



Datum, 14.11.2012 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/317/2012

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	27.11.2012	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.11.2012	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2012	

#### **Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. Änderung und Erweiterung**

- 1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen**
- 2. Entwurfsbeschluss**

#### **Sachdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.05.2012 den Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gefasst.

Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Ansiedlung der Interessenten McDonalds und Shell. Die geplanten Ansiedlungen erfordern eine Anpassung der Erschließung, die Modifikation des innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Am Kellerborn, 1. BA, liegenden o.g. Gewerbegebietes sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes um rd. 3.000 m<sup>2</sup> in Richtung Norden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im User Anzeiger vom 20.10.2012 öffentlich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde auf die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 24.10. bis 07.11.2012 hingewiesen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2012 zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 19.11.2012 aufgefordert.

Insgesamt haben 13 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, hiervon 8 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde 1 Stellungnahme eingereicht. Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und in dem Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

- zum Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. Änderung und Erweiterung, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 1 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen als Stellungnahmen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

## I. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### 1. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 30.10.2012, hs

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Wir regen an, in den Gewerbegebieten den Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen und nur ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zuzulassen, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Auf Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) weisen wir diesbezüglich aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans hin.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:***

***Die o.g. „Selbstproduzentenklausel“ wird in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Tankstelle einschließlich dem zugehörigen Shop nicht um klassischen Einzelhandel handelt und diese insofern nicht von der Festsetzung betroffen ist.***

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung zu o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umweltprüfung zur Verfügung.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

### 2. Deutsche Telekom Technik GmbH Email vom 06.11.2012

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Gewerbegebiets nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Es sei dennoch bereits an dieser Stelle festgehalten, dass sich die Stadt Neu-Anspach gegen eine oberirdische Versorgung ausspricht, wobei nicht verkannt wird, dass die Deutsche Telekom im Rahmen der Erbringung von Universaldienstleistungen die kostengünstigste Versorgungsmethode wählen kann und ggf. anfallende zusätzliche Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.***

In diesem Zusammenhang weisen wir besonders daraufhin, dass durch das Plangebiet mehrere hochwertige Fernverbindungskabel verlaufen.

Die Trasse hierfür ist mit dem Gestattungsvertrag 6289 gesichert.

Durch die Veränderung der bisherigen Wegführung ist die Umlegung unserer Anlage erforderlich.

Zur Abstimmung einer neuen Trassenführung bitten wir um einen rechtzeitigen Koordinierungstermin.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Die Deutsche Telekom AG wird frühzeitig in die weitere Planung und Abstimmung einbezogen.***

***Angesprochen ist hier jedoch der Vollzug des Bebauungsplanes, so dass das vorliegende Aufstellungsverfahren ohne Zeitversatz fortgeführt werden kann. Die Stadt weist daraufhin, dass das angesprochene Fernverbindungskabel bereits vor Jahren in die Michelbacher Straße verlegt wurde.***

Wir möchten Sie bereits jetzt in der Planungsphase bitten, dies zu berücksichtigen und entsprechende Bauzeitenfenster einzukalkulieren, damit die erforderlichen Arbeiten von der Deutschen Telekom Technik GmbH durch Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragte Unternehmen ausgeführt werden können.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Deutsche Telekom AG wird frühzeitig in die Erschließungsplanung einbezogen.***

### **3. Syna GmbH Schreiben vom 12.11.2012**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.10.2012, 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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die in der anliegenden Plankarte dargestellten bestehenden Versorgungseinrichtungen der Syna GmbH werden nachrichtlich soweit zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel und Freileitungen 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 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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Hier weisen wir Sie vorsorglich darauf hin, vorab, einen geeigneten Standort für unsere Transformatorstation im nahe liegenden Bereich, westlich des Bebauungsplans vorzusehen. Zur Errichtung unserer Transformatorstation ist uns ein Grundstück von 4x3,5 m zur Verfügung zu stellen, welches wir käuflich erwerben. Die Lage des Stationsgrundstückes ist im beiliegenden Plan in „rot“ markiert. Wir bitten Sie, die Grundstücksfläche einschließlich des Baukörpers in die für die Höhere Verwaltungsbehörde bestimmten Originalpläne zeichnerisch und nachrichtlich zu übernehmen.

Diesbezüglich setzen Sie sich bitte mit unserem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Hörschelmann, Tel. 069-3107-2578, in Verbindung.

