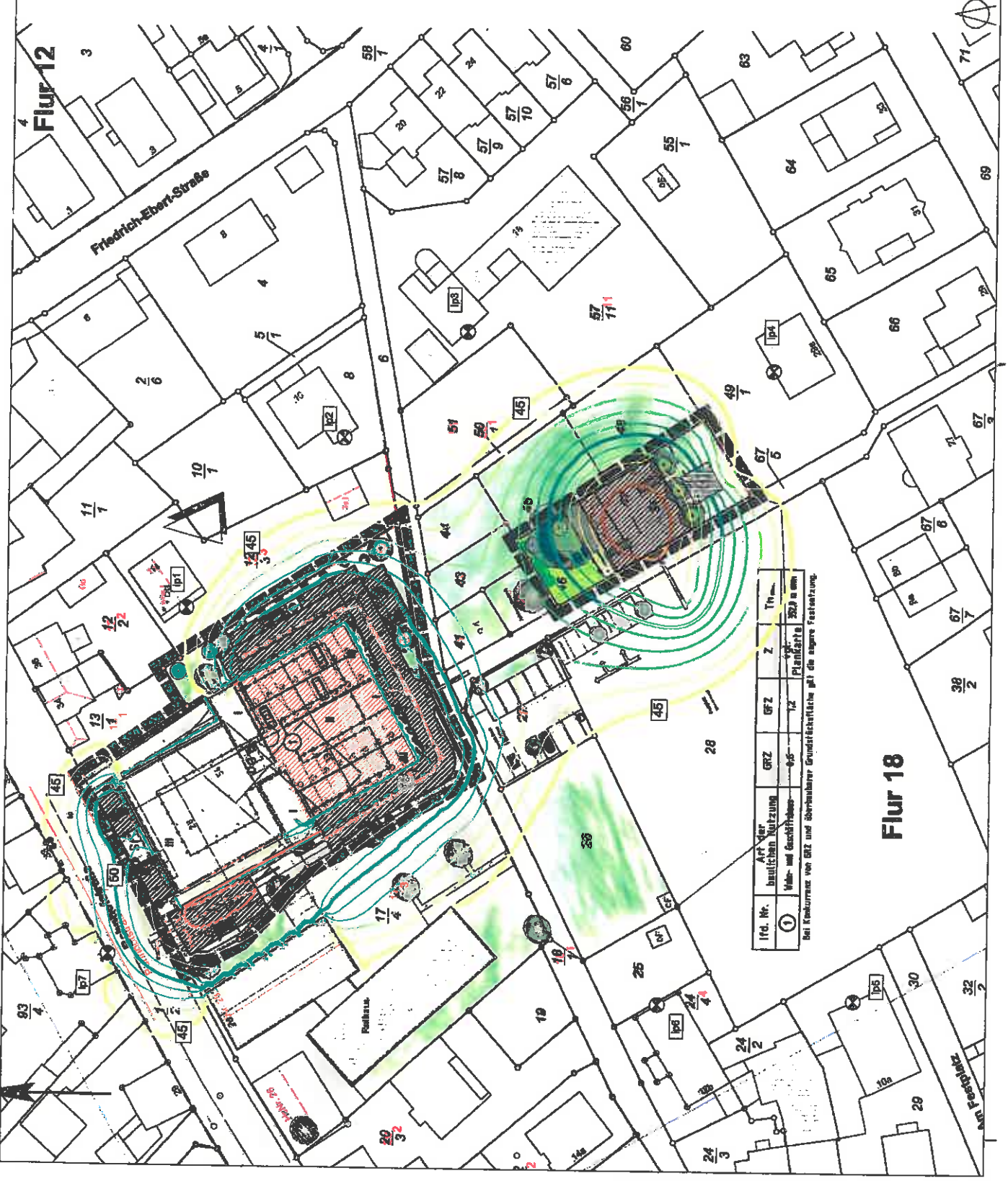


- vert. Flächenquelle
- Straße
- Parkplatz
- Haus
- Schirm
- Brücke
- Immissionspunkt

GSA Ziegelmeier GmbH
 Bürostr. 11a
 1. Lahn, Naturstr. Bielefeld
 33604 Bielefeld

Gutenbergring 60
 65549 Limburg a.d. Lahn
 Tel.: +49 (0) 6431 5541
 Fax: +49 (0) 6431 478515
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeier.de
 Web: www.gsa-ziegelmeier.de

Planstand: April 2015



Projekt Nr. P15019
Vorbaubezogener Bebauungsplan
"Bahnhofstraße 30"
Stadt Neu-Anspach

Geräuschmindernde Maßnahmen des
 anliegenden Parkierungsverkehrs
 Wohn- und Geschäftshaus
 Bahnhofstraße 30, Anspach
 NACHTZEIT (6 - 22 Uhr)
 Isophonendarstellung 6,3m ü.G.

Berechnungsgrundlage:
 Erhöhtes Fahrzeugaufkommen
 nach Parkplatzlärmstudie
 "oberirdische" Parkplatze
 an Wohnanlagen:
 - N=0,15 Fahrbewegungen/Stellplatz/h
 Gastropädagogische Nutzung (max. Abschätzung):
 für "freie Stellplätze" [21]
 Mitarbeiterparkplätze bei TG [8]
 - N=0,18 Fahrbewegungen/Stellplatz/h

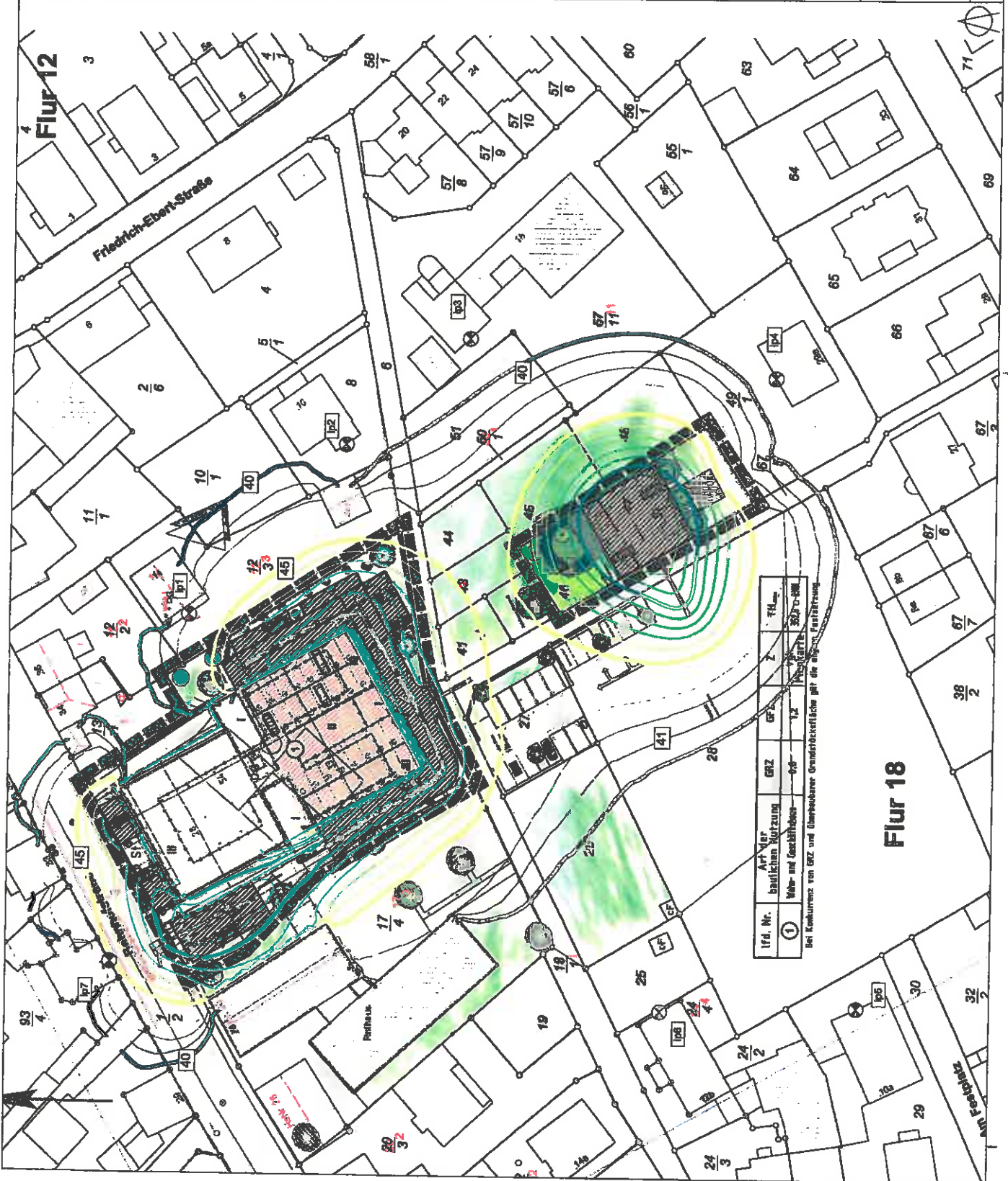


- vert. Flächenquelle
- Straße
- ▨ Parkplatz
- Haus
- ▨ Schirm
- ▨ Brücke
- ⊙ Immissionspunkt

GSA Ziegelmeier GmbH
 Friedrich-Ebert-Str. 80
 65549 Limburg a.d. Lahn
 Tel.: +49 (0) 6431 5641
 Fax: +49 (0) 6431 478515
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeier.de
 Web: www-gee-ziegelmeier.de

Gutenbergring 80
 65549 Limburg a.d. Lahn
 Tel.: +49 (0) 6431 5641
 Fax: +49 (0) 6431 478515
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeier.de
 Web: www-gee-ziegelmeier.de

Planstand: April 2015



5.3.3 Geräuschimmissionen als „Spitzenpegel“

Die TA Lärm verlangt die Prüfung, inwieweit aus gewerblichen Geräuschimmissionen durch einzelne Pegelspitzen die jeweils für die Tages- und Nachtzeit heranzuziehenden Richtwerte um > 30 dB(A) (tags) bzw. 20 dB(A) (nachts) überschritten werden können.

Bezüglich der Prüfung von „Spitzenpegeln“, die durch Parkplätze an Wohnanlagen entstehen, ist die Frage des „Prüferfordernisses“ in der Rechtsprechung hierzu nicht einheitlich. Mit Verweis auf die Ausführungen auf den in der Parkplatzlärmstudie aufgeführten Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg (Az.: 3 S3538/94) wurde dort die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind.

Unabhängig der Frage, inwieweit ein Prüferfordernis gegenüber den aus den der Wohnnutzung zuzurechnenden Spitzenpegeln besteht, ist dies für die Anordnung von gewerblichen Parkplätzen (hier Anforderung von Pkw-Stellplätzen im östlichen Bereich der Parkebene) gegeben.

Nach /6/ kann der maximale Schallleistungspegel für Türeenschlagen mit

$$L_{Wmax} = 97,5 \text{ dB(A)}$$

angenommen werden. Auf dieser Grundlage errechnet sich für die Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Str. 10 und 14 noch ein Spitzenpegel von

$$\begin{array}{ll} \text{IP 1} & L_{AFmax} \sim 68 \text{ dB(A)} \text{ und} \\ \text{IP 2} & L_{AFmax} \sim 53 \text{ dB(A)}. \end{array}$$

Für den Emissionspegel wird für die frequenzabhängig durchzuführende Schallausbreitungsberechnung das Frequenzspektrum nach /7/ angenommen.

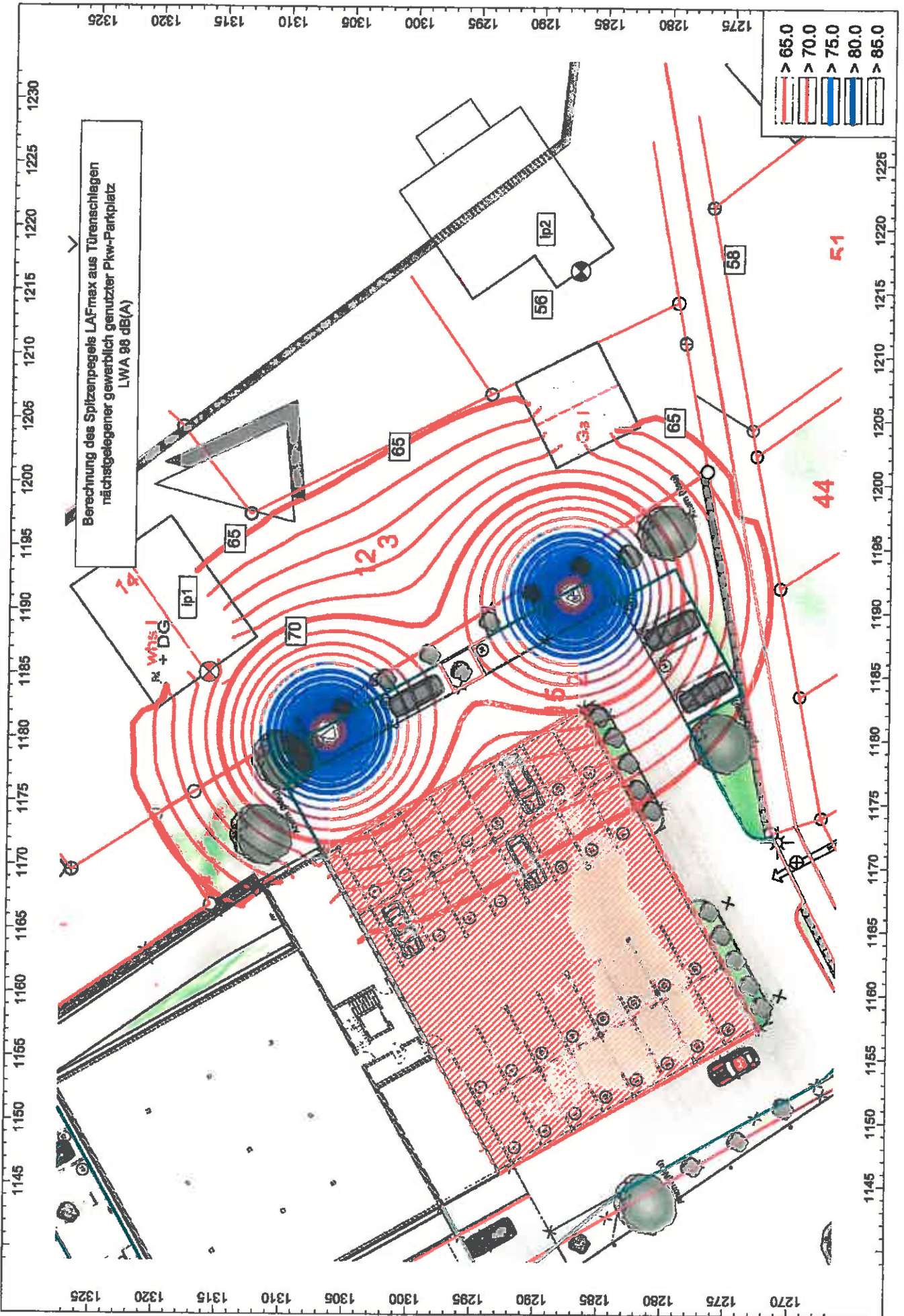
Die Parkplatzlärmstudie benennt zur Einhaltung und Unterschreitung des „Spitzenpegelkriteriums“ Empfehlungen zu den Mindestabständen zwischen den nächstgelegenen Stellplätzen und Gebäuden in Mischgebieten/Dorfgebieten von 15 m.

Dieser Mindestabstand wird zu den nächstgelegenen Parkplätzen (Nr. 39 und 40 und der Wohnbebauung) nicht eingehalten.

Es werden daher Schallschutzmaßnahmen im Bereich dieser Stellplätze zur Reduzierung dieser Geräuschimmissionen erforderlich.

/6/ Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage

/7/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen, Anlage 12.1, Pkw-Türeenschlagen, Hess. Landesanstalt für Umwelt



5.3.4 **Geräuschveränderungen im öffentlichen Straßenraum**

Nach den Mitteilungen der Stadt Neu-Anspach beträgt das Fahrzeugaufkommen der Bahnhofstraße zurzeit etwa DTV ~ 8.900 Fahrzeuge. Die projektbezogene Berechnung des Zusatzverkehrsaufkommens des Wohn- und Geschäftshauses erwartet 159 zusätzliche Fahrbewegungen, die Maximalabschätzungen auf der Grundlage der Bewegungshäufigkeiten der Kurzzeitparker (tags) ergeben bis zu ca. 960 Fahrbewegungen zu den Infrastruktureinrichtungen des Bauvorhabens.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den ausgewiesenen Fahrbewegungen nicht in allen Fällen um „Neuverkehre“ handelt, sondern – insbesondere für die Annahme des erhöhten Fahrzeugaufkommens (Kurzzeitparken) – es sich auch um „gebrochenen Durchgangsverkehr“ handelt, d.h. dass in Verbindung mit Fahrbewegungen zu anderen Fahrtzielen über die Bahnhofstraße diese Fahrten für Einkäufe unterbrochen werden.

Unabhängig dieser Einschätzung führt auch die kritischste Annahme (Zusatzverkehr +960 Fahrbewegungen) dann zu einem Verkehrsaufkommen von etwa DTV ~ 9.900 Fahrzeugen. Die hieraus resultierende Veränderung der vorhandenen Verkehrsgeräuschbelastung ist dann mit $< 0,5 \text{ dB(A)}$ abzuschätzen, so dass die Anforderungskriterien der TA Lärm [Pegelerhöhungen $\geq 3 \text{ dB(A)}$ (was theoretisch eine Zusatzverkehrsmenge von ca. 60 % erfordert)] nicht erfüllt sind.

Da erst bei Erfüllung aller 3 Anforderungskriterien ein zusätzliches Prüferfordernis dahingehend besteht, inwieweit durch organisatorische Maßnahmen eine Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation erzielt werden kann/notwendig wird, ist dies im hier zu beurteilenden Fall somit zu verneinen.

Die durch das Planungsvorhaben hervorgerufene Veränderung der Geräuschbelastung aus dem vorhandenen Verkehrsaufkommen der Bahnhofstraße ist somit nicht weiter beurteilungsrelevant.

6. BEURTEILUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass aus der Anlage von Parkplätzen (offene Tiefgaragenebene) und weiterer im Umfeld des Bauvorhabens vorgesehener Parkstellflächen keine Geräuschimmissionen für die umliegende Bebauung zu prognostizieren sind, die den Richtwert der TA Lärm für Dorfgebiete – tags 60 dB(A) – erreichen oder überschreiten.

Auch Abschätzungen mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen, als dies die projektbezogenen Berechnungen für das Wohn- und Geschäftshaus aufweisen, verändern diese Bewertungssituation nicht.

Der für die Umgebung anzuwendende Immissionsrichtwert für die Tageszeit (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) wird aus den Betriebsabläufen/Parkierungsvorgängen sicher eingehalten und unterschritten.

Für die Nachtzeit ist ebenfalls auf der Grundlage der getroffenen Annahmen die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes – 45 dB(A) – zu prognostizieren.

In Richtung der östlich zum Planungsvorhaben gelegenen Bebauung der Friedrich-Ebert-Straße führen die Berechnungen zur „Risikoabschätzung nach oben“ ebenfalls noch zur Unterschreitung des Richtwertes.

Da jedoch die Abstandsempfehlungen für gewerblich zu nutzende Parkstellflächen und nächstgelegene Bebauung in Mischgebieten (15 m) hier nicht für alle Stellplätze im „Randbereich“ der Tiefgaragen-Parkebene eingehalten sind, werden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den hier nächstgelegenen Pkw-Stellplätzen erforderlich, um durch Abschirmung die nach den Planungsempfehlungen zu geringen Abstände auszugleichen.

Alternativ kann auch erwogen werden, diese Stellplätze zur Nachtzeit nicht zur Verfügung zu stellen.

Im Hinblick auf die prognostizierte Unterschreitung, die jedoch bei Anwendung der Prognoseunsicherheit „zu Lasten des Vorhabenträgers“ [Prognosewert 42 dB(A) + Prognoseunsicherheit 2 dB(A)] noch zu einem grenzwertigen Ergebnis zum Richtwert der Nachtzeit führen kann, wird empfohlen, zusätzlich zu der erforderlichen Schallschutzeinrichtung im Verlauf der nächstgelegenen Pkw-Stellplätze außerhalb der Tiefgaragenebene innerhalb der Tiefgaragenebene im östlichen Bereich bis Mitte Zuwegung (ca. 50 % der Deckenfläche) eine schallabsorbierende Deckenbelegung auszuführen, durch die die Geräuschentwicklungen aus der Tiefgaragenebene selbst um bis zu 4 dB gemindert werden können. Im Zusammenwirken mit der baulichen Schallschutzmaßnahme an mindestens der 2 nächstgelegenen Pkw-Stellplätze (empfohlene Höhe h 1,8 - 2 m) wird dann eine Reduzierung der berechneten Geräuschimmissionen in der Größenordnung von etwa 3 dB erreicht.

Die schallabsorbierende Belegung kann dabei mit marktüblichen, hierfür konzipierten Produkten (z.B. Deckenplattenverkleidungen Heralan/Tectalan etc.), Absorptionskennwert „hochabsorbierend“ ausgeführt werden. Die vorgeschlagene Schallschutzwand sollte parkplatzseitig ebenfalls mit einer absorbierenden/hochabsorbierenden Oberfläche ausgeführt werden, um Reflexionswirkungen auf der Parkplatzseite, die zu einer Reduzierung der Schirmwirkung führen könnten, zu vermeiden.

Projekt Nr. P15019
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bahnhofstraße 30"
Stadt Neu-Anspach

Geräuschmissionen des anliegenden Parkierungsverkehrs
 Wohn- und Geschäftshaus
 Bahnhofstraße 30, Anspach
NACHTZEIT [6 - 22 Uhr]

mit Schallschutzwand Parkplätze 1-1-8 bis 2m ü.G.
 mit abschließender Verkleidung Parkgeschossofdecke
 Isochanderstellung 5.3m ü.G.

Berechnungsgrundlage:
 Erhöhtes Fahrzeugaufkommen nach Parkplatzärmestudie
 "oberirdische" Parkplatzzfläche an Wohnanlagen:
 - N=0,15 Fahrbewegungen/Stellplatz/h
 Gastroparkplatz Nutzung (max. Abschätzung):
 - N=1,1 Fahrbewegungen/Stellplatz/h für "freie Stellplätze" [21]
 Mitarbeiterparkplätze bei TG [6]
 - N=0,16 Fahrbewegungen/Stellplatz/h



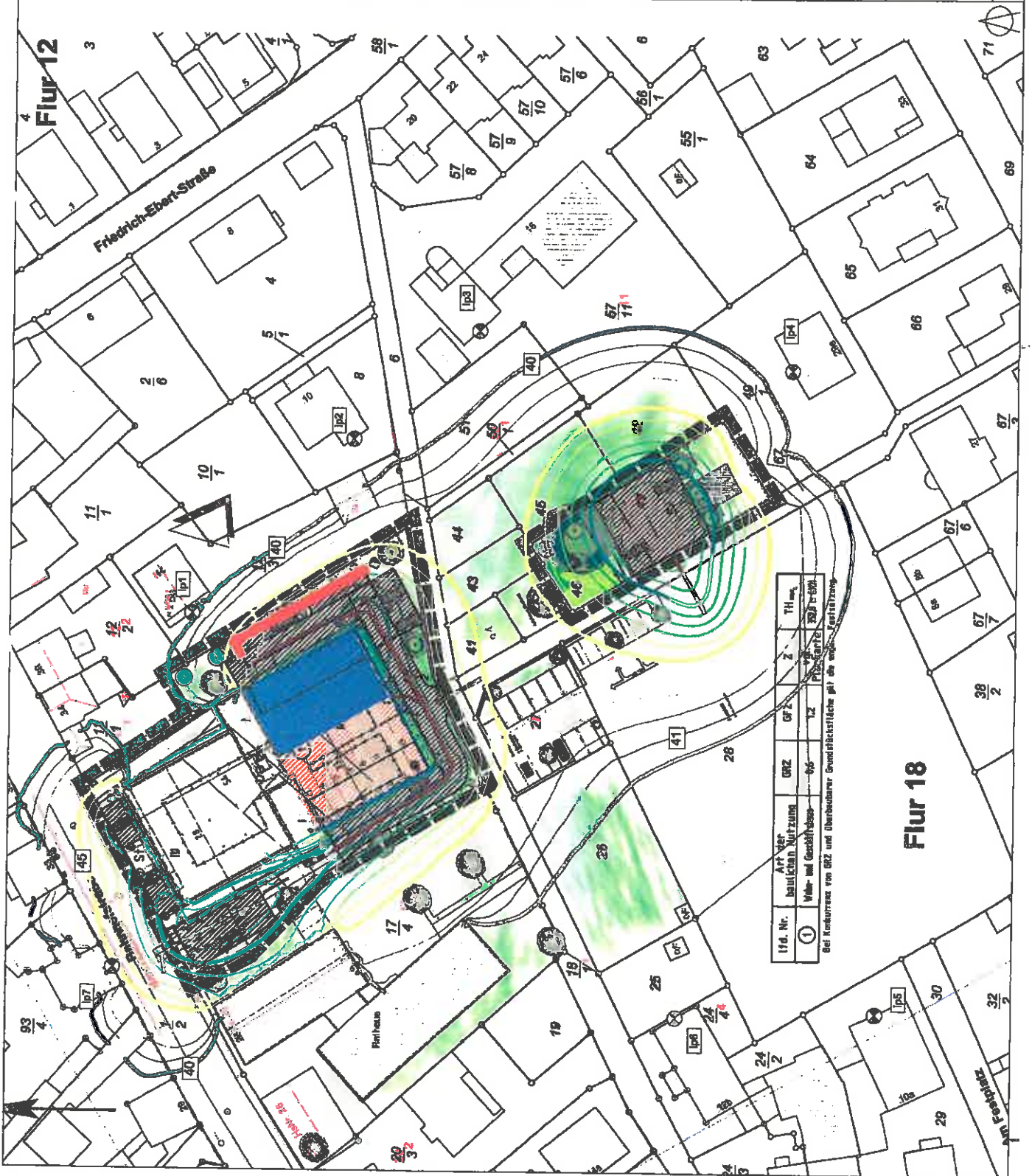
- vert. Flächenquelle
- Strasse
- Parkplatz
- Haus
- Schirm
- Brücke
- Immissionspunkt

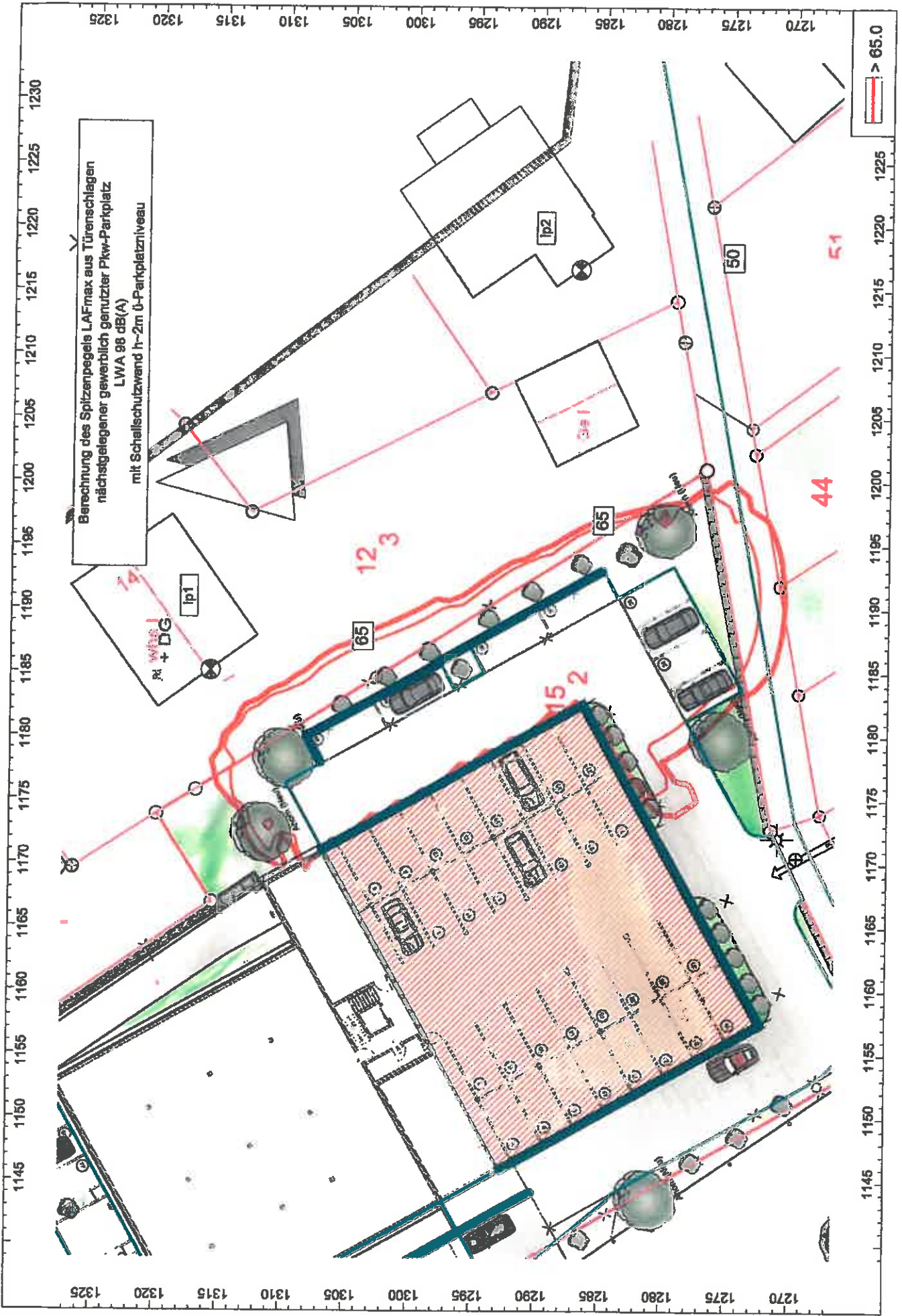
GSA Ziegelmeyer GmbH

B. Ziegelmeyer
 B. Ziegelmeyer
 Schmal, Auftragsleiter

Gutenbergring 60
 65549 Limburg a.d. Lahn
 Tel.: +49 (0) 6431 5541
 Fax: +49 (0) 6431 478515
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www-gsa-ziegelmeyer.de

Planstand: April 2015





7. PROGNOSESICHERHEIT

Nach EN ISO 9613-2 muss mit einer verfahrensbedingten Prognoseunsicherheit von ± 1 dB(A) aufgrund der Lage der Schallquellen/Einwirkungsorte gerechnet werden. Durch Reflexionen und Abschirmungen kann die Prognoseunsicherheit sich erhöhen. Diese wird mit ± 2 dB an den ausgewiesenen Berechnungsergebnissen abgeschätzt.

Durch die Verwendung der Emissionskennwerte/Anhaltswerte der Parkplatzlärmstudie können Ergebnisse „auf der sicheren Seite“ erwartet werden.

DIESE GERÄUSCHIMMISSIONSPROGNOSE
UMFASST 25 SEITEN SOWIE IN DER ANLAGE
AUSZÜGE AUS DEN BERECHNUNGSPROTOKOLLEN.

