

Fl. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	GE	0,6	1,0	III

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

M: 1:2.500

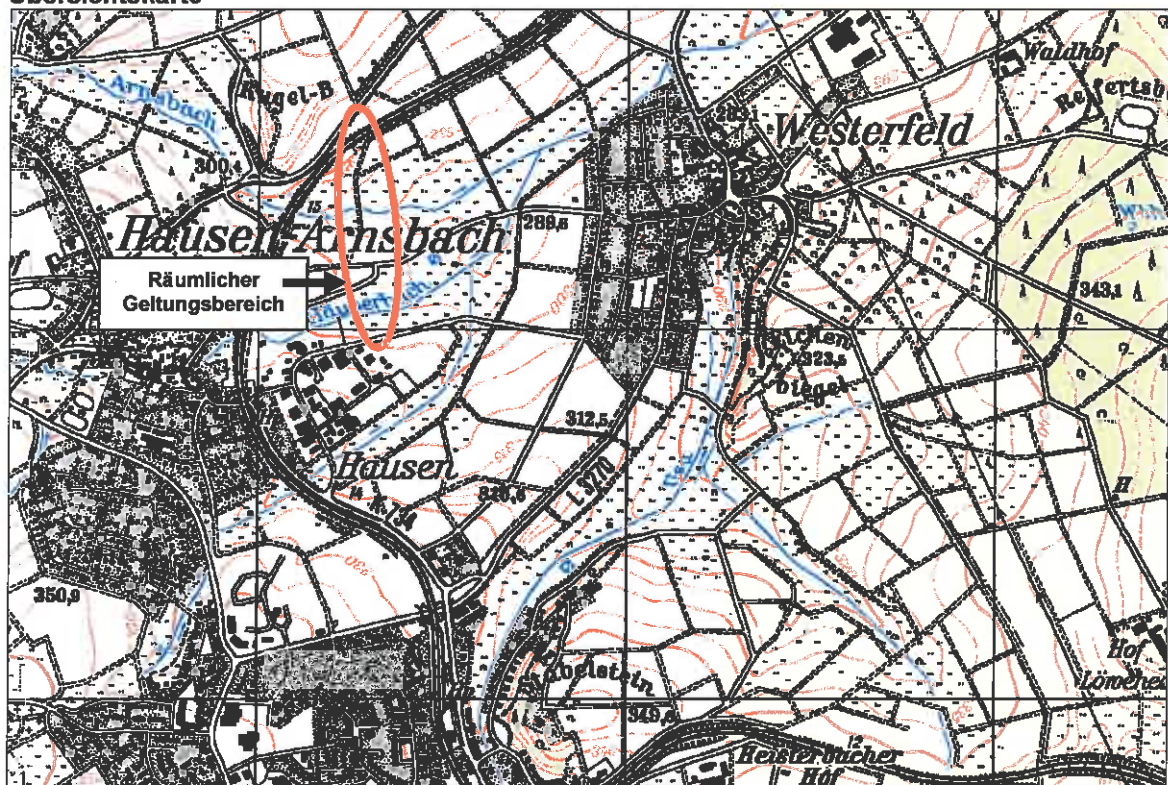
1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Gewerbegebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		<u>Beweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Eisenbahnanlage
1.2.4.2		Strassenverkehrsfläche
1.2.4.3		Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.4		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.4.1		Landwirtschaftlicher Weg / Wirtschaftsweg
1.2.4.4.2		Erschließungsweg
1.2.4.4.3		Weg zur Unterhaltung des Böschungsbereichs
1.2.5.1		<u>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbe- seitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</u>
1.2.5.1		Regenrückhaltebecken / Ersatzretentionsraum
1.2.6		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>
1.2.6.1		10 kV-Freileitung (unverbindlich, Lage nicht eingemessen)
1.2.7		<u>Grünflächen</u>
1.2.7.1		Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün
1.2.8		<u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</u>
1.2.8.1		Grenze Überschwemmungsgebiet Hauserbach
1.2.8.2		Arnstach / Hauserbach
1.2.8.3		Wegeitengraben (Strassenentwässerungsmulde)
1.2.9		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.9.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo- den, Natur und Landschaft
1.2.9.1.1		Entwicklungsziel: Extensivwiese
1.2.9.1.2		Entwicklungsziel: Naturnaher Bachverlauf mit beidseitigen Uferstrandstreifen
1.2.9.1.3		Entwicklungsziel: Bauhecke und Quellsumpf mit Amphibienlaichgewässern
1.2.9.2		Anpflanzung von Kopfweiden
1.2.9.3		Anpflanzung von Obstbäumen
1.2.9.4		Anpflanzung von Laubsträuchern
1.2.9.5		Erhalt von Obstbäumen
1.2.9.6		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.9.7		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
1.2.9.8		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.10		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.10.1		Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind:
1.2.10.2		hier: Dam-/ Einschnittböschung
1.2.10.3		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.10.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.10.5		Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neu-Anspach und dem Abwasser- verband Oberes Usatal zu belastende Fläche
1.2.10.6		Amphibienschutzanlage / Kleintierleiteinrichtung
1.2.10.7		Erdkabel der Syna GmbH (nicht eingemessen)
1.2.10.8		20 kV-Mittelspannungsdoppelfreileitung der Syna GmbH mit Schutzstreifen (nicht eingemessen)
1.2.10.9		Leiteinrichtung / Überflughilfe für Fledermäuse
1.2.10.10		geplante Durchlässe gem. Straßenplanung