***Der Anregung wird entsprochen  
und eine entsprechende Fläche, die zwischenzeitlich bereits abgestimmt wurde, für die Transformatorenstation zur Verfügung gestellt.***

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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

***Der Anregung wird entsprochen.***

Für unsere 20kV-Freileitungen, welche durch den Geltungsbereich der Baumaßnahme verlaufen, sind die im Anschluss genannten Sicherheitshinweise zur Vermeidung von Unfällen unbedingt zu beachten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Der Abstand zu unseren 20kV-Freileitungen ist nach DIN VDE 0210 Punkt 12 ff einzuhalten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitungen beträgt 22 m, jeweils 11 m links und rechts der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen sind Leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen), unzulässig. Des Weiteren sind die Lagerung von Kraftstoffen und anderer Feuergefährdeter Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Bei Bauarbeiten in der Nähe der 20kV-Freileitungen sind beim Einsatz von Baggern, LKW mit kipparer Ladefläche und sonstigen Baugeräten die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf das Merkblatt „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft.

Da schon die Annäherung an die 20kV-Freileitungen zum Überschlag führen kann, sind die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten besteht hier **Lebensgefahr** für den Fahrzeugführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Die Baufahrzeuge dürfen nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 20kV-Freileitungen geparkt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen der Freileitungen ist nicht gestattet.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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 Beton-schutzrohre 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.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel.06081/44771-151 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen***

#### **4. Hochtaunuskreis FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 15.11.2012, Az. 60.00.06**

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Mit der oben genannten 1. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Geltungsbereich der Änderung einen Schnellimbiss sowie eine Tankstelle ansiedeln zu können. Für beide Vorhaben liegen gemäß den Vorentwurfsunterlagen konkrete Anfragen vor.

Der Bereich der Änderung und Erweiterung umfasst das nordwestliche schmale Teilstück des seit 2007 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, der sich zurzeit als Brachfläche darstellt. Darüber hinaus greift die Planung im Nordosten in einer Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> in landwirtschaftliche Strukturen ein, welche zur Zeit einer ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Einschließlich der Erweiterung wird von der 1. Änderung eine Gesamtfläche von 7.800 m<sup>2</sup> umfasst.

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

Der mit der Planung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft, durch welchen ein Biotopwertdefizit von 50.918 Wertpunkten verursacht wird, soll über die Ökokontomaßnahme Nr. 27 (Umwandlung einer Fichtenaufforstung in eine Eichenaufforstung innerhalb der Abteilungen 114 und 115) kompensiert werden. Hierzu ergeben sich aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft keine Anregungen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Zu dem Vorhaben selbst ist aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft die zusätzliche Inanspruchnahme von weiteren 3.000 m<sup>2</sup>, bisher noch nicht als Gewerbegebiet ausgewiesener landwirtschaftlicher Flächen anzunehmen. Die Bedeutung dieses zusätzlichen Eingriffs in der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Flächen, ist dabei im Zusammenhang mit den parallel erfolgenden, erheblichen Eingriff in landwirtschaftliche Strukturen durch den 4. BA der Heisterbachtrasse zu sehen. Weiterhin ist auf die noch vorhandenen Freiflächen im Bereich des bereits ausgewiesenen Gewerbegebiets Am Kellerborn zu verweisen, wie auch auf die Neuausweisung einer kleineren Gewerbegebietsfläche angrenzend an das Gewerbegebiet „Im Feldchen“ im Rahmen des Bebauungsplans „Heisterbachtrasse, 4. BA“, Die in den Unterlagen dargelegten fehlenden Standortalternativen lassen sich vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 1. Änderung und Erweiterung“ schafft neben der angesprochenen Modifikation bestehenden Planungsrechtes, das Baurecht für eine rd. 0,45 ha umfassende Fläche, die bereits im RegFNP als „Gewerbliche Baufläche Planung“ als Teil des 2. Bauanschnittes des Gewerbegebietes Am Kellerborn verankert ist. Die Planungsabsichten sind insofern bereits in den übergeordneten Planungsebenen dargestellt und auf dieser Ebene abgewogen. Im Bereich des Gewerbegebiets Kellerborn sind darüber hinaus bereits alle Flächen verkauft. Teilweise laufen bereits Bauanträge. Potenzial ist dort insofern keines mehr vorhanden.***

***Was das rd. 0,74 ha umfassende Gewerbegebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heisterbachstraße“ 4. BA anbetrifft, so handelt es sich zum einen auch hierbei um eine Modifikation bestehenden Planungsrechtes und zum andern gibt es unabhängig davon, dass die Lage der Fläche sich nicht für die Ansiedlung einer Tankstelle und McDonalds eignet, auch für die Fläche bereits Interessenten.***

Vor der Inanspruchnahme weiterer hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist zunächst das vorhandene Flächenpotenzial zu nutzen. Nur so wird die Planung dem Anspruch eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne § 1a BauGB gerecht.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Angesichts dessen, dass, wie oben bereits ausgeführt, kein Potenzial mehr für die geplanten Vorhaben zur Verfügung steht und die Flächen darüber hinaus im RegFNP bereits als „Gewerbliche Bauflächen/Geplant“ dargestellt sind, geht die Stadt Neu-Anspach davon aus, den o.g. Grundsatz in ausreichender Weise zu berücksichtigen.***