LIMBURG, DEN 14. APRIL 2015 ZI/BA

GSA Ziegelmeyer GmbH
Beratungsgesellschaft
Schallimmissionsschutz,
Technische Akustik,
Bau- und Raumakustik

Ziegelmeyer





Auszug Berechnungsprotokoll
 Bericht (progmod N nach [Bosserhoff] PPStudie nacht.cna)

Bezeichnung	M.	ID	Typ	Lwa			Zählzeiten			Zuschlag Art			Zuschlag Fahrb			Berechnung nach			
				Tag	Nacht	(dBA)	Stellpl	BezGr f	Bewegh/BezGr N	Kpa	Parkplatzart	Kstro	Fahrbahnberfl	Tag	RL				
				(dBA)	(dBA)	(dBA)	Anzahl B	Stellpl	Tag	Ruhe	Nacht	(dB)	(dB)	(min)	(m)				
Bahntrasse			Ind	66.6	66.6	73.1	1	Stellplatz	6	1.00	0.190	0.190	0.860	3.0	Gaststätte	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 2007	960.00
Planung Gewerbe			Ind	63.8	63.8	70.1	1	Stellplatz	3	1.00	0.190	0.190	0.860	3.0	Gaststätte	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 2007	960.00
Planung 1 Wohnen			Ind	73.5	73.5	70.7	1	Stellplatz	16	1.00	0.170	0.170	0.090	4.0	P+R-Parkplatz	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 2007	960.00
Planung Mitarbeiter 1			Ind	65.8	65.8	65.1	1	Stellplatz	4	1.00	0.190	0.190	0.160	4.0	P+R-Parkplatz	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 2007	960.00
Planung Mitarbeiter 2			Ind	65.8	65.8	65.1	1	Stellplatz	4	1.00	0.190	0.190	0.160	4.0	P+R-Parkplatz	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 2007	960.00
Gewerbe Festplatz			Ind	70.8	70.8	77.3	1	Stellplatz	12	1.00	0.190	0.190	0.860	3.0	Gaststätte	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 2007	960.00

Strassen

Bezeichnung	M.	ID	Lime			Zählzeiten			genaue Zählzeiten			zul. Geschw.			Strassenberfl.			Mehrfachrefl.			
			Tag	Abend	Nacht	DTV	Str.gatt.	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Pkw	Lkw	RQ	Destro	Art	Drefl	Hbeb	Abet.
			(dBA)	(dBA)	(dBA)			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)	(km/h)	(dB)	(%)	(dB)	(m)	(m)
Bahntrasse			-4.1	-6.6	-5.3	0	Gemeindestraße	15.2	0.0	8.8	0.0	0.0	50	50	RQ 7.5	0.0	1	-2.0	0.0		
Zufahrt Tiefgarage			40.4	-8.8	38.0			2.7	0.0	1.4	0.0	0.0	30	30	2.5	0.0	1	0.0	0.0		
Zufahrt Tiefgarage			32.9	-8.8	30.1			1.4	0.0	0.7	0.0	0.0	30	30	.5	0.0	1	0.0	0.0		
Zufahrt Tiefgarage			29.9	-8.8	27.1			1.4	0.0	0.7	0.0	0.0	30	30	.5	0.0	1	0.0	0.0		
Zufahrt Tiefgarage			27.4	-8.8	26.6			0.8	0.0	0.6	0.0	0.0	30	30	.5	0.0	1	0.0	0.0		
Zufahrt Tiefgarage			27.4	-8.8	26.6			0.8	0.0	0.6	0.0	0.0	30	30	.5	0.0	1	0.0	0.0		
Zufahrt PP Festplatz			34.2	-8.8	40.9			2.3	0.0	10.8	0.0	0.0	30	30	.5	0.0	3	2.0	1	0.0	0.0
Anbindung Gewerbe			36.3	-8.8	33.3			6.0	0.0	3.0	0.0	0.0	30	30	.5	0.0	1	0.0	0.0		
Anbindung TG			41.2	-4.6	39.0			7.0	0.0	4.2	0.0	0.0	30	30	2.5	0.0	1	12.0	0.0		

Immissionspunkte

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr	Richtwert	Nutzungsart		Höhe	Koordinaten			
					Gebiet	Auto Lärmart		X	Y	Z	
(dBA)	Ld	Ln	Ld	Ln	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	
ip1 EG			41.8	39.8	60.0	MI	Industrie	2.80 r	1185.10	1315.83	340.87
ip1 1.OG			41.1	39.3	60.0	MI	Industrie	5.30 r	1185.10	1315.83	343.37
ip2 EG			29.8	32.8	60.0	MI	Industrie	2.80 r	1216.63	1286.97	339.65
ip2 1.OG			35.3	35.6	60.0	MI	Industrie	5.30 r	1216.63	1286.97	342.15
ip3 EG			32.7	34.8	60.0	MI	Industrie	2.80 r	1236.37	1264.33	340.33
ip3 1.OG			34.1	36.1	60.0	MI	Industrie	5.30 r	1236.37	1264.33	342.83

Bezeichnung M. ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart		Höhe			Koordinaten		
	Ld	Ln	Ld	Ln	Gebiet	Auto	Lärmart	(m)	X	Y	Z	
Ip3 2.OG	34.8	37.2	60.0	45.0			Industrie	8.10	1236.37	1264.33	345.63	
Ip4 EG	32.3	35.5	60.0	45.0	MI		Industrie	2.80	1229.51	1207.60	342.49	
Ip4 1.OG	33.0	37.1	60.0	45.0	MI		Industrie	5.30	1229.51	1207.60	344.68	
Ip4 2.OG	33.5	37.9	60.0	45.0	MI		Industrie	8.10	1229.51	1207.60	347.78	
Ip5 EG	29.4	29.5	60.0	45.0	MI		Industrie	2.80	1113.81	1191.57	342.17	
Ip5 1.OG	30.1	30.1	60.0	45.0	MI		Industrie	5.30	1113.81	1191.57	344.67	
Ip5 2.OG	30.3	30.6	60.0	45.0	MI		Industrie	8.10	1113.81	1191.57	347.47	
Ip6 EG	33.4	32.0	60.0	45.0	MI		Industrie	2.80	1112.88	1227.44	341.53	
Ip6 1.OG	33.3	32.4	60.0	45.0	MI		Industrie	5.30	1112.88	1227.44	344.03	
Ip6 2.OG	33.3	32.6	60.0	45.0	MI		Industrie	8.10	1112.88	1227.44	346.83	
Ip7 EG	43.8	43.8	60.0	45.0	MI		Industrie	2.80	1121.07	1329.54	344.03	
Ip7 1.OG	43.8	43.8	60.0	45.0	MI		Industrie	5.30	1121.07	1329.54	346.53	
Ip7 2.OG	43.5	43.5	60.0	45.0	MI		Industrie	8.10	1121.07	1329.54	349.33	

Auszug Berechnungsprotokoll
Bericht (progmod N=0.4 TAGS.cna)

Parkplätze

Bezeichnung	M.	ID	Typ	Lwa		Zähldaten			Zuschlag Art		Zuschlag Fahrb		Berechnung na					
				Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Bezugsgr. B0	Anzahl B	Stellp/BezGr f	Beweg/h/BezGr. N	Kpa	Parkplatzart	Kstro (dB)		Fahrbahnberff				
Bahnhofstraße			Ind	76.8	76.8	74.2	1	Stellplatz	6	1.00	2.000	2.000	1.100	3.0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LfU-Studie 200
Planung Gewerbe			Ind	73.8	73.8	71.2	1	Stellplatz	3	1.00	2.000	2.000	1.100	3.0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LfU-Studie 200
Planung Wohnen			Ind	77.2	77.2	72.9	1	Stellplatz	16	1.00	0.400	0.400	0.150	4.0	P+R-Parkplatz	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LfU-Studie 200
Planung Mitarbeiter 1			Ind	67.8	67.8	70.0	1	Stellplatz	4	1.00	0.300	0.300	0.500	4.0	P+R-Parkplatz	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LfU-Studie 200
Planung Mitarbeiter 2			Ind	67.8	67.8	70.0	1	Stellplatz	4	1.00	0.300	0.300	0.500	4.0	P+R-Parkplatz	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LfU-Studie 200
Planung			Ind	81.0	81.0	78.4	1	Stellplatz	12	1.00	2.000	2.000	1.100	3.0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LfU-Studie 200

Strassen

Bezeichnung	M.	ID	Lme		Zähldaten			genaue Zähldaten		zul. Geschw.		Strassenoberfl.		Stieg.		Mehrfachrefl.									
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)	DTV	Str.gatt.	M	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Pkw (km/h)	Lkw (km/h)	RQ Abst.	Distro (dB)	Art	(%)	(dB)	(m)	(m)			
Bahnhofstraße			-4.1	-6.6	-6.3																				
Zufahrt Tiefgarage			40.4	-8.8	36.4																				
Zufahrt Tiefgarage			36.6	-8.8	32.4																				
Zufahrt Tiefgarage			33.6	-8.8	29.3																				
Zufahrt Tiefgarage			33.6	-8.8	29.3																				
Zufahrt Tiefgarage			29.3	-8.8	31.6																				
Zufahrt Tiefgarage			29.3	-8.8	31.6																				
Zufahrt Ibsl			44.4	44.4	41.8																				
Anbindung Gewerbe			36.3	-8.8	33.3																				
Anbindung TG			44.6	-4.6	40.6																				

Immissionspunkte

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr	Richtwert	Nutzungsart		Höhe (m)	Koordinaten			
					Gebiet	Auto Lärmart		X (m)	Y (m)	Z (m)	
Ip1 EG			44.9	42.3	60.0	45.0	MI	2.80	1185.10	1315.83	340.87
Ip1 1.OG			44.2	42.0	60.0	45.0	MI	5.30	1185.10	1315.83	343.37
Ip2 EG			36.8	34.4	60.0	45.0	MI	2.80	1216.63	1286.97	339.65
Ip2 1.OG			40.1	37.7	60.0	45.0	MI	5.30	1216.63	1286.97	342.15
Ip3 EG			38.9	36.2	60.0	45.0	MI	2.80	1236.37	1264.33	340.33
Ip3 1.OG			40.3	37.7	60.0	45.0	MI	5.30	1236.37	1264.33	342.63

ERHÖHTER ANSATZ PARKIERUNGSVERKEHR

Bezeichnung	M_ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart		Höhe	Koordinaten			
		Ld	Ln	Ld	Ln	Gebiet	Auto		Lärmart	X	Y	Z
ip3 2.OG		41.3	38.7	60.0	45.0			Industrie	8.10	1236.37	1284.33	345.53
ip4 EG		39.5	36.7	60.0	45.0	MI		Industrie	2.80	1228.51	1207.80	342.48
ip4 1.OG		41.0	38.3	60.0	45.0	MI		Industrie	5.30	1229.51	1207.80	344.99
ip4 2.OG		41.7	39.1	60.0	45.0	MI		Industrie	8.10	1229.51	1207.80	347.79
ip5 EG		34.1	31.1	60.0	45.0	MI		Industrie	2.80	1113.81	1191.57	342.17
ip5 1.OG		34.7	31.7	60.0	45.0	MI		Industrie	5.30	1113.81	1191.57	344.67
ip5 2.OG		35.1	32.2	60.0	45.0	MI		Industrie	8.10	1113.81	1191.57	347.47
ip6 EG		36.9	33.7	60.0	45.0	MI		Industrie	2.80	1112.88	1227.44	341.53
ip6 1.OG		37.2	34.0	60.0	45.0	MI		Industrie	5.30	1112.88	1227.44	344.03
ip6 2.OG		37.4	34.3	60.0	45.0	MI		Industrie	8.10	1112.88	1227.44	346.83
ip7 EG		47.8	44.6	60.0	45.0	MI		Industrie	2.80	1121.06	1329.55	344.03
ip7 1.OG		48.0	44.8	60.0	45.0	MI		Industrie	5.30	1121.06	1329.55	346.53
ip7 2.OG		47.7	44.5	60.0	45.0	MI		Industrie	8.10	1121.06	1329.55	349.33

Auszug Berechnungsprotokoll
Bericht (progmod N=0.4 NACHT abs. Decke+SSWand PPMIT.cna)

Bezeichnung	M.	ID	Typ	Lwa		Zähdaten				Zuschlag Art		Zuschlag Fahrb		Berechnung na				
				Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Bezugsgr. 60	Anzahl B	Stellpl/BezGr f	Beweg/h/BezGr. N	Koa	Parkplatzart	Kstro (dB)	Fahrbahnberfl					
Bahnhofstraße			Ind	76.8	76.8	74.2	1	Stellplatz	6	1.00	2.000	2.000	1.100	3.0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 200
Planung Gewerbe			Ind	73.8	73.8	71.2	1	Stellplatz	3	1.00	2.000	2.000	1.100	3.0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 200
Planung Wohnen			Ind	77.2	77.2	72.9	1	Stellplatz	16	1.00	0.400	0.400	0.150	4.0	P+R-Parkplatz	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 200
Planung Mitarbeiter 1			Ind	67.8	67.8	70.0	1	Stellplatz	4	1.00	0.300	0.300	0.500	4.0	P+R-Parkplatz	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 200
Planung Mitarbeiter 2			Ind	67.8	67.8	70.0	1	Stellplatz	4	1.00	0.300	0.300	0.500	4.0	P+R-Parkplatz	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 200
Planung			Ind	81.0	81.0	78.4	1	Stellplatz	12	1.00	2.000	2.000	1.100	3.0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0.0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 200

Strassen

Bezeichnung	M.	ID	Lme		Zähdaten		genaue Zähdaten				zul. Geschw.		Strassenoberfl.		Steig.		Mehrfachrefl.				
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)	DTV	Str.gatt.	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	p (%)	Pkw	Lkw	Abet.	RQ	Distro	Art	Drefl (dB)	Hbeeb
Bahnhofstraße			-4.1	-6.6	-5.3	0	Gemeindestraße	15.2	0.0	6.1	0.0	0.0	50	RQ 7.5	0.0	1	-2.0	0.0			
Zufahrt Tiefgarage		PP	40.4	-8.8	36.4			6.4	0.0	2.4	0.0	0.0	30	2.5	0.0	1	0.0	0.0			
Zufahrt Tiefgarage		PPWOHN	36.6	-8.8	32.4			3.2	0.0	1.2	0.0	0.0	30	.5	0.0	1	0.0	0.0			
Zufahrt Tiefgarage		PPWOHN	33.6	-8.8	29.3			3.2	0.0	1.2	0.0	0.0	30	.5	0.0	1	0.0	0.0			
Zufahrt Tiefgarage		PPWOHN	33.6	-8.8	29.3			1.2	0.0	2.0	0.0	0.0	30	.5	0.0	1	0.0	0.0			
Zufahrt Tiefgarage		PPMIT	29.3	-8.8	31.6			1.2	0.0	2.0	0.0	0.0	30	.5	0.0	1	0.0	0.0			
Zufahrt Tiefgarage		PPMIT	29.3	-8.8	31.6			24.0	24.0	13.2	0.0	0.0	30	.5	0.0	1	0.0	0.0			
Zufahrt fizeel		PPMIT	44.4	44.4	41.8			6.0	0.0	3.0	0.0	0.0	30	.5	0.0	1	0.0	0.0			
Anbindung Gewerbe		PPGEW	36.3	-8.8	33.3			15.2	0.0	6.1	0.0	0.0	30	2.5	0.0	1	12.0	0.0			
Anbindung TG		PPTG	44.6	-4.6	40.6																

Immissionspunkte

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr (dBA)	Richtwert	Nutzungsart	Höhe (m)	Koordinaten						
							Ld (dBA)	Ln (dBA)	Lp (dBA)	X (m)	Y (m)	Z (m)	
ip1 EG			40.8	36.0	60.0	45.0	MI	Industrie	2.80	r	1185.10	1315.83	340.87
ip1 1.OG			41.9	36.6	60.0	45.0	MI	Industrie	5.30	r	1185.10	1315.83	343.37
ip2 EG			36.4	34.0	60.0	45.0	MI	Industrie	2.80	r	1216.63	1286.97	339.66
ip2 1.OG			39.2	36.9	60.0	45.0	MI	Industrie	5.30	r	1216.63	1286.97	342.15
ip3 EG			38.7	36.0	60.0	45.0	MI	Industrie	2.80	r	1236.37	1264.33	340.33
ip3 1.OG			39.9	37.3	60.0	45.0	MI	Industrie	5.30	r	1236.37	1264.33	342.83

ERHÖHTER ANSATZ PARKIERUNGSVERKEHR // SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Bezeichnung/ M. ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart		Höhe		Koordinaten		
	Ld	Ln	Ld	Ln	Gebiet/ Auto	Lärmart	(m)		X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)					(m)	(m)	(m)
lp3 2.OG	40.8	38.4	60.0	45.0	MI	Industrie	8.10	r	1236.37	1264.33	345.63
lp4 EG	39.3	36.6	60.0	45.0	MI	Industrie	2.80	r	1228.51	1207.60	342.48
lp4 1.OG	40.7	38.1	60.0	45.0	MI	Industrie	5.30	r	1228.51	1207.60	344.98
lp4 2.OG	41.5	38.9	60.0	45.0	MI	Industrie	8.10	r	1228.51	1207.60	347.79
lp5 EG	33.5	30.6	60.0	45.0	MI	Industrie	2.80	r	1113.81	1191.57	342.17
lp5 1.OG	34.2	31.3	60.0	45.0	MI	Industrie	5.30	r	1113.81	1191.57	344.67
lp5 2.OG	34.7	31.8	60.0	45.0	MI	Industrie	8.10	r	1113.81	1191.57	347.47
lp6 EG	36.3	33.2	60.0	45.0	MI	Industrie	2.80	r	1112.88	1227.44	341.53
lp6 1.OG	36.7	33.7	60.0	45.0	MI	Industrie	5.30	r	1112.88	1227.44	344.03
lp6 2.OG	37.0	34.0	60.0	45.0	MI	Industrie	8.10	r	1112.88	1227.44	346.83
lp7 EG	48.0	44.7	60.0	45.0	MI	Industrie	2.80	r	1121.06	1329.55	344.03
lp7 1.OG	48.1	44.9	60.0	45.0	MI	Industrie	5.30	r	1121.06	1329.55	346.53
lp7 2.OG	47.8	44.6	60.0	45.0	MI	Industrie	8.10	r	1121.06	1329.55	349.33

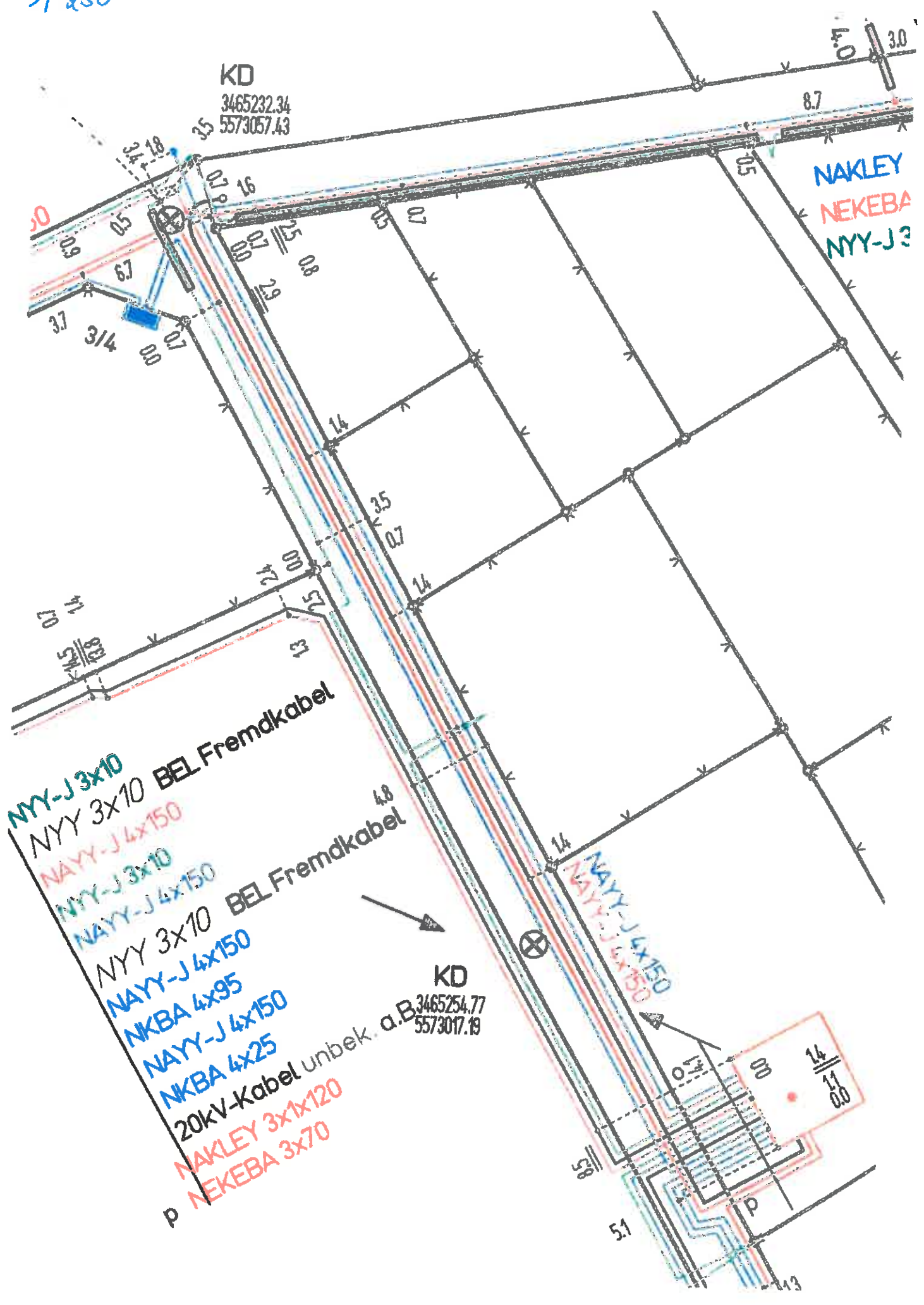
ERHÖHTER ANSATZ PARKIERUNGSVERKEHR // SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Hulage 8

1250

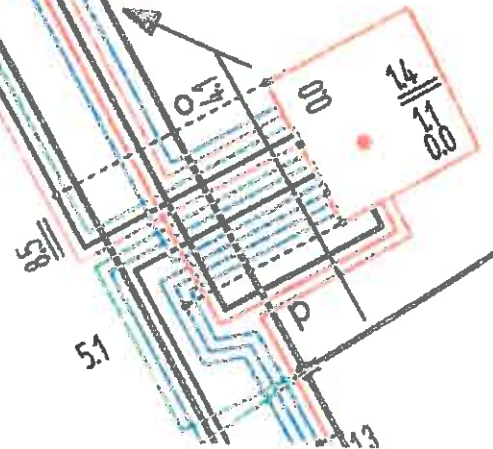
KD
3465232.34
5573057.43

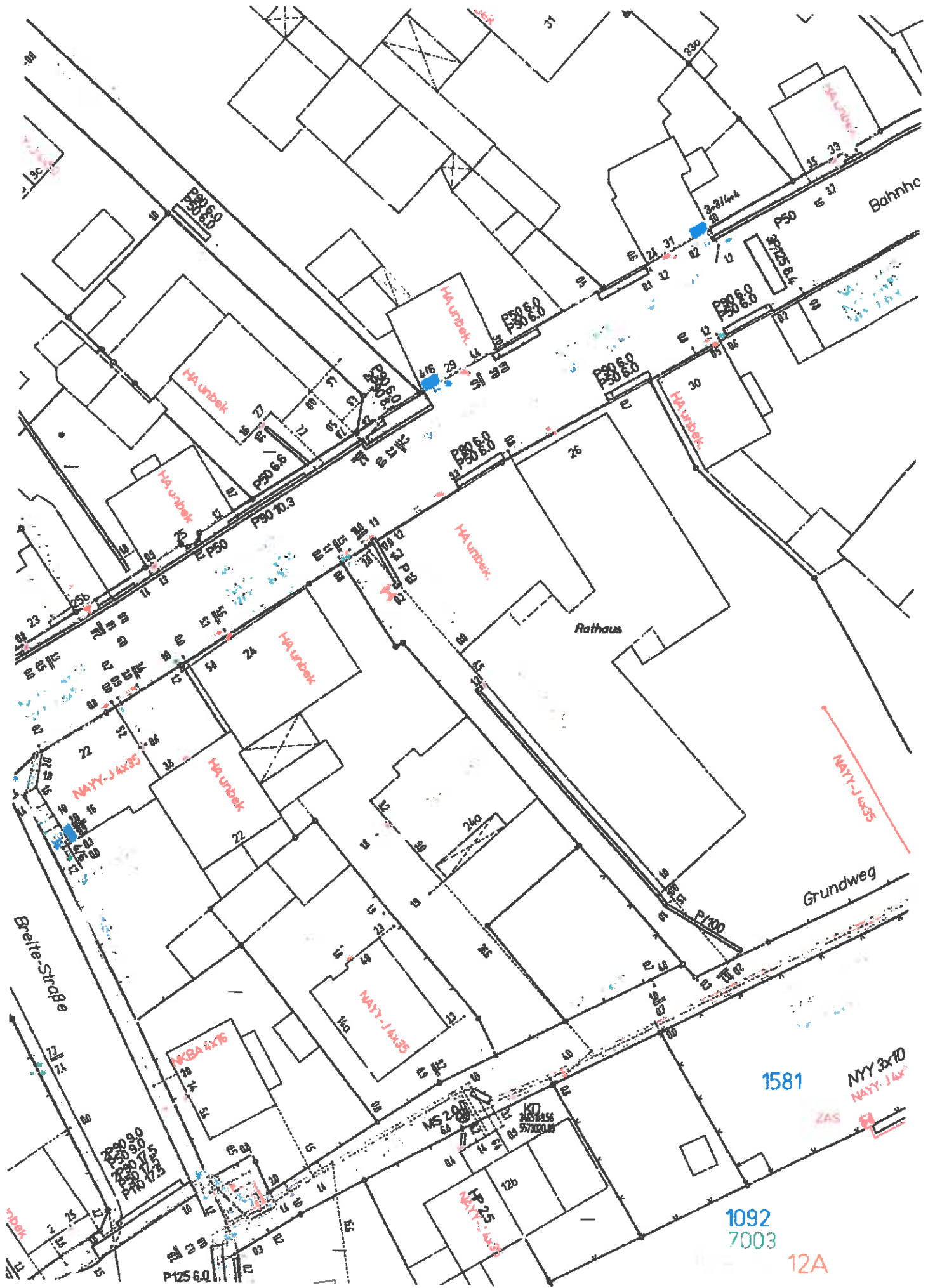
NAKLEY
NEKEBA
NYY-J3



- NYY-J 3x10
- NYY 3x10 BEL Fremdkabel
- NAYY-J 4x150
- NYY-J 3x10
- NAYY-J 4x150
- NYY 3x10 BEL Fremdkabel
- NAYY-J 4x150
- NKBA 4x95
- NAYY-J 4x150
- NKBA 4x25
- 20kV-Kabel unbek. a.B.
- NAKLEY 3x1x120
- NEKEBA 3x70

KD
3465254.77
5573017.19







Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 14.04.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/76/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.04.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2015	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

**60-15-05 Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Gemarkung Anspach
Flur 45 Flurstücke 382/1, 382/3 und 382/2, Am Marktplatz**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Hans-Böckler-Straße 5 (12 i.V.m.
§ 13 a BauGB)**

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Anpassung der Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens
- Verkauf von Teilflächen des Grundstücks Flurstück 388/2

Sachdarstellung:

Kurz vor der erneuten Ausschreibung des Investorenwettbewerbes für die Neue Mitte ist ein Vorhabenträger an die Verwaltung herangetreten, auf dem Grundstück der Kirchengemeinde ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. In dem Gebäude sollen im Erdgeschoss ein Café, 2 Läden, im 1. OG Arztpraxen, im 2. OG und im Staffelgeschoss Wohnungen untergebracht werden.

Das Gebäude hat eine Firsthöhe von 13,90 m - im Bereich der Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss. Die Attikahöhe des 3. OG orientiert sich an den Gebäudehöhen des Feldbergcenters und des Gebäudes der Katholischen Kirchengemeinde. Insofern steht der Planungsentwurf im Kontext zur vorhandenen Nachbarbebauung.

Für das Bauvorhaben sind 40 Stellplätze nachzuweisen. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurden 10 Stellplätze abgelöst. Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung am 16.06.2003 die dafür geleistete Abstandszahlung von 83.691,50 € bestätigt. Hierbei handelt es sich um Ersatz der exakt von der Kirchengemeinde in dieser Höhe bereits erbrachten finanziellen Leistungen gegenüber dem Entwicklungsträger, mit denen die Nutzungsberechtigung an öffentlichen Stellplätzen erworben wurde.

Somit sind 30 Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen zum einen in einer Tiefgarage (10 Stellplätze) mit Zufahrt über den öffentlichen Parkplatz - Teil Flurstück 388/2 - nachgewiesen werden. Zum anderen sollen 16 Stellplätze auf dem Baugrundstück und auf einer von der Stadt zu erwerbenden Teilfläche des Grundstücks Flurstück 388/2 (kleiner Parkplatz mit 14 Stellplätzen nördlich der Kath. Kirche) nachgewiesen werden. Die dann noch fehlenden 4 Stellplätze zu je 5.100 € sollen abgelöst werden.

Die entfallenden 14 öffentlichen Stellplätze sollen dann auf der östlichen Grundstücksfreifläche der Katholischen Kirchengemeinde Flurstück 383, Hans-Böckler-Straße 1-3 nachgewiesen werden. Der öffentliche Parkplatz soll auf dem Grundstück Flurstück 388/2 erweitert werden.

Die Umsetzung der Planung setzt voraus, dass

1. die Katholische Kirchengemeinde eine Teilfläche ihres Grundstücks zur Anlegung von Stellplätzen verkauft oder über die Eintragung einer Baulast die Nutzung festschreibt. Hier wurde in einer Vorabstimmung schon mal eine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert;
2. die Stadt eine Teilfläche von ca. 300 m² des Grundstücks Flurstück 388/2 nördlich des Grundstücks der Katholischen Kirchengemeinde an den Projektentwickler verkauft. Die Verwaltung hat auf der Basis des angrenzend festgesetzten Bodenrichtwerts von 270 €/m² verhandelt. Der Kaufpreis würde sich somit auf ca. 81.000,00 € belaufen. Das wäre dann ein außerordentlicher Ertrag für den Haushalt von rd. 80.550 €;
3. zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Die Verfahrenskosten von ca. 8.200,00 € sollen vom Vorhabenträger übernommen werden. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Gemeinbedarfsfläche dar. Der Gesetzgeber hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB speziell für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt, von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abzusehen. Der Flächennutzungsplan kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die vorliegend zu betrachtende Fläche befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mitte a aus dem Jahr 1979. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt;
4. die Stadt dem Weiterverkauf des Grundstücks der Evangelischen Kirchengemeinde zustimmt;
5. die Stadt die Ausschreibung des Investorenwettbewerbs ändert und auf die städtischen Grundstücke beschränkt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Hans-Böckler-Straße 5 aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 45, Flurstücke 382/1, 382/3, 382/2 und Teilflächen der Flurstücke 388/2 und 383.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Hans-Böckler-Straße 5.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohn- und Geschäftshaus mit den dazugehörigen Stellplätzen.

Sämtliche Verfahrenskosten trägt der noch zu benennende Vorhabenträger;

2. die Aufstellung des der Innenentwicklung dienenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen und auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Eine formale Umweltprüfung erfolgt nicht;

3. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen;
4. das dargestellte Baukonzept als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Kenntnis zu nehmen;
5. den Magistrat zu ermächtigen, die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen;
6. eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück 388/2 von ca. 300 m² zum Preis von 270,00 €/m² an den Vorhabenträger zu verkaufen;
7. die noch fehlenden ca. 4 Stellplätze abzulösen;

8. dem Weiterverkauf des Grundstücks der Evangelischen Kirchengemeinde zuzustimmen;
9. die beschlossene erneute Ausschreibung des Investorenwettbewerbs zu ändern.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Antrag mit Vorentwurfsplanung vom 21.04.2015
2. Orthofoto
3. Übersichtsplan
4. Stellplatzberechnung
5. Lageplan mit Darstellung der zu verkaufenden Flächen

immo-plus commercial

Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Klapperfeld 22
61250 Usingen
Telefon 06081 / 689105
Fax 06081 / 686118
Mobil 0172 / 6562395
h.stocks@immo-plus-commercial.com
www.immo-plus-commercial.com

immo-plus-commercial GmbH, Klapperfeld 22, 61250 Usingen
Stadt Neu-Anspach
Bauen, Wohnen und Umwelt
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

E: 21.4.2015

21. April 2015

Geplantes Bauvorhaben für ein mehrgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung auf dem Grundstück der Evangelischen Kirche Anspach (Flur 45, Flurstück 382) auf Basis der Vorentwurfsplanung des Architekten Radu vom 24.03.2015.

Sehr geehrte Frau Feldmann,

in den Gesprächen mit Herrn Bürgermeister Hoffmann und Ihnen hatten wir informiert, dass wir für das Grundstück der Evangelischen Kirche Anspach neben dem Feldberg Center einen Entwicklungs- und Verkaufsauftrag haben.

Der von uns beauftragte Architekt Radu aus Weilmünster hat unsere Gedanken für ein attraktives Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen in einem Vorentwurf umgesetzt. Diesen hatten wir Ihnen im Rahmen eines gemeinsamen Gespräches bereits vorgestellt und im Hinblick auf die planerischen Erfordernisse aus der Stellplatzverordnung noch modifiziert. Der neue Entwurf liegt Ihnen bereits vor. Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind wir mit Investoren und Projektentwicklungsunternehmen im Gespräch.

immo-plus-commercial GmbH
Klapperfeld 22, 61250 Usingen
www.immo-plus-commercial.com
Geschäftsführung: Andreas Wirth
Amtsgericht Bad Homburg HRB 12430
Ust-IdNr.: DE 285541031

Nassaulache Sparkasse
BLZ 510 500 15
Konto 015 904 35 20
IBAN DE10510500150159043520
BIC NASSDE55XXX

Um für die Realisation keine Zeit zu verlieren, bitten wir, einen Beschluss der Stadt Neu-Anspach für die erforderliche Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für dieses Bauvorhaben herbeizuführen.

