

10.2 Sportaußenanlagen / Großspielfelder

10.2.1 Weiterentwicklung des vereinsorganisierten Fußballsports in Neu-Anspach

Die derzeitige dezentrale Versorgungslage mit Großspielfeldern in Neu-Anspach kann laut der Bestands-Bedarfs-Bilanzierung der Sportaußenanlagen für den Fußballsport als „gut“ eingestuft werden. Auch der interkommunale Vergleich spricht für eine gute Versorgungslage. Mit den vorhandenen Standorten wird auch eine wohnungsnaher Versorgung erreicht. Diese wohnortnahe Versorgung ist zwar ein positiver Aspekt hinsichtlich der Erreichbarkeit (vor allem für Kinder und Jugendliche), allerdings führt sie vermehrt zu Beschwerden aus der Anwohnerschaft. Insbesondere beim Sportplatz der SG Anspach an der Friedrich-Ludwig-Jahn Straße kommt es immer wieder zu Beschwerden von Anwohnern. Daher sollte dieser Sportplatz mittelfristig verlegt und keine weitere Sanierung mehr vorgenommen werden.

Die Bilanzierung hat gezeigt, dass vier Großspielfelder, die quer bespielt auch als Kleinspielfelder für die Jugend nutzbar sind, für den vereinsorganisierten Fußballsport in Neu-Anspach ausreichend sind. Eine Optimierung kann durch eine qualitative Aufwertung der Standorte Westerfeld und Hausen erreicht werden. Die Vertreter der vier Fußballsportvereine sprechen sich in einer gemeinsamen Sitzung für folgende Empfehlung aus:

- Umgestaltung des Tennisplatzes in Westerfeld in ein Kunststoffrasenspielfeld mit Beleuchtung
- Neubau eines Spielfeldes mit Kunststoffrasenbelag und Beleuchtung am bestehenden Standort in Hausen.

Nach der Aufgabe des Spielfeldes der SG Anspach stehen somit zwei qualitativ hochwertige Fußballanlagen in Westerfeld und Hausen (je ein Großspielfeld Rasen und Kunstrasen) zur Verfügung. Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens bei Spielen der SG Anspach ist eine Verlagerung des Spielbetriebes der SG Anspach nach Westerfeld nicht möglich. Daher sollte der Spiel- und Trainingsbetrieb der SG mittelfristig in Hausen stattfinden. Absprachen bezüglich der Platznutzungen und weiterer durch die Verlagerung benötigter infrastruktureller Ergänzungen (Vereinsheim, Umkleidekabinen etc.) sind noch zu treffen. Klar ist jedoch, dass die beiden vorhandenen Plätze von beiden Vereinen genutzt werden sollen um eine optimale Auslastung und optimale Bedingungen für beide Vereine zu schaffen und Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung zu erhalten.

Neben der optimalen Einbindung der bestehenden Infrastruktur und der Berücksichtigung bereits geplanter bzw. begonnener Investitionen in die Vereinsheime in Hausen und Westerfeld stellt die perspektivische Erweiterbarkeit des Sportgeländes in Hausen einen weiteren weitsichtigen Vorteil der Empfehlung der Planungsgruppe dar.

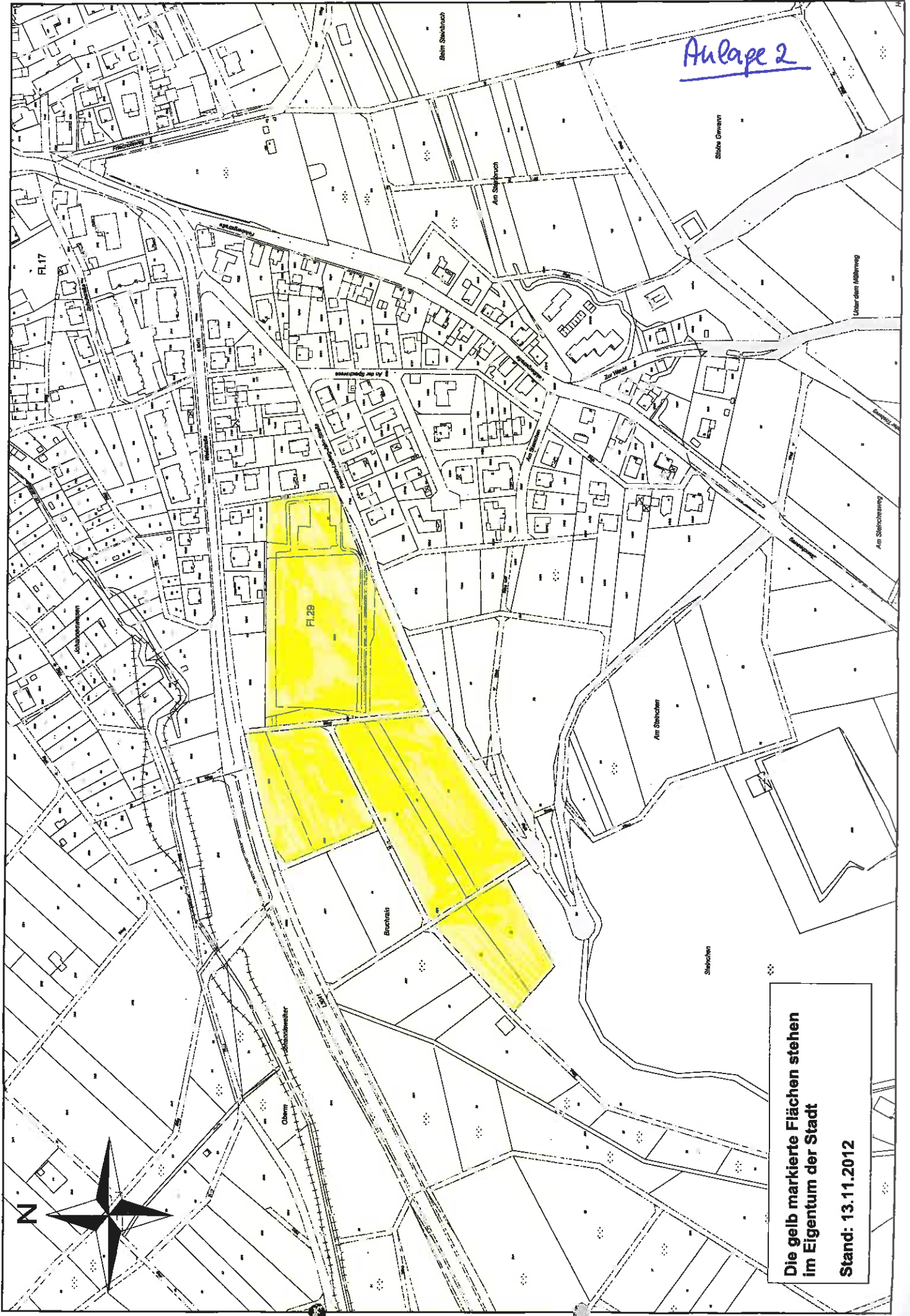
10.2.2 Qualitative Weiterentwicklung – Sportpark als Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger

Nach Meinung der lokalen Planungsgruppe könnte die Situation hinsichtlich der Sportaußenanlagen zudem durch die Schaffung einer generationsübergreifenden und multifunktionalen Sportanlage qualitativ verbessert werden. Sie könnte zu einem Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger werden, wenn diese Anlage verschiedene Einrichtungen (z.B. Gastronomie, Klettermöglichkeiten, Fußballfeld, Möglichkeiten für weitere Sportarten, Ballspiele, Trendsport, Laufsport etc.) umfasst. Als mögliche Standorte eines derartigen Sport- und Bürgerparks werden folgende Gebiete vorgeschlagen:

- Die Anlage an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sollte als bisherige Sportanlage zurückgebaut und multifunktional, familienfreundlich und generationsübergreifend gestaltet werden.
- Als weiterer alternativer Standort sollte die Sportanlage in Hausen geprüft werden. Im Zuge des dort entstehenden Fußballstandortes mit der Schaffung eines zusätzlichen Kunstrasenplatzes könnte dort auch ein Bereich für den Freizeitsport und somit eine Verbindung zwischen Freizeit- und Wettkampfsport geschaffen werden.