Textliche Festsetzungen

Planstand 21.11.2012: Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

Nutzungsmatrix

Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Z	OK Geb. */**
1	GE	0,6	1,6	./.	III	./.

* Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
 ** Technische Aufbauten werden nicht angerechnet.
 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 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).

2 Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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

2.1.1 Entwicklungsziel: Extensivwiese

Ackerland ist vor Überführung in Extensivgrünland mechanisch vorzubereiten, mit geeignetem, kräuterreichem Saatgut aus gesicherter regionaler Herkunft einzusäen und im Folgejahr mindestens zwei Kröpf schnitten zu unterziehen. Sämtliche Flächen sind in der Folge als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Anfang Juni eines jeden Jahres. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Eine Nachbeweidung der Wiesen im Herbst generell ist zulässig. Ersatzweise oder alternierend zulässig ist die Beweidung der Flächen bei Verzicht auf Zufütterung und Nachmahd im Herbst. Pflegemaßnahmen wie Schleppen und Walzen sind zwischen April und August unzulässig.

2.1.2 Entwicklungsziel: Naturnaher Bachverlauf mit beidseitigen Uferandstreifen

Die Gewässer sind durch künstliche Uferabbrüche, die Anlage von Bermen sowie den Eintrag von Totholz und geeigneter Substrate als Sedimentvorrat naturnah zu gestalten und der Eigenentwicklung zu überlassen. Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

Die gesetzlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan aufgegriffen.

Entlang der Bäche sind – gemessen ab der Böschungsoberkante - beidseitig Uferandstreifen in einer Breite von 5 m überwiegend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen von der Sukzession sind diejenigen Uferabschnitte, die im Zuge des Anlegens von Leitstrukturen (vgl. 2.1.4, 5.3) zu den Durchlässen hin bepflanzt werden. Die Uferandstreifen sind durch Holzpfosten (Höhe mind. 1,2 m) zum umliegenden Grünland hin zu markieren. Die daran anschließende Fläche des Gewässerrandstreifens ist als extensives Grünland zu nutzen.

Die Gewässersohlen der Durchlässe sind durch naturnahes Substrat zu gestalten. Die Durchlässe sind mit seitlichen Uferbermen auszustatten, welche bodengebundenen Tieren die Querung ermöglichen.

2.1.3 Entwicklungsziel: Baumhecke und Quellsumpf mit Amphibienlaichgewässern

Die vorhandene Baumhecke ist zu erhalten und bis zum Wirtschaftsweg am Böschungsfuß des Straßendamms zu erweitern. Die Anpflanzungen sowie der Ersatz durch etwaige Abgänge erfolgt durch Bäume und Sträucher der u. g. Artenliste (2.2.4).

Die vorhandene Trockenmauer im westlichen Bereich der Hecke ist zu erhalten und regelmäßig freizustellen.