Mit diesem Antrag löst immo-plus-commercial GmbH noch keinen kostenpflichtigen Auftrag aus. Eine Beauftragung für die Erstellung eines Bebauungsplans wird durch einen zukünftigen Projektentwickler erfolgen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen und gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Heino Stocks

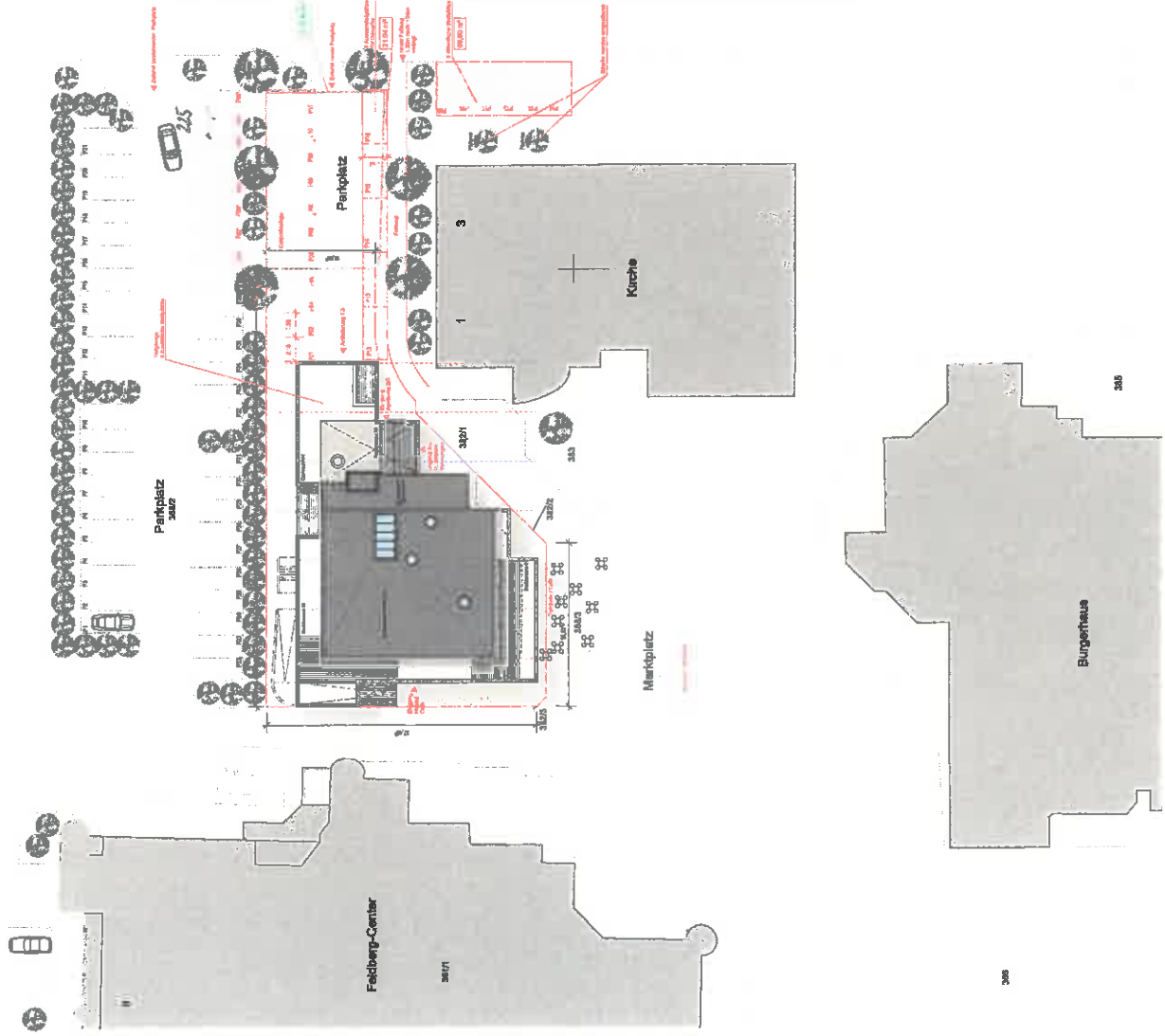
Freiflächenplan NMNA

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

PKW-Stellflächen / Grundstücksgröße

5-450

Norden



LEGENDE

[Grey Box]	BEFAND
[Yellow Box]	ABRUCH
[Light Yellow Box]	NEUJAH

Kapazität mit 30 Stuhlpfählen / 4 weichen Aufstellern
 KELE PARKPLATZE AUSGEWÄHLT
 KELE PARKPLATZE BIERGÄRBER

UNTERSCHRIFT
 BAUMEISTER
 Unterschrift: _____ 29.10.19
 ARCHITECT
 Unterschrift: _____ 29.10.19

stephan raub
 architektur gmbh
 Dieckmanns Weg 1
 27769 Walsenrode
 Walsenrode
 Tel: (0429) - 41 0
 Fax: (0429) - 41 27
 E-Mail: info@stephan-raub.de
 www.stephan-raub.de

Ihr Partner für Gewerbeimmobilien
immo-plus
 Real Estate
 am Markt 1
 01866 Lützen
 Tel: (0354) 200 111
 Fax: (0354) 200 112
 E-Mail: info@immo-plus.de
 www.immo-plus.de

VORENTWURFSPLANUNG

PROJEKT: NEUE MITTE MELANDBACH
 NMNA
 NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
 MIT FREIEN GÄSSEN UND PARKPLÄTZEN

BAUART: FLUR 46, FLURSTÜCK 840/3, 802
 HANDELSGASSE STRASSE
 NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
 MIT FREIEN GÄSSEN UND PARKPLÄTZEN

BAUWERK: IMMOBILIENCOMMERCIAL
 KAPITELWEG 22
 01866 LÜTZEN

QUARTIELLUR: Freiflächenplan /
 Parkplätze

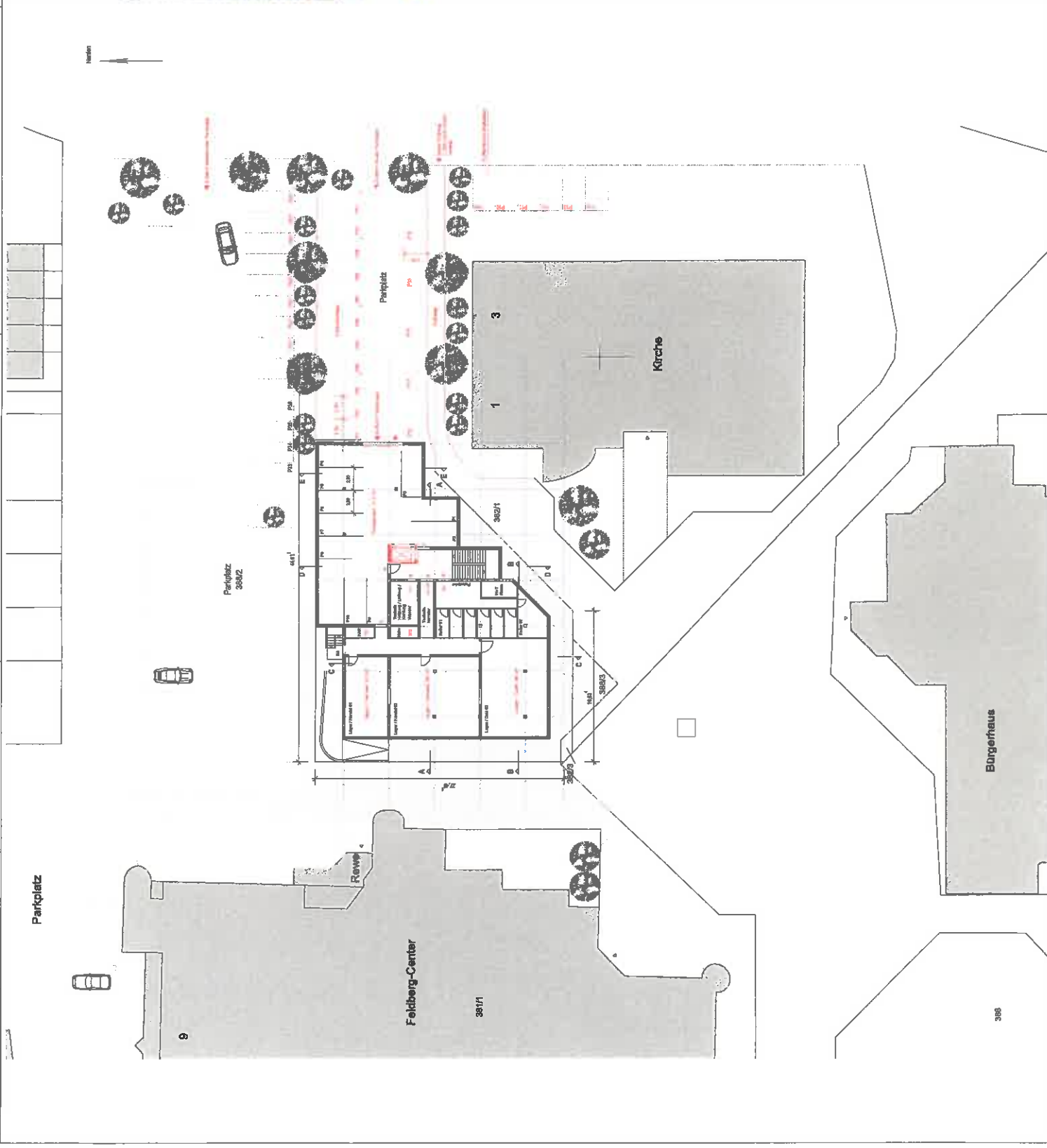
GEZ: 300
 ANFANG: 20.04.2019
 MAßSTAB: 1:250
 BLATT: P.2
 RICHT: C

Grundriss Kellergeschoss

Neubau Wohn- und Geschäftshauses



- LEGENDE**
- BESTAND
 - ABRUCH
 - NEUE HAUPTRITZAUßENHALD
 - NEUE PARKPLATZ AUßENHALD



<p>UNTERSCHRIFT _____ 2014/15</p> <p>BAUHERR Lingen, _____ 2014/15</p>	<p>UNTERSCHRIFT _____ 2014/15</p> <p>ARCHITECT Wien, _____ 2014/15</p>
<p>architekturbüro stephan roth</p> <p>Stadlerhofweg 6 27063 Walslohndorf Tel: 04291 4115 Fax: 04291 2120 E-Mail: info@stephanroth.de www.stephanroth.de</p>	
<p>Das Partner für Gewerbestandorten</p> <p>immo-plus</p> <p>Immobilien Management AG</p> <p>www.immo-plus.de</p>	
<p>VORENTWURFSPLANUNG</p> <p>PROJEKT: NEUE LITTE RECHENPACH NARRA NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT BREITEN LÖSUNG UND ANZUTROHEN</p> <p>BAUORT: RUM 16, FLURSTÜCK NR. 3422 HAIN-BOGNER STRASSE 3078 WELLMÜNSTER - WOLFENHAGEN</p> <p>BAUHERR: IMMO-PUS COMMERCIAL NEUBAUSTRASSE 17 31228 LINDEN</p>	
<p>SPRITZELMÄSSIGES Grundriss Kellergeschoss</p> <p>BSZ: _____</p> <p>BRZ: _____</p> <p>DATUM: _____ 2014/15</p> <p>MASSSTAB: 1:200</p> <p>BLATT: P.3</p> <p>PROJ. PLAN: _____</p> <p>PROJ. NENN: _____</p>	

Grundriss Erdgeschoss

Neubau Wohn- und Geschäftshaus



- LEGENDE**
- BESTAND
 - AUBRUCH
 - NEUBAU
 - NEUE PARKPLATZ AUßENHALB
 - NEUE PARKPLATZ INNENHALB

UNTERSCHRIFT

BALKHERR
Müller, 2014/15

UNTERSCHRIFT

ARCHITECT
Müller, 2014/15



stephan redl
architektur
Eckelmann Platz 8
30719 Woburn, N
Tel. (0513) 33111
Fax (0513) 331200
E-Mail: info@stephanredl.de

Der Partner für Gewerbeimmobilien
Immo-Plus
Immobilienmakler
Gartenstraße 1
30773 Hannover, N
Tel. (0511) 41011
Fax (0511) 41012

VORENTWURFSPLANUNG

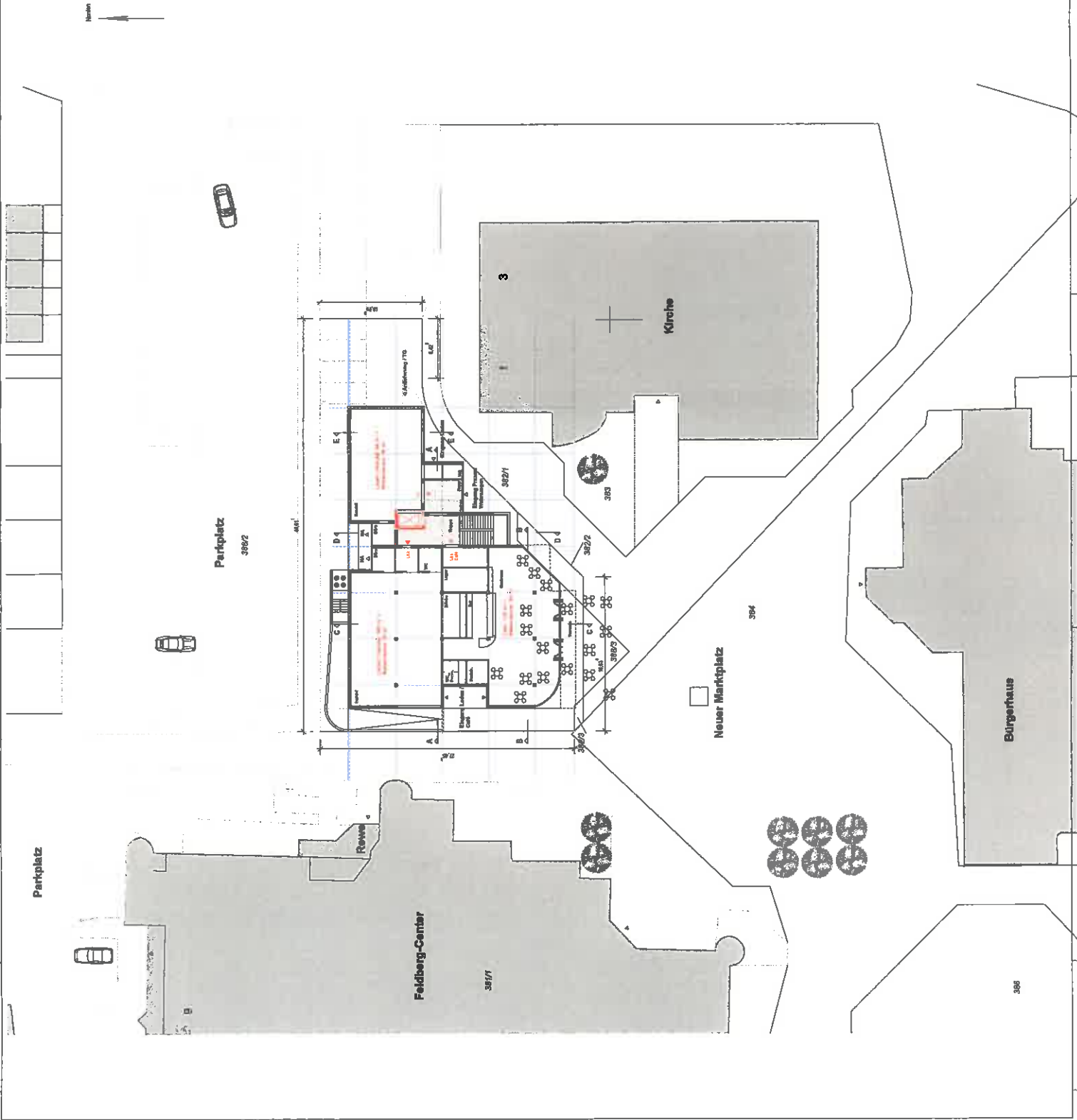
PROJEKT: NEUE MITTELEINWANDS
NIMMA
NEUBAU WOHNS UND GESCHÄFTSHAUS
MIT EINGANGS UND WOIETRAUMEN

BAUORT: PLATZ 4, FELDBERGSTRASSE 302
30779 WELLMATER-WOLFENHAGEN

BAUHERR: BÄNDLER & CAMERON
BÄNDLERSTRASSE
DÄPFERFELDZ
6726 UNGER

ZWEITSTELLUNG: Grundriss Erdgeschoss

GEZ.	SSM
DATUM:	21.03.2015
MASSSTAB:	1:200
BLATT:	P 4
BLICK:	8

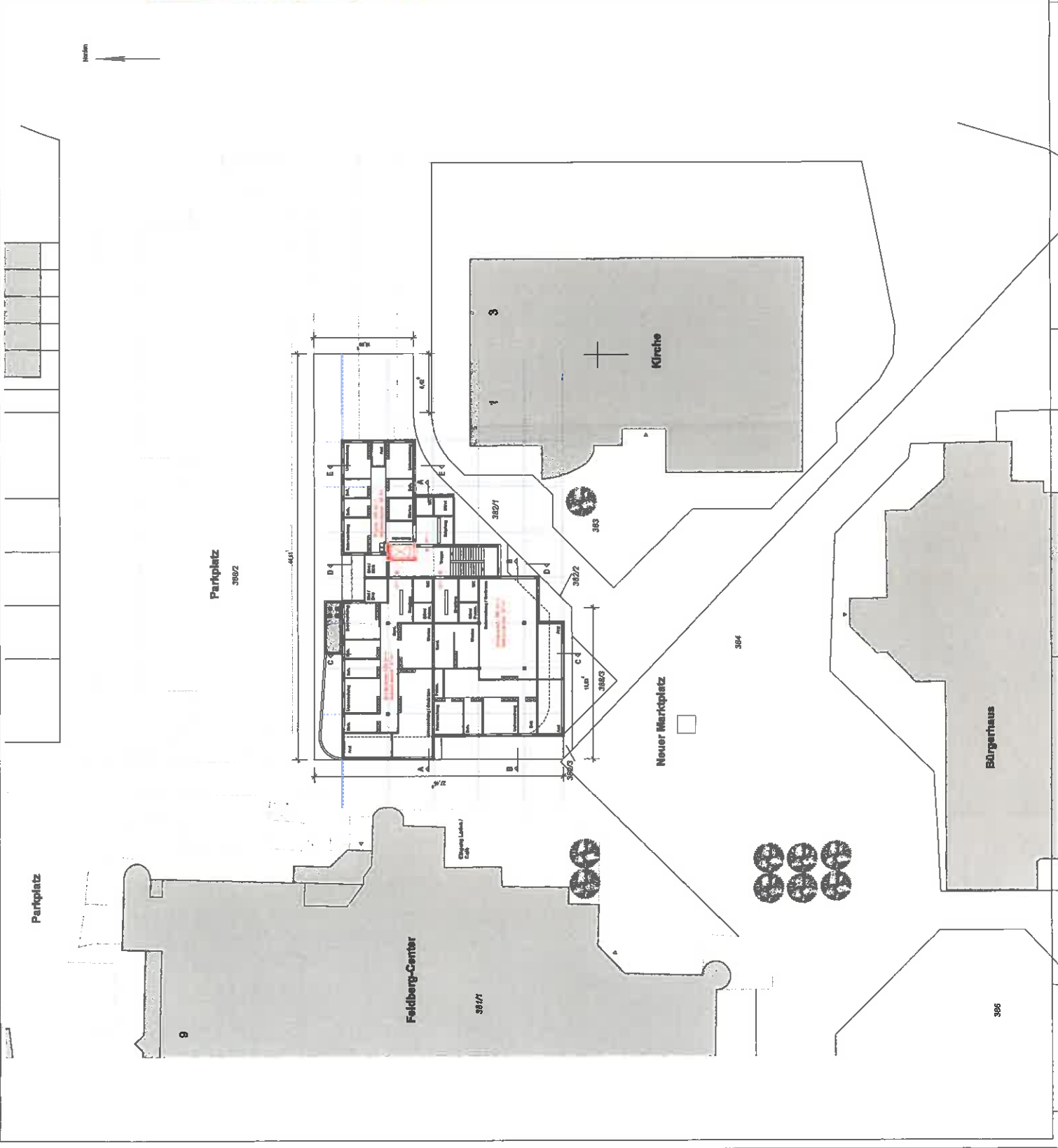


Grundriss 1. Obergeschoss

Neubau Wohn- und Geschäftshaus



- LEGENDE**
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEUBAU
 - NEUE PARKPLATZE UMESHAUL
 - NEUE PARKPLATZE INNERHAUB



BAUHER Baugruppe ... 2016/15		ARCHITEKT ... 2016/15	
UTERSCHRIFT		stephan radu architekturbüro	
Ihr Partner für Gewerbehilfen STRATO-PLUS ...			
VORENTWURFSPLANUNG PROJEKT: NEUE WITTE NEHARSDORF NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT EINER LAIFE UND AUTOPARKEN			
BAUART: HAUS MIT GARTEINGARTEN; 1800 2016 WELTLÄNDER-WAUFERHÄNDEN			
BAUWEISE: MACHSALLECOMMERCIAL KLIPPFELDZ FÜR DUBROV			
URSPRUNGS: Grundriss 1.0G			
REV:	01/16	DATE:	01/16
BRUCHSTAB:	1/200	BLATT:	P4
PROZ:	6	PROZ:	6

Grundriss 2. Obergeschoss

Neubau Wohn- und Geschäftshaus



- LEGENDE**
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEUBAU

- NEUE PARKPLATZE AUSERHALB
- NEUE PARKPLATZE INNERHALB

UNTERSCHRIFT

BAUHERR
Umgang: 2014/15

UNTERSCHRIFT

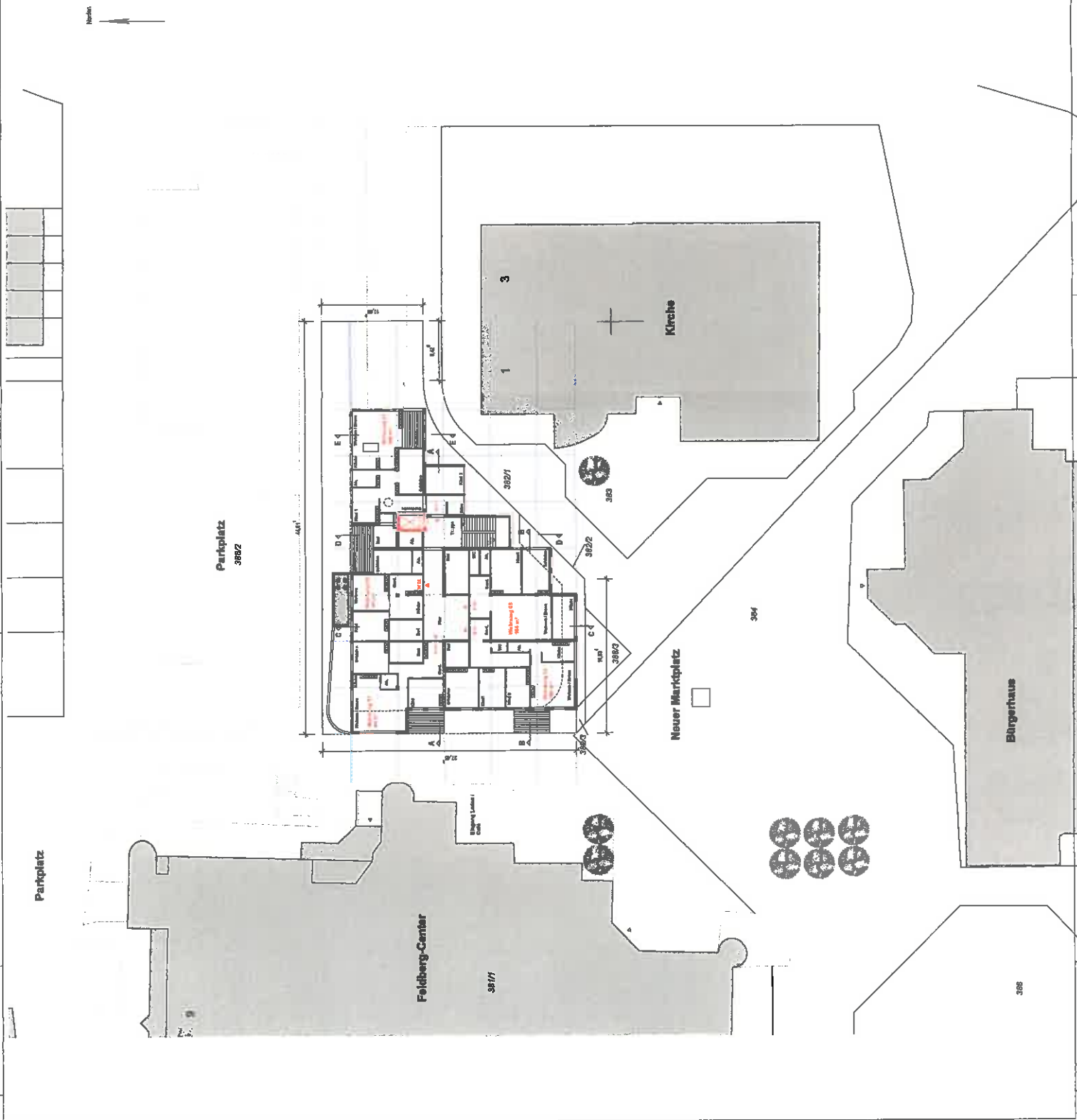
ARCHITEKT
Umgang: 2014/15

stephan rogg
architektbüro
Sternberg Platz 3
57189 Neuwied
Tel.: 02623 9101-1
Fax: 02623 9101-107
E-Mail: info@stephanrogg.de

Irrtümer für Gewerkeimmobilien
Irrtümer für Gewerkeimmobilien
Irrtümer für Gewerkeimmobilien
Irrtümer für Gewerkeimmobilien

VORENTWURFSPLANUNG

PROJEKT:	NEUE LEISTE NEUBAUWASCH
MIETL:	MIETL NEUBAUWASCH UND GESCHÄFTSRAUM MIT EISEN COFFEE AND JUZZFRAGEN
BAUWEIT:	FLUR 46, FLURSTÜCK 38/1, 38/2 2013 MELDUNGSANTRAG - ANTRAGSNUMMER
BAUWEIT:	MIETL NEUBAUWASCH MIETL NEUBAUWASCH MIETL NEUBAUWASCH
UNTERSCHRIFT:	Grundriss 2.OG
REZ.:	BRUNNEN
DATUM:	24.03.2015
MASSSTAB:	1:200
BLATT:	P7
PROJEKT:	BRUNNEN



Grundriss 3. Obergeschoss Staffelgeschoss

Neubau Wohn- und Geschäftshaus



- LEGENDE**
- WEITERBAU
 - ABRUCH
 - NEUBAU
-
- NEUE PARKPLATZ ANMERKUNG
 - NEUE PARKPLATZ ANMERKUNG

UNTERRISCHT:

BAUHERR
Umgang: 21/17/15

MITTENSCHIFT:

ARCHITEKT
Umgang: 21/14/15

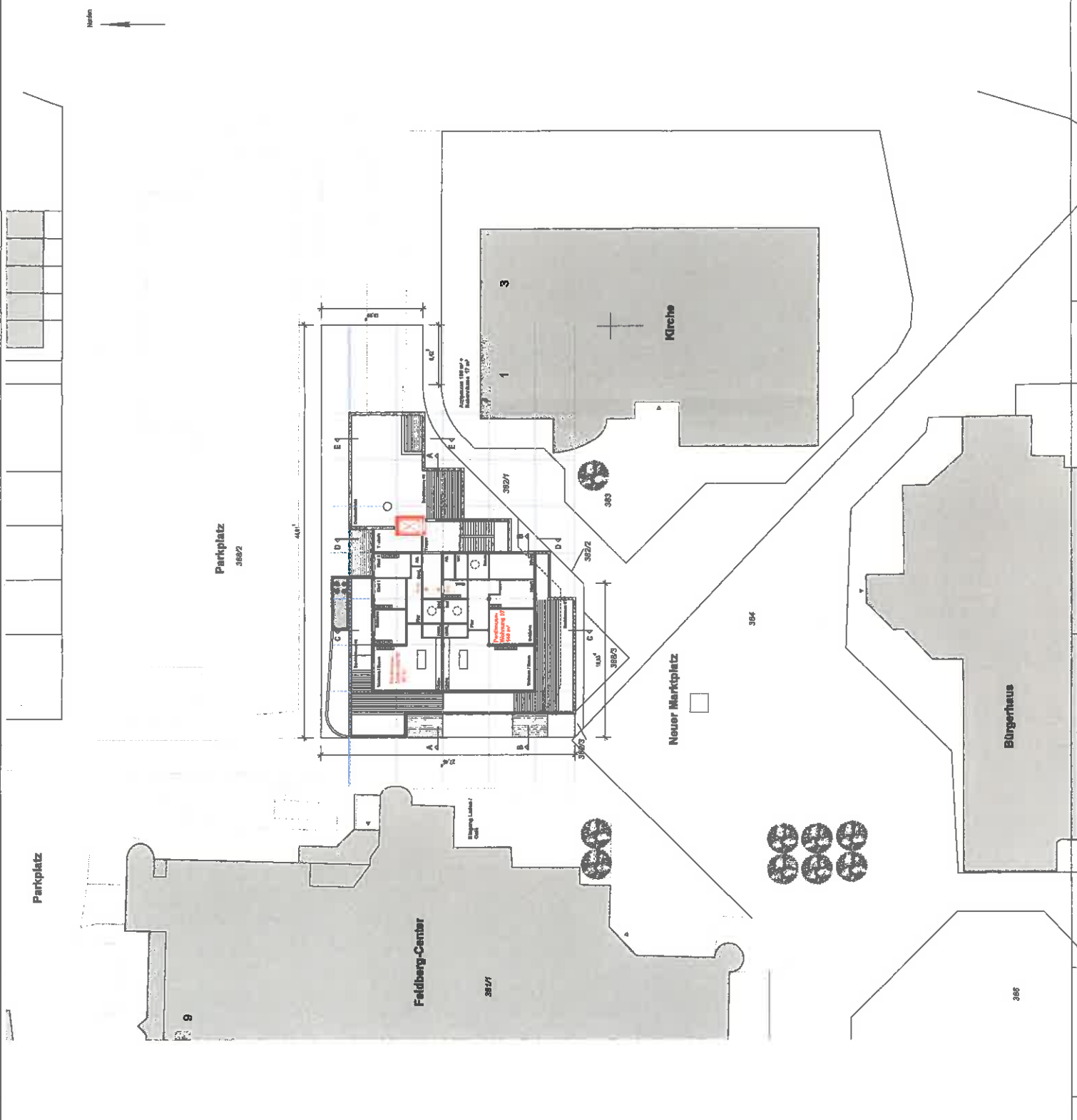
stephan raß
architektbüro
Seckauer Str. 6
3720 Walsrode
Tel. (053) 772 00
Fax (053) 418 00
Büroadresse

Der Partner für Gewerbeimmobilien
immo-plus
Gewerbeimmobilien
Projektmanagement
www.immo-plus.de

VORENTWURFSPLANUNG

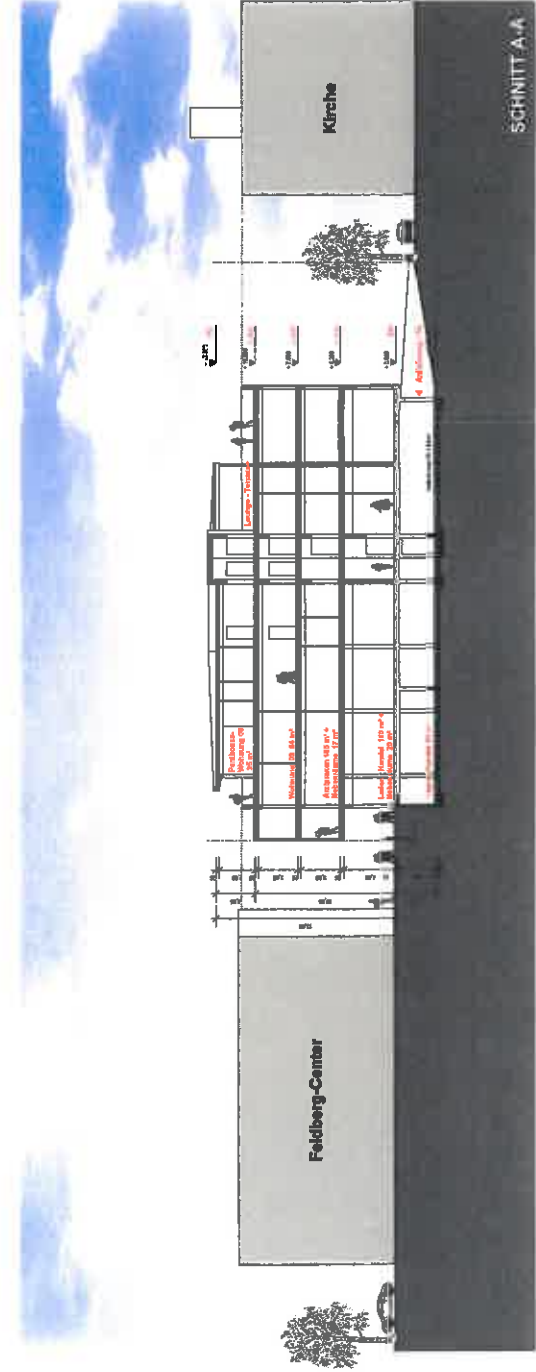
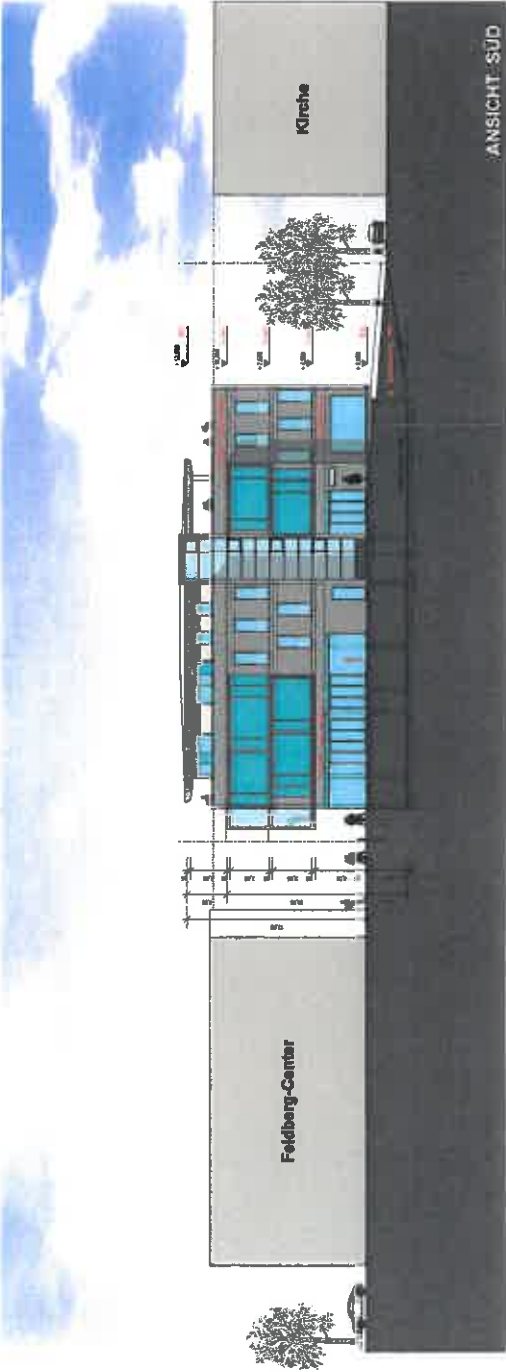
PROJEKT: NEUE WITTE MARKTPLATZ
NAMEN: NEUBAU WOHNGEBÄUDE MIT WERKSTÄTTEN UND PARKPLATZ
STADT: FLUR 46 FELDSTRICH 389/1, 389/2
LAGE: NEUBAU WOHNGEBÄUDE MIT WERKSTÄTTEN UND PARKPLATZ
BAUHERR: BÄURERREI GEMEINSCHAFT
BRUNNENSTADT
KAPITELSTRASSE
KIRCHENSTRASSE
DARSTELLUNG: Grundriss 3.OG

GRZ:	BRWA
DATUM:	24.03.15
MASSSTAB:	1:200
BATT:	P 8
PROJ:	