Beide Standortalternativen sind durch die Stadtverwaltung zu prüfen. Bei einer Planung des Sportgeländes empfiehlt es sich, die zukünftigen Nutzer (Bevölkerung, Anwohner, Jugendliche etc.) möglichst frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen.

Anlage 2



Die gelb markierte Flächen stehen
im Eigentum der Stadt
Stand: 13.11.2012

Vergleich und Bewertung der Standorte 1- 4

	Standorte			
Kriterien	1 Am Steinchen	2 Kirschenallee / Bruchwiesen	3 Platte	4 Hausen-Arnsbach
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	-	-	-	+
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	o	-	+	+
ÖPNV-Anbindung	-	-	-	+
Rechtliche Restriktionen	o	-	+	+
Planerische Restriktionen	--	o	o	+
Fachliche Restriktionen	-	--	-	+
Gesamtbewertung	ø 1,75	ø 1,9	ø 2,7	ø 3,6

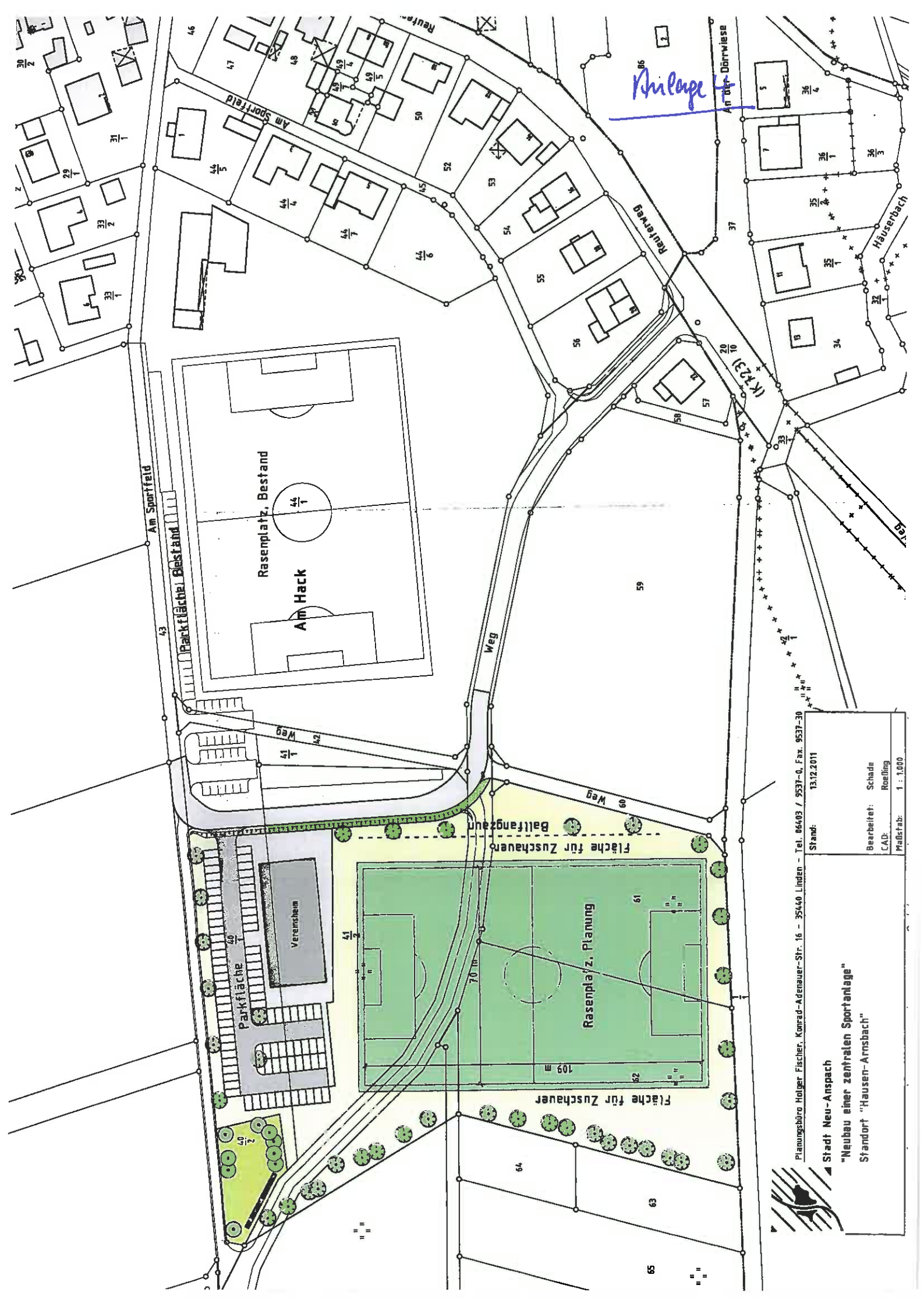
Bewertung:

- über 3,9: ++ sehr gut geeignet
- 3 bis 3,9: + gut geeignet
- 2 bis 2,9: o mäßig oder unter Umständen geeignet
- 1 bis 1,9: - nicht geeignet / deutliche Restriktionen
- unter 1,0: - in keiner Weise geeignet / erhebliche Restriktionen

Zusammenfassende Bewertung der Standorte 1 bis 4

Die Gegenüberstellung der Einzelbewertungen (s. Übersichtstabelle) lässt erkennen, dass der Standort 4 „Hausen-Arnsbach“ hinsichtlich Verfügbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Verkehrsanbindung, rechtlichen, planerischen und fachlichen Restriktionen gegenüber den anderen Standorten eindeutig bevorzugt ist. Darüber hinaus bietet keiner der Alternativstandorte hinsichtlich seiner fachlichen und (planungs-) rechtlichen Voraussetzungen eindeutige Vorteile gegenüber den Flächen „Hausen-Arnsbach“.