Seitens des Fachbereiches **Umwelt, Naturschutz und** Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Das angedachte Vorhaben stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gilt es nach § 15 BNatSchG zu vermeiden, sofern zumutbare Alternativen gegeben sind. Die in den vorliegenden Antragsunterlagen angeführten fehlenden Standortalternativen lassen sich unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Freiflächen im Bereich des bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes „Am Kellerborn“ und der im Rahmen des Bebauungsplanes „Heisterbacherstraße, 4.BA“ neu ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche nur schwer nach vollziehen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 1. Änderung und Erweiterung“ schafft neben der angesprochenen Modifikation bestehenden Planungsrechtes, das Baurecht für eine rd. 0,45 ha umfassende Fläche, die bereits im RegFNP als „Gewerbliche Baufläche/Geplant“ als Teil des 2. Bauanschnittes des Gewerbegebietes Am Kellerborn verankert ist. Die Planungsabsichten sind insofern bereits in den übergeordneten Planungsebenen dargestellt und auf dieser Ebene abgewogen. Im Bereich des Gewerbegebiets Kellerborn sind darüber hinaus bereits alle Flächen verkauft. Teilweise laufen bereits Bauanträge. Potenzial ist dort insofern keines mehr vorhanden.***

***Was das rd. 0,74 ha umfassende Gewerbegebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heisterbachstraße“ 4. BA anbetrifft, so handelt es sich zum einen auch hierbei um eine Modifikation bestehenden Planungsrechtes und zum andern gibt es unabhängig davon, dass die Lage der Fläche sich nicht für die Ansiedlung einer Tankstelle und McDonalds eignet, auch für die Fläche bereits Interessenten.***

***Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung der geplanten Vorhaben gibt es insofern keine.***

Nach § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Sofern ein direkter Ausgleich bzw. Ersatz nicht umsetzbar erscheint, besteht u.a. die Möglichkeit, den mit der Planung einhergehenden Eingriff unter Nutzung von bevorratenden Ökokontomaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen der vorliegenden Antragsunterlagen sollen die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft über derartige Ökokontomaßnahmen kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der mit den angedachten Baumaßnahmen einhergehenden Biotopverschlechterungen für Feldlerchen und Rebhuhn, erscheinen hierbei allerdings Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im direkten Umfeld wesentlich sinnvoller.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Im Zuge der ebenfalls hier angesprochenen flankierenden Planungen für die Heisterbachstraße 4. BA wird eine Flächenaufstellung erarbeitet, die Aussagen dazu trifft, auf welchen Flächen habitatverbessernde Maßnahmen insbesondere für die Feldlerche möglich sein können. Diese wird dann mit der UNB abgestimmt und umgesetzt. Es wird geprüft, inwieweit sich Teile der für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. Änderung und Erweiterung erforderlichen Kompensation ebenfalls in diesem Zusammenhang umsetzen lassen.***

Im Hinblick auf Aspekte des speziellen Artenschutzes sind die angedachten Maßnahmen sicherlich im Kontext mit den, in Verbindung mit weiteren Bauprojekten (Heisterbachstraße 3. BA & 4. BA, Westerfeld West, Am Kellerborn 1) stehenden Maßnahmen, Lebensraumverluste für Feldlerche und Rebhuhn zu beurteilen. Wie im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (vgl. S. 15; Tab. 6) dargestellt, lässt sich die Ökologische Funktion des Habitats für die Feldlerche nur mittels lebensraumverbessernder Maßnahmen erhalten. Diese in ein Feldlerchenkonzept zu integrierenden Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen und schnellstmöglich umzusetzen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Ein Schutzkonzept für die Feldlerche wird gemeinsam mit der UNB erarbeitet und umgesetzt.***

Entgegen der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemachten Aussage, wonach das angedachte Bauvorhaben für die Rebhuhnpopulation lediglich von untergeordneter Bedeutung ist, gehen wir davon aus, dass durch Umsetzung des Projektes durchaus weitere negative Auswirkungen auf die lokale Population zu erwarten sind, zumal deren Lebensraum bereits in den vergangenen Jahren durch Baumaßnahmen in Verbindung mit der Umsetzung der Bebauungsplanungen Heisterbachstr.3. BA & 4. BA, Am Kellerborn 1 und Westerfeld West mehrfach bedeutend eingeschränkt wurde. Unter Berücksichtigung der sich hieraus ergebenden Summationseffekte ist daher zwingend ein Konzept zum Schutz der Rebhuhnpopulation zu entwickeln, das die Aspekte der Biotopvernetzung und der Bereitstellung von Blühflächen als Nahrungsangebot, sowie ausreichenden Rückzugsmöglichkeiten umfasst. Ohne derartige Maßnahmen ist ein Erlöschen der dortigen Rebhuhnpopulation abzusehen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Ein Schutzkonzept für das Rebhuhn wird im Zusammenhang mit dem Schutzkonzept Feldlerche gemeinsam mit der UNB erarbeitet und umgesetzt.***