Im Bereich der Freiflächen sind durch Abtrag von Oberboden flache Gewässer zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume sind dabei zu erhalten.

Gemäß Plankarte sind zwei Kopfweiden (*Salix caprea* oder *Salix purpurea*) zu pflanzen und zu erhalten.

2.1.4 Querungshilfen für Fledermäuse

Die geplanten Durchlässe stellen entscheidende Querungspunkte für Fledermäuse und andere Tierarten dar. Durch die gezielte Anbindung der Durchlässe mit linearen Gehölzstrukturen an den zu renaturierenden Bachabschnitten sind die Fledermäuse zu den Durchlässen zu leiten, damit sie die Trasse unterqueren können.

Grundsätzlich ist die Trasse für eine oberirdische Querung unattraktiv zu gestalten (Pflanzungen nur im unteren Drittel des Damms). Zum zusätzlichen Schutz vor etwaigen Kollisionseffekten sind in Höhe der Durchlässe sowie der Bahntrasse lichtundurchlässige, blendfreie Kollisionsschutzwände (mit einer Höhe von 4 m und einer Breite von 25 m, gemessen von den seitlichen Durchlasswänden/Bauwerksenden) vorzusehen.

2.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.2.1 Bezogen auf Planzeichen 1.2.9.6:

Anpflanzung von geschlossenen Gehölzstrukturen aus standortgerechten und einheimischen Laubsträuchern und –bäumen gemäß Artenlisten 2.2.3. Der Anteil von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 30 v.H. der Einzelpflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch, Heister oder Baum 2. Ordnung / 1,5 m² und 1 Baum 1. Ordnung / 4 m². Sträucher sind in Gruppen von mind. 4 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

Bezogen Planzeichen 1.2.9.7 (Anpflanzungen auf dem Straßendamm):

Anpflanzung von geschlossenen Gehölzstrukturen aus standortgerechten und einheimischen Laubsträuchern und –heistern gemäß Artenlisten 2.2.3. Auf dem Damm dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch oder Heister / 1,5 m². Sträucher sind in Gruppen von mind. 4 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

Es ist nur das untere Drittel des Damms zu bepflanzen, um Tiere nicht in den fließenden Verkehr zu lenken.

2.2.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß Artenliste und Pflanzqualität 2.2.3.:

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PflanzV'90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.2.3 Artenlisten für Anpflanzungen:

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H. 3 x v., m. DB., 14-16

Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>

2.3 Öffentliche Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün

- 2.3.1 Die Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen aus gesicherter regionaler Herkunft einzusäen und mit Einzelbäumen, Baumreihen und gruppenweisen Gehölzpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung der Artenliste 2.2.3 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch oder Heister / 1,5 m², 1 Baum / 2 m² projizierter Böschungfläche. Der Anteil der Gehölzgruppen an den Grünflächen beträgt mind. 1/3 und höchstens 1/2. Es darf nur das untere Drittel des Walles bepflanzt werden, um Tiere nicht in den fließenden Verkehr zu lenken.

2.4 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB:

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 170.562 Punkte aus den nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen der Stadt Neu-Anspach zugeordnet (Nummerierung entsprechend des Ökokontos der Stadt Neu-Anspach):

Nr. 35: Gem. Westerfeld, Fl. 4, Flst. 76, 77/3, 78, 83, Überschuss Heisterbachstraße 3. BA, 132.861 P.)

Nr. 26: Gem. Anspach, Fl. 3, Abt. 304, BO (Flst. 55/1), Umwandlung Fichtenbestand in Auwald (33.540 P.)

Nr. 27: Gem. Rod am Berg, Fl. 3, Abt. 114/115 (Flst. 7), Umwandlung Fichtenbestand in Eichenaufforstung (27.288 P.)

Nr. 28 tlw.: Gem. Anspach, Abt. 302 C3, Umwandlung Fichtenbestand in Laubmischwald (4.161 P.)

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

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

- 3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden. Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.2 **PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatzzu- und -umfahrten werden hiervon nicht erfasst.

3.3 **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.

Die Einfriedungen sind auf einer Länge von 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2.2.3 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.4.1 zu beranken.