/ Anlage



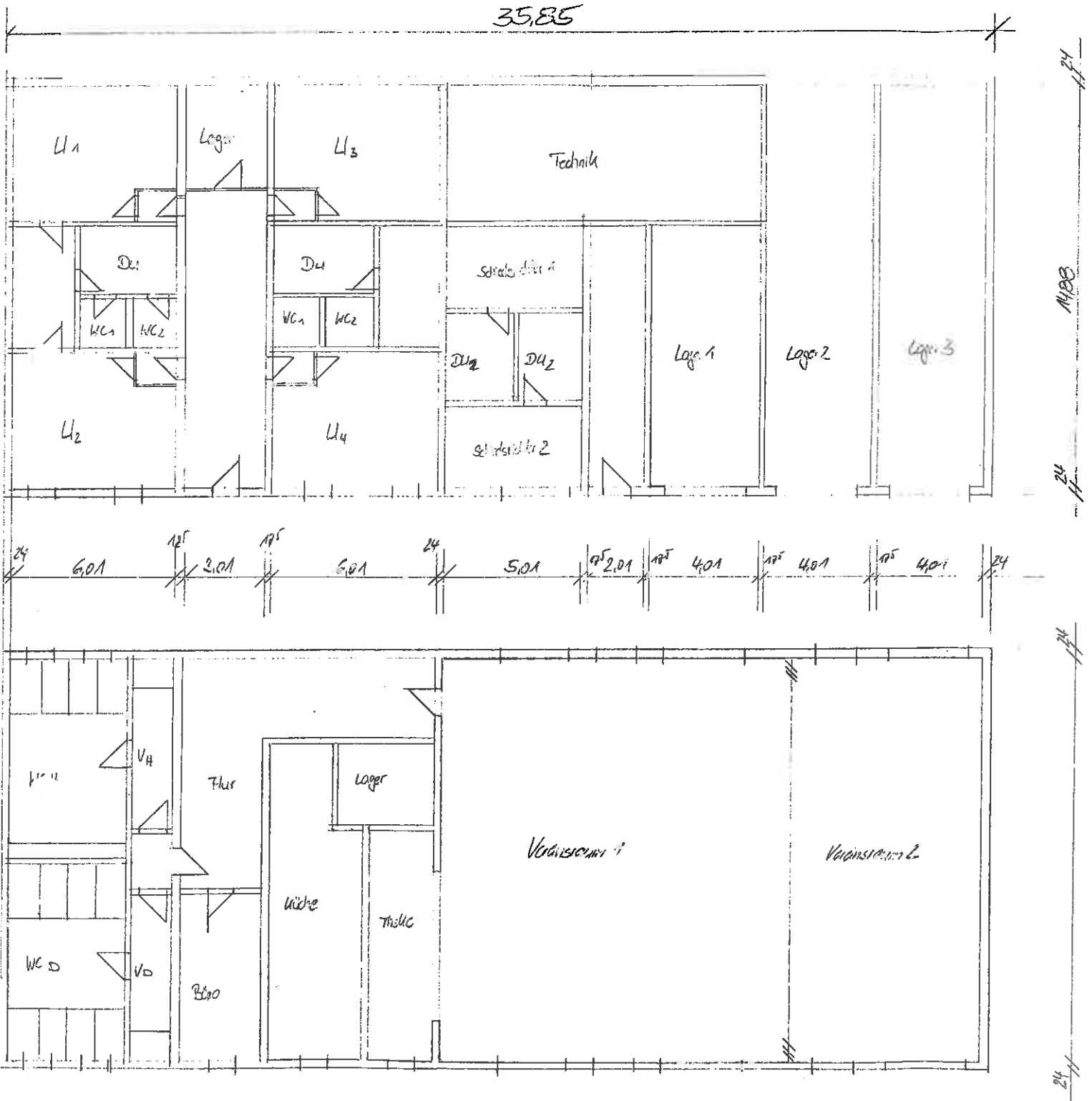
Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 13.12.2011
 Bearbeitet: Schade
 CAD: Reuling
 Maßstab: 1 : 1.000

▲ Stadt Neu-Anspach
 "Neubau einer zentralen Sportanlage"
 Standort "Hausenbach"



Anlage 5



VEREINSHEIM - ENTWURF
 H=1200 STADT NOV. 2012
 URSACHEN-PROJEKT



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Städtebauliche Kurzbewertung
zur geplanten Ausweisung eines
Allgemeinen Wohngebiets auf einem Teilbereich
des Sportgeländes „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“**

Planstand: 19.11.2012

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete.....	7
2	Städtebauliches Entwicklungskonzept	7
3	Inhalt und (zukünftige) Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4	Verkehrsflächen.....	9
4.1	Erschließung und Verkehrserzeugung.....	9
4.2	Ruhender Verkehr	9
5	Immissionsschutz.....	9
6	Naturschutzfachliche Rahmenbedingungen.....	10
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
7.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	11
7.1.1	Wasserversorgung.....	11
7.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	12
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	12
7.4	Heilquellenschutzgebiet	12
7.5	Bodenversiegelung	12
7.6	Überschwemmungsgebiete.....	13
7.7	Oberirdische Gewässer.....	13
7.8	Abwasser.....	13
7.9	Altablagerungen/Altlasten	13
8	Zusammenfassende Bewertung der geplanten Siedlungserweiterung.....	13
9	Städtebauliche Kennziffern und Kosten	13
10	Planungserfordernisse.....	15

Anlagen / Skizze Gesamtbereich und Städtebauliches Konzept als CAD-Plan

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach betreibt seit Jahren die Suche nach einem Standort für eine zentrale Sportanlage. Zunächst war angedacht, südwestlich des hier in Rede stehenden Sportplatzes Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße einen weiteren Sportplatz mit Erschließung über die Weilstraße zu bauen. Dieser Standort wurde jedoch verworfen, da schon seit Jahren Streitigkeiten mit Anliegern bestehen und bei einer weiteren Nutzung mit weiteren Beschwerden zu rechnen wäre. Außerdem ist bei diesem Standort aus topografischen Gründen mit erheblichen Kosten für die Erdarbeiten zu rechnen.

Im Zuge der Stellungnahme zum Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) wurde als mögliche alternative Erweiterung die Sportanlage in Hausen-Arnsbach in Erwägung gezogen. Doch auch da formieren sich aktuell Anlieger, die sich gegen eine weitere Ausdehnung des Sportgeländes stark machen. Erstmals hatten sich alle Fußballvereine im Oktober 2008 für eine gemeinsame Sportanlage in Westerfeld ausgesprochen und somit das bisherige "stadtteilbezogene" Denken aufgegeben. Insgesamt sollten dort drei Sportfelder mit Rasen entstehen, ein Kunstrasenplatz und ein Vereinsheim in dem drei Vereine (von denen einer in der Landesliga spielt) sowie ein Jugendfußballclub Raum finden sollen.

Die bestehende Infrastruktur soll grundsätzlich gemeinsam genutzt werden, wobei eine zumindest teilweise Aufgliederung durchaus befürwortet wird. Insgesamt ist die Schaffung von zwei neuen Rasenspielfeldern und die Umwandlung und Erweiterung des gegenwärtig vorhandenen Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz geplant. Das vorhandene Vereinsheim sollte entsprechend erweitert werden. Die „Sportanlage Westerfeld“ ist etabliert, jedoch deutlich zu klein für den Bedarf von drei Vereinen und einem Jugendfußballclub.

Der Magistrat hat am 7.4.2009 das Institut für kooperative Planung und Sportentwicklung (ikps) aus Stuttgart mit der Aufstellung eines Sportentwicklungsplanes beauftragt. Zunächst wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt, die u.a. reguläre Sportstätten wie Sporthallen oder Fußballplätze, Freizeitspielfelder oder Bolzplätze detailliert erfasst. Außerdem wurde der Bedarf durch eine Sportnachfrage der Bevölkerung ermittelt werden. Im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses wurden dann Handlungsempfehlungen zur Sportentwicklung erarbeitet. Schlussphase der Planung ist ein Maßnahmenkonzept, das auf die lokalen Bedingungen abgestimmt ist.

Im Ergebnis wurden vier Standorte (Standort 1: Stadtteil Anspach, Bereich „Am Steinchen“, Standort 2: Stadtteil Anspach, Bereich „Kirschenallee / Bruchwiesen“, Standort 3: Stadtteil Anspach, Bereich „Platte“, Standort 4: Stadtteil Hausen-Arnsbach, Bereich „Hausen-Arnsbach“) benannt, die im Zuge einer Alternativenprüfung zum Bau einer zentralen Sportanlage¹ in Hinblick auf eine Entscheidungsfindung für die Gremien der Stadt Neu-Anspach unter Berücksichtigung der städtebaulichen, naturschutzfachlichen sowie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufgearbeitet und dargelegt wurden.

Auf eine Erweiterung an dem hier diskutierten Standort „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ wird nunmehr verzichtet. Die städtischen Flächen stehen insofern einer anderweitigen Verwertung zur Verfügung. Im Fokus steht hierbei die Nachfolgenutzung der rd. 2,3 ha großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet.