Schnitt A-A und Ansicht Süd

Neubau Wohn- und Geschäftshaus



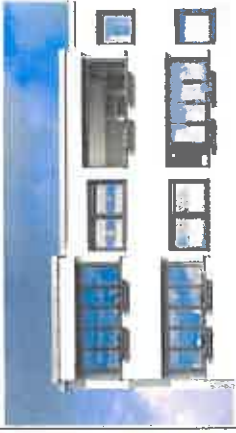
LEGENDE

	EXISTENZ
	ABBRUCH
	NEUBAU
	NEUE PROJEKTE AUFWÄRTS
	NEUE PROJEKTE ABWÄRTS

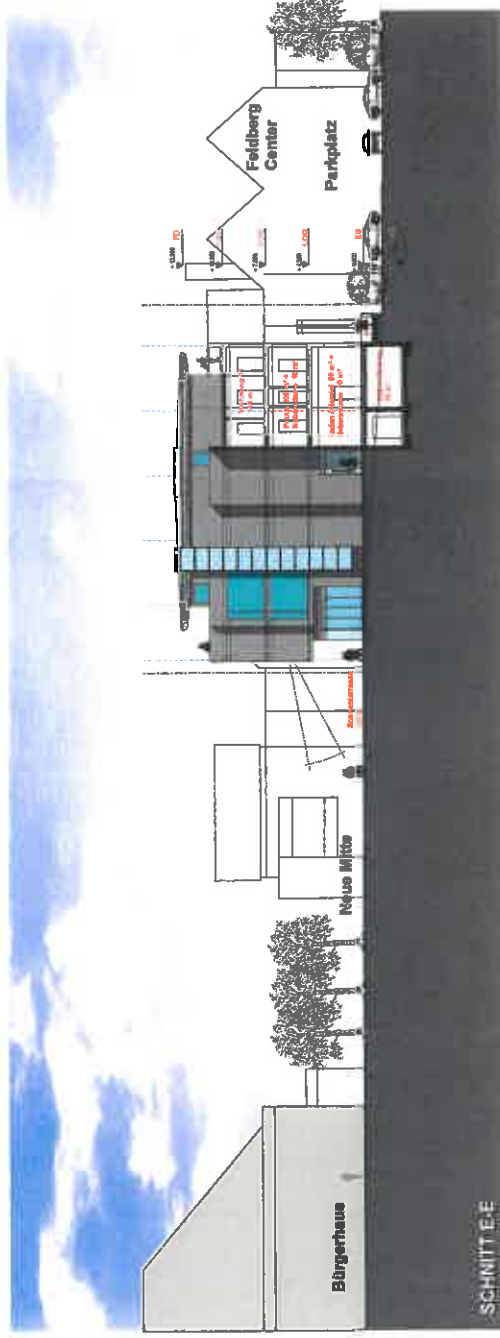
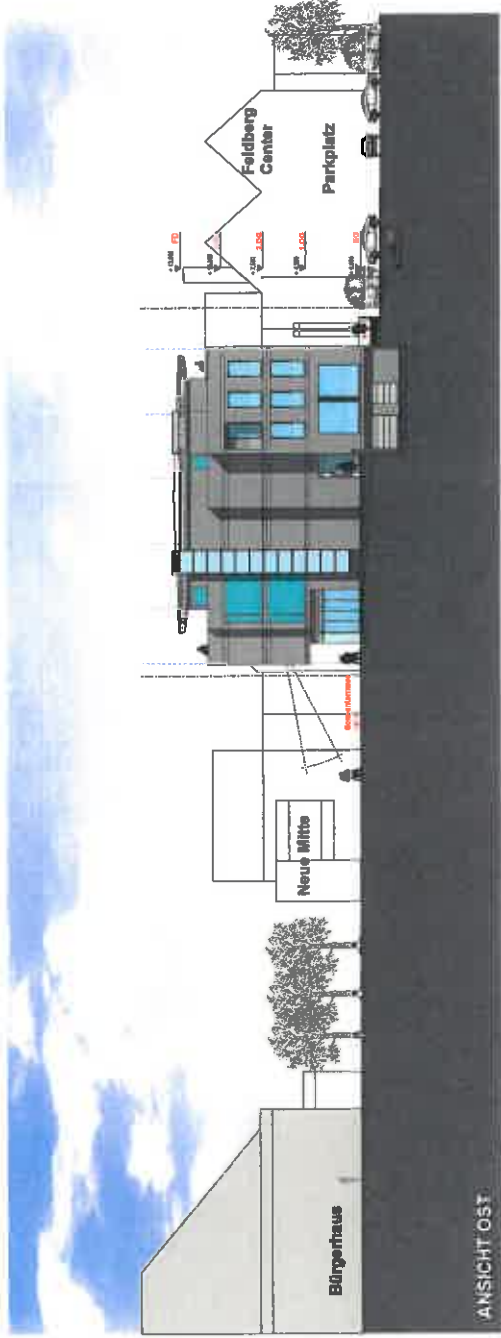
UNTERSCHRIFT	UNTERSCHRIFT
BAUERREISE München, 2014/15	ARCHITECT München, 2014/15
	<p>stephan reidl architektenbüro</p> <p>Chauland Park 6 81739 München Telefon: +49 (0)89 23 22 00 Fax: +49 (0)89 23 22 01 Büro@stephanreidl.de</p>
	<p>Ihr Partner für Gewerbeimmobilien</p> <p>ENTWURFS KONZERN</p> <p>www.entwurfskonzern.de</p>
VORENTWURFSPLANUNG	
PROJEKT: WEIßENHOF NEUBAU MIMMA KONZERN UND GESCHÄFTSRAUM MIT EINER LOUVE UND AUFTRÄGEN	
BAUORT: PLATZ 46, KLINGENBERG, 80331 MÜNCHEN 2014 WEIßENHOF NEUBAU	
BAUHERR: MIMMA KONZERN MIMMA KONZERN KAPFERFELD 2 81547 MÜNCHEN	
ANWELDER: Schnitt A-A und Ansicht Süd	
GEZ.	BRW
DATUM	11.08.14
MASSSTAB	1:200
BLATT	P3
NOCH	
NOCH	

Schnitt E-E und Ansichten Ost

Neubau Wohn- und Geschäftshaus



- LEGENDE**
- NEUE PRODUKTE AUßERHALB
 - AUßERLICH
 - NEUE PRODUKTE INNERHALB
 - NEUE PRODUKTE INNERHALB



UNTERSCHRIFT

BÄHNER
Umgang

UNTERSCHRIFT

ARCHITEKT
Wohnbau

stephan redl
architektur/büro

Stadelhofen Platz 5
80331 München
Tel. 089 2405 113
Fax 089 2405 115
info@stephanredl.de
www.stephanredl.de

Ihr Partner für Gewerbestimmungen
Immopuls
 Gewerbesteuer
 Gewerbesteuer
 Gewerbesteuer

VORENTWURFSPLANUNG

PROJEKT: NEUE MITTE WELFAHRICH
 IMMOBILIEN
 NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
 MIT EINGELASSENEM ANFANGSPARKEIN

BAUGRUND: BAUGRUND EINGELASSENEM ANFANGSPARKEIN
 IMMOBILIEN WELFAHRICH

BAUHER: IMMOBILIEN WELFAHRICH
 IMMOBILIEN WELFAHRICH
 IMMOBILIEN WELFAHRICH

HERSTELLUNG: Schnitt E-E und
 Ansichten Ost

GRZ: 100%

DATUM: 11/20

MASSSTAB: 1:100

BLATT: P 11

ANSICHT: 11

Schnitt C-C und Ansichten West

Neubau Wohn- und Geschäftshaus



- LEGENDE**
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEUBAU
-
- NEUE PARKPLATZ AUßENHAUS
 - NEUE PARKPLATZ INNERHAUS

UNTERSCHRIFT

UNTERTITEL

BAUHERR
Unger, ... 2019/18

ARCHITEKT
Wagner, ... 2018/18

stephan reiß
architektbüro

Engelmannstr. 6
20119 Hamburg
Tel: 040 3071 413
Fax: 040 3071 200 00
info@stephanreiss.de
www.stephanreiss.de

Der Partner für Geschäftsimmobilien

INSTRIG-REIS

Projektmanagement
Architektur
Bauplanung

VORENTWURFSPLANUNG

PROJEKT: NEUE MITTE NEHARDTPACH
NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
MIT BREITEN OFFEN UND AUFTRÄGEN

BAUORT: ALLE 2. STADTQUARTIER, 2020
KLEINER KAMPFSTRASSE 30/32

BAUHERR: HANDELS- UND COMMERCIAL
NEUBAU STÜCK
KAMPFSTRASSE 32
20119 HAMBURG

ZWEITELUNG: Schnitt C-C und
Ansichten West

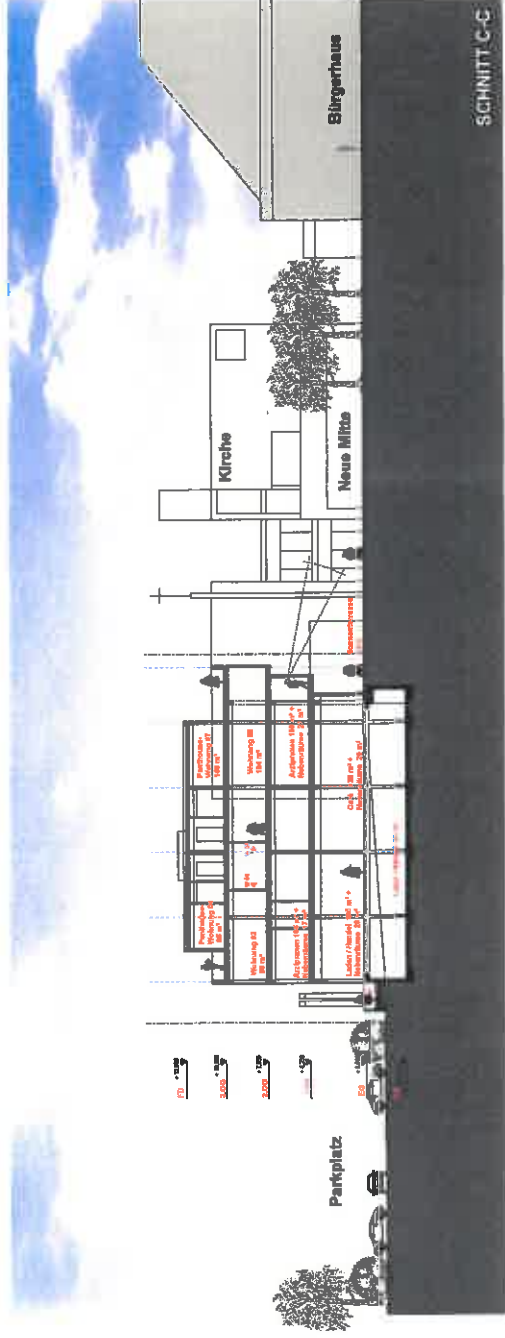
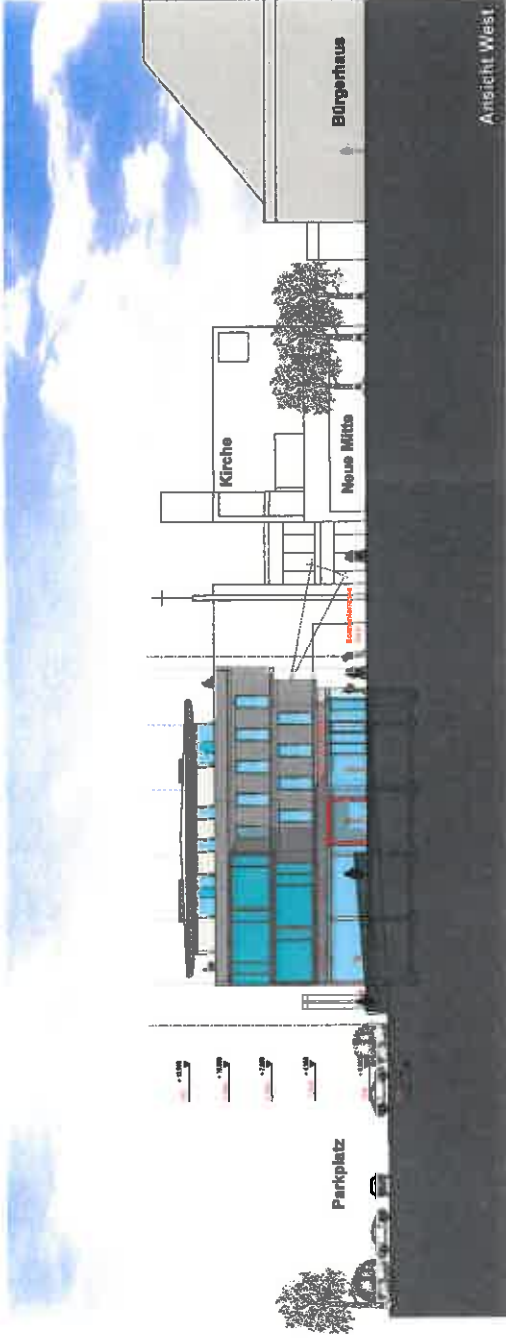
ZEIT: 2018

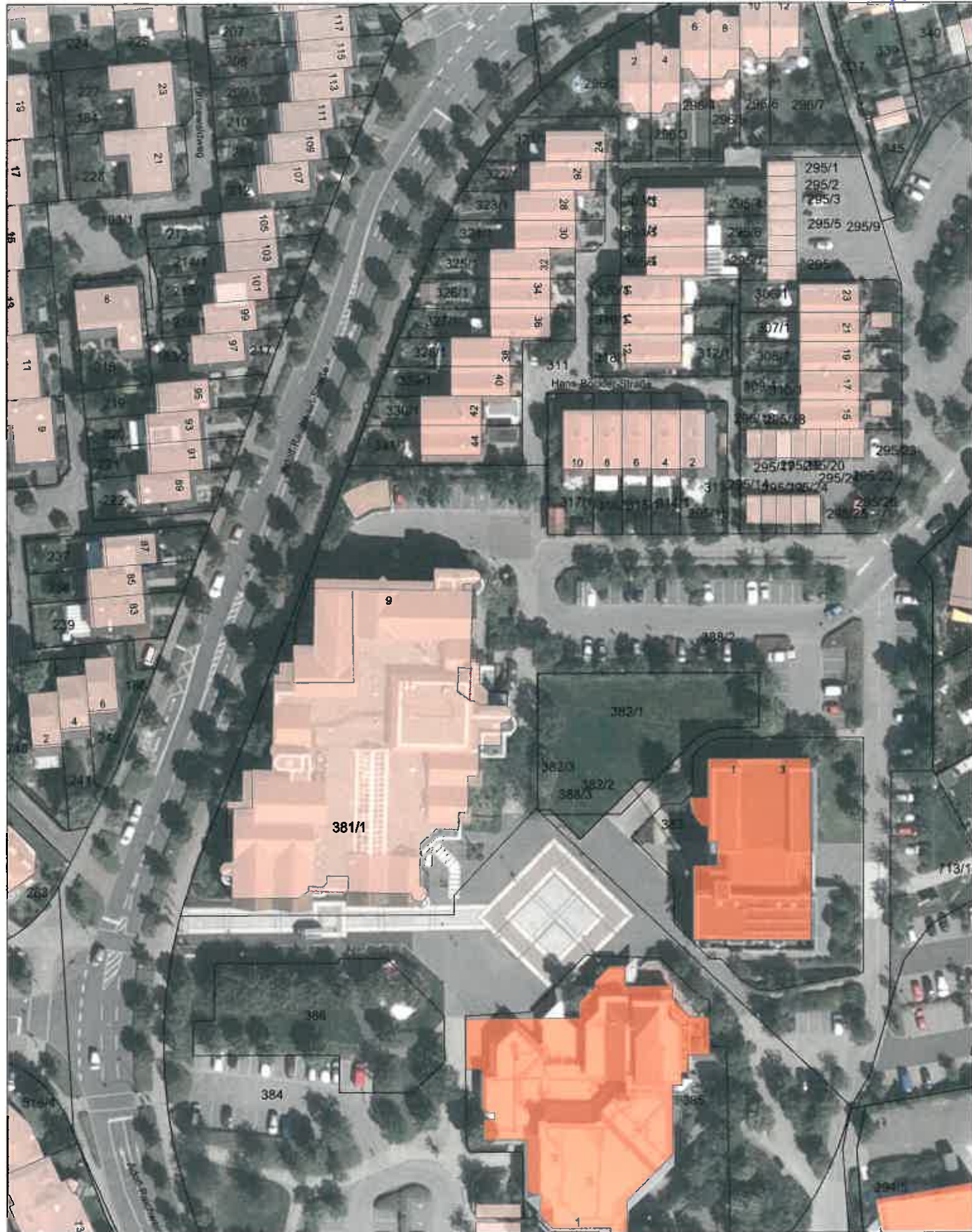
DATEI: 111111

MAßSTAB: 1/200

BLATT: P.19

PROJ. NR.: 18





Stadt Neu-Anspach



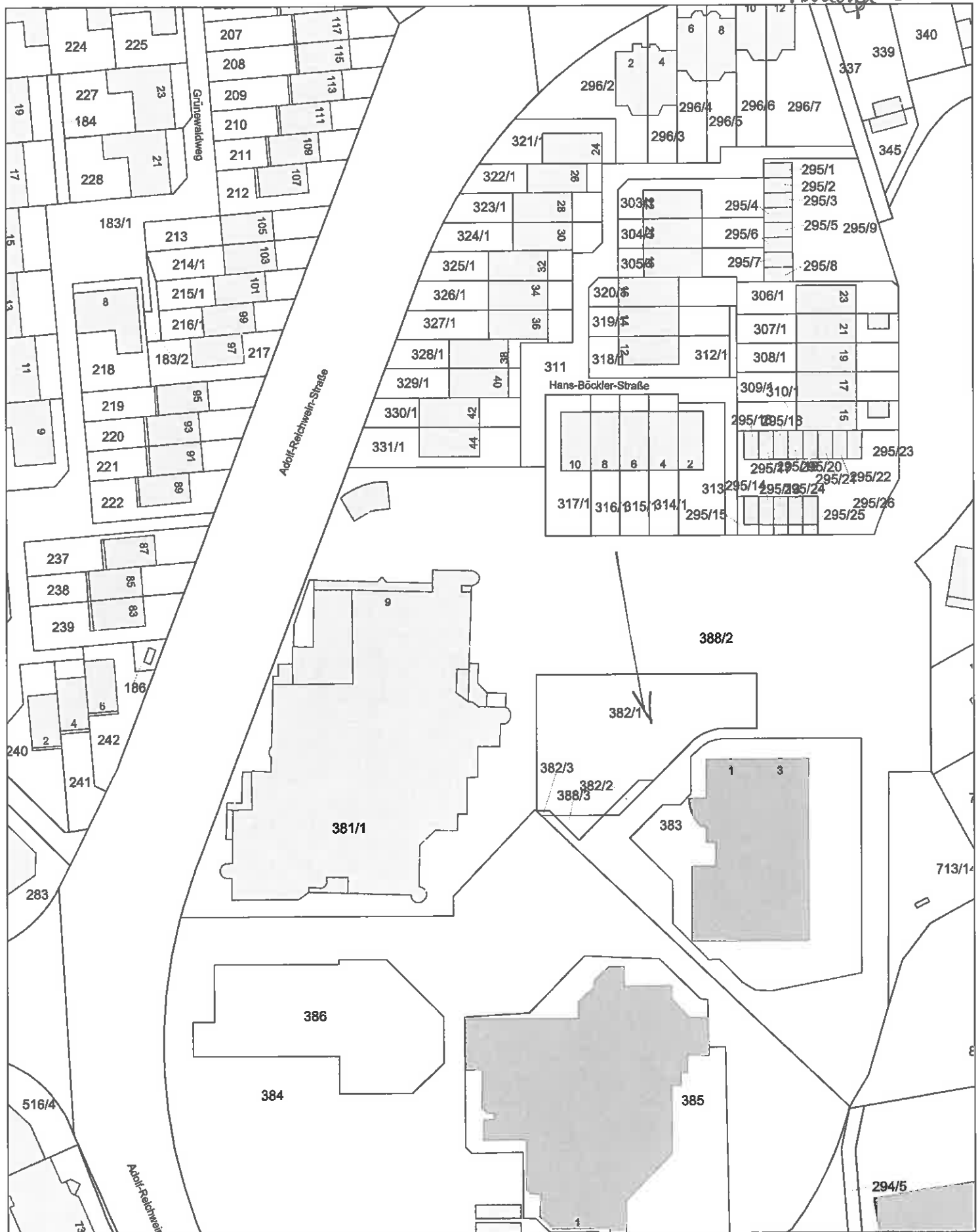
Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

Erstellt am: 21.04.2015

Maßstab 1:1000



Planlage 3



Stadt Neu-Anspach



Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

Erstellt am: 21.04.2015

Maßstab 1:1000



BAUVORHABEN: **„Neue Mitte Neu-Anspach NMNA“**
Neubau Wohn- und Geschäftshaus
 Marktplatz Flur 45 / Flurstücke 382/1-3
 61267 Neu-Anspach

BAUHERR: **Immo-Plus Commercial**
Heino Stocks / Klaus Spangenberg
 Klapperfeld 22
 61250 Usingen

PLANUNG: **A S E Stephan Radu Architekturbüro**
 Architekt Dipl.-Ing. Stephan Radu
 Elkerhäuser Berg 6
 35789 Weilmünster-Wolfenhausen

STELLPLATZNACHWEIS FÜR PKW

nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach

Nach 1 Wohngebäude

1.2.a) Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohneinheiten > 50 m² / 2 Stpl. je Wohnung

7 x 2,0 Stellplätze je Wohnung = 14,0 Stellplätze

Nach 2 Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen

2.2 Räume mit erheblichen Besucher-/Innenverkehr

3 x mind. 3,0 Stellplätze je Arztpraxis = 9,0 Stellplätze

Nach 3 Verkaufsstätten

3.2 Räume mit erheblichen Besucher-/Innenverkehr

2 x mind. 2,0 Stellplätze je Laden = 4,0 Stellplätze

Nach 6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

6.1 Gaststätten, Cafés, Bistros u. ä.

Mind. 1 Stellplatz je 10 m² Bedienungsfläche / vorhanden 130 m²

13 x mind. 1,0 Stellplätze je 10 m² = 13,0 Stellplätze*
 10 Stellplätze werden von der Stadt abgelöst übernommen = -10,0 Stellplätze

Erforderlich Gesamt: = 30,0 Stellplätze

Auf dem Grundstück geplant:

11 Carport-Stellplätze	=	11,0 Stellplätze
5 Stellplätze Gewerbe	=	5,0 Stellplätze
10 Stellplätze in Tiefgarage	=	10,0 Stellplätze

Nachgewiesen Gesamt: = **26,0 Stellplätze**

Fehlende Stellplätze: = **4,0 Stellplätze**

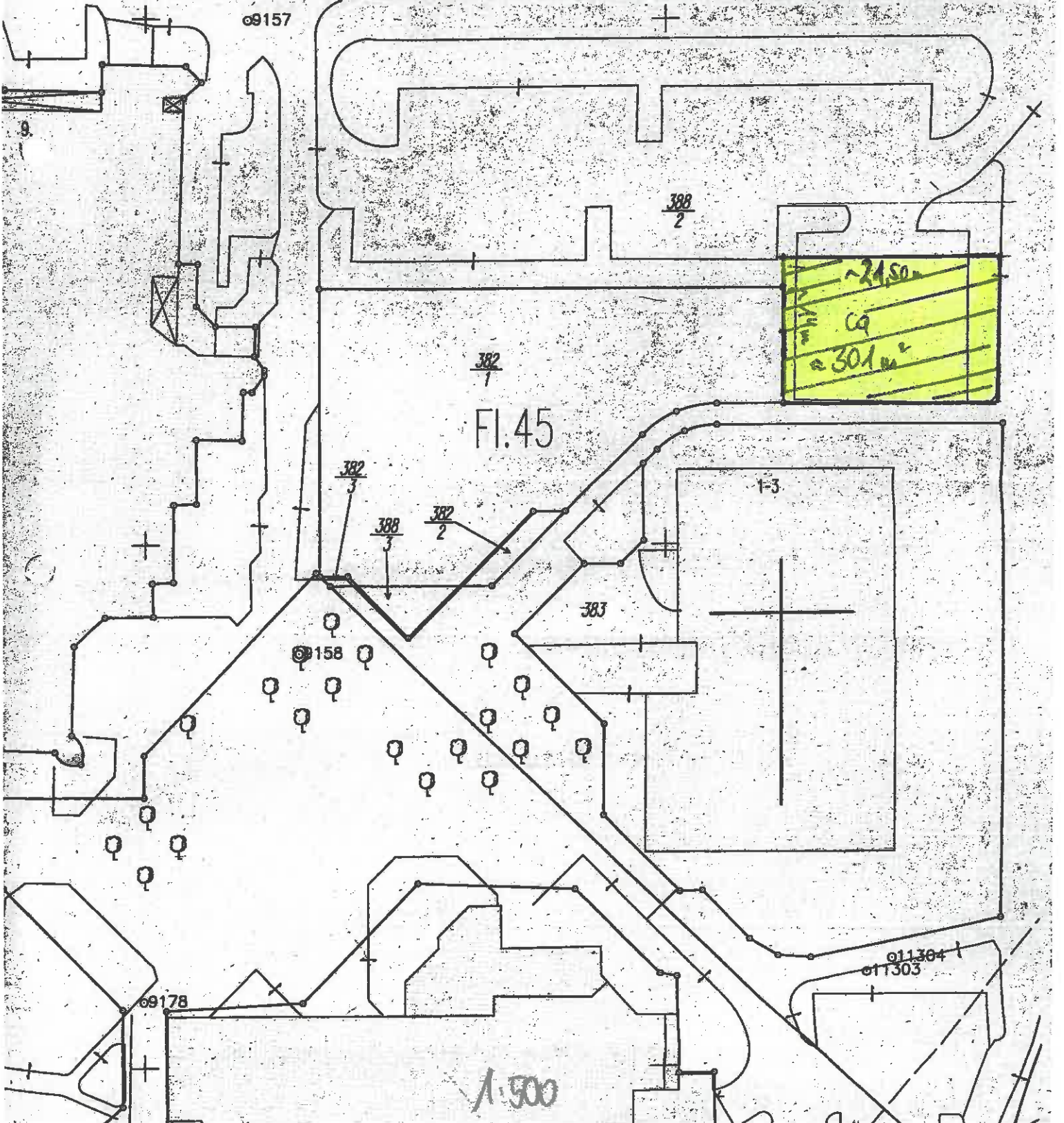
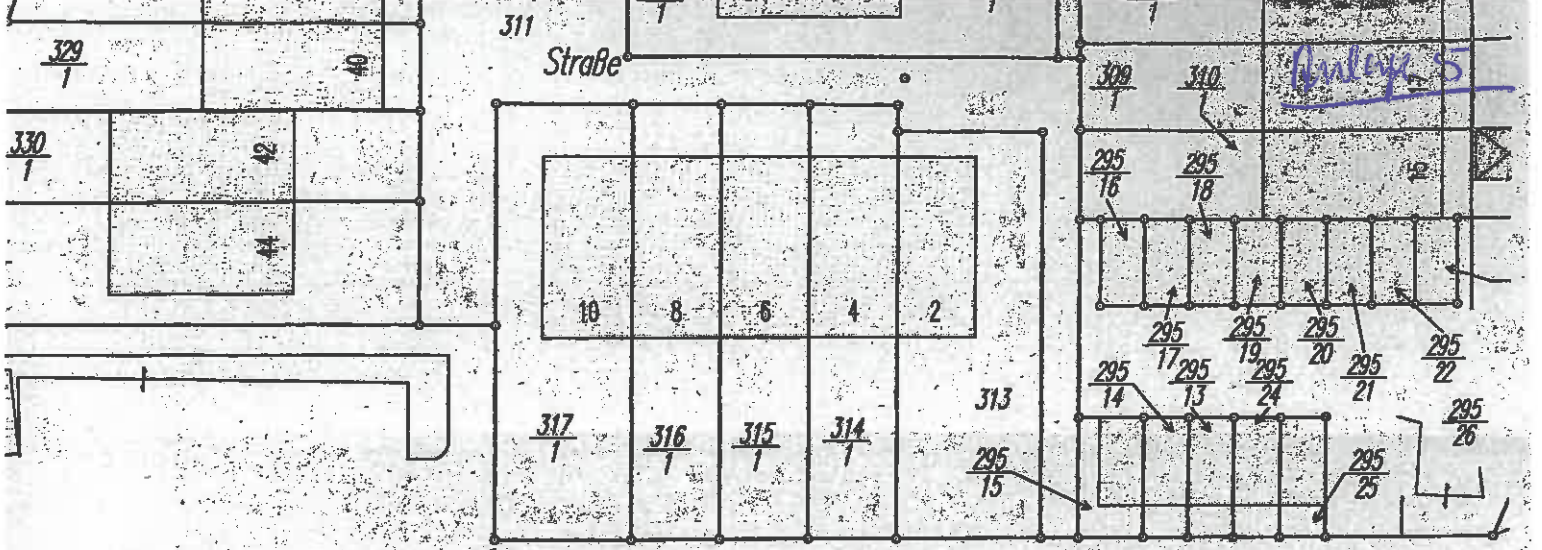
Weilmünster, den 20. April 2015

Der Bauherr

Der Architekt

.....

.....





Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 27.04.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/91/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.05.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2015	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

60-15-07 Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge/anerkannte Asylbewerber durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 18 Flurstück 28/1, Am Festplatz
- Grundsatzentscheidung
- Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Am Festplatz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung:

Es besteht die Möglichkeit, durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus, auf der derzeit ungenutzten südlichen Grünfläche des Festplatzes ein Mehrfamilienwohnhaus zu errichten. Angedacht ist eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. In diesem Gebäude könnten dann 12 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 826 m² (4 WE je Geschoss, Wohnflächen mit ca. 63 und 81 m²) errichtet werden. Hierfür müssten 23 Stellplätze geschaffen werden, 12 Stellplätze könnten auf dem eigentlichen Baugrundstück nachgewiesen werden. Für die restlichen 11 Stellplätze sollte eine andere weitere Fläche des Festplatzes ausgedeutet werden, die die Nutzung und eine spätere Gestaltung des Festplatzes nicht beeinträchtigt.

Aus Wirtschaftlichkeitsgründen und auch aufgrund der Wohnungsnachfrage im Stadtteil Anspach ist ein Gebäude mit einer möglichst großen vermietbaren Wohnfläche zu bauen. Das Projekt wurde in Abstimmung mit der Verwaltung entwickelt und inzwischen auch schon vom Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH zur Umsetzung beschlossen.

Die Stadt würde an die Wohnungsbau GmbH Hochtaunus eine noch zu vermessende Grundstücksfläche von ca. 828 m² zum angrenzenden Bodenrichtwert von 280 €/m² verkaufen (rd. 231.840 €) und sich ein Belegungsrecht von 20 Jahren dadurch einräumen lassen, das sich, in Anlehnung an den geförderten sozialen Mietwohnungsbau, die Stadt an der Finanzierung mit 10.000 € pro Wohnung beteiligt (also 120.000 €). Die Gemeinnützige Wohnungsbau hätte dann noch einen Kaufpreis von 112.000 € zu leisten.

Bisher war das Projekt noch nicht im Doppelhaushalt etatisiert. Das Projekt wurde aus aufsichtsbehördlicher Sicht als unproblematisch gesehen. Mit dem damit verbundenen außerordentlichen Ertrag von rd. 230.598 € würde unterm Strich die Liquidität um rd. 110.598 € verbessert werden können.

Im weiteren Verfahren wird dann noch der Kostenaufwand der Stadt für die Herstellung der Ver- und Entsorgung zu ermitteln sein.

Zur Schaffung des Planungsrechtes wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes am Festplatz im beschleunigten Verfahren – Innenentwicklung – erforderlich, in dem dann auch die zukünftigen Nutzungen des Festplatzes bestimmt werden sollen.

Beschlussvorschlag:

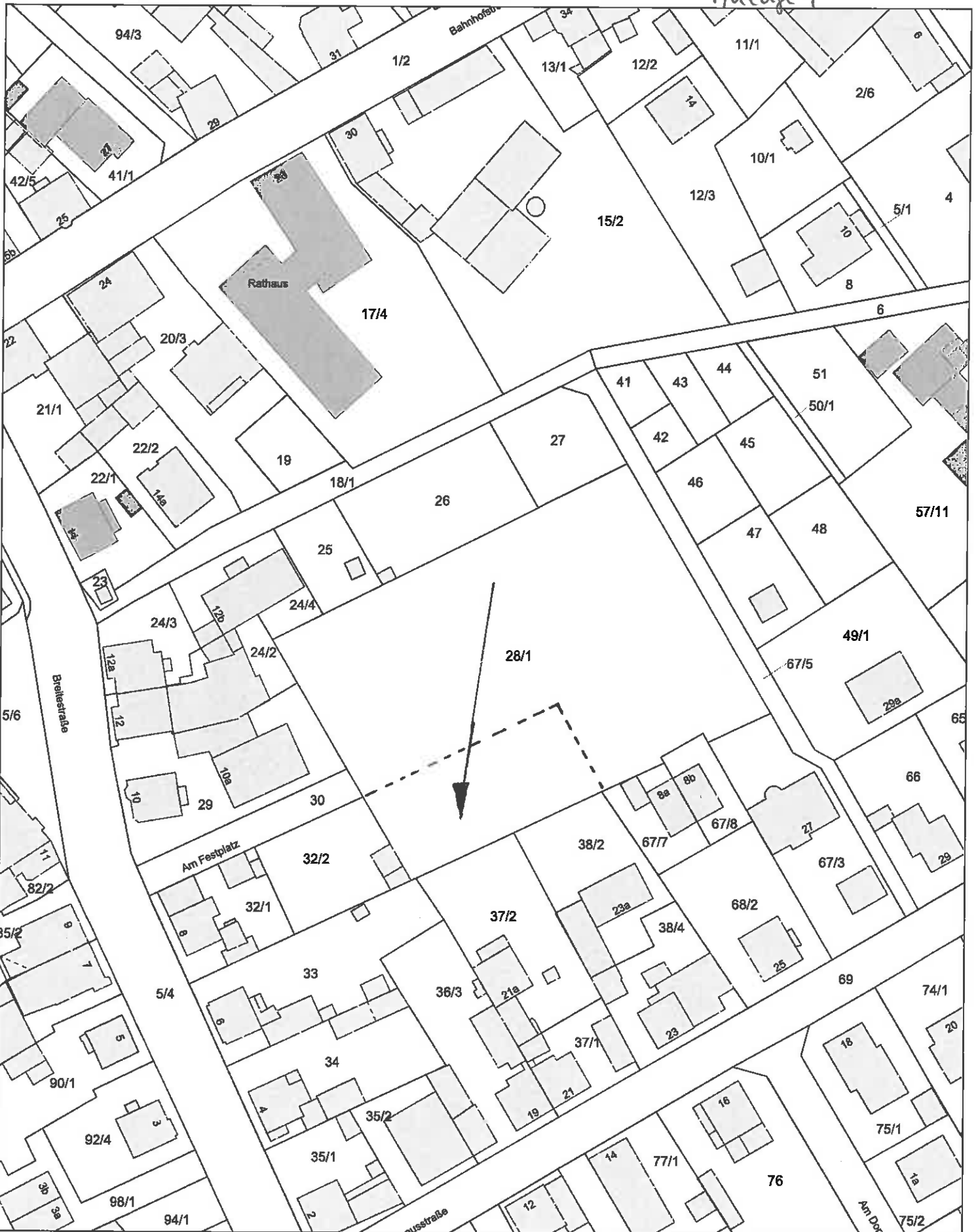
Es wird beschlossen,

1. an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 18 Flurstück 28/1 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den erforderlichen Stellplätzen zum Quadratmeterpreis von 280 €/m² zu verkaufen;
2. dass sich die Stadt im Gegenzug an der Finanzierung des Projektes mit 10.000 €/pro Wohnung beteiligt, wenn im Kaufvertrag für die Stadt ein Vorschlagsrecht für die Belegungen für 20 Jahre eingeräumt wird;
3. nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB einen Bebauungsplan Am Festplatz im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan und Orthofoto
2. Freiflächenplan und Schnitt – Entwurf
3. Mietberechnung - Entwurf