3.4 **Begrünungen/Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

Artenliste

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana	
Clematis-Hybriden	Clematis, Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine

3.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s. 2.2.3).

4 **Nachrichtliche Übernahmen**

4.1 **Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

5 Hinweise

5.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**

5.1.1 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).

5.1.2 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).

5.2 **Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern**

5.1.1 Im beplanten Bereich ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Die durchgeführte geophysikalische Prospektion hat das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestätigt. Einer Umsetzung der Planung kann daher nur zugestimmt werden, wenn die bestimmten und gekennzeichneten Bereiche in Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe archäologisch untersucht werden. Darüber hinaus sind die verbliebenen Restflächen gemäß der im Gutachten ausgewiesenen Verdachtsflächen baubegleitend zu untersuchen.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) ist entsprechend zu beteiligen.

5.1.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

5.3 **Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch zur Baufeldvorbereitung ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und das Verbot zum Fangen von Tieren geschützter Arten hingewiesen. (§ 44 Nr. 1 BNatSchG).

Fledermäuse:

Bezüglich der in 2.1.4 geplanten Pflanzung von Leitstrukturen für Fledermäuse ist diese als vorgreifliche Maßnahme (CEF) möglichst im Zuge der Fließgewässerrenaturierungen durchzuführen. Die Pflanzung ist so umzusetzen, dass sie bei Abschluss der Bauarbeiten einen Entwicklungsstand aufweist, der ein Erfüllen der vorgesehenen Leitfunktion ermöglicht.

Feldlerche:

Unter Berücksichtigung von Summationseffekten mit anderen Bauprojekten ist als Ausgleich und vorgreifende Maßnahme (CEF) umgehend ein Konzept zu erarbeiten, in dem durch biotopaufwertende Maßnahmen im direkten Umfeld des Bauprojekts ein Ausgleich für die zu erwartenden Lebensraumverluste für die Feldlerche geschaffen wird.

Rebhuhn:

Unter Berücksichtigung von Summationseffekten mit anderen Bauprojekten ist als Ausgleich und vorgreifende Maßnahme (CEF) umgehend ein Konzept zum Schutz der Rebhuhnpopulation zu entwickeln, dass die Aspekte der Biotopvernetzung und der Bereitstellung von Blühflächen als Nahrungsangebot, sowie ausreichenden Rückzugsraum umfasst.



Stadt Neu-Anspach

**Begründung zum Bebauungsplan
„Heisterbachstraße“**

4. Bauabschnitt

Planstand: 21.11.2012

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeiterin:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt	
1 Vorbemerkungen	3
1.1 Änderungen zum 2. Entwurf	4
1.2 Planziel	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Übergeordnete Planungen	6
2 Inhalt und Festsetzungen	7
2.1 Straßenverkehrsfläche	7
2.2 Landwirtschaftliche Wege	7
2.3 Flächen für die Eisenbahn	8
2.4 Baugebiete	8
2.4.1 Gewerbegebiet	8
2.5 Maß der baulichen Nutzung	9
2.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3 Berücksichtigung umweltspezifischer Belange	10
4 Verkehrsuntersuchung	10
5 Immissionsschutz	12
6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
6.1 Wasserversorgung	15
6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung	15
6.3 Trinkwasserschutzgebiet	15
6.4 Heilquellenschutzgebiet	15
6.5 Bodenversiegelung	15
6.6 Überschwemmungsgebiete	16
6.7 Abwasser / Entwässerung der Straße	16
6.8 Oberirdische Gewässer	16
6.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	18
6.10 Boden	18
7 Denkmalschutz	19
8 Bodenordnung	22
9 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	22
10 Verzeichnis der Gutachten	23
11 Städtebauliche Vorkalkulation	24
12 Orts- und Gestaltungssatzung	24
12.1 Werbeanlagen	24
12.2 Einfriedungen	24
12.3 Stellplätze	25
12.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen	25