¹ Alternativenprüfung zum Bau einer zentralen Sportanlage, Planungsbüro Holger Fischer, Linden (Stand 08.12.2011)

1.1 Veranlassung und Planziel

Um der Nachfrage nach baureifen Grundstücken insbesondere nach Einzel- und Doppelhäusern auch im Stadtteil Anspach langfristig ein adäquates Angebot gegenüberstellen zu können, wurde bereits 2005 untersucht, ob im westlichen Anschluss das Baugebiet „Am Belzbecker“ die Möglichkeit zur bedarfsorientierten Baulandbereitstellung für die nächsten Jahre besteht². Im Ergebnis gelangte die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass eine bedarfsgerechte und abschnittsweise Entwicklung in dem angesprochenen Bereich grundsätzlich möglich ist. Die städtischen Gremien haben sich jedoch gegen eine Entwicklung an dem Standort „Am Belzbecker“ ausgesprochen. Insofern besteht nach wie vor ein grundsätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Anspach.

Die hier in Rede stehende Städtebauliche Kurzbewertung zur geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einem Teilbereich des Sportgeländes „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ beleuchtet die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen auf der Grundlage eines Städtebaulichen Gestaltungsplanes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Abb. Luftbild:



genordet, ohne Maßstab

² Machbarkeitsstudie zur Ausweisung eines Baugebietes „Erzkaut/Belzbecker II“, Planungsbüro Holger Fischer, Linden (Stand 28.02.2005)

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Anspach und schließt sich als Nordhang an die bestehende Sportanlage an. Gegenstand der Betrachtungen sind ausschließlich die Flächen westlich der bestehenden Sportanlage. Die Flächen der Sportanlage selbst stehen zunächst für eine planerische Betrachtung nicht zur Verfügung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Anspach, Flur 30 Flst. Nr. 41, 43/1, 44, 46, 47 und 51 und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Landesstraße (L 3041)

Westen: landwirtschaftliche Flächen und Wald

Süden: Wald

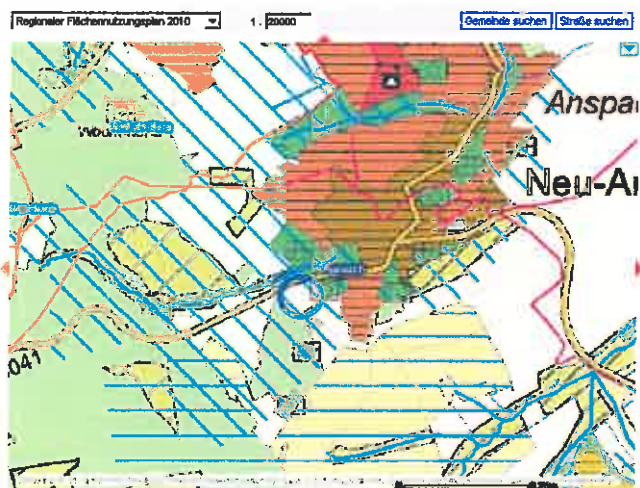
Osten: Sportanlage, anschließend Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,3 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft überlagert durch die Signatur Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar.



Die Planung einer Wohnbaufläche bedarf der Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010³.

³ vgl. Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 11.10.2012

Ausblick und Standortbegründung:

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führt in seiner Stellungnahme vom 11.10.2012 aus, dass im Fall einer Verlagerung der Sportanlagen am westlichen Ortsrand von Anspach eine Nachfolgenutzung der ca.: 1,6 ha großen Fläche als Wohnbaufläche für vertretbar gehalten wird.

Weiter wird ausgeführt:

„Grundsätzlich stellt sich zudem die Frage, ob ein Bedarf für eine Flächenneuausweisung im Umfang von ca. 4 ha in Neu-Anspach besteht und falls ja ob der Bereich am südwestlichen Ortsrand von Anspach in ca. 2 km Entfernung zum Haltepunkt der Taunusbahn der geeignetste Standort dafür ist. In der vorliegenden Voranfrage sind lediglich finanzielle Gründe für die Wohnbauflächenentwicklung an diesem Standort und in diesem Umfang genannt (Refinanzierung eines neuen Sportplatzes mit Vereinsgebäude in Hausen-Arnsbach durch Bebauung von im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücken).

Der Bedarf müsste hinsichtlich der demografischen Entwicklung in Neu-Anspach und der Reserven im Bestand und im Plangebiet Westerfeld belegt und auch regional abgewogen werden hinsichtlich der Frage, ob ein weiterer Zuzug nach Neu-Anspach realistisch ist und durch neue Flächenausweisungen gefördert werden sollte.

Für eine geplante Wohnbaufläche müsste der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 geändert werden.

Seitens des Regionalverbandes wird derzeit ein Konzept zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 erarbeitet, das den Kommunen demnächst vorgestellt werden soll. Demnach ist im Fall der Neuausweisung von Bauflächen ein entsprechender Flächenausgleich durch Rückwidmung einer geplanten Baufläche vorgesehen.

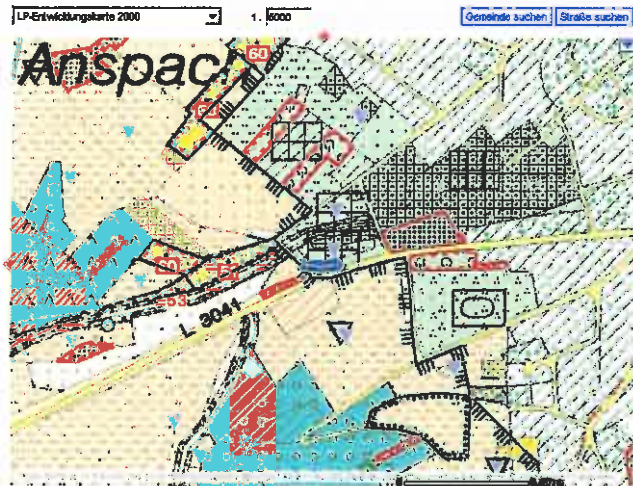
Da in Neu-Anspach keine Planungsflächen für eine entsprechende Rückwidmung zur Verfügung stehen, wäre das o.g. Vorhaben ein Ausnahmefall, der hinsichtlich folgender Aspekte differenziert begründet werden müsste:

- städtebauliches Erfordernis*
- besondere städtebaulicher Gründe, die dafür sprechen*
- Vorhandensein von Nachverdichtungspotenzialen*
- Alternativflächenprüfung*
- geplante Bauflächen, die für eine Rücknahme in Frage kommen (auch andere Kategorien oder Wohnbaufläche in umliegenden Kommunen).*

Eine abschließende Stellungnahme zu den vorgelegten Entwicklungsvorstellungen kann erst nach Vorliegen der Informationen zu den genannten Aspekten erfolgen.

Die Stadt Neu-Anspach wird sich mit den entsprechenden Fragestellungen auseinandersetzen müssen.

Darstellung im Landschaftsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, 2000



In der Entwicklungskarte wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzungsempfehlung zur Förderung des Ressourcenschutzes (Erosionsschutz sowie Vorsorgewerte für Schwermetalleinträge überschritten) dargestellt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan.