Stadt Neu-Anspach

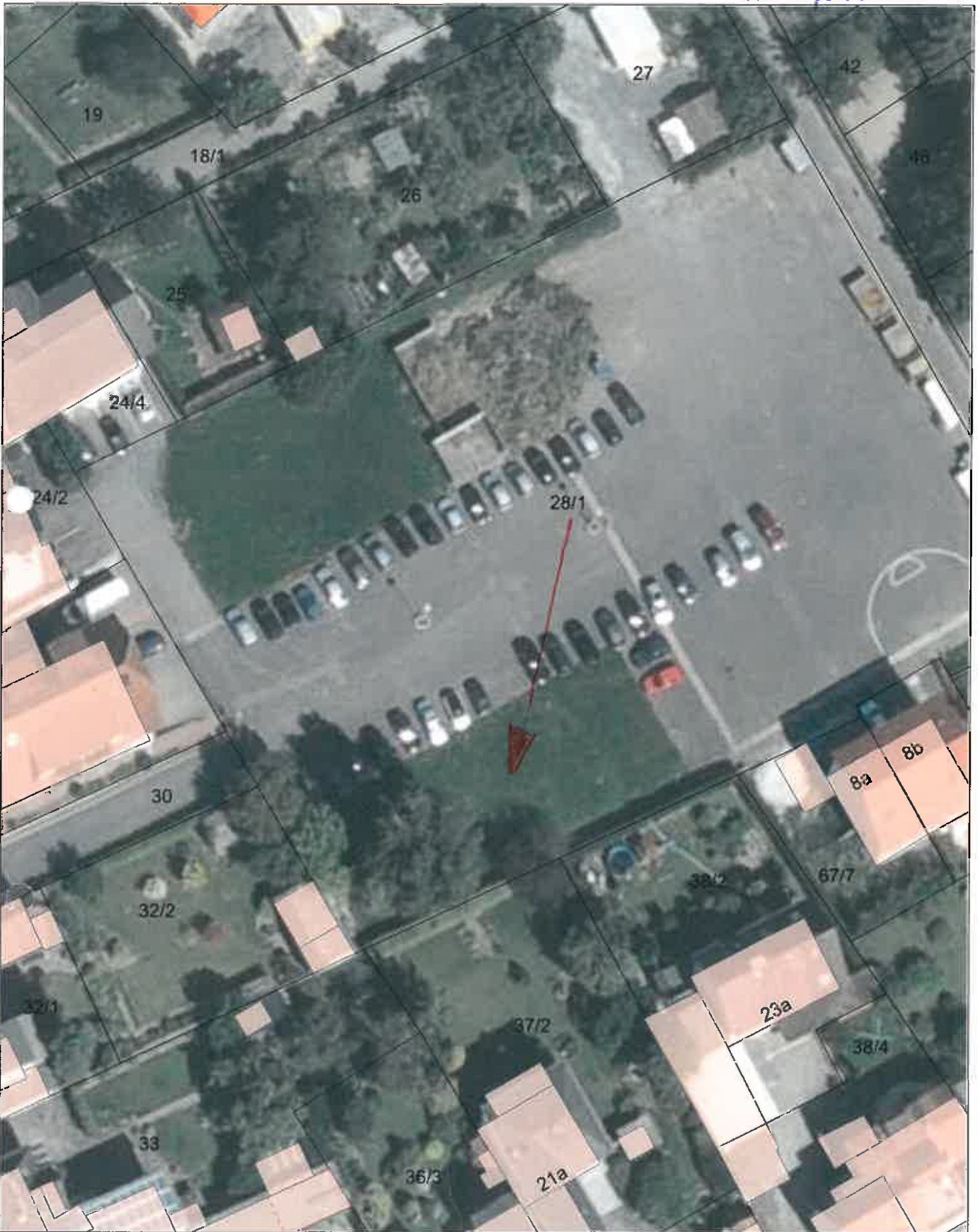


Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

Erstellt am: 27.04.2015

Maßstab 1:1000





Stadt Neu-Anspach

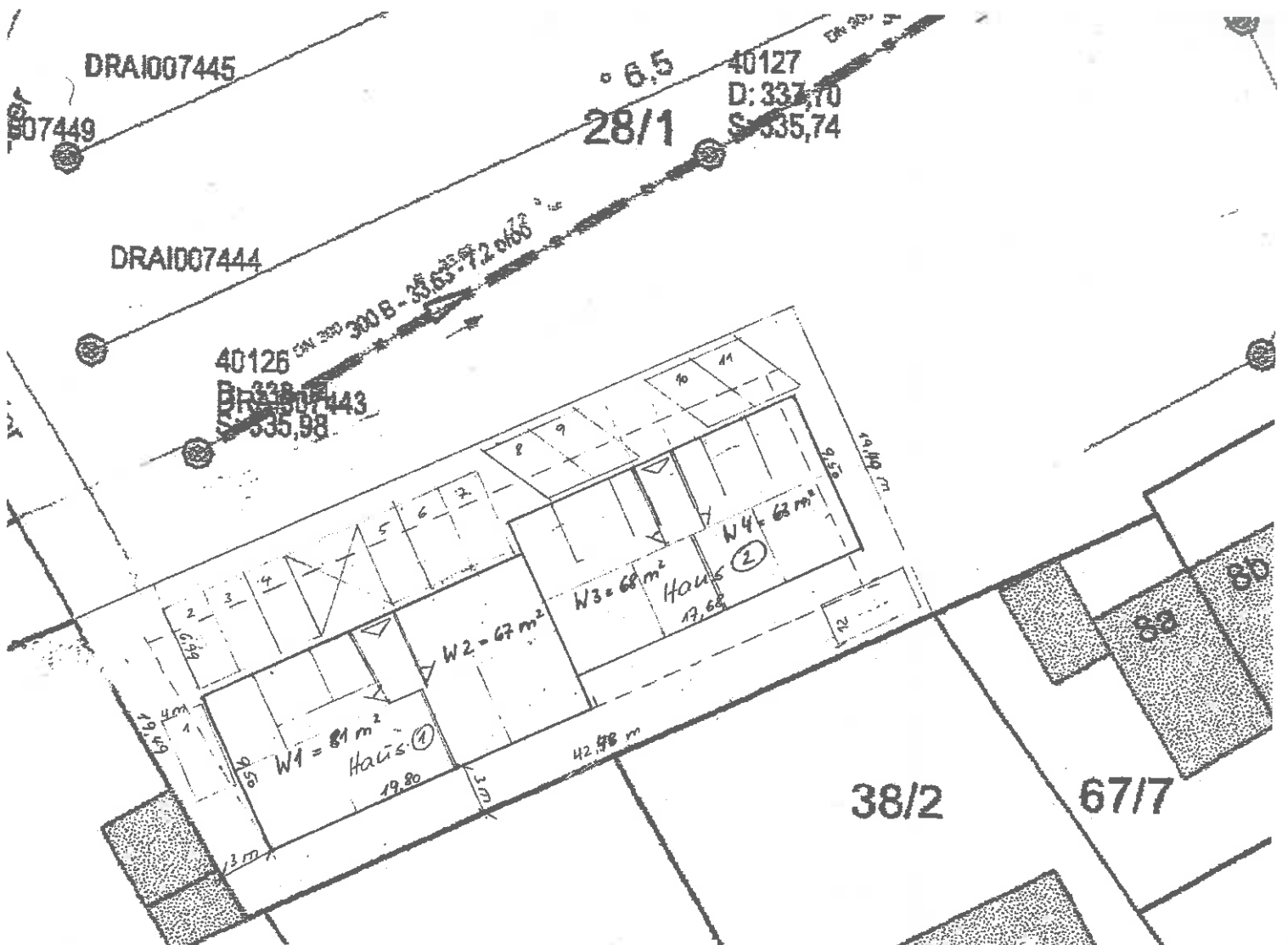
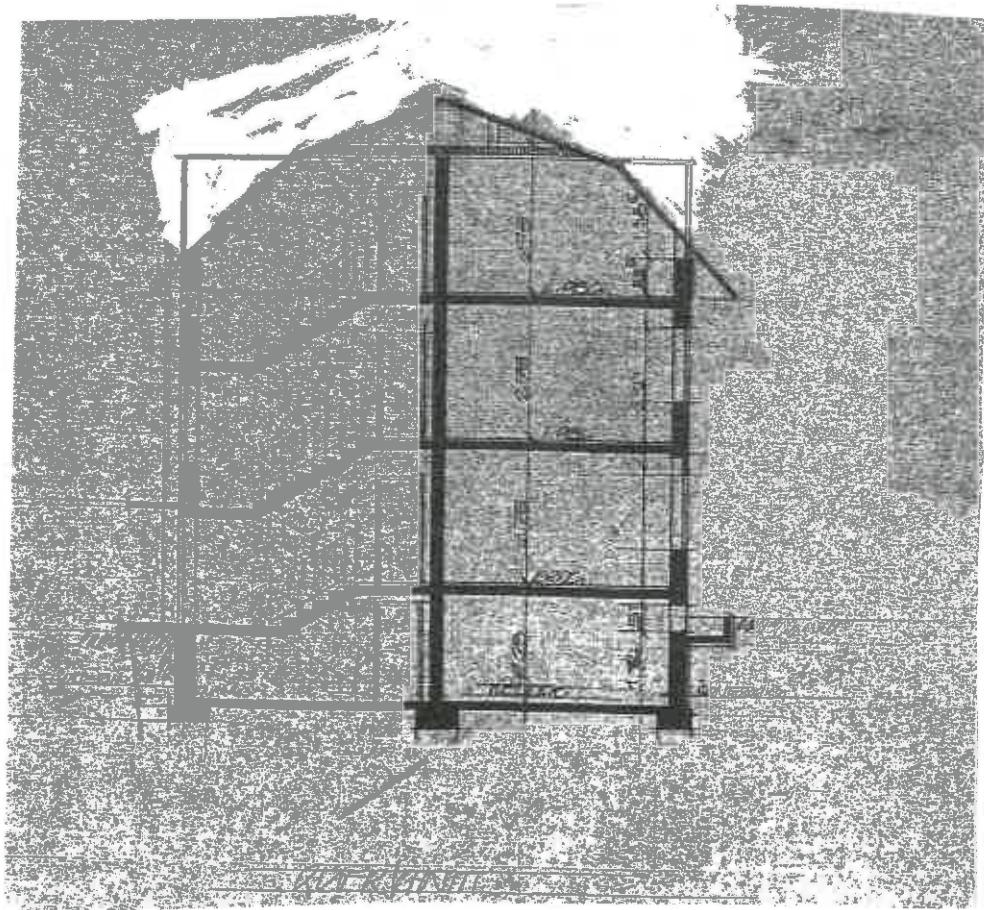


Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

Erstellt am: 14.04.2015

Maßstab 1:500





DRAI007445

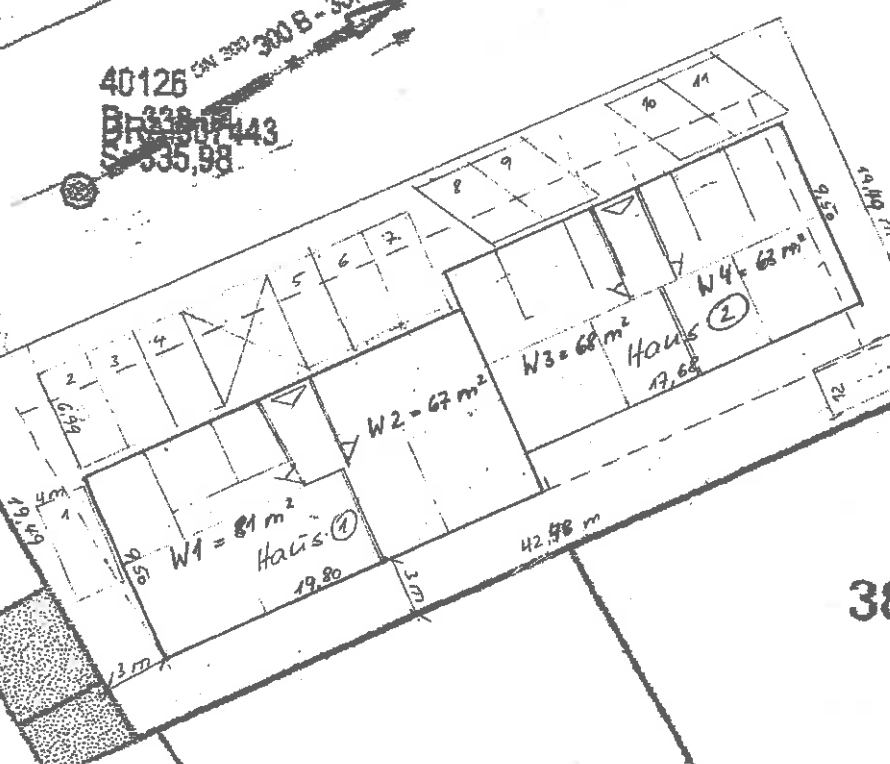
07449

6.5
28/1

40127
D: 337,70
S: 335,74

DRAI007444

40126
D: 338,70
S: 335,98



38/2

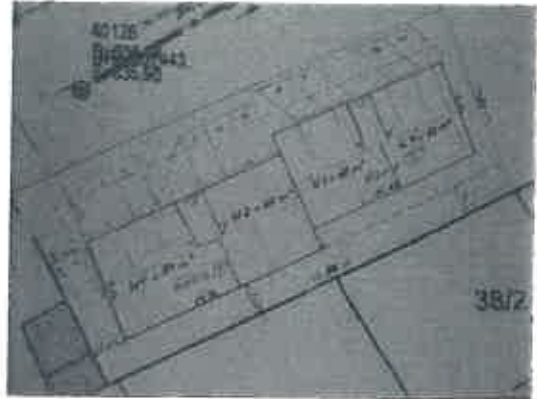
67/7

83

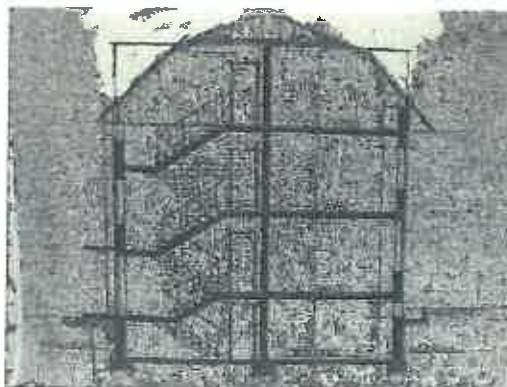
80

Potentielle Bauprojekte**Bauprojekt: Neu-Anspach, Festplatz**

Grundstück



Grundriss

Grundstück : Teilfläche von Flurstück 28/1 (Festplatz) , Größe ca. 828 m²**Bebauung : 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, Keller****Wohneinheiten: 12 WE, 4 WE je Geschoss, WE-Größe ca. 63 und 81 m²****Gesamtwohnfläche: 826 m² Wohnfläche****Umbauter Raum: 3627 m³ (KG, EG, OG, DG)****Bruttogrundfläche: 1424 m² (KG, EG, OG, DG)****Baukosten: geschätzte Baukosten m³-Meter umbauter Raum****300 €/m³ x 3627 m³= 1.088.100,00 € brutto****(ohne Erschließung, Außenanlagen, Baunebenkosten)****Incl. Erschließung, Außenanl., BauNK > ca. 1.400.000,00 €**

Schnitt

Mietberechnung

c) 2.1.1

Projekt: *Neubau 12-MFH Neu-Anspach Festplatz mit 826 m² Wohnfläche*

Kosten des Baugrundstücks [828 qm x 280,- €] =	€	231.840,-	
./. Kommunalen Beteiligung von 120.000,- €			
	= €	110.000,00	(gerundet)
Grunderwerbssteuer 6 % des Bodenrichtwertes	€	13.910,40	
Baukosten	€	1.400.000,00	
Unvorhersehbare Nebenkosten ca. 5 %	€	70.000,00	
Baunebenkosten	€	./.	
<u>Gesamtkosten</u>	ca.	1.593.910,40 €	

Finanzierung

Zinsen

Darlehen = 1.590.000,00 € zu 1,8 % = 28.620,00 €

Zwischensumme 28.620,00 €

1% anfänglich jährliche Tilgung 15.900,00 €

Verwaltungskosten (279,35 € pro ME/Jahr *) 3.352,20 €

Instandhaltungskosten (8,62 € pro m² Wohnfläche/Jahr *) 7.120,12 €

26.372,32 €

Zwischensumme 54.992,32 €

+ Mietausfallwagnis (2 % der voraussichtlichen Mieterträge *) ca. 1.288,56 €

Laufende jährliche Aufwendungen: 56.280,88 €

56.280,88 € : 826 m² : 12 = ca. 5,68 € pro m² Mietfläche

* = nach II. Berechnungsverordnung



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 13.04.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/72/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	21.04.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

**60-15-04 Bebauungsplan Michelbacher Straße - Süd, 1. Änderung, Stadtteil Westerfeld
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1**

Sachdarstellung:

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 376/3, Michelbacher Straße, haben die Änderung des Bebauungsplanes Michelbacher Straße - Süd beantragt. Auf das Schreiben vom 23.03.2015, das der Vorlage beigelegt ist, wird verwiesen. Die Darlegungen der Eigentümer sind nachvollziehbar und auch städtebaulich vertretbar. Der südlich zur öffentlichen Grünfläche hin festgesetzte Pflanzstreifen kann bei der vorhandenen Grundstückstiefe eingehalten werden.

Mit der Mainova wurde eine mögliche Verlegung der Gas-Reglerstation verhandelt. Da dies nur mit einem erheblichen Kostenaufwand (ca. 70.000 €) möglich ist, soll davon Abstand genommen werden.

Die Antragssteller haben sich bereit erklärt, die Verfahrenskosten zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

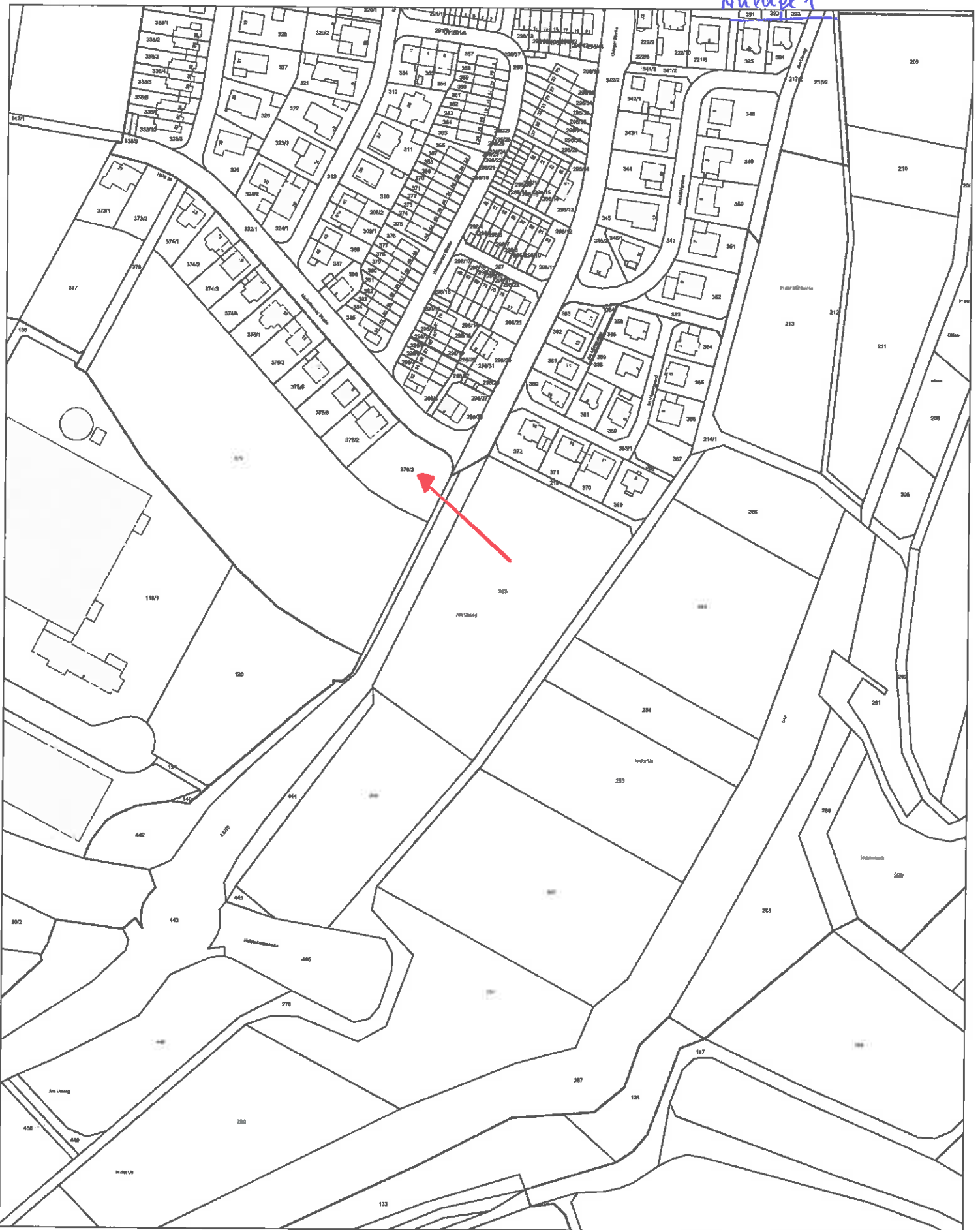
Es wird beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Michelbacher Straße - Süd, 1. Änderung, Gemarkung Westerfeld, aufzustellen.

Planungsziel ist die Modifikation der Festsetzungen zu den Baugrenzen, der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und Verzicht zum Bau einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 376/3, Michelbacher Straße.

Die Verfahrenskosten sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

- Anlagen
1. Lageplan
 2. Auszug Bebauungsplan Michelbacher Straße-Süd
 3. Antrag vom 23.03.2015 mit Anlagen



Stadt Neu-Anspach

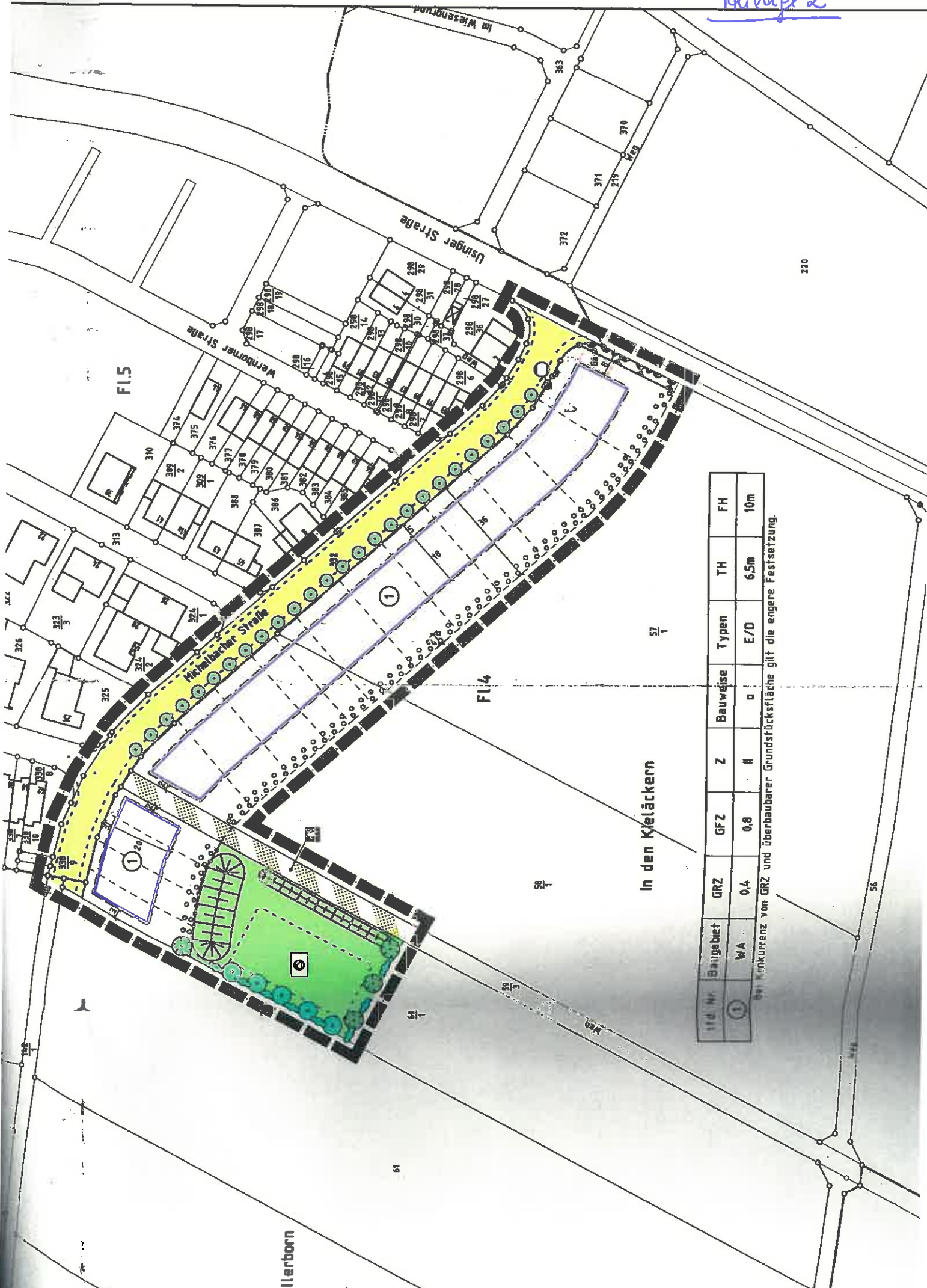


Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

Erstellt am: 09.04.2015

Maßstab 1:2500





In den Kleäckern

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA	0,4	0,8	II	o	E/D	6,5m	10m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Kellerborn

220

55

61

58

57

Fl 4

Fl 5

Usinger Straße

Wernerer Straße

Michaelbacher Straße

im Wiesengrund

An den
Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstrasse 26
61267 Neu-Anspach

23.03.2015

Antrag auf Änderung des Bebauungsplan „Michelbacher Strasse Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Feldmann,

wie bereits mit Ihnen abgestimmt, möchten wir hiermit die Änderung des Bebauungsplanes des Baugebietes "Michelbacher Strasse Süd" beantragen. Es geht um das letzte, unbebaute Grundstück oben an der Usinger Strasse (Gemarkung 847, Flur 4, Flurstück 376/3).

Wie besprochen, möchten wir das Grundstück im Rahmen eines Gesamtkonzepts bebauen, das 2 Doppelhäuser (4 DHH) vorsieht. Damit sich die Häuser von der Optik und Größe in die bereits vorhandene stattliche Bebauung unterhalb einfügen, sollte eine Doppelhaushälfte eine Breite von mind. 6,75 m (d.h. Mind. 13,5 m je Doppelhaus) möglich sein.

Aktuell denken wir auch über altersgerechten und barrierefreien Wohnraum nach, der idealer Weise im Pflegefall ein Leben auf einer Ebene ermöglichen soll. Auch dazu ist eine großzügige Grundfläche erforderlich.

Vergrößerung Baufenster (Doppelhaushälften)

Um 2 Doppelhäuser mit einer Gesamtbreite von 6,75 m je Doppelhaushälfte zu realisieren und die jeweils erforderlichen 3 m Grenzabstände einzuhalten, beantragen wir:

- die Änderung des Baufensters in der Breite um mind. 3 Meter in Richtung Usinger Strasse (der Abstand verringert sich dann von 8m auf 5m)
- die Zustimmung zur Ein- bzw. Errichtung von PKW Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem 5m Streifen angrenzend zur Usinger Strasse zu errichten (vergl. ausgewiesene Fläche im B-Plan)

Mainova Gasverteiler

An dieser Stelle sei im Rahmen eines attraktiven Gesamtkonzepts auf die Einschränkung bzgl. des unschönen „Gaskastens“ (gebaut aus Waschbeton; Maße [HBT] 2,4m x 2,65m x 1,0m; siehe Fotos anbei) an der Grundstücksgrenze zur Michelbacher Strasse hingewiesen.

Durch diesen wird das Grundstück sowohl optisch als auch in den Zufahrtsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Aufgrund dessen sind, nach aktuellem B-Plan, ist dieses Grundstück nicht sinnvoll bebaubar. Um überhaupt eine einigermaßen attraktive Bebauung zu ermöglichen, beantragen wir

- die Änderung des Baufensters in der Tiefe auf 24 m wodurch sich die Möglichkeit ergibt, die betroffenen Häuser zurückzusetzen.

Damit wäre evtl. auch die Ausrichtung der Häuser „in einer Flucht“ zur Michelbacher Strasse zu ermöglichen.

Eine Versetzung des Gaskastens wurde geprüft und ist nicht möglich.

Lärmschutzwand

Bezüglich des Lärmschutzes möchten wir anmerken, dass durch die Inbetriebnahme der Heisterbachstrasse (4. BA ab ca. Frühjahr 2016) mit einer deutlichen Verringerung des Verkehrsaufkommens auf der Usinger Strasse zu rechnen ist - nach unserem Kenntnisstand wird ein Rückgang um mehr als 70% erwartet.

Aus diesem Grund – sowie der deutlichen besserer Schallisolierung aktueller Häuser gemäß KfW55 Standard (oder besser) – ist die im Bebauungsplan erwähnten Schallschutzwand zur Usinger Strasse hin nicht mehr notwendig. Aus diesen Gründen beantragen wir:

- auf die Errichtung der Schallschutzmauer zu verzichten.

Eine optische Begrüßung der Besucher von Westerfeld durch eine lange Mauer, die in Zweifel noch mit Graffiti beschmiert ist, ist sicher wenig wünschenswert.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Diskussion und Entscheidung, dass wir durch die Abgabe der Gewerbeflächen "In den Kieläckern" einen erheblichen Anteil zur Stadtentwicklung von Neu-Anspach beigetragen haben und der dabei erzielte Verkaufspreis noch nicht einmal die Erschließungskosten für die neu geschaffenen Baugrundstücke gedeckt hat.

Wir sehen einem positiven Entscheid entgegen und freuen uns auf Ihre baldige Nachricht und erklären uns gleichzeitig zur Übernahme der Verfahrenskosten bereit.

Mit freundlichen Grüßen



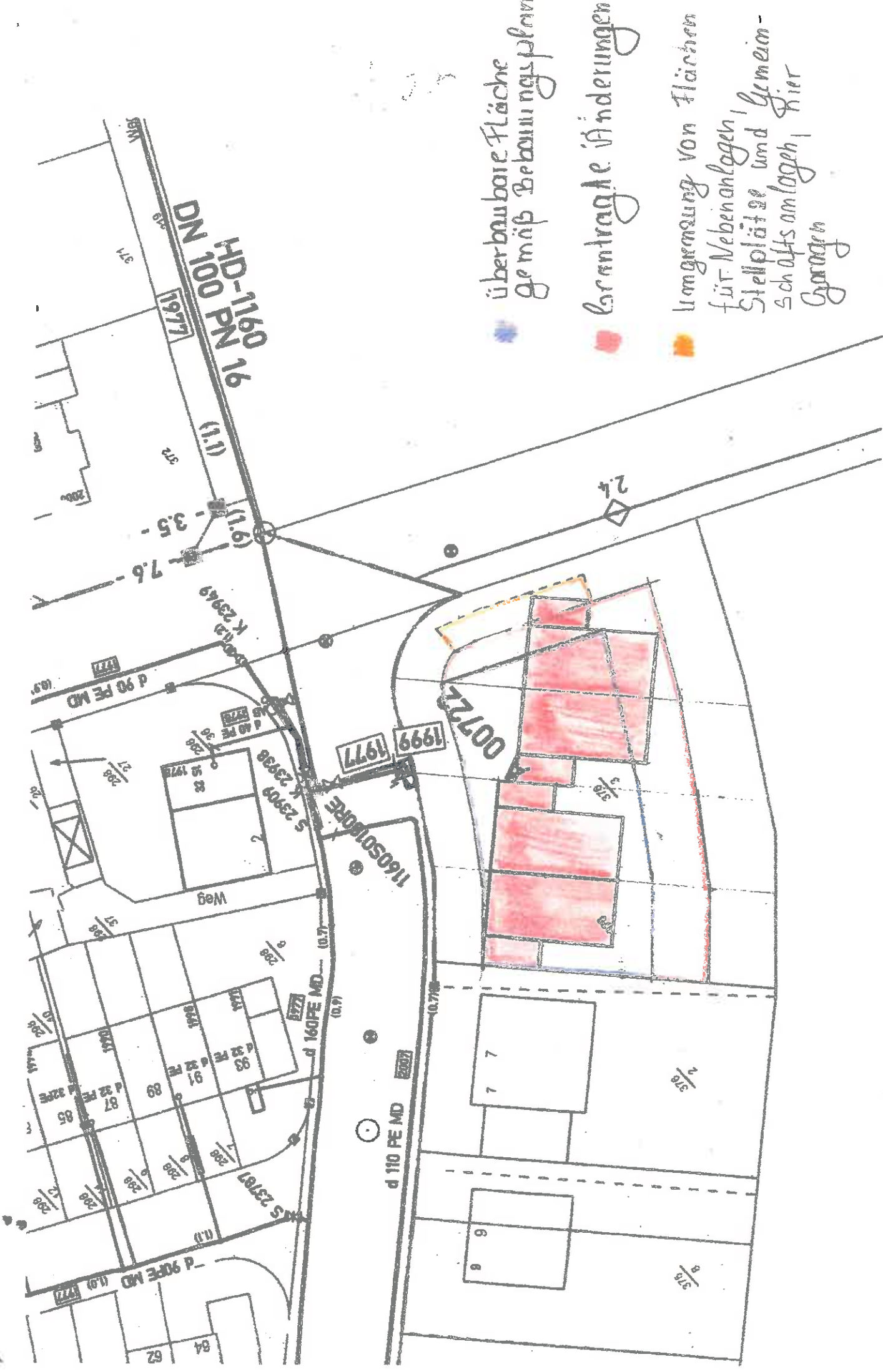
Simone Mächold geb. Klamm



Gerlinde Weigert geb. Schlaugies



Carmen Nickmann geb. Klamm



überbaubare Fläche
gemäß Bebauungsplan

Kontraktive Änderungen

Umgrenzung von Flächen
für Nebenanlagen, Gemein-
Stellplätze und Gemein-
schaftsanlagen, hier
Gärten









Datum, 22.04.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/88/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.04.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2015	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

Begrünung 4. Kreisverkehrsinsel Heisterbachstraße, 4. BA

Sachdarstellung:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Heisterbachstraße 4. BA ist der 4. Kreisverkehr als Verkehrsbegleitgrün zu bepflanzen. Der Bebauungsplan sieht hierfür die Einsaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen aus gesicherter regionaler Herkunft sowie standortgerechte Gehölzplantungen vor. Das Amt für Straßen und Verkehrswesen Frankfurt (ASV) bezuschusst hierbei möglicherweise den Auftrag von Oberboden und das Anlegen von Landschaftsrasen, was den Festsetzungen des B-Planes genügt. Alle darüber hinausgehenden Bepflanzungen z. B. in Form von Stauden, Wildblumen und Gehölzen basieren auf freiwilliger Basis und müssen von der Stadt Neu-Anspach komplett finanziert werden.

Es bestand der Wunsch, dass die Gestaltung mit den anderen Kreisverkehren an der Heisterbachstraße vor allem mit dem bereits vorhandenen 1. Kreisverkehr an der Verbindung nach Westerfeld und Wehrheim korrespondieren sollte.

Die ursprüngliche Planung, den 4. Kreisverkehr möglichst identisch zum Ersten zu gestalten, ist auf Grund der Vorgaben des **Leitfadens zur Qualitätssicherung bei Planung, Bau und Betrieb von Kreisverkehren von Hessen Mobil** nicht mehr umsetzbar. Demnach dürfen keine starren Hindernisse wie Bäume steile Böschungen, Mauern, Lichtmasten, Werbetafeln, Kunstobjekte etc. gegenüber den Zufahrten angeordnet werden (Vermeidung von schweren Unfallfolgen). Trotzdem soll die Durchsicht in die gegenüberliegende Zufahrt mit Hilfe einer flach ansteigenden Aufschüttung und einer Bepflanzung mit z.B. Sträuchern (keine Bäume) verhindert werden.