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach verfolgt seit Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts die Konzeption, durch die Verlängerung der Heisterbachstraße einen Lückenschluss zwischen den überörtlichen Verkehrswegen herbeizuführen, um die bestehenden und langfristig geplanten Gewerbegebiete besser anzubinden. Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen¹, die den Gesamtbereich umfassen wurden eingeholt und in den städtischen Gremien beraten. Im Mittelpunkt der Planung stand die Spiegelung des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ für die durch den Bebauungsplan „Am Kellerborn – 1. Bauabschnitt“ 2007² Planungsrecht geschaffen wurde. Plangegenstand des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt war unter anderem die Festsetzung einer Vorhalffläche für Straßenverkehrsflächen. Die Stadt Neu-Anspach hat eine Straßenplanung für den 3. Bauabschnitt der Heisterbachstraße eingeholt. Diese Straßenplanung bildet den Mittelpunkt des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt, der seit September 2008 rechtskräftig ist.

Der jetzt im Fokus stehende 4. BA soll die Voraussetzungen für den Lückenschluss und somit den Anschluss an die K 723 zur Entlastung der Ortsdurchfahrten der Stadtteile Westerfeld und Hausen-Anrsbach schaffen.

Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. BA:

Bei der Fortführung der Heisterbachstraße vom Bauende des 3. Bauabschnittes (Philipp-Reis-Straße) bis zur K 723 traten, bedingt durch die tiefen Einschnittbereiche nach der Bahnquerung und dem folgenden Knotenpunkt, erhebliche grundwassertechnische Probleme auf [vgl. auch die Ausführungen in Kapitel 6.10 Boden dieser Begründung]. Aktuelle Ablesungen der Grundwasserpegel bestätigen alle bisher gemachten Aussagen. Die Lösung dieser Probleme hätte erhebliche Kostensteigerungen zur Folge gehabt, die nicht finanzierbar bzw. bezuschussbar gewesen wären.

Daraufhin wurde über eine mögliche Trassenvariante 5 mit Netzschluss an der L 2170 nachgedacht und dem ASV vorgestellt. Die Straße wäre danach nach dem Gewerbegebiet Feidchen in östliche Richtung abgeschwenkt und nördlich von Westerfeld verlaufen. Diese Variante musste allerdings verworfen werden, da das ASV die Förderfähigkeit verneint hatte.

Als Alternative zur ursprünglich im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthaltenen Unterquerung der Taunusbahn wurde u.a. geprüft, ob eine Überquerung der Bahnstrecke (Taunusbahn) mit den damit verbundenen Auswirkungen grundsätzlich umsetzbar wäre. Bedingt durch die Überquerung der Bahn sind umfangreiche Dammschüttungen mit einer maximalen Höhe von 12 m notwendig. Dabei kann die Trasse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. BA (Vorentwurf) belassen werden. Der Anschluss an die Kreisstraße ist bei der Überquerung der Bahnstrecke problemlos und ohne größere Eingriffe möglich. Eine zu querende Hochspannungsfreileitung muss als Erdkabel verlegt werden. Am 31.10.2011 fand ein Abstimmungstermin mit den von der Planung besonders betroffenen Fachbehörden³ statt.

Seitens aller Anwesenden wurde die veränderte Linienführung (Überquerung der Bahnstrecke) als mögliche Kompromisslösung bestätigt. Detaillierte Absprachen und Stellungnahmen könnten jedoch erst nach Vorliegen der Vorplanung getätigt werden. Das Ingenieurbüro Dehmer & Brückner wurde

¹ Städtebauliches Gestaltungskonzept, Planungsbüro Holger Fischer, Linden 1998 auf der Basis der Variantenuntersuchungen zur Verlängerung der Heisterbachstraße, IFS, Diezertbach
² Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 19.07.2007 am 26.07.2007 bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig.

³ Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), der Unteren Wasserbehörde (UWB), Vertreter der Stadtverwaltung, des Magistrats sowie der Planungs- und Ingenieurbüros.

entsprechend beauftragt, die Vorplanung kurzfristig vorzulegen. Auf der Basis der Vorplanung wurden Abstimmungen mit den TOB, Versorgern, betroffenen Landwirten und dem ASV Frankfurt durchgeführt. Bei Fortschreibung der Vorplanung zur Fortführung der Heisterbachstraße vom Bauende des 3. Bauabschnittes (Philipp-Reis-Straße) bis zur K 723 wurde auf der Basis der Variante 4A 1 eine Planungslösung erarbeitet, die eine Überführung der Taunusbahn vorsieht.