1.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

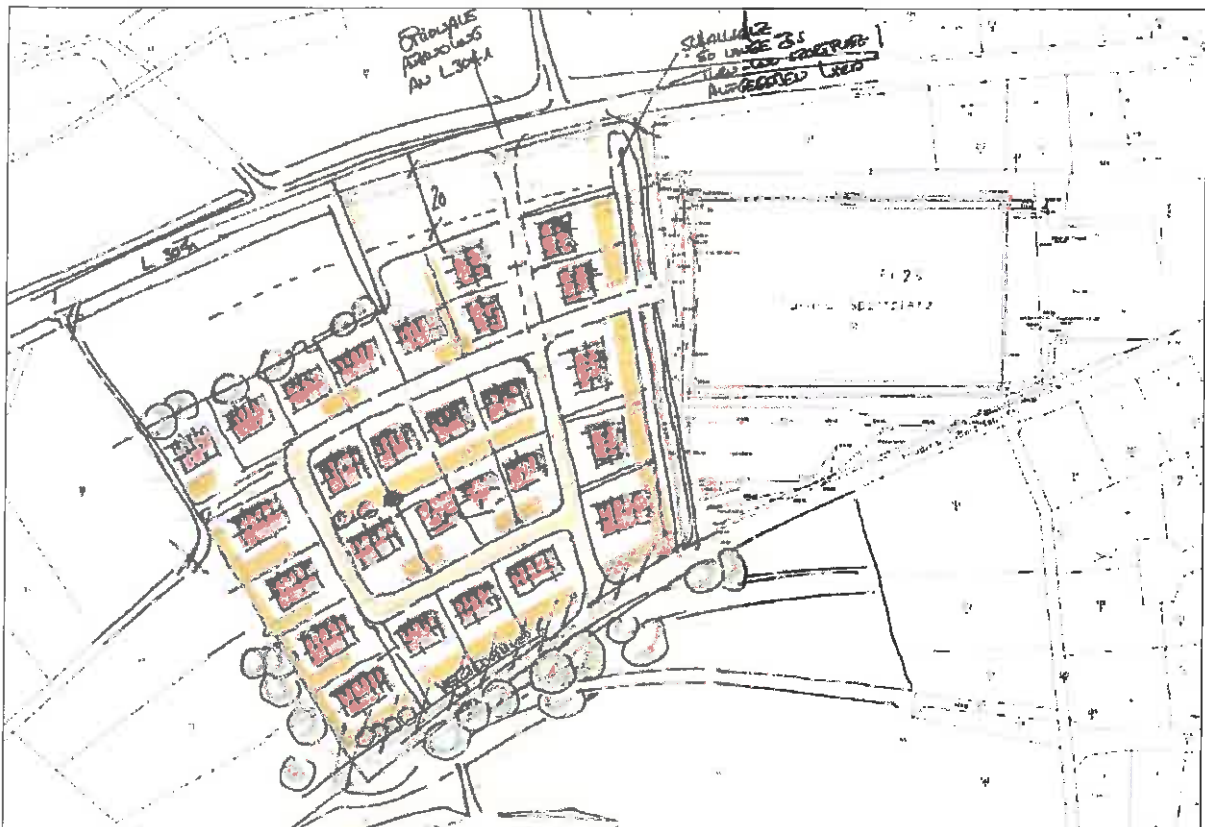
Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Auch andere Schutzgebiete werden nicht berührt.

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Gegenstand der vorliegenden Ausarbeitung ist die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich westlich der Sportanlage. Der Bereich der Sportanlage selbst wird insofern gewürdigt als dass die Konzeption derart gestaltet wird, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Inanspruchnahme der freiwerdenden Flächen erfolgen kann.

Besondere Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Nordhanglage des Grundstücks und die sich im Süden befindlichen Waldflächen, die zur Verschattung auf dem Plangrundstück führen werden. Insofern sollten weder die mögliche Ausdehnung nach Norden noch nach Süden voll ausgeschöpft werden und darüber hinaus geprüft werden, ob und in welchem Umfang eine Aufschüttung des Geländes möglich ist.

Städtebauliches Entwicklungskonzept: Skizze für den 1. BA:



genordet, ohne Maßstab

3 Inhalt und (zukünftige) Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes würden hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO, Verkehrsflächen sowie Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Erhalt festgesetzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BauNVO bestimmt durch

- die zulässige Grundflächenzahl; die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind,
- die zulässige Geschossflächenzahl; die GFZ gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und
- die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie ergänzend die Festsetzung von Trauf- und Firshöhen.

Im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung werden darüber hinaus **Baugrenzen** und **überbaubare Grundstücksflächen** festgesetzt sowie Aussagen über die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in den Gebäuden getroffen.

4 Verkehrsflächen

4.1 Erschließung und Verkehrserzeugung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über einen Ausbau des bestehenden Straßennetzes sowie optional durch eine Anbindung an den die L 3041.

Im Hinblick auf den (optionalen Anschluss) des geplanten Allgemeinen Wohngebietes an die Landesstraße sollte parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine entsprechende Verkehrsuntersuchung u.a. mit dem Ziel der Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken und der Verteilung der Verkehrsströme sowie der Dimensionierungs- und Prognosebelastungen des Anschlussknotenpunktes mit entsprechenden Kapazitätsnachweisen eingeholt werden.

4.2 Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Im Straßenraum werden ausschließlich öffentliche Stellplätze bereitgestellt. Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach zu führen.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen 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 kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Einer weiteren Betrachtung bedürfen das zunächst noch vorhandene Nebeneinander der Sportanlage und der geplanten Wohnbebauung sowie die Auswirkungen der nördlich angrenzenden Landesstraße. Im Rahmen des anschließenden Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die geplante Wohnbebauung immissionsverträglich zu den bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen errichtet werden kann und welche Emissionen von der L 3041 ausgehen. Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, sollte eine detaillierte schalltechnische Untersuchung (Schwerpunkt „Sport- und Freizeitanlagen“ und „Verkehrslärm“) eingeholt werden.

Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht jedoch den genannten Vorgaben nicht unmittelbar entgegen. Es muss insgesamt sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen hergestellt werden kann, so dass die geplante Qualität als Allgemeines Wohngebiet gewahrt werden kann.

6 Naturschutzfachliche Rahmenbedingungen

Biotop- und Nutzungstypenstruktur

Der geplante Vorhabensbereich wird aktuell von hängigem Grünland eingenommen. Andeutungsweise ist eine Gliederung durch Hangraine und hierauf ausgebildete Gras-/Krautsäume gegeben. An Gehölzen stocken innerhalb des Grünlands zwei Obstbäume, daneben sind einzelne Büsche im Bereich von Hangrainen und Wegrändern vorhanden. Im Osten grenzt die vorhandene Sportanlage, im Süden und Westen ein Waldbestand sowie im Norden eine Naherholungsfläche (Tretbad) und die Landesstraße an.

Biotopschutz

Da sich die obige Beurteilung auf eine Luftbildauswertung beschränkt, kann ein Vorhandensein von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG bzw. Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Darstellungen in der Entwicklungskarte des Landschaftsplans lassen hierauf jedoch zunächst nicht schließen (siehe Kap. 1.3).

Artenschutz

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen sowie unmittelbar benachbarten Biotoptypen (Grünland, Gehölze, Wald) kann mit dem Vorkommen geschützter Tierarten grundsätzlich gerechnet werden. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird die Durchführung einer speziellen Artenschutzprüfung mit einer Bestandserfassung der Brutvögel, Fledermäuse, je nach Grünlandausprägung der Tagfalter und Reptilien empfohlen.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG). Auch in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft sind keine entsprechenden Gebiete vorhanden.

Da es durch das Vorhaben somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Zu erwartendes Eingriffsdefizit

Zur überschlägigen Bilanzierung der durch einen Bebauungsplan möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft und der Ermittlung des erforderlichen Umfangs von Ausgleichsmaßnahmen wird nachfolgend die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KV) zugrunde gelegt.