Die Verwaltung hat für die Gestaltung 6 Alternativen erstellt:

1. Staudenmischpflanzung auf Taunusquarzit mit Sträucher und unbepflanzten Splittflächen

Hierzu liegt der Flyer **Silbersommer** bei.

Die Beeteinteilung erfolgt vierstrahlig in Anlehnung an die Kreisel 2 (Rudolf-Diesel-Straße) und 3 (Philipp-Reis-Straße). Die Beete werden mit Einfassungskanten aus Aluminium scharf begrenzt. und im *new german style* mit der Staudenmischung Silbersommer bepflanzt. Dafür wird ein mageres, wasserdurchlässiges Substrat eingebracht. Die Pflanzung wird anschließend mit Taunusquarzitsplitt in der Körnung 8/16 gemulcht. Die robuste, attraktive Staudenpflanzung zeigt sich spannungsreich mit vielfältigen Blattformen, -größen und Wuchshöhen. Insgesamt 30 Arten gedeihen in der ca. 70 bis 100 cm hohen Mischung. Die Pflanzung bietet einen harmonischen Farbklang aus v. a. blauen, weißen und

gelben Blüten in Kombination mit silbrigem Laub. Der naturnahe Charakter wird von duftigen Blütenschleiern unterstrichen. Im Winter ist die Mischung durch Samenstände und filigrane Halme erlebniswirksam.

Die Bereiche zwischen den Beeten werden mit Taunusquarzitsplitt 8/16 gestaltet, der den Brückenschlag zum Kreisel 1 bildet. In den 4 Strahlen und im Zentrum wird je ein Strauch gepflanzt. Hier sind immergrüne heimische Sträucher wie Heide-Wacholder (*Juniperus communis*) oder Krummholz-Kiefern (*Pinus mugo mughus*) vorgesehen.

Herstellungskosten: 42.000,00 €

Pflegekosten pro Jahr: 4.000,00 €

Vorteile:

- Dauerhafte dem extremen Kleinklima angepasste Pflanzung
- Repräsentative Wirkung der langblühenden Stauden und Zwiebelpflanzen
- Splittflächen bremsen Unfallfahrzeuge ab
- Schöne Winterstrukturen durch Sträucher und Samenstände der Stauden

Nachteile:

- Pflege am besten durch konstant gleiche Person, die sich mit der Fläche identifiziert.
- Entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplans, eventuell ist dafür eine Änderung nötig.
- Der Kreisverkehr befindet sich in der freien Landschaft, in der nur Pflanzen aus gesicherter regionaler Herkunft verwendet werden dürfen, diese Vorgabe können die Staudenzüchtungen nicht erfüllen.

2. Staudenmischpflanzung auf Taunusquarzit ohne Sträucher und mit unbepflanzten Splittflächen

Wie Variante 1. ohne Sträucher

Herstellungskosten: 41.000,00€

Pflegekosten pro Jahr: 4.000,00 €

3. Staudenmischpflanzung auf Taunusquarzit ohne Beetunterteilung und ohne Sträucher

Wie Variante 2. ohne offene Splittflächen.

Herstellungskosten: 54.000,00 €

Pflegekosten pro Jahr: 4.000,00 €

4. Schmetterlings- und Wildbienensaum auf Taunusquarzit mit Sträucher und unbepflanzte Splittflächen

Hierzu liegt die Information Schmetterlings- und Wildbienensaum bei.

Die Beeteinteilung erfolgt vierstrahlig in Anlehnung an die Kreisel 2 (Rudolf-Diesel-Straße) und 3 (Philipp-Reis-Straße). Die Beete werden mit Einfassungskanten aus Aluminium scharf begrenzt.

Die Saatmischung Schmetterlings- und Wildbienensaum ist für die freie Landschaft konzipiert und besteht zu 90% aus regionalen Wildblumen. Die arten- und blütenreichsten Ergebnisse werden auf mageren Standorten erzielt, so dass diese Variante ebenfalls ein mageres Substrat vorsieht. Die Zusammenstellung berücksichtigt in besonderem Maß die Ansprüche von Schmetterlingen und Wildbienen. Der lange Blühaspekt soll zusätzlich noch mit Hilfe von Wildblumenzwiebeln verlängert werden.

Die Bereiche zwischen den Beeten werden mit Taunusquarzitsplitt 8/16 gestaltet, der den Brückenschlag zum Kreisel 1 bildet. In den 4 Strahlen und im Zentrum wird je ein Strauch gepflanzt. Hier sind immergrüne heimische Sträucher wie Heide-Wacholder (*Juniperus communis*) oder Krummholz-Kiefern (*Pinus mugo mughus*) vorgesehen.

Herstellungskosten: 26.000,00 €

Pflegekosten pro Jahr: 1.500,00 €

Vorteile:

- Dauerhafte dem extremen Kleinklima angepasste Pflanzung.
- Regionale Herkunft der Wildblumen
- Splittflächen bremsen Unfallfahrzeuge ab
- Schöne Winterstrukturen durch Sträucher und Samenstände der Wildblumen

- Entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes

Nachteile:

- Die Wildblumen säen sich aus und werden in die freien Splittflächen einwandern und dadurch mittelfristig den Pflegeaufwand massiv erhöhen.
- Der Wildblumencharakter ist nicht so repräsentativ und wird oft als ungepflegt empfunden, dieser Effekt kann durch die Strenge der Beeteinteilung noch verstärkt werden.

5. Schmetterlings- und Wildbienenraum auf Oberboden mit Sträuchern und Beetunterteilungen mit Landschaftsrasen

Abweichend zur Variante 3. wird als Saatbett ein regulärer Oberboden eingebracht. Dies bewirkt eine geringere Blütenpracht, da der Boden nährstoffreicher ist.

Die Strahlen zwischen den Beeten werden mit einer Landschaftsrasensmischung eingesät und steht dadurch optisch in naher Verbindung zu den Kreisel 2 und 3. Der Landschaftsrasen zwischen den Beeten wird regelmäßig gemäht. In dieser Variante entsteht ein weniger starker Kontrast zwischen den Beeten und den Strahlen, die Gestaltung wirkt harmonischer.

In den Strahlen und im Zentrum wird wie bei Variante 1. je ein Strauch gepflanzt. Hier sind immergrüne heimische Sträucher wie Heide-Wacholder (*Juniperus communis*) oder Krummholz-Kiefern (*Pinus mugo mughus*) vorgesehen.

Herstellungskosten: 17.000,00 €
Pflegekosten pro Jahr: 4.000,00 €

Vorteile:

- Dauerhafte dem extremen Kleinklima angepasste Pflanzung
- Regionale Herkunft der Wildblumen
- Schöne Winterstrukturen durch Sträucher und Samenstände der Wildblumen
- Entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes

Nachteile:

- Der Wildblumencharakter wird oft als ungepflegt empfunden.
- Bremsende Wirkung auf Unfallfahrzeuge der Splittflächen entfällt, der Boden ist tragfähiger und deshalb leichter zu befahren.

6. Schmetterlings- und Wildbienenraum auf Oberboden ohne Beetunterteilungen und ohne Sträucher

Abweichend zur Variante 5. Entfallen die Beetunterteilungen mit Landschaftsraseneinsaat. Die gesamte Fläche wird mit einer Schmetterlings- und Wildbienenmischung eingesät und mit Wildblumenzwiebeln ergänzt.

Herstellungskosten: 10.000,00 €
Pflegekosten pro Jahr: 1.500,00 €

Vorteile:

- Dauerhafte dem extremen Kleinklima angepasste Pflanzung
- Regionale Herkunft der Wildblumen
- Schöne Winterstrukturen durch Samenstände der Wildblumen
- Entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes

Nachteile:

- Der Wildblumencharakter wird oft als ungepflegt empfunden
- Bremsende Wirkung auf Unfallfahrzeuge der Splittflächen entfällt, der Boden ist tragfähiger und deshalb leichter zu befahren

Nach Abwägung der Kosten und der Vor- und Nachteile schlägt die Verwaltung vor die Gestaltungsvariante 6 zu wählen.

Finanzierungsmittel stehen bei der I 096207 zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, auf Grund der Kosten und der Lage des Kreisverkehrs in der freien Landschaft die Gestaltungs-Variante 6 umzusetzen.

Finanzierungsmittel stehen bei der I096207 – Heisterbachstraße, 4. BA – zur Verfügung.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

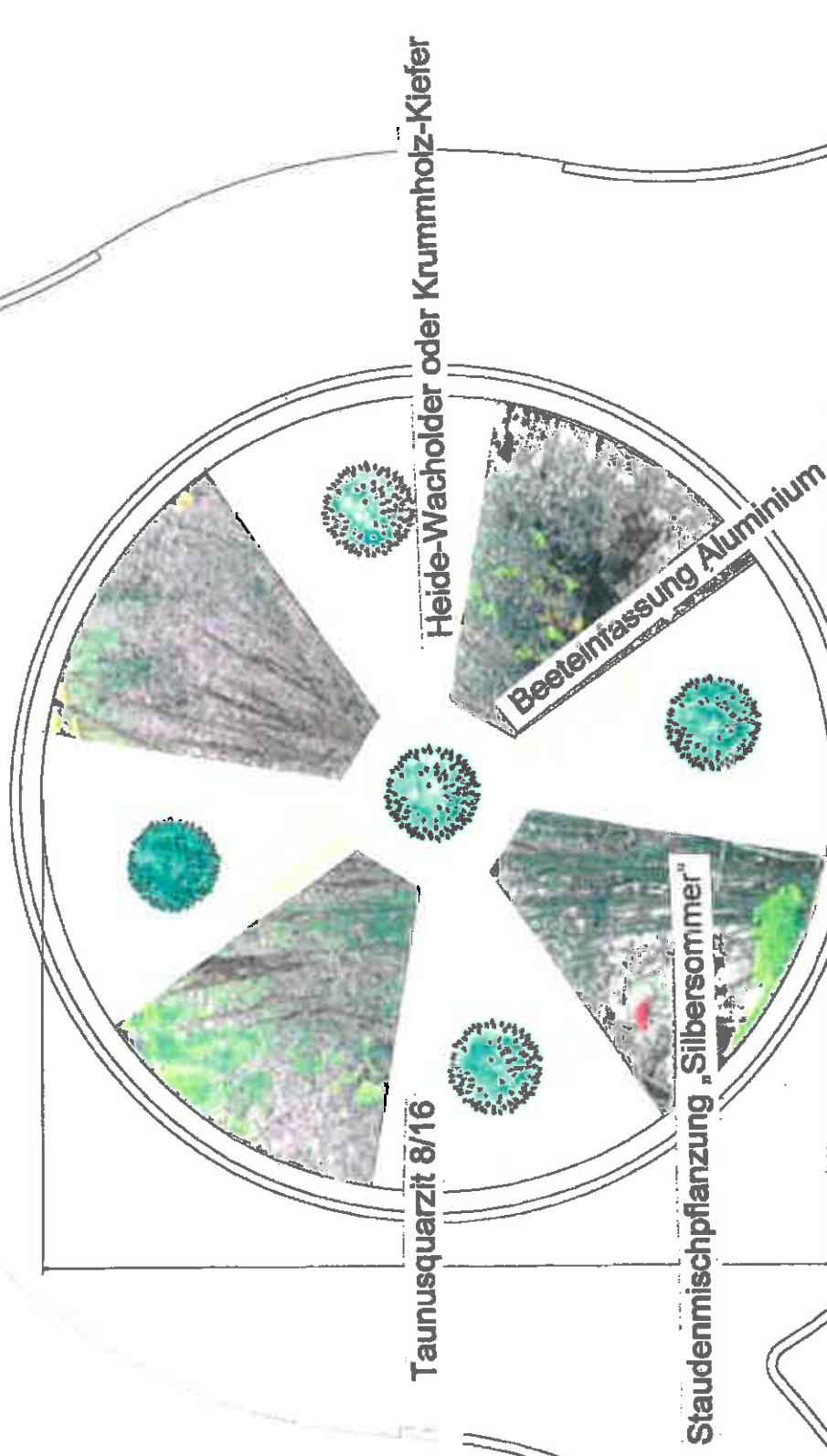
1. 6 Entwurfspläne (Varianten 1-6)
2. Flyer Silbersommer
3. Information Schmetterlings- und Wildbienenraum

Haushaltsrechtlich geprüft:



Variante 1 „Staudenmischung – Taurusquarzit - Sträucher“

nach Usingen

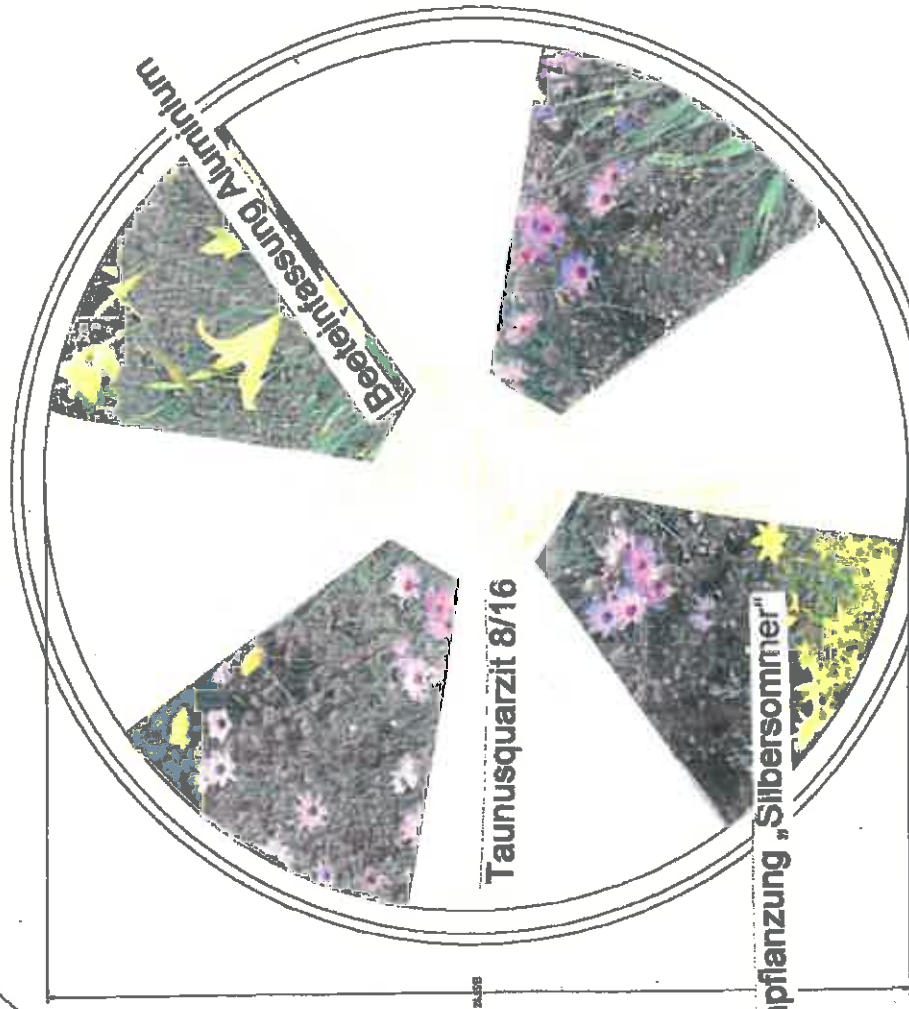


nach Wehrheim

nach Hausen-Arnsbach

nach Usifge

Variante 2 „Staudenmischung – Taurusquarzit“



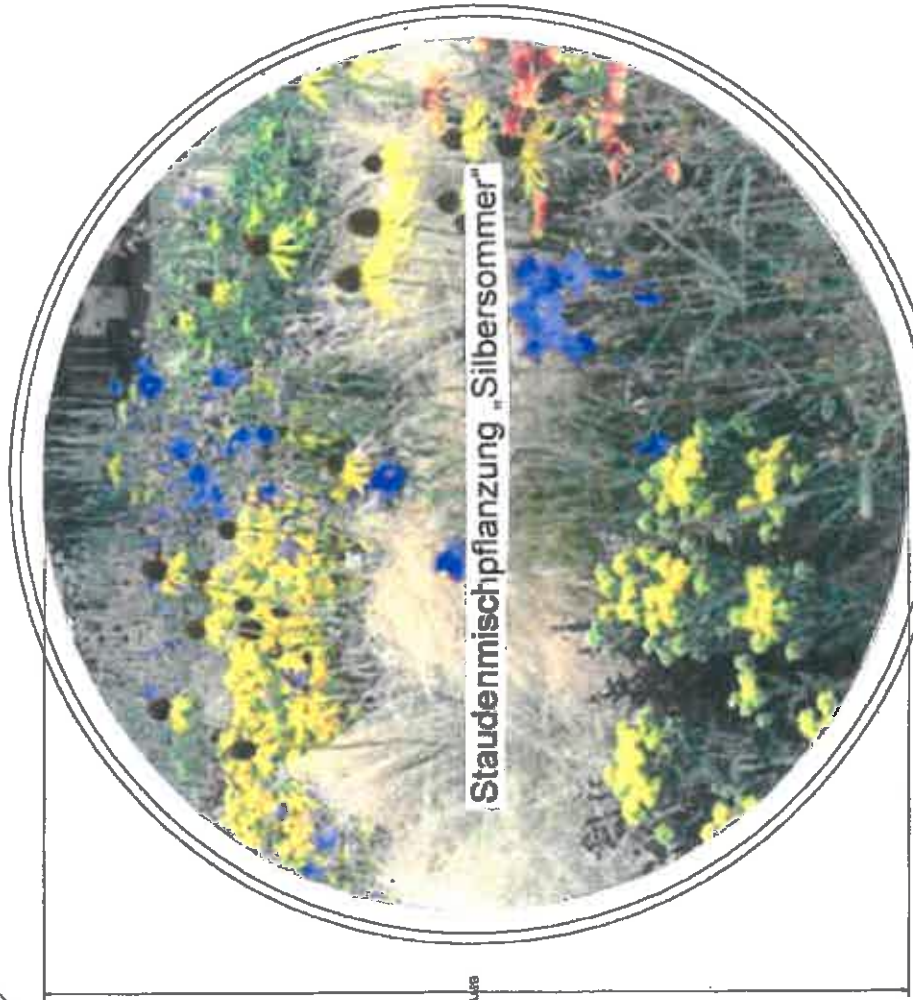
Mineralischer Mulch Taurusquarzit 8/16 auf durchlässigem Pflanzsubstrat

nach Hausen-Arnsbach

nach Wehheim

Variante 3 „Staudenmischung“

nach Usinger



Staudenmischpflanzung „Silbersommer“

Mineralischer Mulch Taunusquarzit 8/16 auf durchlässigem Pflanzsubstrat

nach Hausen-Arnsbach

nach Wehner

Variante 4 „Wildblumen – Tausquarzit - Sträucher“



nach Usinger

nach Hausen-Arnsbach

nach Wehrheim

nach Wehrheim

Variante 5 „Wildblumen – Landschaftsrasen – Sträucher“

nach Usinger

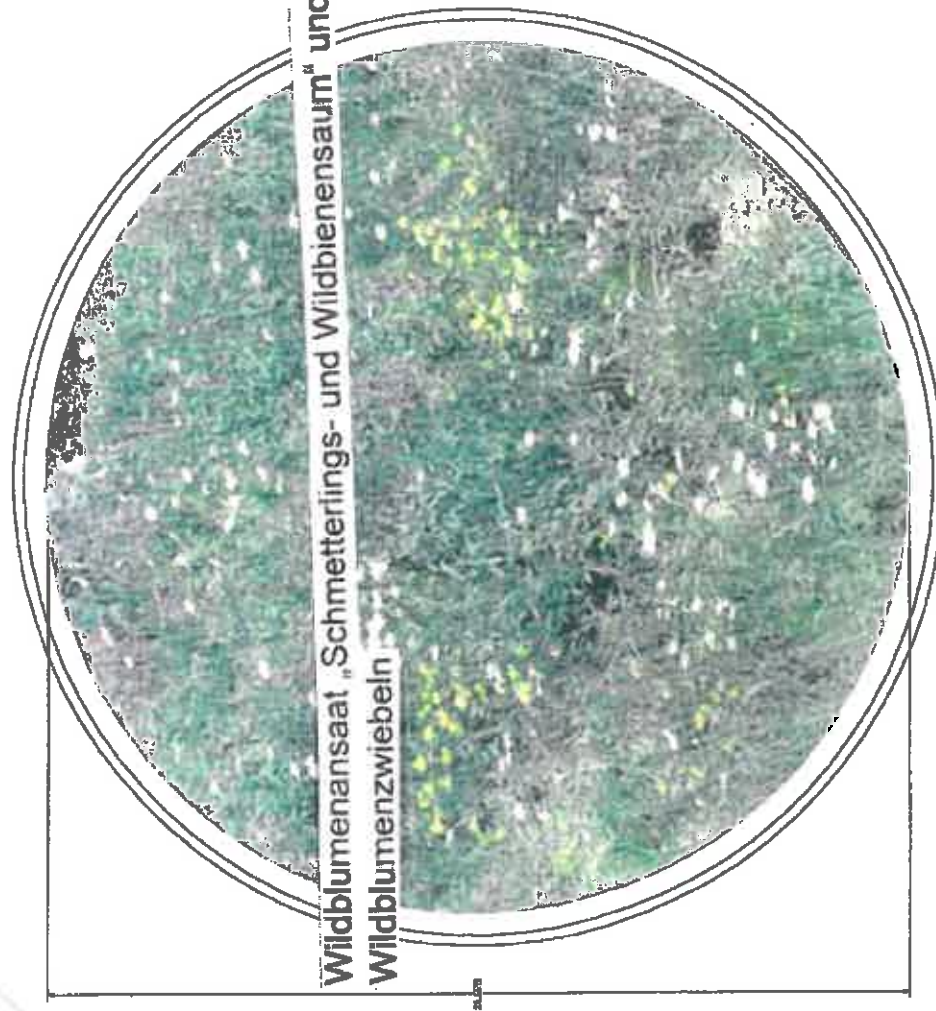


Oberboden

nach Hausen-Arnsbach

nach Wehber

Variante 6 „Wildblumen“



Wildblumenansaat „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ und Wildblumenzwiebeln

Oberboden

nach Usinger

nach Hausen-Arnstach

nach Wehrheim

Name	Stück/100 m ²	Merkmale und Hinweise	Alternativart/-sorte
1 Gerüstbildner			
Achillea filipendula 'Coronation Gold' Golgaraie	20	Silbergraues Blauwerk, gelbe Blütscheiben ab Juni bis Oktober, [W]	
Festuca mairei Atlas-Schwängel	10	Monumentales Horstgras, dünne, elegant übermelgende Halme, [W]; Rückschnitt im zeitigen Frühjahr individuell auf 15 bis 20 cm	10 Panicum virgatum 'Heavy Metal' (starr aufrecht, graugrünes Laub, gelbe Herbstfärbung) o. 10 Calamagrostis x acutiflora 'Overdam' (panasch, Laub)
Perovskia abrotanoides Blaurauce	10	Weißblüchtige Triebe und Blätter; lange blaue Blüten im Sommer, Halbstrauch	
Phloxes rusteliana Brandkraut	10	Wintergrüner Blattzoppich, langlebige Struktur durch mehrständige Blüten- (gelb, ab Juni) und Fruchtquirle [W]	
Sedum telephium 'Herbstfreude' Teller Sedum	25	Rotbraune Blütenblätter im Spätsommer, Bieneneuphorbie [W]	25 S. telephium 'Matrona' (röhliches Laub)
Stipa (Achnatherum) calamagrostis 'Alghäu silber-Raugras' Fongras	10	starr aufrechtes Gras, locker überhängende Rispen, legen sich verwiegend nieder, schöne Wirkung von Juni bis Februar [W]	10 Stipa calamagrostis 'Lampeng' (reichblütig, rotliche Herbstfärbung)
Verbascum bombyciferum Seidenhaas Königskerze	10	Markante Gestalt, langblühend, zweiflügelig, versamt sich, wenn genügend offene Stellen vorhanden [W]	10 V. chaixii 'Album' (ausdauernd)
2 Begleitstauden			
Anaphalis triglochin 'Silberregen' Perforäben	35	Blüten und Blattwerk silbergrau	25 Stachys byzantina 'Cotton Ball'
Asper matius 'Sternkugel' Berg-Aster	35	Blauvioletter, kompakter Herbstblüher, auf Sandböden Alternativ-Arten verwenden	35 A. novae-angliae 'Purple Dome', 30 A. pyrenaica 'Lutetia', 35 A. sedifolius
Aster linosyris Goldhaas-Aster	35	Gelber Spätsommerblüher, feine Textur durch lineare Blätter	
Euphorbia polychroma Gelb-Waldstorch	35	Halbkugelige Wuchsform, gelbe Blüte im Mai, rote Herbstfärbung	
Gaura lindheimeri Prindelmars	20	Weißblühter Schmetterling von Juni bis Oktober, erhellt sich durch Selbstsaat	
Knauria macedonica Rote Witwenblume	35	Langblüher (spätes Weizenrot), mäßig langlebige, Selbstsaat	
Veronica teucrium 'Knallblau' Großer Schuppenis	35	Sehr auffällig zur Blütezeit durch intensives Blau	35 V. teucrium 'Kapitän'
3 Fußpflanzen (kurzlebige Arten)			
Catananche caerulea Rasselblume	25	Blauer Langblüher, kurzlebig, Selbstsaat	
Linum perenne Blaues Stauden-Lein	25	Blauer Frühsommerblüher, kurzlebig, Selbstsaat in Lücken	
Lychitis (Silene) coronaria 'Alba' Weiße Kuckuckshelle	20	Weißblühtig und weiß blühend, silbergraue Rosetten, kurzlebig, aber reich versamend	
Scabiosa ochroleuca Gelbe Skabiose	20	Blassgelber Dauerblüher, kurzlebig, aber reich versamend	
4 Bodendeckstauden			
Anemone sylvestris Hain Anemone	50	Flarhige Ausbreitung durch Wurzelsprosse, weiße Schalenblüten im Mai bis Juni, nicht für Sandböden	
Calamintha nepeta subsp. nepeta Bergminze, Steitquendel	65	Blassblaue Blütenblätter, langanhaltende späte Blüte, aromatisch, Bienenpflanze, nur diese sterile Form verwenden!	
Euphorbia cyparissias Zypressen-Weißstich	50	Gelbgrüne Blütenstände (April) über fein texturiertem Laub (im Herbst gelb), aus weit streichenden Wurzeln sprossend, aber verträglich	50 E. cyparissias 'Fens Ruby', rot aus- breitend, etwas schwächer im Wuchs
Geranium renardii Ranker als Staudenknäuel	60	Grüngrüne Blätter mit gerarbteter Oberfläche, im Herbst z T orangerot, Verjüngung durch Versamung	50 G. renardii 'Terre Franca', 60 G. x cantabrigiense 'Saint Ola'
Geranium sanguineum 'Album' Krautblau Storchschnabel	60	Fingelgerdiges Laub und weiße Blüten geben der Pflanzung eine duftige Note, Nur diese sterile Sorte verwenden!	
Hieracium pilosella 'Niveum' Kleines Stachelstirn	65	Ganz niedriger Teppich, Blüten zitronengelb, Nur diese Sorte mit silbergrauen Blättern verwenden!	50 Stachys byzantina 'Shella MrQueen' oder 'Silver Carpet'
Nepeta x frassenii Katzenminze	50	Graufüßig, reich und lang blau blühend	
5 Blumenzwiebeln und -knollen, Pflanzung im Herbst			
Allium nigrum Zier-Lauch	150	Eine der zuverlässigsten Zierlauch Arten mit weißen Blüten in halbkugelförmiger Dolden, einzeln oder in kleinen Gruppen	200 Allium atropurpureum
Anemone blanda 'White Splendour' Weiße Balkan Anemone	500	Weißer Blüten Teppich im April, wüchsige, sterile Sorte mit langer Blütezeit, im Mai einziehend, in Tufts zu 3 bis 5	500 A. blanda 'Blue Shades' (blau)
Crocus tommasinianus 'Ruby Giant' Ehren-Krokus	800	Einer der frühesten Krokusse, reich blühend, purpurviolett, stark, wüchsig, in Tufts zu 5 bis 10	800 C. tommasinianus
Muscari latifolium Traubenhyazinthe	400	Leuchtendes Blau im April/Mai, Selbstsaat, in Tufts zu 5 bis 10	
Tulipa praestans 'Räuber' Botanische Tulpe	200	Mehrfarbige Tulpe, leuchtendes Orangefarbschwarzrot im April, einzeln oder in kleinen Gruppen	200 T. eichleri oder T. tarda oder T. orphanidea 'Whitall'

Für die in dieser Liste aufgeführten Pflanzen sind für die angegebenen Stückzahlen ohne MwSt. und Lieferung etwa 1.000 EUR für Stauden und ca. 220 EUR für Geophyten (Großhandelspreise) zu kalkulieren.

- 1 Die Stückzahlen - gemäß dem empfohlenen Mengenanzeig - entsprechen einer Pflanzdichte von 8 Pflanzen/m²
- 2 [W] Winterwirkung durch Strukturen und Texturen oder wintergrüne Belsubung



9 Die Silbersommer-Neubildung wird bis Staudenmischung auf 40 Sorten begrenzt sein. Die Sorten können mit den Silbersommer-Neubildung und Pflanzenarten abgelesen werden.

Ansprechpartner zum „Silbersommer“

UWG Weibschädelm - Dr. Hilgig Schmidt
 (Koordinator der Silbersommerpflanzung)
 Tel. 09 31 98 01 409 - hilgig@staudenmischung.de
 Stützorganisation: Hummerhof e.V., Weibschädelm
 Dtl.-Ing. Carsten Schmitt
 Tel. 06 20 171 96 92 - stuetz@staudenmischung.de
 Tel. 06 20 171 96 92 - randl@staudenmischung.de
 Fax: 06 20 171 96 92

UWG Eifer - Dtl.-Ing. Carsten Schmitt
 Tel. 06 20 171 96 92 - carsten@staudenmischung.de
 Fachkundliche Hilfe - Prof. Dr. Wolfgang Berthold
 Tel. 06 20 171 96 92 - berthold@staudenmischung.de
 H. Anhalt (FH) Bamberg - Ute Klotz
 Tel. 03 61 17 55 11 49 - klotz@staudenmischung.de
 S. Schmidt
 S. Schmidt
 Tel. +49 09 34 7 89 99 19 - kassner@staudenmischung.de

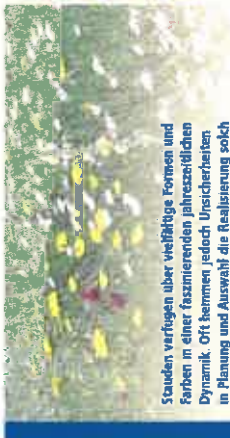
STAUDENGRÜNER
 Bund deutscher
 Gärtnereien
 Tel. 02 28 18 10 02 55 - zfg@staudengruener.de
 Frau Bettina Barse
 Godesberger Allee 142-148 - D-53175 Bonn
 Tel. 02 28 18 10 02 55 - zfg@staudengruener.de

Pflanzenlieferung

Die Stauden liefern Ihnen ausgewählte Mitgliebersorten im Bund deutscher Staudengrüner. Für größere Vorhaben empfiehlt sich eine rechtzeitige Kontaktaufnahme. Aktuelle Lieferadressen „Silbersommer“ bekommen Sie unter:
www.staudengruener.de oder beim Bund deutscher Staudengrüner
 Frau Bettina Barse
 Godesberger Allee 142-148 - D-53175 Bonn
 Tel. 02 28 18 10 02 55 - zfg@staudengruener.de

STAUDENMISCHUNG

SILBERSOMMER



Stauden verfügen über vielfältige Formen und Farben in einer faszinierenden jahreszeitlichen Dynamik. Oft kommen jedoch Unsicherheiten in Planung und Auswahl die Realisierung solcher vielfestaltiger Pflanzungen. Deshalb hat der Arbeitskreis Pflanzengarten im Bund deutscher Staudengärtner das Pflanzkonzept „Silbensommer“ fünf Jahre an verschiedenen Standorten in Deutschland und der Schweiz getestet und für die Anforderungen im öffentlichen und privaten Grün optimiert. Der Arbeitskreis erhält vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz den Innovationspreis Gartenbau 2006 für dieses Pflanzkonzept.

Das Konzept

Die Pflanzkomposition Silbensommer ist ein ästhetisch und ökologisch ausbalanciertes Konzept für trockene, sonnige Standorte nach dem Mischpflanzungsprinzip. Die Mischpflanzung stellt die einfachste Möglichkeit dar, eine Staudenpflanzung zu etablieren. Auf definierte Flächenstrukturen und durch einen Plan vorgegebene Pflanzplätze kann man verzichten. Stellvertretend hierfür wird auf ein erprobtes Artenspektrum in festgelegten Mengenanteilen zurückgegriffen. Somit entfallen aufwändige Bepflanzungsplanung und die anschließenden Abstimmungen für die Übertragung des Planes in das Gelände. Darüber hinaus sind individuelle Strukturabfolgen möglich, z. B. durch Verzicht auf bestimmten Arten, Verändern von Mengenanteilen oder Akzentsetzung beim Auslegen der Pflanzen durch wiederkehrende Kombinationen.