Um die Planungsvariante vorzustellen, wurden am 12.12.2011 im Rathaus der Stadt Neu-Anspach die von dieser Planung besonders betroffenen Fachbehörden⁴ erneut eingeladen um zu klären, ob Änderungen und Ergänzungen dieser Planungsvariante notwendig sind und wie sich das weitere Vorgehen darstellen könnte.

Es besteht Übereinstimmung unter allen Beteiligten, dass die vorgelegte Lösung prinzipiell so umsetzbar sei. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Für Letzteren liegen bereits Tierökologische Untersuchungen vor. Diese werden im Frühjahr in Absprache mit der UNB ergänzt. Das durch die Baumaßnahme betroffene Feuchtbiotop wird in die Planunterlagen aufgenommen. Hier werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt, um die Trennwirkung des Straßendamms aufzuheben (vgl. zusätzlicher Durchlass). Auch den Themen Landschaftsbild und Kaltluftabfluss wird im Umweltbericht besondere Beachtung zuteil. Die notwendigen Durchlässe für den Häuserbach und den Arnsbach werden wasserwirtschaftlich nachgewiesen. Dabei darf keine Verschlechterung des hydraulischen und ökologischen Zustandes entstehen. Für die Dimensionierung sind die hydraulischen Notwendigkeiten mit den notwendigen ökologischen Maßnahmen in Einklang zu bringen. Seitens der UWB wurde auf die genehmigte Renaturierungsmaßnahme des Arnsbaches verwiesen, der auch eine Schließpassung vorsieht. Die Straße quert den Überschwemmungsbereich des Häuserbaches. Verborgender Retentionsraum ist zu ersetzen. Ein diesbezüglicher Nachweis wird erarbeitet.

Die angesprochenen Themen werden sämtlich behandelt und finden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt.

1.1 Änderungen zum 2. Entwurf

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie entsprechend des Untersuchungsfortschritts hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange überarbeitet bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten oder ergänzten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

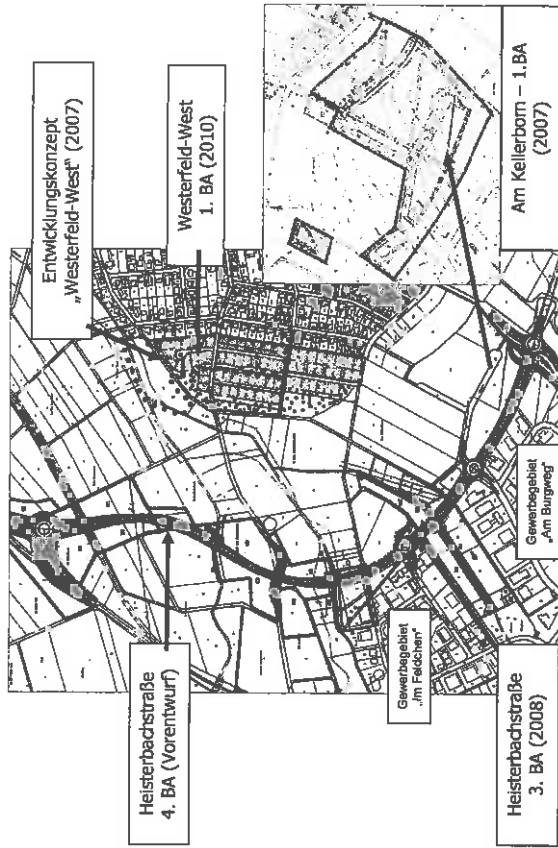
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Die Integration der Ergebnisse der tierökologischen und vegetationskundlichen Untersuchungen sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in das Planverfahren sowie die Anpassung der Zuordnungsfestsetzung.
- Die Integration der Ingenieurplanung u.a. im Hinblick auf die Verbreiterung der Mauiprofile sowie der Schaffung eines neuen Durchgangs für den Kaltluftabfluss und die Tierwelt. Auf Forderung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) muss ein zusätzlicher Kaltluftabfluss in den Straßendamm eingebaut werden. Die

⁴ Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Ortslandwirt, Vertreter der Stadtverwaltung, des Magistrats sowie der Planungs- und Ingenieurbüros.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches wird gegenüber dem Vorentwurf (12,9 ha) insbesondere zu Lasten der dort festgesetzten Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen reduziert.