Die Bilanzierung für die überplante rd. 1,6 ha große Fläche wird auf Basis des im Luftbild erkennbaren Bestands (vorrangig Grünland, als worst case Annahme wird in der Bilanz die Ausbildung als Extensivgrünland zugrunde gelegt) und nachfolgender Annahmen hinsichtlich Art und Maß der Planung erstellt: Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie rund 0,3 ha (versiegelte) Verkehrsflächen. Etwaige Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Dach- oder Fassadenbegrünung sowie ggf. aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen resultierende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in der Bilanzierung (noch) nicht berücksichtigt. Insgesamt ergibt sich damit vorläufig ein mögliches Biotopwertdefizit von 790.500 Biotopwertpunkten (BWP, vgl. Tab. 1), welchem die oben angegebene worst case Annahme zugrunde liegt.

Tab. 1: Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung					
Bestand						
06.310	Grünland*	44	23.000		1.012.000	
Planung						
10.710	Bebauung, versiegelt	3		9.600		28.800
11.221	Freiflächen	14		6.400		89.600
10.510	Verkehrsflächen, versiegelt	3		3.300		9.900
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung	20		2.900		58.000
06.310	Ausgleichsfläche Süd**	44		800		35.200
Summe			23.000	23.000	1.012.000	221.500
Biotopwertdifferenz					790.500	

* Die Beurteilung beschränkt sich bisher auf eine Luftbildauswertung, so dass als worst case Szenario das Vorhandensein von Extensivgrünland angenommen wird.

** Hier wird der Bestandwert zugrunde gelegt, da hier keine Abwertung vorgenommen werden sollte, aber auch keine grundlegende Aufwertung zu erwarten ist.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

7.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange:

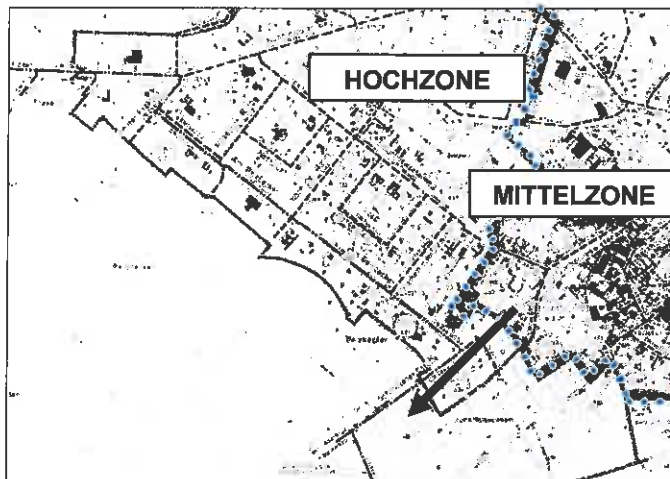
7.1.1 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung der Stadt Neu-Anspach existiert ein Gesamtentwurf aus dem Jahre 1987. Dieser Entwurf wurde vom Wasserwirtschaftsamt Friedberg am 31.08.1989 geprüft. Die Gemeinde Neu-Anspach ist mit ihren Ortsteilen Anspach, Rod am Berg, Hausen-Amsbach und Westerfeld Mitglied der Wasserbeschaffungsverbandes Usingen und wird von diesem mit Trinkwasser beliefert.

Das Versorgungsgebiet der Stadt Neu-Anspach ist in die drei Versorgungszonen

1. Hochzone
2. Mittelzone und
3. Tiefzone

unterteilt.



In der Hochzone werden der Ortsteil Rod am Berg sowie südliche Teile des Ortsteiles Anspach versorgt. Die Wasserversorgung des hier untersuchten Bereiches erfolgt ebenfalls aus dieser Zone.

→ mögl. TW-Einspeisung aus Mittelzone

Die derzeitige Wassergewinnung durch den Stollen „Anspach“ und die Brunnen „Wenzelborn“ und „Langhals“ weist nur noch eine geringe zusätzliche Kapazität zur Versorgung des Gesamtgebietes auf.

Die Versorgung aus der Hochzone ist mit einer ganz geringen Sicherheit für Erweiterungsflächen bei Abrundungen vorhanden. Die Ausweisung der angedachten Flächen in der Friedrich-Ludwig-Jahnstraße würde eine zusätzliche Einspeisung in die Hochzone von einer weiteren Gewinnungsanlage-/Versorgungszone oder einer Transportleitung nach Schmitten (Abstimmung i.R. IKZ) erforderlich machen.

Der Wasserbeschaffungsverband Usingen sollte seitens der Stadt Neu-Anspach frühzeitig in die weiteren Planungen einbezogen werden.

7.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

7.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

7.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen können beeinträchtigt werden. Hinzu kommt gegebenenfalls der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Die Planung bereitet eine Versiegelung und einen hohen Nutzungsgrad vor. Der Bebauungsplan sollte daher Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, unter anderem durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen.

7.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7.7 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

7.8 Abwasser

Die Abwasserableitung könnte im Trennsystem oder Mischsystem erfolgen. Die Details sind im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Aufstellungsverfahren mit den zuständigen Wasserbehörden zu klären.

7.9 Altablagerungen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

8 Zusammenfassende Bewertung der geplanten Siedlungserweiterung

Aufgabenstellung ist die städtebauliche, planungsrechtliche und umweltplanerische Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Siedlungserweiterung. Die Betrachtung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen gelangt zu der Auffassung, dass insgesamt durch das Vorhaben – abhängig von der konkreten Planung – mittlere bis hohe Eingriffswirkungen zu erwarten sind. Im Zuge einer weiteren Planung sollten aus umweltplanerischer Sicht insbesondere das Themenfeld Artenschutz frühzeitig berücksichtigt werden. Von der Planung werden im Ergebnis keine erheblichen negativen Auswirkungen ausgehen.

Geprüft werden sollte allerdings aufgrund der besonderen Lage (westlich der Sportanlage) und Exposition des (Nordhang und Verschattung von Süden) wie diesen nicht unbedingt günstigen Verhältnissen z.B. durch eine Terrassierung des Geländes Abhilfe geschaffen werden kann. Ferner sollte erwogen werden, den Fokus auf die Siedlungsentwicklung im Bereich des bestehenden Sportplatzes zu lenken.

Bei der weiteren Planung sollten die unter Ziffer 10 aufgeführten Planungserfordernisse berücksichtigt werden.

9 Städtebauliche Kennziffern und Kosten

Das Erschließungs- und Nutzungskonzept, Stand: 09.11.2012 stellt sich in Zahlen ausgedrückt für den Bereich westlich des Sportplatzes wie folgt dar:

245.: Bauabschnitt; Bereich westlich des Sportplatzes

Städtebauliche Kennziffern		
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet		15.948 m ²
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	3.017 m ²
	Sonst. Wege / Option Anbindung an L 3041 und Anbindung an Flst. Nr. 125/1	305 m ²
	LW-Weg	49 m ²
Öffentliche Grünflächen	u.a. Freihaltezone	1.283 m ²
Lärmschutzwall		1.611 m ²
Flächen gem. § 9(1)20 BauGB („Ausgleichsflächen im nördlichen Anschluss an den bestehenden Wald“)		837 m ²
Gesamtfläche		23.050 m²
Anteil der Straßenverkehrsfläche (ohne Berücksichtigung der Ausgleichsflächen und der Optionen aber mit Freihaltezone im Norden)		13,5 %
Anzahl der dargestellten Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet)	28	
Durchschnittliche Grundstücksgröße		500 m ²

Für den Bauabschnitt 1. gilt:

Städtebauliche Vorkalkulation			
Artikel	Menge/m ² bzw. Stck.	EP/Euro	GP/Euro
Verkehrerschließung			
Knotenpunkt Planstraße / L 3041 (Linksabbiegespur; zzgl. Ablösezahlung an HessenMobil)		pauschal	250.000 €
Planstraße	3.322	100	332.200 €
Ausbau Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (teilweise)	500	100	50.000 €
Sonst. Wege	49	80	3.920 €
	Menge/lfdm		
Wasserversorgung			
interne Wasserversorgung (zzgl. Anschluss an vorhandenen Kanal)	385	250	96.250 €
Entwässerung (Anschluss Kanal L 3041)			
SW-Kanal	385	380	146.300 €
RW-Kanal	385	380	146.300 €
Kompensation (überschlägiger Ansatz)			
rd. 800.000 Ökopunkte x 35 ct			280.000 €
Zwischensumme 1			1.304.970 €
Sonstiges (10%)			130.497 €
Honorare, Gebühren, Gutachten (7,5%)			97.873 €
Zwischensumme 2			1.533.340 €
MwSt. (19%)			291.335 €
Bruttokosten (gerundet für unvorhergesehenes)			1.850.000 €

Erlöse			
Werte inkl. Erschließung für beitragsfreies Land gem. Bodenpreisübersicht 2012, Vermarktung durch die Stadt	Gesamtfläche m ²	Euro/m ²	Gesamterlös in Euro
Wohnbaufläche	15.948	290	
Summe 1			4.624.920 €
Bruttokosten (Erschließung ohne Grunderwerb und Finanzierungskosten)			
Summe 2			1.850.000 €
Die Stadt ist Eigentümer aller Flächen. Allerdings müssten die Erwerbskosten an die Entwicklungsmaßnahme zurückbezahlt werden.			245.918 €
Verbleibender Reinerlös für die Stadt Neu-Anspach (gerundet)			2.529.000 €

Die Kosten für Vermessung, Hausanschlüsse, Straßenbeleuchtung sowie Aufwendungen für die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln z.B. für die Erschließung, den Grunderwerb und die Ablöse für HessenMobil sowie sonstige Nebenkosten (z.B. Notar etc) haben keinen Eingang in die o.g. Aufstellung gefunden.

Die absolut überschlägige und auf Richt- sowie Erfahrungswerten basierende Kostenschätzung gründet darüber hinaus auf einer zeitnahen Realisierung der Maßnahme, da die getroffenen Ansätze deutlichen Schwankungen unterliegen können.

10 Planungserfordernisse

Für die Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bedarf es der folgenden Planungen:

- ☞ Aufstellung eines Bebauungsplanes einschl. Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag im 2-stufigen Regelverfahren
- ☞ Änderung des RegFNP im Parallelverfahren

Parallel zum Bauleitplanverfahren sollten folgende Untersuchungen und Gutachten eingeholt werden:

- ☞ Schalltechnische Untersuchung (Verkehr und Sportanlage)
- ☞ Verkehrsuntersuchung (Anbindung an die Landesstraße und Abwicklung über das bestehende Straßennetz),
- ☞ Tierökologische Untersuchungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (hier: Untersuchung der Gruppen der Tagfalter (Wiesenflächen), Reptilien (Hangraine), Vögel (Obstbäume, angrenzender Wald) und Fledermäuse (alte Obstbäume, angrenzender Wald).

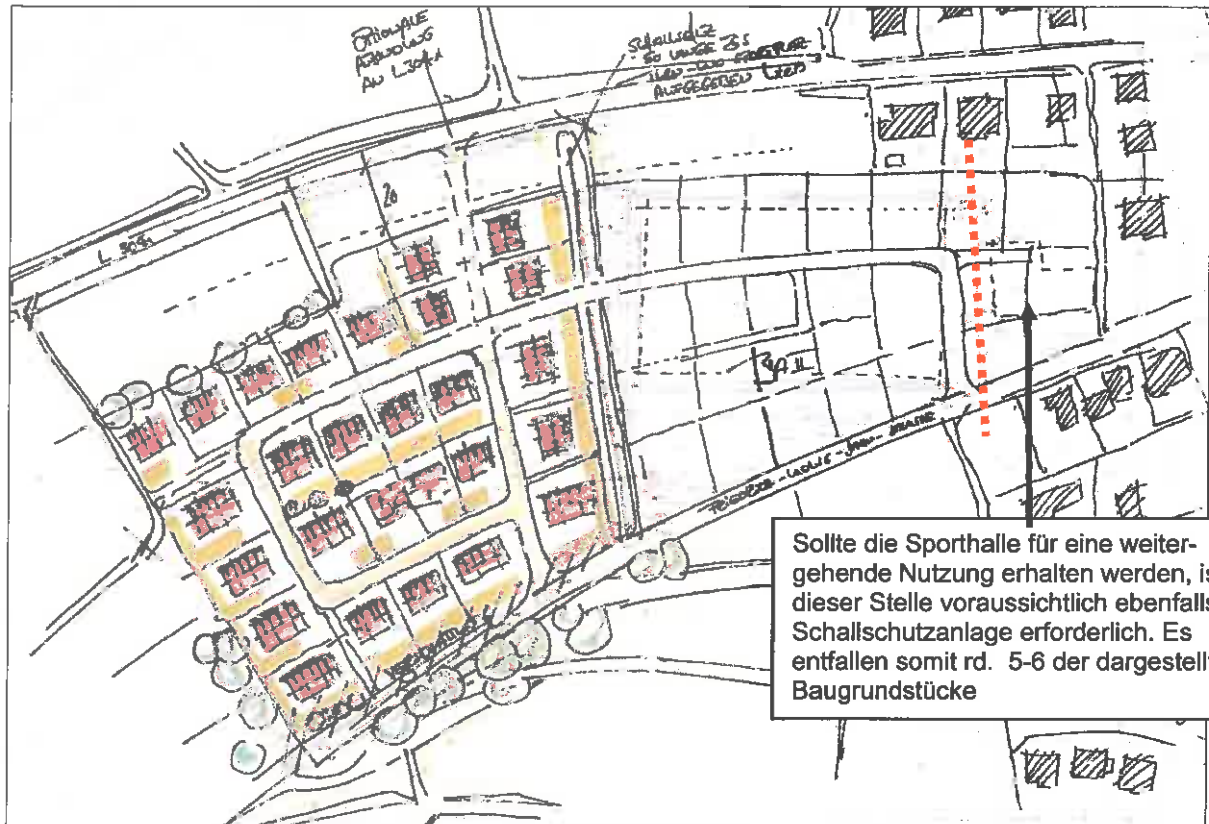
Im Zusammenhang mit der Planung der Erschließung des Baugebietes sollten darüber hinaus folgende Untersuchungen bzw. Grundlagen eingeholt werden:

- Vermessung
- Bodengutachten
- Planung der Ver- und Entsorgung

Ferner sollten die Versorgungsträger möglichst frühzeitig eingebunden werden.