- 1 Frühjahrsspekt Schon Anfang April berichten sich die ersten Pflanzen der Pflanzung
- 2 Sommer Im Mai blühen Mauerpfeifen, gelbe Weiblich und viele Anemone
- 3 Herbstspekt Hitzegerste Heller-Sonnen und Spinnwebglocke
- 4 Winterpekt Im Frühjahr wird im Vorgarten die Sonne strahlen und Sonnenschein

- ### Überzeugende Optik
- Spannungsbereich durch vielfältige Blattformen, -größen und Wuchshöhen
 - Harmonischer Farbklein aus vorwiegend Blau-, Weiß- und gelben Blüten in Kombination mit silbergrünem Laub
 - Mauerhahnen Charakter
 - Anmutige, duftige Blütenblätter
 - Lebendig und dynamisch, standesgemäß Werden und Vergleiten
 - Auch im Winter durch Samenstände und filigrane Halme erfahrungswirksam

Verwendungsmöglichkeiten

- Flächen im öffentlichen und halböffentlichen Grün, z. B. Straßbegleitgrün, Verkehrsinsel, Parks, Sportanlagen, Wohnungsbau
 - Grünflächen in Gewerbegebieten
 - Hausgarten, z. B. sonnige trockene Stellen am Haus, Beschütungen an Terrassen
- ### Der geeignete Standort
- vollsonnig
 - trockener, mäßig nährstoffreicher Boden
 - durchlässig, keine Staunässe
 - besonders für Problemstandorte geeignet (weiß, trocken, mmerzliche Boden)

Zusammensetzung und Pflanzdichte

- besteht aus kurz- und langlebigen Stauden, Halbstrauchern sowie Blumenweihen (Geophyten)
- viele Kurzeblüher halten sich durch Versammlung
- Pflanzdichte 5 bis 8 Stauden/m²
- im Trockenklima und auf nährstoffarmen Böden 8 bis 12 Stück/m²



Funktionen der Stauden in der Pflanzung und empfohlene Mengen

- **Gerüstbildner** ca. 10% der Gesamtmenge
- Stauden, raumpfüllende und blicklenkende Stauden, als Einzeipflanze (solitär) oder abstandhaltend vorderrandlich zu verwenden
- **Begleitstauden** ca. 30 bis 35% der Gesamtmenge
- Mittelhohes Stauden ohne besonderen Formcharakter, die beliebig zu betrachtbar/mischen sind und zusammen mit den Bodendeckstauden den überwiegenden Mengenanteil bilden, sorgen für jahreszeitlich wechselnde Vegetationsbilder
- **Füllpflanzen** ca. 5 bis 10% der Gesamtmenge
- Überwiegend kurzlebige, konkurrenzschwache durch Selbstsaat vorübergehend Lücken besetzende Arten, wichtig für Anfangsstadium und Stabilisierung der Pflanzung
- **Bodendeckstauden** ca. 50% der Gesamtmenge
- Vorwiegend niedrige, durch ober- oder unterirdische Ausläufer Teppichbildende Stauden oder Arten mit fehlenden oder kurzen Ausläufern ohne besonderen Formcharakter in größerer Pflanzdichte
- **Geophyten** Einsatz ausschließlich zur Gesamtmenge
- Stauden mit unterschiedlich angelegten Erneuerungsknospen (Zwiebeln, Knollen, Rhizome, Wurzelknospen), die nur über wenige Wochen wirken. Insbesondere für den Frühjahrspekt wichtig

Bodenvorbereitung

- Der Boden muss frei von Wurzelknäulen sein
- Bei schweren Böden ist eine Strukturverbesserung (Spüß 6-16 mm, Sand 2-8 mm, Lava 2-4 mm u. a.) angebracht, auch reiner Spüß (2-16 mm) als Substrat ist möglich.
- Keine organischen Milch- oder Bodenverbesserungsstoffe verwenden

Pflanzung

- Vor dem Pflanzen alle Topfe durchdringend wässern, erst beim Pflanzen austropfen
- Pflanzen annähernd gleichmäßig über die Fläche verteilen, beginnend mit der Art, für die die niedrigste Stückzahl festgelegt wurde
- Erst nach dem Verteilen aller Stauden soll ausgepöppt und gepflanzt werden!
- Nach der Pflanzung durchdringend wässern!
- Geophyten im Herbst einzeln oder in kleinen Tuffen zu 3 bis 5 zwischen die Stauden einbringen, in jedes Pflanzloch nur eine Sorte

Mulchen

- mit mineralischen Mulchstoffen (Gestein, Porphy, Kalk, Lava)
- empfohlene Körnung 8-16 mm, Lava 2-8 mm
- Mulchschicht 5-7 cm dick
- bei größeren Flächen vor dem Pflanzen aufbewegen
- **Ungeeignet sind organische Mulchstoffe** (z. B. Rindehumus, Schnittgut, Kompost)



Pflege

Ziel der Silbensommer-Komposition ist ein sich weitgehend selbst regulierendes System. Der Erhalt der gesamten Pflanzung ist wichtiger als das Überleben einzelner Arten. Die Pflege ist nur durch eine qualifizierte Fachkraft bzw. unter deren Anleitung möglich. Nach hiesigen Erfahrungen beträgt der Zeitaufwand für Jäten, mächeln Rückschnitt und erd Nachmischen 5 bis 10 Akkum/m²/a (ohne Rüst- und Wegezeiten). Im Pflanzjahr ist der Pflegeaufwand höher

- **Wässern** Nur während der Anwachsphase bei anhaltender Trockenheit ist wiederholt durchdringend zu wässern. Verzicht auf Bewässerung in den Folgejahren fördert Blühreichtum sowie Stauffestigkeit und verringert den Pflegeaufwand.
- **Unkrautkontrollen** Regelmäßige, kurze Jäten sind empfehlenswert. Nicht hocken, da dies die Entwicklung der Stauden stört und das Aufleben neuer Unkrauter fördert
- **Rückschnitt** Maschineller, bodennaher Komplettschnitt im Spätherbst vor Ausbruch der Zweiblipflanzen, z. B. mit Metallkoll oder Monoblenchenzieher, Müngel abräumen. Weiterer individueller Rückschnitt ist nicht erforderlich, außer beim Aflschwängel (*Festuca maris*)
- **Düngen** Nur bei sehr nährstoffarmen Böden und erheblichen Mängeln ist zu düngen.

Akkum/m²/a = Arbeitskräften pro Quadratmeter pro Jahr



- 1 Heronnische Finken und seltene Blütschwarze Bienen auch im August
- 2 Die Heronnische Finken bilden das Geäst der Pflanzung
- 3 Die Heronnische Finken bilden das Geäst der Pflanzung
- 4 Die Heronnische Finken bilden das Geäst der Pflanzung
- 5 Heronnische Finken und seltene Blütschwarze Bienen auch im August
- 6 Geäst bilden das Geäst der Pflanzung
- 7 Die Heronnische Finken bilden das Geäst der Pflanzung
- 8 Heronnische Finken und seltene Blütschwarze Bienen auch im August
- 9 Heronnische Finken und seltene Blütschwarze Bienen auch im August
- 10 Heronnische Finken und seltene Blütschwarze Bienen auch im August



08 Saum für Stadt und Land Schmetterlings- und Wildbiensaum – den ganzen Sommer Blüten in Hülle und Fülle

	Produktionsstadiume							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Nettopreis								
1 kg: 120,00 €	(0,24 €/m²)							
100 g:	15,00 €	(0,30 €/m²)						
Kleinpäckung								
10 m²:	7,00 €	(0,70 €/m²)						
Füllstoff								
1 kg:	1,00 €							

Verwendung Wir bieten den Wildbienen- und Schmetterlingssaum in acht verschiedenen Mischungsrezepturen für die großen Naturräume Deutschlands an (siehe 8 Produktionsstadiume auf Seite 11). Er ist für die freie Landschaft konzipiert und kann entlang von Wegen, auf Steuerrainen, vor südexponierten Gehäusen und auch in langfristigen Ackerrandstreifen Buntbrachen eingebracht werden.

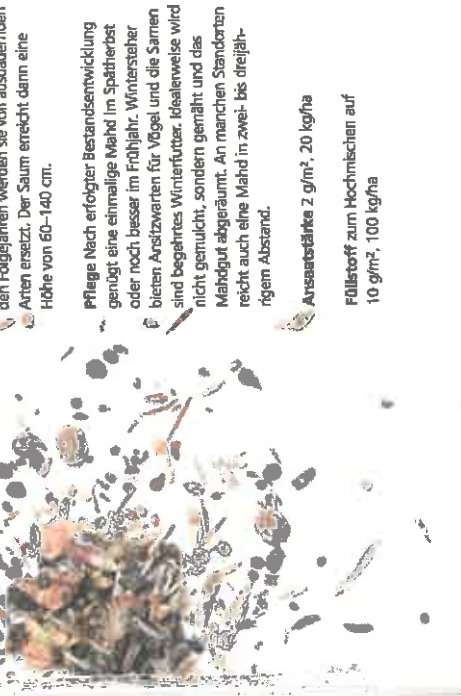
Charakteristik Die Mischung besteht aus 90% Wildblumen und berücksichtigt in besonderem Maß die Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlingen an Trachtpflanzen.

10% Untergewicht dienen als Futterpflanzen wie dem Barbakaut, bis zu Hochsommerarten (z.B. Wegwarten und Malven) garantiert eine kontinuierliche Samenquelle. Einige einjährige Arten sorgen dafür, dass bereits ab dem ersten Jahr ein entsprechender Bestand entsteht. In den Folgejahren werden sie von ausdauernden Arten ersetzt. Der Saum erreicht dann eine Höhe von 60–140 cm.

Pflege Nach erfolgter Bestandentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Spätherbst oder noch besser im Frühjahr. Wintersteher bieten Sitzwarten für Vögel und die Samen sind begehrtes Winterfutter. Idealerweise wird nicht gemulcht, sondern gemäht und das Mahdgut abgeräumt. An manchen Standorten reicht auch eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand.

Ansatzdichte 2 g/m², 20 kg/ha

Füllstoff zum Hochmischen auf 10 g/m², 100 kg/ha



		Produktionsstadiume							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Wissenschaftl. Name / Gewächshaus-Name	Produktionsstadium								
<i>Achillea millefolium / Schiffgarbe</i>	2,0 2,0 2,0 2,0 2,0 1,5 1,5								
<i>Apocynum androsaemina / Kleiner Ostermannig</i>	2,0 5,0 4,0 4,0 4,0 3,0								
<i>Anthriscus arvensis / Acker-Hundskamille</i>	0,0 0,0 0,0 0,0 3,0 0,0 0,0 0,0								
<i>Achillea ptarmica / Fieber-Hundskamille</i>	0,0 0,0 2,0 0,0 0,0 1,5 1,5								
<i>Ballota nigra / Schwarzraute</i>	0,0 0,3 0,3 0,2 0,0 0,3 0,0								
<i>Barbarea vulgaris / Barbakaut</i>	2,0 2,2 2,0 2,0 0,0 2,0 1,8 2,0								
<i>Campanula patula / Wiesens-Glockenblume</i>	0,0 0,0 0,0 0,0 0,1 0,0 0,1 0,1								
<i>Campanula persicifolia / Pfirsichglocke, Götterblume</i>	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,2 0,0								
<i>Campanula rapunculoides / Acker-Glockenblume</i>	0,0 0,0 0,3 0,0 0,2 0,0 0,1 0,2								
<i>Campanula rotundifolia / Rundblättrige Glockenblume</i>	0,3 0,3 0,2 0,0 0,2 0,2 0,1 0,2								
<i>Campanula trachelium / Heselblättrige Glockenblume</i>	0,0 0,0 0,2 0,2 0,2 0,2 0,1 0,2								
<i>Carduus marianus / Widesen-Kornel</i>	0,0 0,5 0,5 0,5 0,5 0,0 0,3 0,0								
<i>Carduus arvensis / Korbblume</i>	0,0 0,0 2,0 0,0 3,0 0,0 4,0 3,0								
<i>Centaurea cyanus / Kornblume</i>	7,0 7,0 6,0 7,0 8,0 7,0 5,0 6,0								
<i>Centaurea jacea / Gewone Fockerbüchse</i>	4,0 3,0 2,5 3,5 3,0 1,5 1,5 2,0								
<i>Centaurea lachensis / Stachelige Fockerbüchse</i>	0,0 1,5 1,5 2,0 0,0 1,5 1,5 1,5								
<i>Chilanthum integrum / Wegwarte</i>	0,0 3,5 3,0 4,0 0,0 4,0 3,1 3,0								
<i>Cnicus arvensis / Stängellose Kruzdistel</i>	0,0 0,0 0,2 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0								
<i>Clinopodium vulgare / Wiesdistel</i>	0,0 0,0 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5								
<i>Dianthus carota / Wildes Nöhr</i>	2,0 2,5 2,0 2,5 3,0 2,0 2,5 2,0								
<i>Dianthus barbatus / Karthausmelisse</i>	0,0 0,0 1,0 1,0 0,0 1,0 1,5 1,5								
<i>Diophasis fulgens / Wilde Karbe</i>	0,0 0,0 0,3 0,3 0,0 0,0 0,3 0,0								
<i>Echium vulgare / Hahnenfuß</i>	5,0 5,0 5,0 4,6 6,0 5,0 5,0 4,5								
<i>Galium album / Wiesens-Labkraut</i>	3,0 3,0 2,0 2,0 3,0 2,0 1,5 2,0								
<i>Galium verum / Echtes Labkraut</i>	3,0 2,0 1,8 0,0 2,0 1,5 2,0								
<i>Geranium sphacelatum / Wiesens-Bärenklau</i>	2,0 0,5 0,5 1,0 2,0 1,0 0,0 0,0								
<i>Hypericum perforatum / Echtes Johanniskraut</i>	2,0 2,0 1,5 1,5 2,0 1,5 1,0 1,0								
<i>Hypochaeris radicata / Gemeinliches Ferkelkraut</i>	2,0 1,5 1,0 0,8 1,5 0,8 0,7 1,0								
<i>Knautia arvensis / Acker-Wiesenhülse</i>	2,5 2,0 1,5 1,5 2,0 1,5 1,5 1,5								
<i>Leucanthemum vulgare / Herbes Löwenzahn</i>	1,5 1,5 1,0 0,0 1,5 0,5 0,7 0,8								
<i>Leucanthemum indicum / Indisches Margerite</i>	0,0 1,5 1,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0								
<i>Leucanthemum vulgare / Gemeinliche Margerite</i>	5,0 4,5 4,0 3,5 4,0 4,0 3,5 3,0								
<i>Urtica vulgaris / Gemeines Brennholz</i>	0,4 0,2 0,2 0,2 0,2 0,2 0,2 0,2								
<i>Lotus corniculatus / Hornstrahlenblume</i>	4,0 3,0 3,0 2,7 4,0 2,0 4,0 4,0								
<i>Melilotus alba / Weisses Schilf</i>	0,0 3,0 0,0 0,0 0,0 0,0 1,5 2,0								
<i>Melilotus officinalis / Schwarz-Schilf</i>	3,0 0,0 0,0 5,0 4,0 2,0 1,5 0,0								
<i>Melilotus pratensis / Weiße Leine</i>	3,0 3,0 3,0 0,0 4,0 3,0 3,0 3,0								
<i>Onopordum vulgare / Wilder Weizen</i>	0,0 0,0 0,5 0,5 0,0 1,0 0,5 1,0								
<i>Plantago lanceolata / St. Jakobswort</i>	2,0 2,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0								
<i>Plantago lanceolata / St. Jakobswort</i>	0,0 0,0 2,0 2,0 2,0 2,0 2,0 2,0								
<i>Plantago lanceolata / St. Jakobswort</i>	2,0 3,0 2,0 3,0 0,0 2,0 2,5 2,0								

		Produktionsstadiume							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Wissenschaftl. Name / Gewächshaus-Name	Produktionsstadium								
<i>Phlox paniculata / Gemeines Blauholz</i>	0,0 0,0 0,0 0,4 0,0 0,3 0,0 0,0								
<i>Plantago media / Mittelere Wegweiche</i>	0,0 0,0 0,5 0,0 0,0 0,5 0,0 0,5								
<i>Potentilla erecta / Blauburze</i>	0,0 0,2 0,0 0,0 0,2 0,0 0,0 0,0								
<i>Potentilla tuberosa / Frühblühende Föhre</i>	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,3 0,3 0,0								
<i>Potentilla verticillata / Frühblühende Föhre</i>	0,0 0,0 0,3 0,0 0,0 0,0 0,4 0,0								
<i>Prunella vulgaris / Gemeine Braunelle</i>	2,7 3,8 2,0 0,0 3,0 3,2 3,0 3,0								
<i>Salvia pratensis / Wiesens-Salbei</i>	0,0 0,0 0,0 3,0 0,0 6,0 5,3 6,5								
<i>Saponaria officinalis / Seifenkraut</i>	1,5 0,8 2,0 1,5 2,1 2,0 2,0 1,3								
<i>Scrophularia nodosa / Kreuzbl. Braunwurz</i>	0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5								
<i>Sedum album / Purpur-Feldrose</i>	0,0 0,0 0,2 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0								
<i>Silene alba / Rote Leinweide</i>	5,7 0,0 3,0 3,0 3,0 5,0 0,0 5,0								
<i>Silene dioica / Rote Leinweide</i>	6,0 5,0 3,3 3,5 5,0 5,0 4,8 3,0								
<i>Silene vulgaris / Gemeines Leinweide</i>	3,0 4,0 3,0 3,6 3,0 3,0 2,0 2,0								
<i>Stemella arvensis / Acker-Senf</i>	0,0 3,0 3,0 0,0 0,0 0,4 2,0 2,0								
<i>Stachys sylvatica / Weiße Zwenzge</i>	0,3 0,0 0,3 0,5 1,0 0,5 0,5 0,4								
<i>Tanacetum vulgare / Rainfarn</i>	0,1 0,1 0,1 0,1 0,1 0,1 0,1 0,1								
<i>Thalictrum flavum / Gelbes Schwermut</i>	0,0 0,0 0,0 1,5 0,0 1,0 0,0 0,0								
<i>Thalictrum flavum / Gelbes Schwermut</i>	3,5 3,0 2,0 2,5 2,0 2,0 2,0 2,6								
<i>Trifolium pratense / Wiesensbuckelblau</i>	0,0 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,4								
<i>Trifolium repens / Mittelere Klee</i>	0,0 0,0 0,8 1,0 0,0 0,0 0,0 0,0								
<i>Verbascum densiflorum / Größtblühende Königskerze</i>	0,0 0,0 0,0 1,5 0,0 1,0 0,0 0,0								
<i>Verbascum thapsus / Schwere Königskerze</i>	1,5 1,6 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5								
<i>Verbascum thapsus / Schwere Königskerze</i>	0,0 0,8 0,0 1,0 0,0 2,0 1,5								
<i>Vida asphodelum / Zurewiko</i>	1,5 1,0 0,8 1,0 0,8 1,0 1,0 1,0								
<i>Vida asphodelum / Zurewiko</i>	1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 0,5 1,0 1,0								

Anlage 3

		Produktionsstadiume							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Wissenschaftl. Name / Gewächshaus-Name	Produktionsstadium								
<i>Arnica montana / Arnica</i>	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0								
<i>Betonica officinalis / Gemeines Rudolfskraut</i>	0,0 0,0 2,0 3,0 2,0 2,0 2,0 2,0								
<i>Betonica officinalis / Gemeines Rudolfskraut</i>	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0								
<i>Bromus erectus / Acker-Riesgras</i>	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0								
<i>Cyanus cristatus / Weiden-Riesgras</i>	4,0 4,0 3,0 4,0 4,0 1,0 1,0 1,0								
<i>Festuca ovina / Schilfweidel</i>	3,0 3,0 3,0 3,0 3,0 3,0 3,0 3,0								



Aktenzeichen: Hoffmann/Kö
Leistungsbereich: Assistenz

Datum, **16.04.2015** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/79/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	21.04.2015	
Kultur- und Sozialausschuss	06.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

Hospizliche und palliative Hilfen im HTK

Sachdarstellung:

Die „Charta zur Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen in Deutschland“ ist ein Projekt, das das Ziel verfolgt, die Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen zu verbessern.

Über 11.000 Organisationen und Einzelpersonen haben sich mit ihrer Unterschrift für die Charta und ihre Umsetzung eingesetzt. Die Aktion wurde von der Robert Bosch Stiftung ermöglicht und wird von der Deutschen Krebshilfe und dem Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend unterstützt.

Auch im Hochtaunuskreis gibt es eine Reihe hospizlicher und palliativer Hilfen, die kontinuierlich an der Verbesserung der Betreuungssituation arbeiten. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe wird - bedingt durch den demografischen Wandel - immer notwendiger.

Mit der Unterschrift zur Unterstützung der Nationalen Strategie wollen wir die in der Charta formulierten Leitsätze unterstützen. Der Flyer mit den Leitsätzen sowie die abzugebende Erklärung sind beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass die Stadt Neu-Anspach die Ziele und Inhalte der „Charta zur Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen“ mitträgt.

Sie bekundet ihre Bereitschaft, sich im Sinne der Charta für die Verbesserung der Situation schwerstkranker und sterbender Menschen, ihrer Familien und der ihnen Nahestehenden einzusetzen und auf dieser Grundlage für die Einlösung ihrer Rechte einzutreten.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen
Flyer mit Leitsätzen und Erklärung

www.charta-zur-betreuung-sterbender.de

Wir freuen uns auf Ihre Bestellungen

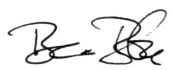
Diesen Informationsflyer sowie eine Langfassung der Charta als Broschüre können Sie unter der Internetadresse www.charta-zur-betreuung-sterbender.de bestellen oder ihre Anfrage direkt an die Geschäftsstelle richten.


Im Rahmen einer Nationalen Strategie geht es nun darum, die in der Charta formulierten Leitsätze – auch mit Unterstützung der Politik – so umzusetzen, dass jeder Betroffene unabhängig von der zugrundeliegenden Erkrankung, der persönlichen Lebenssituation oder des Versorgungsortes eine qualitativ hochwertige palliative und hospizliche Behandlung und Begleitung erhält. In Ergänzung hierzu hat das Bundesministerium für Gesundheit im Juli 2013 das Forum „Palliativ- und Hospizversorgung in Deutschland“ eingerichtet.

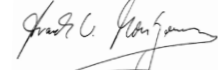
Von Anfang an wurde die Durchführung des Charta-Prozesses von der Robert Bosch Stiftung ermöglicht und darüber hinaus von der Deutschen Krebshilfe und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend unterstützt.

Wir freuen uns, dass Sie die Charta unterstützen!

Die Charta ist nicht nur ein Projekt von Institutionen und Organisationen: Jeder kann dazu beitragen, dass es mit dem Charta-Prozess vorangeht. Nehmen Sie die Charta zum Anlass, in Ihrem persönlichen und/oder beruflichen Umfeld über wesentliche Anliegen von schwerstkranken und sterbenden Menschen in Deutschland zu sprechen und Veränderungen anzuregen! Wir freuen uns über jedwede Unterstützung der Charta, selbstverständlich auch über weitere Unterschriften.


B. Bolze
Geschäftsführer DHPV


Prof. Dr. L. Radbruch
Präsident DGP

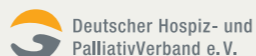

Prof. Dr. F. U. Montgomery
Präsident BÄK

Impressum

Träger und Herausgeber



DEUTSCHE GESELLSCHAFT
FÜR PALLIATIVMEDIZIN



Deutscher Hospiz- und
Palliativverband e. V.



Charta Geschäftsstelle

c/o Deutscher Hospiz- und Palliativverband e. V.
Aachener Straße 5
10713 Berlin
Tel 030 / 820 07 58 25
Fax 030 / 820 07 58 27
E-Mail charta@palliativmedizin.de

Leiterin der Geschäftsstelle

Franziska Kopitzsch

Gestaltung

MEIRA | www.meira.de

Bildquelle

Karin Dlubis-Mertens

Stand

September 2014

Informationen zur

Charta zur Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen in Deutschland

Von der Charta zu einer Nationalen Strategie

Die „Charta zur Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen in Deutschland“ setzt sich für Menschen ein, die aufgrund einer fortschreitenden, lebensbegrenzenden Erkrankung mit Sterben und Tod konfrontiert sind. Die fünf Leitsätze der Charta formulieren Aufgaben, Ziele und Handlungsbedarfe, um die Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen in Deutschland zu verbessern. Im Mittelpunkt steht dabei immer der betroffene Mensch.

Seit Beginn des Charta-Prozesses im Jahr 2008 haben rund 200 Expertinnen und Experten aus 50 gesellschaftlich und gesundheitspolitisch relevanten Organisationen und Institutionen – organisiert in Arbeitsgruppen und am Runden Tisch – im intensiven Dialog an der Entstehung der Charta mitgewirkt. Der Runde Tisch ist das Entscheidungsgremium zur Charta.

Seit Veröffentlichung der Charta im September 2010 ist es gelungen, viele weitere Akteure in den Prozess einzubeziehen, die gesellschaftliche Auseinandersetzung mit den existentiellen Phänomenen Sterben, Tod und Trauer zu fördern und die Ziele der Charta stärker im öffentlichen Bewusstsein zu verankern. Über 11.000 Organisationen und Einzelpersonen – darunter auch zahlreiche Politiker aller Ebenen – haben sich mit ihrer Unterschrift für die Charta und ihre weitere Umsetzung eingesetzt.

Träger und Herausgeber

Deutsche Gesellschaft für Palliativmedizin e. V.
Deutscher Hospiz- und Palliativverband e. V.
Bundesärztekammer

1 Gesellschaftspolitische Herausforderungen – Ethik, Recht und öffentliche Kommunikation

>> Jeder Mensch hat ein Recht auf ein Sterben unter würdigen Bedingungen. Er muss darauf vertrauen können, dass er in seiner letzten Lebensphase mit seinen Vorstellungen, Wünschen und Werten respektiert wird und dass Entscheidungen unter Achtung seines Willens getroffen werden. Familiäre und professionelle Hilfe sowie die ehrenamtliche Tätigkeit unterstützen dieses Anliegen.

Ein Sterben in Würde hängt wesentlich von den Rahmenbedingungen ab, unter denen Menschen miteinander leben. Einen entscheidenden Einfluss haben gesellschaftliche Wertvorstellungen und soziale Gegebenheiten, die sich auch in juristischen Regelungen widerspiegeln.

Wir werden uns dafür einsetzen, ein Sterben unter würdigen Bedingungen zu ermöglichen und insbesondere den Bestrebungen nach einer Legalisierung der Tötung auf Verlangen durch eine Perspektive der Fürsorge und des menschlichen Miteinanders entgegenzuwirken. Dem Sterben als Teil des Lebens ist gebührende Aufmerksamkeit zu schenken.

>> Jeder schwerstkranke und sterbende Mensch hat ein Recht auf eine umfassende medizinische, pflegerische, psychosoziale und spirituelle Betreuung und Begleitung, die seiner individuellen Lebenssituation und seinem hospizlich-palliativen Versorgungsbedarf Rechnung trägt. Die Angehörigen und die ihm Nahestehenden sind einzubeziehen und zu unterstützen.

2 Bedürfnisse der Betroffenen – Anforderungen an die Versorgungsstrukturen

Die Betreuung erfolgt durch haupt- und ehrenamtlich Tätige soweit wie möglich in dem vertrauten bzw. selbst gewählten Umfeld. Dazu müssen alle an der Versorgung Beteiligten eng zusammenarbeiten.

Wir werden uns dafür einsetzen, dass Versorgungsstrukturen vernetzt und bedarfsgerecht für Menschen jeden Alters

und mit den verschiedensten Erkrankungen mit hoher Qualität so weiterentwickelt werden, dass alle Betroffenen Zugang dazu erhalten.

Die Angebote, in denen schwerst- und sterbende Menschen versorgt werden, sind untereinander so zu vernetzen, dass die Versorgungskontinuität gewährleistet ist.

3 Anforderungen an die Aus-, Weiter- und Fortbildung

>> Jeder schwerstkranke und sterbende Mensch hat ein Recht auf eine angemessene, qualifizierte und bei Bedarf multiprofessionelle Behandlung und Begleitung. Um diesem gerecht zu werden, müssen die in der Palliativversorgung Tätigen die Möglichkeit haben, sich weiter zu qualifizieren, um so über das erforderliche Fachwissen, notwendige Fähigkeiten und Fertigkeiten sowie eine reflektierte Haltung zu verfügen. Für diese Haltung bedarf es der Bereitschaft, sich mit der

eigenen Sterblichkeit sowie mit spirituellen und ethischen Fragen auseinanderzusetzen. Der jeweils aktuelle Erkenntnisstand muss in die Curricula der Aus-, Weiter- und Fortbildung einfließen. Dies erfordert in regelmäßigen Zeitabständen eine Anpassung der Inhalte. Wir werden uns dafür einsetzen, dass der Umgang mit schwerstkranken und sterbenden Menschen thematisch differenziert und spezifiziert in die Aus-, Weiter- und Fortbildung der Beteiligten in den verschiedensten Bereichen integriert wird.

*Jeder Mensch hat
ein Recht auf ein Sterben
unter würdigen Bedingungen.*

4 Entwicklungsperspektiven und Forschung

>> Jeder schwerstkranke und sterbende Mensch hat ein Recht darauf, nach dem allgemein anerkannten Stand der Erkenntnisse behandelt und betreut zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, werden kontinuierlich neue Erkenntnisse zur Palliativversorgung aus Forschung und Praxis gewonnen, transparent gemacht und im Versorgungsalltag umgesetzt. Dabei sind die bestehenden ethischen und rechtlichen Regularien zu berücksichtigen.

Zum einen bedarf es der Verbesserung der Rahmenbedingungen der Forschung, insbesondere der Weiterentwicklung von Forschungsstrukturen sowie der Förderung von Forschungsvorhaben und innovativen Praxisprojekten. Zum anderen sind Forschungsfelder und -strategien mit Relevanz für die Versorgung schwerstkranker und sterbender Menschen zu identifizieren.

Wir werden uns dafür einsetzen, auf dieser Basis interdisziplinäre Forschung weiterzuentwickeln und den Wissenstransfer in die Praxis zu gewährleisten, um die Versorgungssituation schwerstkranker und sterbender Menschen sowie ihrer Angehörigen und Nahestehenden kontinuierlich zu verbessern.

5 Die europäische und internationale Dimension

>> Jeder schwerstkranke und sterbende Mensch hat ein Recht darauf, dass etablierte und anerkannte internationale Empfehlungen und Standards zur Palliativversorgung zu seinem Wohl angemessen berücksichtigt werden. In diesem Kontext ist eine nationale Rahmenpolitik anzustreben, die von allen Verantwortlichen gemeinsam formuliert und umgesetzt wird.

Wir werden uns für die internationale Vernetzung von Organisationen, Forschungsinstitutionen und anderen im Bereich der Palliativversorgung Tätigen einsetzen und uns um einen kontinuierlichen und systematischen Austausch mit anderen Ländern bemühen. Wir lernen aus deren Erfahrungen und geben gleichzeitig eigene Anregungen und Impulse.

Erklärung zur Unterstützung der Charta: INSTITUTION/ORGANISATION

An die
Charta Geschäftsstelle
Aachener Straße 5
10713 Berlin

Per Fax: 030 – 8200 758 27

Charta zur Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen

Die nachfolgend genannte Organisation bzw. Institution* erklärt, dass sie Ziele und Inhalte der „Charta zur Betreuung schwerstkranker und sterbender Menschen“ mitträgt.

Sie bekundet ihre Bereitschaft, sich im Sinne der Charta für die Verbesserung der Situation schwerstkranker und sterbender Menschen, ihrer Familien und der ihnen Nahestehenden einzusetzen und auf dieser Grundlage für die Einlösung ihrer Rechte einzutreten.†

Bei handschriftlichem Ausfüllen bitten wir Sie um die Verwendung von **DRUCKBUCHSTABEN**.
Herzlichen Dank.

Institution/Organisation:

Postanschrift:

Unterzeichner:

Anrede / Titel:

Vorname, Name:

Funktion:

E-Mail:

Datum:

Unterschrift:

* Die Übersicht mit den Unterzeichnern wird laufend aktualisiert und ist auf der Charta-Webseite www.charta-zur-betreuung-sterbender.de öffentlich einsehbar.

† Wir bitten Sie aus umwelt- und arbeitstechnischen Gründen, die Unterstützungserklärung nur einmalig (entweder per Fax oder per Post oder online) einzusenden.



Ärztlich assistierter Suizid: Wenn die Ausnahme zur Regel wird **Stellungnahme der Deutschen Gesellschaft für Palliativmedizin zur aktuellen Sterbehilfe-Diskussion**

In der aktuellen Diskussion zum ärztlich assistierten Suizid wird von vielen Seiten gefordert, dass es Ärzten unter bestimmten, klar geregelten Bedingungen erlaubt sein soll, schwerkranken Patienten beim Suizid zu helfen, zum Beispiel durch Verordnung eines tödlichen Medikaments.

Dabei werden immer wieder einzelne Situationen beschrieben, für die leicht nachvollzogen werden kann, warum ein Mensch nur noch den assistierten Suizid als Ausweg aus seinem Leid sieht. Es sind jedoch wenige Ausnahmen, in denen die Situation so klar ist, und wenn ein Gesetzentwurf diese Ausnahmen zu einer Regel formuliert, besteht die Gefahr einer Ausweitung und eines „Dammsbruchs“.

Dies bestätigen die Erfahrungen aus den Niederlanden und Belgien. In beiden Ländern sind Tötung auf Verlangen ("aktive Sterbehilfe") und ärztlich assistierter Suizid nicht strafbar, wenn strenge Sicherheitskriterien befolgt werden. In beiden Ländern werden diese Möglichkeiten häufig genutzt, in Belgien ist die Zahl der Tötung auf Verlangen in den letzten 10 Jahren von 235 auf 1432 angestiegen (1,35% aller Todesfälle), in den Niederlanden starben 2010 circa 4000 Menschen durch Tötung auf Verlangen (2,8% aller Todesfälle). Vor allem aber gibt es eine Ausweitung der Indikationen, so können in den Niederlanden mittlerweile auch Patienten mit Depression oder Demenz die Tötung auf Verlangen einfordern. In Belgien wurden in den letzten 10 Jahren insgesamt 25 Erweiterungen des Gesetzes beschlossen, darunter in diesem Jahr die Möglichkeit, dass auch Kinder und Jugendliche Tötung auf Verlangen oder ärztlich assistierten Suizid erhalten können.

In der Schweiz und im US-Bundesstaat Oregon können Ärzte schwerkranken Patienten ein Medikament zum Suizid verordnen. In Oregon hat die Zahl der Patienten von 16 in 1998 auf 75 in 2013 zugenommen (0,22% aller Todesfälle in Oregon). Auch in der Schweiz ist die Zahl der Menschen, die über eine der Sterbehilfeorganisationen Suizid begehen, in den letzten 10 Jahren kontinuierlich angestiegen.

Demgegenüber werden andere Optionen für die Begleitung am Lebensende nicht ausgereizt. Die Erfahrungen der wissenschaftlichen Fachgesellschaft DGP zeigen, dass eine adäquate ambulante und stationäre Hospiz- und Palliativversorgung den Wunsch nach der Beihilfe zum Suizid in den allermeisten Fällen ausräumen kann. Dennoch hatten zum Beispiel in Belgien nur 40% der Patienten, die durch Tötung auf Verlangen starben, vorher Kontakt zu einem Palliativmediziner. In Deutschland ist die ambulante und stationäre Palliativversorgung in den letzten Jahren ausgebaut worden, aber bei weitem noch nicht flächendeckend.

Der Angst insbesondere schwerkranker und/oder älterer Menschen vor einem unwürdigen und leidvollen Sterben in Pflegeheimen, in Krankenhäusern oder auch zuhause muss deshalb dringend mit einem flächendeckenden Ausbau der Palliativ- und Hospizversorgung begegnet werden. Die Deutsche Gesellschaft für Palliativmedizin (DGP) fordert dazu vor allem die Etablierung eines verantwortlichen Palliativbeauftragten in jedem Krankenhaus und in jeder Pflegeeinrichtung sowie den Zugang zur Palliativversorgung über alle Lebensalter und alle lebensbedrohlichen Erkrankungen einschließlich der Demenz.

Die DGP geht davon aus, dass viele Menschen, die sich für die Beihilfe zum Suizid aussprechen, damit ihrer Furcht Ausdruck verleihen, am Ende ihres Lebens die Kontrolle zu verlieren, und nicht mehr freiverantwortlich über das Unterlassen, Begrenzen oder Abbrechen lebenserhaltender oder lebensverlängernder Maßnahmen wie künstliche Ernährung, Flüssigkeitszufuhr, Medikamentengabe, Beatmung, Intubation, Dialyse oder Reanimation entscheiden zu können.