Anhand des derzeitigen Planungsstandes kann ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG noch nicht ausgeschlossen werden. Es wird in Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nicht „weggewogen“ werden können, sondern die Entscheidung der zuständigen Behörde obliegt

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

5. **Regierungspräsidium Darmstadt**  
**Schreiben vom 20.11.2012**

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Der Plangeltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 201 0 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten gewerblichen Baufläche, geplant. Gemäß Kapitel 3.4.2 „Gewerbliche Bauflächen“ stellt die Darstellung gewerblicher Bauflächen zugleich die Festlegung des „Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar. Der o.g. Bebauungsplanentwurf kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

***Der Hinweis 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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Die Untere Naturschutzbehörde wurde an dem vorliegenden Aufstellungsverfahren beteiligt und hat keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

#### Immissionsschutz

Der vorgelegte Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf bestehen.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Zur abschließenden Prüfung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 07115-ASS-1, Stand 1.3.2007, der FRITZ Beratende Ingenieure GmbH, im weiteren Verfahrensgang vorzulegen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Die angesprochene Untersuchung war Gegenstand des Beteiligungsverfahrens „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ und liegt den Behörden insofern vor, wird jedoch der zuständigen Behörde im Zusammenhang mit diesem Verfahren erneut zur Verfügung gestellt.***

#### Bergaufsicht

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des Bebauungsplanvorentwurfes durchgeführt.

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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat mit Schreiben vom 14.11.2012 zu dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren Stellung genommen. 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.**

**6. Fraport AG  
Schreiben vom 08.11.2012**

Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Im Übrigen liegt das Plangebiet 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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

**7. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Schreiben vom 16.11.2012**

Auf Ihre Anfrage vom 18.10.2012 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. Änderung und Ergänzung, keine Einwände bestehen. Alle unsere Leitungen befinden sich außerhalb Ihrer Flächennutzung.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden sollten, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:

Frau Susanne Litz  
Email: [S.Litz@nrm-netzdienste.de](mailto:S.Litz@nrm-netzdienste.de)  
Tel.: 069-213 26259

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus betreibt die Stadt Neu-Anspach eine Nahwärmeversorgung mit Holzhackschnitzeln und mit dem entsprechenden in einer Satzung verankerten Anschlusszwang.***

**8. Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen  
Schreiben vom 14.11.2012**

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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen***

**und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

## II. Öffentlichkeitsbeteiligung

### 1. Shell

Email vom 16.11.2012

Änderungsvorschläge für folgende Punkte:

**2.4.1 Dächer mit ... dauerhaft zu begrünen.** Dies gilt nicht für Fahrbahnüberdachungen. Zu verwenden sind ...

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 2.4.1 wird entsprechend ergänzt.**

#### 3.1.1 Werbeanlagen

**Ergänzung 1. Absatz:** Werbeanlagen ... nicht überschreiten. Lediglich Firmenlogos dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis 50 cm überschreiten. ...

**Ergänzung 2. Absatz:** Lichtwerbungen sind zulässig ... beleuchtete Bemalungen und selbstleuchtende Firmenlogos.

**Änderung 3. Absatz:** Es ist je eine Mastwerbeanlage (Pylon) bzw. ...

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 3.1.1 wird entsprechend ergänzt.**

#### 3.3 Einfriedungen und Stützmauern

**Ergänzung als zusätzlicher Absatz 3.3.3:**

Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschüttenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stützmauern auf der Grenze zum Nachbarn müssen nicht begrünt werden.

Der höchste Punkte an der östlichen zum Weg liegenden Stützmauerecke würde ca. 3,20 m, die nächste Ecke Richtung Westen ca. 4,00 m über dem gewachsenen Gelände liegen (+Geländer), nach Südwesten zum Nachbargrundstück an der Süd-Ecke ca. 2,40 m.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 3.3.3 wird entsprechend ergänzt.**

- den Entwurf des Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Abs 2 BauGB offen zu legen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf mit Textteil Stand 21.11.2012
2. Begründung Stand 21.11.2012
3. Umweltbericht
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**Anmerkung:** Die Anlagen Ziffer 3 und 4 müssen nachgereicht werden, da aufgrund des kurzfristigen Fristablaufes am 19.11.2012 das Abwägungsergebnis noch nicht eingearbeitet werden konnte