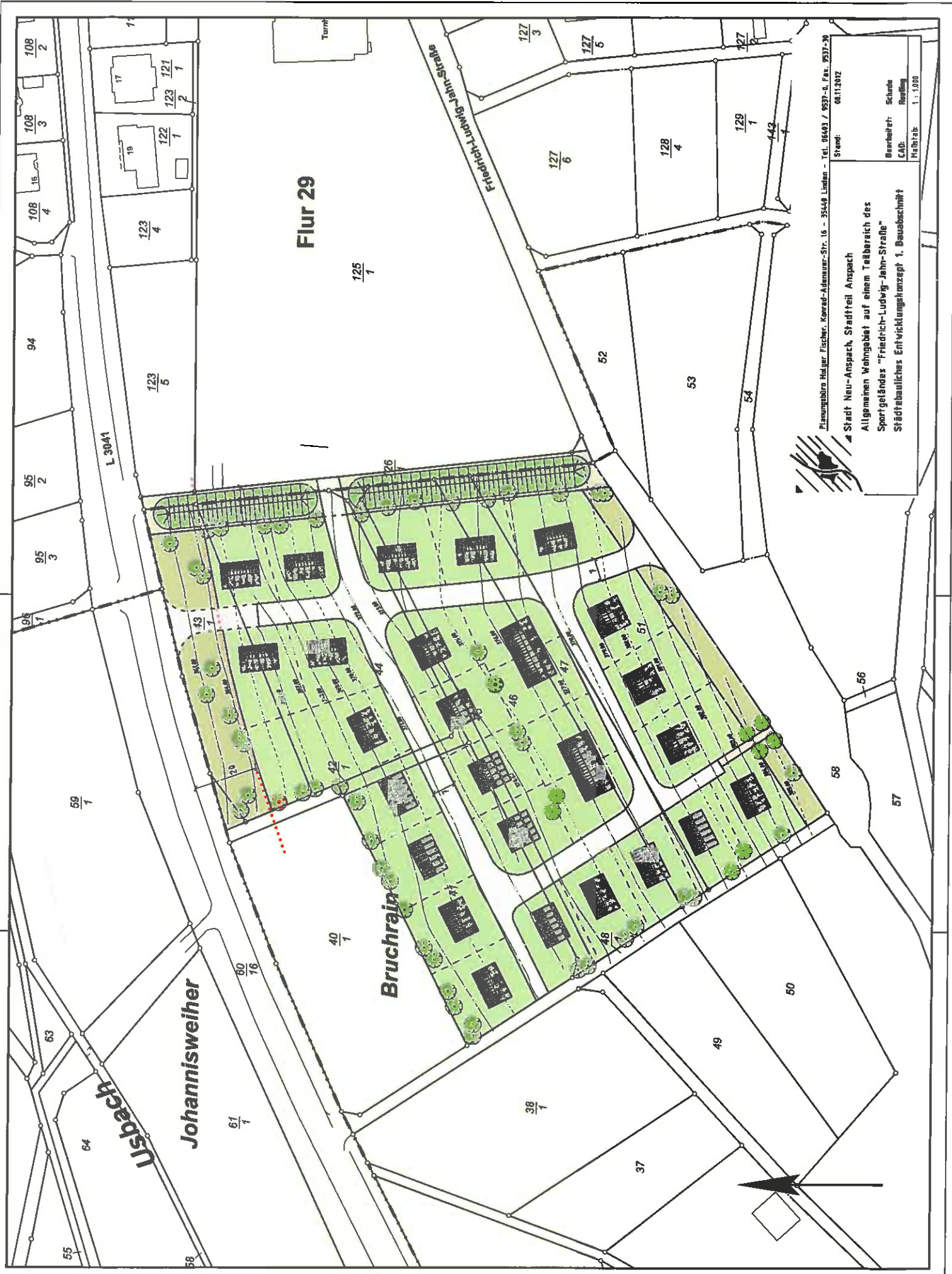
Anlagen /

Skizze – Einbeziehung des Bereiches des Sportplatzes



genordet, ohne Maßstab

/ Konzept als CAD-Plan



Flur 29

Planungsbüro Hediger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35548 Linden - Tel. 061483 / 9537-0, Fax. 9537-38
 Stand: 08.11.2012

Stadt Neu-Anspach, Stadtfrei Anspach
 Allgemeines Wohngebiet auf einem Teilbereich des
 Sportgeländes "Friedrich-Ludwig-Jahn-Strasse"
 Städtebauliches Entwicklungskonzept 1. Bauabschnitt

Bearbeitet: Schulte
 CAD: Reiffing
 Maßstab: 1 : 1.000



1. Kostenberechnung
Stand: 13.11.2012

Sportstättenkonzept Variantenberechnung

Westerfeld

Vorh. Tennisplatz erweitern

- Vorh. Tennisplatz erweitern Vergrößerung auf 109mx70m
- Vorh. Entwässerung umbauen
- Vorh. Drainage umbauen
- Vorh. Flutlichtanlage umbauen
- Vorh. Zaun umbauen
- Zisternen für Bewässerungsanlage

15,00	EUR/m ²	x	3.100,00	m ²	=	91.500,00	EUR
12.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	46.500,00	EUR
10.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	12.000,00	EUR
10.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	10.000,00	EUR
8.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	10.000,00	EUR
5.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	8.000,00	EUR
						5.000,00	EUR

Außenanlage

- Vorh. Außenanlage der Wald und Pflanzfläche umgestalten und wieder herstellen

20.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	20.000,00	EUR
						20.000,00	EUR

Unvorhergesehenes, Rundung & Nebenkosten ca. 15 %

					=	16.725,00	EUR
--	--	--	--	--	---	-----------	-----

128.225,00	EUR						
19 % MwSt =						24.362,75	EUR
Brutto =						152.587,75	EUR

Vorh. Tennisplatz umwandeln in Kunstrasenplatz

- Vorh. Tennisbelag entfernen und entsorgen
- Unterbau für Kunstrasenplatz aus Asphalt herstellen
- Neuen Kunstrasenplatz erstellen (109mx70m)
- Zisternen für Bewässerungsanlage

4.600,00	EUR/m ²	x	5,00	m ²	=	482.300,00	EUR
7.700,00	EUR/m ²	x	18,00	m ²	=	23.000,00	EUR
7.700,00	EUR/m ²	x	41,00	m ²	=	138.600,00	EUR
5.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	315.700,00	EUR
						5.000,00	EUR

Außenanlage

- Vorh. Außenanlage der Wald und Pflanzfläche umgestalten und wieder herstellen

20.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	20.000,00	EUR
						20.000,00	EUR

Unvorhergesehenes, Rundung & Nebenkosten ca. 15 %

					=	75.345,00	EUR
--	--	--	--	--	---	-----------	-----

577.645,00	EUR						
19 % MwSt =						109.752,55	EUR
Brutto =						687.397,55	EUR

Hausen

Kunstrasenplatz

Kunstrasenplatz komplett neu erstellen (109mx70m)
Grundlagenarbeiten Erdbau

7.700,00	EUR/m ²	x	65,00	m ²	=	580.500,00	EUR
80.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	80.000,00	EUR

Grünflächen & Grundstücksflächen

Nebenflächen, Zuwegungen und Pflanzflächen herstellen
Umlaufenden Zaunanlage

100.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	100.000,00	EUR
500,00	EUR/lfm	x	85,00	lfm	=	42.500,00	EUR

Parkplatzflächen herstellen

Parkplatzflächen aus Pflasterbelag herstellen
Zuwegung der Parkplätze in Asphalt herstellen
Verkehrssicherung, Beschilderung

85,00	EUR/m ²	x	1.200,00	m ²	=	102.000,00	EUR
220,00	EUR/m ²	x	320,00	m ²	=	70.400,00	EUR
5.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	5.000,00	EUR

Vereins-, Technik-, Lagergebäude Gebäudeerstellung

4.032,00	EUR/m ³	x	300,00	pschl	=	1.209.600,00	EUR
					=	1.209.600,00	EUR

Unvorhergesehenes, Rundung & Nebenkosten ca. 15 %

= 316.500,00 EUR

2.426.500,00 EUR

19 % MwSt = 461.035,00 EUR

Brutto = 2.887.535,00 EUR

Sportplatz Friedrich Ludwig Jahn

Kunstrasenplatz

Vorh. Kunstrasenplatz komplett erneuern

190.000,00	EUR/pschl	x	1,00	pschl	=	190.000,00	EUR
------------	-----------	---	------	-------	---	------------	-----

Unvorhergesehenes, Rundung & Nebenkosten ca. 15 %

= 28.500,00 EUR

218.500,00 EUR

19 % MwSt = 41.515,00 EUR

Brutto = 260.015,00 EUR