In diesem Zusammenhang ist es überaus wichtig, Patienten und Angehörige darüber aufzuklären, dass nach aktueller Rechtslage kein medizinischer Eingriff und auch keine lebensverlängernde Maßnahme gegen den Willen eines Patienten erfolgen darf. Als Instrumente für den Erhalt von Kontrolle und Selbstbestimmung bis an das Lebensende können neben frühzeitigen Gesprächen auch Patientenverfügung und Vorsorgeplanung (Advance Care Planing) genutzt werden.

Sicherlich kann trotz einer optimalen Palliativversorgung der Wunsch eines Patienten nach einem baldigen Sterben entstehen. Auch auf einer Palliativstation fragen Patienten mitunter nach einem möglichst schnellen Sterben oder nach assistiertem Suizid. Die Erfahrung aus der Palliativversorgung zeigt aber auch, dass diese Wünsche oft nicht anhalten oder sehr ambivalent sind. Vor allem zeigt die Erfahrung auch, dass diese Wünsche nicht immer als Handlungsaufforderung zu verstehen sind.

Bei vielen Patienten ist der Ruf nach Hilfe zum Suizid vor allem ein Hilferuf, der dringende Wunsch, über Leiden und Qual zu sprechen. Oft geht es gar nicht um die jetzt erlebten Beschwerden, sondern um die Angst vor dem, was noch auf die Patienten zukommt. Dabei bestehen oft falsche oder übertriebene Schreckensbilder zu der befürchteten Zukunft. Hier hilft Aufklärung über den Krankheitsverlauf und die Möglichkeiten der Palliativversorgung, wenn zum Beispiel durch die Linderung von Luftnot ein qualvolles Ersticken vermieden werden kann. Hinter dem Sterbewunsch kann somit durchaus ein Lebenswunsch stehen - nämlich leben zu wollen, „aber nicht so“.

Als häufigste Motivation wird von Patienten mit dem Wunsch nach assistiertem Suizid geschildert, dass sie den Angehörigen nicht zur Last fallen wollen. Das sollte aber für die soziale Gemeinschaft in Deutschland kein Grund für die Beschleunigung des Lebensendes sein, sondern eher dazu führen, dass zum Beispiel durch den Ausbau der Palliativversorgung eine Entlastung für schwerkranke und sterbende Patienten und ihre Angehörigen geschaffen wird.

Die wesentliche Botschaft der Palliativmedizin lautet: Das Team aus Ärzten, Pflegenden und weiteren Berufsgruppen lässt den Patienten und seine Angehörigen im Leben und im Sterben nicht allein, gewährleistet die bestmögliche Linderung von Symptomen und Nöten und hält gemeinsam mit ihm und der Familie auch kritische Phasen der Erkrankung aus, in denen Lebenswille und Todessehnsucht zeitweilig durchaus nebeneinander bestehen können. Die Palliativmedizin geht respektvoll mit Suizidwünschen in verzweifelt scheinenden Situationen um, ohne diese zu verurteilen. Sie stellt ihr Angebot zum Umgang mit Leid am Lebensende zur Verfügung. Es gehört jedoch nicht zu ihrem Grundverständnis, Beihilfe zum Suizid zu leisten.

Wie will unsere Gesellschaft mit dem Lebensende umgehen? Dies wird sich auch in der jetzt stattfindenden Diskussion um den ärztlich assistierten Suizid abbilden. Berichte aus Belgien weisen darauf hin, dass die Angehörigen von schwerkranken Patienten das Sterben zunehmend als würdelos, nutzlos und sinnlos empfinden, selbst wenn das Sterben friedlich, ohne Beschwerden und mit professioneller Unterstützung stattfinden kann.

Ziel muss es jetzt sein, einen gesellschaftlichen Diskurs anzustoßen, wie gerade die Schwächsten unserer Gesellschaft so umsorgt werden können, dass nur noch sehr wenige von ihnen ihrem Leben ein Ende setzen möchten.

Zur Klärung der Rechtslage und der palliativmedizinischen Optionen trägt eine Broschüre vom Januar 2014 bei: [„Ärztlich assistierter Suizid - Reflexionen der Deutschen Gesellschaft für Palliativmedizin“](#)



ÄRZTLICH ASSISTIERTER SUIZID
*Reflexionen der Deutschen Gesellschaft
für Palliativmedizin*



DEUTSCHE GESELLSCHAFT
FÜR PALLIATIVMEDIZIN

*„Ich habe die letzten Tage
nur über mein Sterben nachgedacht.
Durch das Gespräch fange ich an,
wieder über mein Leben nachzudenken.“*

PATIENTIN

>> INHALT

.....	
Vorbemerkung	4
.....	
Einleitung	5
.....	
Terminologie	6
.....	
Der Wunsch zu sterben	9
.....	
Umgang mit dem Sterbewunsch des Patienten	10
.....	
Resümee	13
.....	
Literatur	14
.....	

Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wurde im nachfolgenden Text darauf verzichtet, durchgängig die weibliche und männliche Form in der Schreibweise zu berücksichtigen. Selbstverständlich sind auch in der gelegentlichen Verkürzung die Vertreter/innen des jeweils anderen Geschlechts mit gemeint.



>> VORBEMERKUNG

Der ärztlich assistierte Suizid gehört nicht zu den Aufgaben der Ärztinnen und Ärzte. Dennoch können Ärzte im Einzelfall vor einem Dilemma stehen, wenn Patienten sie um Beihilfe zum Suizid bitten. Auch dann gehört es stets zu den ärztlichen Aufgaben, sich dem schwerstkranken und sterbenden Menschen gegenüber respektvoll zu verhalten, sich mit den Wünschen und Sorgen des Patienten auseinanderzusetzen und den betroffenen Patienten die palliativmedizinischen Optionen zur Linderung ihres Leids aufzuzeigen.

Einer undifferenzierten moralischen Bewertung des Suizidwunsches sollte entgegen gewirkt werden. Insbesondere mit Blick auf Angehörige sollte von vorschnellen Erklärungen, Schuldzuweisungen oder der Verwendung des Begriffs „Selbstmord“ Abstand genommen werden.

Welche spezifischen Anforderungen das Thema ärztlich assistierter Suizid an die in der palliativmedizinischen Versorgung Tätigen stellt, damit hat sich der Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Palliativmedizin¹ im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung im März 2013 befasst. Im Folgenden werden die Reflexionen zusammengefasst.

¹ Vorstand und Experten der DGP: Katja Goudinoudis, Oberhaching; Bernd-Oliver Maier, Wiesbaden; Heiner Melching, Berlin; Andreas Müller, Dresden; Friedemann Nauck, Göttingen; Christoph Ostgathe, Erlangen; Lukas Radbruch, Bonn; Achim Rieger, Berlin; Kurt Schmidt, Frankfurt am Main; Barbara Schubert, Dresden; Meike Schwermann, Münster; Alfred Simon, Göttingen; Oliver Tolmein, Hamburg; Maria Wasner, München

>> EINLEITUNG

Der Umgang mit Anfragen nach dem ärztlich assistierten Suizid wird nicht erst seit dem Beschluss des 114. Deutschen Ärztetages zur Änderung des §16 „Beistand für Sterbende“ der (Muster-)Berufsordnung (MBO) kontrovers diskutiert. Dieser Paragraph wurde auf dem Deutschen Ärztetag im Jahr 2011 wie folgt neu gefasst: „Ärztinnen und Ärzte haben Sterbenden unter Wahrung ihrer Würde und unter Achtung ihres Willens beizustehen. Es ist ihnen verboten, Patientinnen und Patienten auf deren Verlangen zu töten. Sie dürfen keine Hilfe zur Selbsttötung leisten.“

Die Änderung der MBO im Jahr 2011 wird durch die Landesärztekammern unterschiedlich umgesetzt. Insbesondere gibt es unterschiedliche Entscheidungen darüber, ob dieser neue Satz: „Sie dürfen keine Hilfe zur Selbsttötung leisten“ übernommen bzw. nicht übernommen wird.

Seit 2011 hat etwa die Hälfte der Landesärztekammern ihre Berufsordnungen an die neue MBO angepasst, indem der gesamte Passus aus der MBO wortwörtlich übernommen wurde. In Westfalen-Lippe heißt es abweichend nach den beiden Eingangssätzen: „Sie *sollen* keine Hilfe zur Selbsttötung leisten.“ In Sachsen-Anhalt gilt folgende Formulierung: „Der Arzt hat Sterbenden unter Wahrung ihrer Würde und Achtung ihres Willens beizustehen. Der Arzt darf das Leben des Sterbenden nicht aktiv verkürzen.“ Die Berufsordnung der Landesärztekammer Bayern hingegen schreibt lediglich fest: „Der Arzt hat Sterbenden unter Wahrung ihrer Würde und unter Achtung ihres Willens beizustehen.“ Ähnlich hat es die LÄK Baden-Württemberg entschieden.

Die Delegiertenversammlung der Ärztekammer Berlin hat am 12.6.2013 wiederum einstimmig eine Neufassung² beschlossen, in welcher der § 16 „Beistand für Sterbende“ nunmehr lautet: „Ärztinnen und Ärzte haben Sterbenden unter Wahrung ihrer Würde und unter Achtung ihres Willens beizustehen.“ Getrennt davon heißt es jetzt unter § 1 „Aufgaben von Ärztinnen und Ärzten“ im neu geschaffenen 3. Absatz: „Die Mitwirkung bei der Selbsttötung ist keine ärztliche Aufgabe. Ärztinnen und Ärzte sollen keine Hilfe zur Selbsttötung leisten.“

Die derzeitige Uneinheitlichkeit der Berufsordnungen in den Landesärztekammern hinsichtlich des §16 und die damit einhergehende Unklarheit über berufsrechtliche Konsequenzen können zu einer Verunsicherung der Ärzte führen. Darüber hinaus schafft diese Uneinheitlichkeit beachtlichen Interpretationsspielraum. Der Konflikt, der diesen unterschiedlichen Umsetzungen des § 16 MBO zugrunde liegt, weist auf das grundlegende Dilemma hin, in dem sich Ärzte sowie die behandelnden Teams befinden, die einen gangbaren Weg zur Begleitung eines Patienten suchen, den sie auch dann nicht allein lassen möchten, wenn sein Wunsch nach ärztlich assistiertem Suizid sämtliche – auch palliativmedizinischen – Behandlungsangebote überlagert.

Jenseits des Erfordernisses, eine berufsrechtliche Klärung herbeizuführen, wird derzeit kein Neuregelungsbedarf gesehen, insbesondere nicht im Strafrecht.

² Stand 24.6.2013: „Die Neufassung der Berufsordnung der Ärztekammer Berlin bedarf noch der Genehmigung seitens der Senatsverwaltung.“

>> TERMINOLOGIE

Suizid ist in Deutschland strafrechtlich nicht verboten, folgerichtig ist es – in Ermangelung eines eigenständigen Straftatbestandes, wie es ihn in anderen Ländern wie beispielsweise Österreich und der Schweiz gibt – die (Bei-)Hilfe zum Suizid auch nicht. In der Diskussion werden viele Begriffe verwendet – oft fälschlich. Daher sei vor allem unter Berücksichtigung der Vorschläge des Deutschen Ethikrates aus dem Jahr 2006 zunächst eine kurze Übersicht über relevante Definitionen gegeben.

Suizid

Suizid ist laut Weltgesundheitsorganisation (WHO) der Akt der vorsätzlichen Selbsttötung.³ Der Bundesgerichtshof geht in seiner Rechtsprechung von der Straflosigkeit der Selbsttötung aus, wenn sie frei und eigenverantwortlich gewollt und verwirklicht ist.

Tötung auf Verlangen

Tötung auf Verlangen liegt laut Strafgesetzbuch (StGB) § 216 vor, wenn jemand durch das „ausdrückliche und ernstliche Verlangen“ des Getöteten zur Tötung bestimmt wurde und den Tod gezielt aktiv herbeiführt. Die Tötung auf Verlangen ist in Deutschland verboten, in den Niederlanden („Euthanasie“), Belgien und Luxemburg dagegen unter bestimmten Bedingungen straffrei gestellt.

(Bei-)Hilfe zum Suizid

Beihilfe zum Suizid leistet, wer einem Menschen, der sich selbst tötet, dabei Hilfe leistet. Diese Hilfe kann vielfältige Formen haben, sie kann z.B. darin bestehen, jemanden zu einer Sterbehilfeorganisation im Ausland zu fahren, Medikamente zu besorgen, einen Becher mit einer tödlichen Substanz zuzubereiten und hinzustellen. In Abgrenzung zur „Tötung auf Verlangen“ kommt es darauf an, dass der Hilfeleistende das Geschehen nicht in der Hand hält. Den entscheidenden Akt des Suizids muss der Sterbewillige selbst vollziehen, indem er das Getränk mit der tödlich wirkenden Substanz austrinkt, den tödlichen Schuss abfeuert. Beihilfe zum Suizid ist in Deutschland straflos.⁴

Ärztlich assistierter Suizid

Rechtlich gesehen ist auch der ärztlich assistierte Suizid zuerst einmal eine Beihilfe zum Suizid und als solche straflos. Unter Umständen können in einer solchen Konstellation Abgrenzungsprobleme auftreten, die bei anderen Menschen nicht auftreten, weil der Arzt eine Behandlungspflicht haben könnte, die andere Menschen nicht haben und deren Vernachlässigung zum Beispiel dazu führen könnte, einen ärztlich assistierten Suizid als Totschlag durch Unterlassen zu bewerten. In der Regel und mit Blick auf die neueren gesetzlichen Regelungen zu Patientenverfügungen und zur Bedeutung des mutmaßlichen Willens stehen diese Bedenken aber nicht im Zentrum der Diskussion.

Seine besondere Bedeutung kann der ärztlich assistierte Suizid dadurch gewinnen, dass Ärzte hier ihre besonderen ärztlichen Fähigkeiten nutzen (sollen), um dem Sterbewilligen den Weg professionell und damit besonders wirksam zu ebnen. Da Ärzte ein eigenes Berufsrecht haben, ist der ärztlich assistierte Suizid auch aus diesem Blickwinkel zu betrachten. Die (Muster-)Berufsordnung schlägt vor, den ärztlich assistierten Suizid in den verbindlichen Regelungen auf Ebene der Landesärztekammern zu untersagen.

³ „Suicide is the act of deliberately killing oneself.“

⁴ Da die (Bei-)Hilfe zum Suizid strafrechtlich in Deutschland nicht sanktioniert wird, geht es beim Ärztlich Assistenten Suizid allein darum, inwieweit entsprechende Formulierungen in den Berufsordnungen der Länder berufsrechtliche Sanktionen für Ärzte nach sich ziehen.

Therapiezieländerung/Therapieverzicht/ Therapieabbruch/Sterben zulassen

Nicht strafbar ist das Unterlassen, Begrenzen oder Abbrechen (Beenden) lebenserhaltender oder lebensverlängernder Maßnahmen, sofern dies dem Willen des Patienten entspricht. Dazu zählt insbesondere der Verzicht auf künstliche Ernährung, Flüssigkeitszufuhr, Medikamentengabe, Beatmung, Intubation, Dialyse, Reanimation bzw. deren Abbruch vor Eintritt des Hirntodes. Der Begriff „Therapiezieländerung“ fokussiert darauf, dass nicht grundsätzlich auf alle therapeutischen Maßnahmen verzichtet wird, wie der Begriff des Behandlungsabbruchs nahelegt; vielmehr erfolgt gezielt eine Korrektur hinsichtlich des Einsatzes einer spezifischen einzelnen Therapie, während gleichzeitig selbstverständlich versucht wird zu erreichen, dass der Patient nicht leidet.

2011 hat die Bundesärztekammer ihre Grundsätze zur ärztlichen Sterbebegleitung novelliert, in denen es seither heißt:
„Ein offensichtlicher Sterbevorgang soll nicht durch lebenserhaltende Therapien künstlich in die Länge gezogen werden. Darüber hinaus darf das Sterben durch Unterlassen, Begrenzen oder Beenden einer begonnenen medizinischen Behandlung ermöglicht werden, wenn dies dem Willen des Patienten entspricht. Dies gilt auch für die künstliche Nahrungs- und Flüssigkeitszufuhr.“

Palliative Sedierung

Palliative Sedierung ist der überwachte Einsatz von Medikamenten mit der Absicht, das Bewusstsein zu reduzieren oder auszuschalten, um so die Belastung durch sonst unerträgliches und durch keine anderen Mittel beherrschbares Leiden zu lindern, in einer für Patienten, Familie und Behandler ethisch akzeptablen Weise. Die Palliative Sedierung kann intermittierend oder kontinuierlich erfolgen und eine oberflächliche (mit reduziertem Bewusstsein) oder eher tiefe Sedierung (mit Verlust des Bewusstseins) zum Ziel haben. Die Intention besteht eindeutig in der Symptomlinderung, nicht in einer Beschleunigung des Todesesintrittes.

Behandlung am Lebensende

Die Gabe stark wirksamer Medikamente kann zur Symptomkontrolle notwendig sein. Dabei ist nicht auszuschließen, dass durch unbeabsichtigte Nebenwirkungen der medikamentösen Symptomlinderung der Eintritt des Todes beschleunigt wird. Im Vordergrund steht auch hier die Intention respektive Indikation der genutzten Maßnahmen: Handlungsleitend ist grundsätzlich der Bedarf an Symptomlinderung und nicht eine Beschleunigung des Sterbens. Diese Behandlung ist unter der Voraussetzung einer entsprechenden medizinischen Indikation in Deutschland auch berufsrechtlich zulässig, wenn sie dem ausgesprochenen oder – bei Einwilligungsunfähigkeit – vorab geäußerten oder mutmaßlichen Willen des Patienten entspricht.

>> DER WUNSCH ZU STERBEN

Todeswünsche können unterschiedlich ausgeprägt sein, das Kontinuum reicht von dem Wunsch, dass der Tod durch ein rasches Fortschreiten der Erkrankung bald eintreten möge, bis hin zur maximalen Form der Planung eines Suizids respektive Wünschen nach Beihilfe zum Suizid oder Tötung auf Verlangen. Der explizit geäußerte Wunsch nach assistiertem Suizid ist im klinischen Alltag selten, stellt aber eine besondere Herausforderung für das gesamte therapeutische Team dar, mit der alle in die Behandlung und Begleitung eingebundenen Berufsgruppen in großer Verantwortung und Wertschätzung umzugehen haben.

Grundsätzlich sollte im Hinblick auf vorschnelle Erklärungen eines Sterbewunsches Zurückhaltung geboten sein. Es besteht die Gefahr, die individuelle Not und Verzweiflung des Patienten nicht wahrzunehmen und es „besser zu wissen“ als der Patient. Schwerkranke Menschen, die den Wunsch zu sterben äußern, wünschen nicht zwingend den sofortigen eigenen Tod, sondern oftmals das Ende einer unerträglichen Situation. Häufig ist es die Angst, Schmerzen, Luftnot oder anderen schweren Symptomen hilflos ausgeliefert zu sein, Angst vor dem Verlust körperlicher Funktionen und Fähigkeiten, Angst, beim Sterben alleingelassen zu werden, Angst vor Vereinsamung und Verlust der Würde, Angst vor medizinischer Überversorgung oder Angst, dauerhaft der Medizintechnik (z.B. durch künstliche Beatmung) ausgeliefert zu sein. Manch einer sorgt sich, anderen zur Last zu fallen. Der Wunsch zu sterben kann das aktuell wichtigste Thema für den Patienten darstellen und sollte nicht tabuisiert werden, sofern ein Patient entsprechende Äußerungen oder Andeutungen gegenüber Arzt, Pflegenden oder anderen Mitgliedern im Behandlungsteam macht.

Die Äußerung von Sterbewünschen kann als ein Zeichen des Vertrauens gewertet werden. Es kann ein vorsichtig tastender Versuch sein auszuloten, ob sich das Gegenüber auf eine solche tiefe und existentielle Frage einlässt. Das Gespräch kann eine große Entlastung („denken dürfen“) für die Betroffenen und eine Bereicherung der Team-Patienten-Beziehung bedeuten.

Der Todeswunsch ist dabei nicht absolut und ausschließlich zu sehen, sondern kann durchaus Ausdruck einer Ambivalenz sein. Dadurch kann sich die Situation ergeben, dass parallel zwei Hoffnungen – Hoffnung auf ein baldiges Ende des Lebens und Hoffnung auf mehr Leben – nebeneinander bestehen.



>> UMGANG MIT DEM STERBEWUNSCH DES PATIENTEN

Ziel der Palliativversorgung ist es, durch bestmögliche Unterstützung Menschen im Sterben mehr Leben zu geben und gleichzeitig das Sterben nicht aufzuhalten, sich somit dem „Sterben wollen“ nicht entgegen zu stellen. Entsprechend ist es selbstverständlich eine wesentliche Aufgabe der Palliativmedizin, dem Patienten gegenüber Offenheit zu signalisieren und ihm zu ermöglichen, über seine Todeswünsche zu sprechen.

Entlastung für den Patienten und sein Umfeld

Wenn ein Mensch sein Leben beenden möchte, so ist dies nicht nur für Patient und Familie, sondern auch für das Behandlungsteam spannungsvoll und belastend.

Folgende Herangehensweisen können hilfreich sein, um mit einem vermeintlichen oder geäußerten Todes- bzw. Suizidwunsch angemessen umgehen zu können:

- Darlegung, wie die bestmögliche palliativmedizinische Behandlung unter Einbindung multiprofessioneller und interdisziplinärer Angebote zur Verbesserung der vom Patienten als unerträglich empfundenen Situation aussehen könnte.
- Dem Patienten und seiner Familie sollten konkrete Entlastungsmöglichkeiten im häuslichen bzw. im stationären Umfeld durch die verschiedenen in die Palliativversorgung eingebundenen Professionen aufgezeigt werden.
- Offene und respektvolle Kommunikation mit dem Patienten und den Angehörigen über den Todeswunsch, die Motivationen, Bedürfnisse und Ängste des Patienten.
- Konkrete Auseinandersetzung mit den individuellen Problemen und Befürchtungen, die den Patienten belasten und den Todeswunsch motivieren.
- Bei einem Suizidwunsch aufgrund existentieller innerer Not sollte dem Patienten zusätzliche Unterstützung angeboten werden, z.B. mittels (Krisen) Intervention durch Psychologen/-therapeuten, Psychiater, Seelsorger, Sozialarbeiter oder andere Therapeuten.
- Immer sollte die Beendigung respektive der Verzicht auf lebenserhaltende Therapien als Möglichkeit, den Todeszeitpunkt nicht weiter hinauszuschieben, besprochen werden.

- Palliative Sedierung kann im Einzelfall, wenn therapierefraktäre Symptome Ursache des Sterbewunsches sind, indiziert sein. Ziel ist nicht die Beschleunigung des Todesintrittes.
- Freiwilliger Verzicht auf Nahrung und Flüssigkeit kann für einige Patienten eine mögliche Alternative sein. Auf diese Weise das Ende des eigenen Lebens herbeizuführen, dieses Vorhaben aber auch jederzeit unter- bzw. abbrechen zu können, ermöglicht diesen Patienten ein selbstbestimmtes Leben und Sterben.
- Aufklärung über die Ziele/Möglichkeiten einer palliativmedizinischen Begleitung.

Entlastung für das Team

- Die behandelnden Ärzte sollten einem Patienten mit Suizidwünschen (und u. U. seinen Angehörigen – stets unter Beachtung der Schweigepflicht) verdeutlichen, welche palliativmedizinischen Interventionen für ihn infrage kommen, wie die umfassende Hilfe beim Sterben aussehen kann und wo der Arzt aus medizinischem bzw. persönlichem Selbstverständnis eine Grenze in der Hilfe zum Sterben zieht.
- Offene Kommunikation aller beteiligten Professionen über den Umgang mit dem Todes- bzw. Suizidwunsch des Patienten, bei der auch die eigene moralische Bewertung und ihre Bedeutung für den professionellen Umgang thematisiert werden sollte. Ein kategorisches „Verbot“ der moralischen Bewertung im Team übersieht, dass dadurch wieder neue Probleme geschaffen werden und einer professionellen Hilfestellung im Wege stehen.
- Teams brauchen im Umgang mit konkret oder unterschwellig an die Teammitglieder herangetragenen Wünschen zur Suizidbeihilfe Unterstützung. Mögliche Angebote können beispielsweise Einzel-/Team-Supervision oder Debriefings sein. Das kann insbesondere notwendig werden, wenn für den Patienten weder eine Therapiezieländerung noch der Freiwillige Verzicht auf Nahrung und Flüssigkeit oder die Palliative Sedierung eine Option darstellen, das Team sich jedoch der Aufgabe stellt, bei dem Patienten zu bleiben und ihn weiter zu begleiten.



>> RESÜMEE

Selbst bei exzellenter Palliativmedizin wird es Menschen geben, die aus der Situation ihrer schweren Erkrankung heraus Suizid begehen möchten, diesen unter Umständen aber nicht selbst durchführen können oder wollen. Die Palliativmedizin bietet aus ihrem lebensbejahenden Ansatz heraus Hilfe beim Sterben an, jedoch nicht Hilfe zum Sterben. Daher gehört es aus Sicht des Vorstands der Deutschen Gesellschaft für Palliativmedizin (DGP) nicht zum Grundverständnis der Palliativmedizin, Beihilfe zum Suizid zu leisten oder über die gezielte Durchführung eines Suizids zu beraten.

Für Ärztinnen und Ärzte kann es beim Umgang mit schwierigen Einzelfällen zu Dilemma-Situationen kommen. Die DGP unterstützt das in der (Muster-) Berufsordnung zum Ausdruck gebrachte Verbot einer ärztlichen Mitwirkung am Suizid, sofern darunter das Verbot der Verordnung eines Medikamentes zum Ziel der Durchführung eines Suizides sowie das Verbot der konkreten Anleitung zur Suizidplanung verstanden wird.

Die Landesärztekammern sollten ihre Berufsordnungen zu § 16 in diesem Sinne vereinheitlichen. Da das Verbot nicht zwingend an eine Sanktion gebunden ist, hat die Landesärztekammer grundsätzlich die Möglichkeit, im begründeten Einzelfall von einer berufsrechtlichen Sanktion der ärztlichen Beihilfe zum freiverantwortlichen Suizid abzusehen.

Es zählt unbedingt zu den ärztlichen Aufgaben, sich respektvoll mit Todeswünschen von Patienten – wie auch Suizidwünschen im engeren Sinne – auseinanderzusetzen. Hierzu gehört in erster Linie, mit den betroffenen Patienten, deren Angehörigen und dem eingebundenen Team die palliativmedizinischen Optionen zur Linderung von Leid zu erörtern und zu versuchen, einen gemeinsamen Weg zu finden.

>> LITERATUR

Alt-Epping B, Sitte T, Nauck F, Radbruch L. Sedierung in der Palliativmedizin – Leitlinie für den Einsatz sedierender Maßnahmen in der Palliativversorgung [Sedation in palliative medicine: Guidelines for the use of sedation in palliative care: European Association for Palliative Care (EAPC)]. *Schmerz*. 2010 Aug; 24(4):342–54.

Cherny NI, Radbruch L, Board of the European Association for Palliative Care European Association for Palliative Care (EAPC) recommended framework for the use of sedation in palliative care. In: *Pall Med* 2009; 23 (7): 581–593.

Deutsches Ärzteblatt, Jg. 108, Heft 7, 18. Februar 2011, A 346.

Nationaler Ethikrat (Hrsg), Selbstbestimmung und Fürsorge am Lebensende: Stellungnahme, Berlin 2006.

Ostgathe C, Galushko M, Voltz R. Hoffen auf ein Ende des Lebens? Todeswunsch bei Menschen mit fortgeschrittener Erkrankung. In: Frewer A, Bruns F, Rascher W (Hrsg). *Jahrbuch Ethik in der Klinik (JEK) Band 3: Hoffnung und Verantwortung Herausforderungen für die Medizin* (2010). Königshausen Neumann, Würzburg 1. Auflage 2010: 247–257.

Stiel S, Elsner F, Pestinger M, Radbruch L. A wish to hasten death – What is behind it? *Schmerz* 2010; 24: 177–187.

Stiel S, Pestinger M, Moser A, Widdershoven G, Luke U, Meyer G, Voltz R, Nauck F, Radbruch L. The use of Grounded theory in palliative care: methodological challenges and strategies. *J Palliat Med* 2010; 13: 997–1003.

Voltz R, Galushko M, Walisko J, Karbach U, Ernstmann N, Pfaff H, Nauck F, Radbruch L, Ostgathe C. (2011) Issues of “life” and “death” for patients receiving palliative care – comments when confronted with a research tool. *Supportive Care in Cancer*; 19(6): 771–777.



**DEUTSCHE GESELLSCHAFT
FÜR PALLIATIVMEDIZIN**

HERAUSGEBER

Deutsche Gesellschaft für Palliativmedizin e. V.
Aachener Straße 5 | 10713 Berlin
Tel 030- 30 10 100 0
dgp@palliativmedizin.de
www.palliativmedizin.de

REDAKTION

Karin Dlubis-Mertens

GESTALTUNG

MEIRA | www.meira.de

STAND

Januar 2014

BILDNACHWEIS

©istockphoto.com/B01982, ©istockphoto.com/dundanim,
©istockphoto.com/UygarGeographic, ©istockphoto.com/Yuri,
©istockphoto.com/AnnettVauteck, ©istockphoto.com/Squaredpixels,
©istockphoto.com/GlobalStock, ©istockphoto.com/STEEEX,
©Dora Ludwig

Nachdruck mit freundlicher Genehmigung des Deutschen
Ärzteblattes. Erstveröffentlichung: F. Nauck, Ch. Ostgathe,
L. Radbruch: Ärztlich assistierter Suizid. Hilfe beim Sterben –
keine Hilfe zum Sterben. Dtsch Arztebl 2014; 111(3): A 67–71



Datum, 06.05.2015 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XI/97/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

Mitteilungen des Magistrats

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilungen:

1. **Antrag Bundesprogramm Biologische Vielfalt: Pilotkommune "Stadtgrün - Artenreich und Vielfältig"**

Aufgrund einer Überlastungssituation im Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist es nicht möglich, die Anträge der acht Pilotkommunen sowie des Bündnisses „Kommunen für Biologische Vielfalt“ und der Deutschen Umwelthilfe zeitnah zu bearbeiten. Mit einer Bewilligung ist daher erst Anfang 2016 zu rechnen.

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt wird in der Zwischenzeit ohne professionelle Unterstützung durch die Förderung am Grünflächenkataster weiterarbeiten.

2. **VzF Taunus – Übernachtung in der Kita**

In den Kitas in Neu-Anspach findet jedes Jahr eine Übernachtung für die Schulabgänger statt. Dieses Angebot findet bei den Eltern großen Anklang, so dass der Wunsch entstand, dies für alle Kinder der Einrichtung zu ermöglichen.

Mit dem anstehenden Projekt der erweiterten Abend- und Nachtbetreuung kommt der VzF nun dem vielfachen Wunsch seiner Eltern entgegen.

Die entstehenden Kosten gehen nicht zu Lasten des Haushalts der Kommune, da aus personellen und rechtlichen Gründen die Mitarbeiterinnen extern abgerechnet und bezahlt werden.

3. **Die Kämmerei hat zum Vergleich der Eröffnungsbilanzen mit anderen hessischen Kommunen eine tabellarische Übersicht erstellt, welche Anlage dieser Mitteilung ist. Aus dieser Auflistung geht deutlich hervor, dass Neu-Anspach in der Eigenkapitalausstattung bzw. mit der Verschuldung gravierend unter dem Schnitt der hessischen Vergleichskommunen liegt. Die Grundlage für das Zahlenwerk basiert auf Internet-Recherchen zum Stichtag 01.01.2009. Durch Defizite in den vergangenen Haushaltsjahren ist das Eigenkapital zum heutigen Stand weiter gesunken.**

Ein Vergleich mit den Kommunen des Hochtaunuskreises, die tendenziell eher schlechter abschneiden als der Durchschnitt, wird vom Rechnungsprüfungsamt in dem Laufe des Jahres erstellt, wenn alle Eröffnungsbilanzen fertig geprüft sind.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
Analyse anderer Eröffnungsbilanzen von hessischen Kommunen vergleichbarer Größe

Analyse anderer Eröffnungsbilanzen von hessischen Kommunen vergleichbarer Größe

	Einwohner 31.12.2009	Eigenkapitalquote	Eigenkapital je Einwohner	Anlagenintensität	Anlagendeckungsgrad	Verbindlichkeiten je Einwohner
Neu-Anspach	14.913	17,19%	879,00 €	86,62%	19,84%	1.424,00 €
Usingen	13.289	44,42%	2.614,00 €	85,09%	52,20%	1.343,00 €
Biblis	8.822	65,10%	5.476,19 €	88,20%	74,09%	465,76 €
Bischofsheim	12.561	45,25%	2.858,29 €	96,78%	60,28%	1.584,27 €
Flieden	8.600	65,52%	1.795,35 €	91,79%	29,18%	966,16 €
Fürth (Odenwald)	11.000	70,89%	4.465,32 €	95,14%	74,51%	790,74 €
Gernsheim	9.555	59,79%	4.757,60 €	87,72%	68,16%	1.369,48 €
Modautal	5.081	62,77%	4.392,55 €	85,37%	73,53%	1.186,62 €
Liederbach am Taunus	9.029	67,65%	2.696,54 €	92,27%	73,32%	222,11 €
Langgöns	12.000	70,96%	4.115,47 €	96,64%	73,43%	525,35 €
Kelsterbach	13.470	90,55%	10.868,37 €	77,82%	116,37%	173,07 €
Hüttenberg	10.536	51,68%	3.026,49 €	92,73%	55,73%	473,20 €
Hochheim am Main	17.000	14,46%	691,43 €	94,93%	15,23%	720,11 €
Grünberg	13.988	54,99%	2.761,02 €	92,00%	59,77%	549,97 €
Großenlüder	8.579	29,61%	1.538,60 €	92,17%	32,11%	702,79 €
Gemeinde Nauheim	10.265	48,10%	2.090,28 €	97,70%	49,23%	882,43 €
Stadt Raunheim	14.811	41,72%	1.439,14 €	77,80%	53,62%	889,78 €
Stadt Solms	13.477	63,46%	2.473,31 €	95,89%	66,18%	742,66 €
Gemeinde Trebur	13.530	76,20%	3.952,13 €	98,63%	79,98%	432,34 €
Weilmünster	9.041	65,53%	7.354,47 €	91,54%	71,59%	568,68 €
		57,30%	3.650,87 €	91,06%	62,03%	767,82 €

nachrichtlich:

Eschborn	20.753	70,15%	971,43 €	43,16%	162,52%	160,46 €
Oberursel	43.425	68,76%	4.326,24 €	79,61%	86,38%	886,15 €
Land Hessen	5.994.000	-65,40%	0,01 €	26,83%	-41,02%	0,01 €