Abb. Schematische Darstellung der Planungen



genordet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein/Main 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 Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - S/Anz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) stellt für den Bereich des Plangebietes „Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße zwei- oder dreistreifig, geplant“ dar. Ferner werden dargestellt: „örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand“. Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Im Ergebnis stehen die übergeordneten Planungen der Anlage der Verbindungsspanne sowie der ergänzenden Festsetzung von Kompensationsflächen nicht entgegen.

UNB hat die Dimension aller Durchlässe vorgegeben (über das Maß der wasserwirtschaftlichen Notwendigkeit hinaus), damit diese ebenfalls als Kallitabfluss und Wildtierdurchlass fungieren können.

- Die Ergänzung des Ausschlusses der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungssstätten aus städtebaulichen Gründen.
- Die geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches westlich des bestehenden Biotops.
- Die Integration der im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplankentwurfes vom 03.04.2012 gelten unverändert fort.

1.2 Planziel

Planziel des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt ist es, das Baurecht für den 4. Bauabschnitt der Verbindungsstraße zwischen der L 3270 und der K 723 zu schaffen. Mit Realisierung dieser Planung wird der entscheidende Schritt zur grundlegenden Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in Neu-Anspach unternommen: Eine bessere Anbindung an die übergeordnete B 456 und damit eine nachhaltige Entlastung der engen Ortsdurchfahrt des Ortsteiles Westerfeld.

Besondere Berücksichtigung finden hierbei darüber hinaus die unmittelbar angrenzenden Flächen, deren Nutzung und deren Eignung. Der Bebauungsplan ist planfeststellungsersatzend.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die von der Trasse und ihren zugehörigen Bauwerken in Anspruch genommenen Flurstücke zwischen dem Beginn am Gewerbegebiet „im Feldchen“ und der Kreisstraße 723, außerdem eine rd. 1 ha große, teilweise bereits bebaute Fläche am Nordrand des Gewerbegebietes „im Feldchen“. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Osten Intensiv bewirtschaftete Wiesen und Weiden
- Nordwesten Intensiv bewirtschaftete Wiesen und Weiden
- Südwesten Gewerbegebiet „im Feldchen“ von 1974
- Süden Anschluss an den planungsrechtlich gesicherten Anschluss an den 3. Bauabschnitt der Verlängerung Heisterbachstraße

Flächenwidmungen im Bebauungsplan (Abweichungen runderungsbedingt)

Gewerbegebiet	überbaubare Fläche	0,52 ha	0,74 ha
	nicht überbaubare Fläche	0,22 ha	
Verkehrsfächen	Straßenverkehrsfläche	0,72 ha	1,91 ha
	Eisenbahnanlage	0,13 ha	
	Wege und Wirtschaftswege	1,06 ha	
Öffentliche Grünfläche	Verkehrsbegleitgrün		1,59 ha
	Arbe- und Häuserbach	0,13 ha	
Wasserflächen	Regenrückhaltebecken	0,17 ha	0,65 ha
	Straßenentwässerungsmulde	0,35 ha	
	Anpflanzung von Gehölzen	0,25 ha	
	Erhalt von Gehölzen	0,12 ha	
Maßnahmen z. Schutz, Entwicklung u. Pflege v. Boden, Natur u. Landschaft	Uferstreifen	0,38 ha	4,26 ha
	Extensivgrünland	3,24 ha	
	Feuchtbrache mit Tümpeln	0,27 ha	
Gesamtfläche			9,25 ha

2 Inhalt und Festsetzungen

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

2.1 Straßenverkehrsfläche

Entsprechend dem formulierten Planziel steht im Mittelpunkt des Bebauungsplanes die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen. Diese umfassen, im hier in Rede stehenden 4. Bauabschnitt, die Anknüpfung an den 3. Bauabschnitt, der von der L 3270 aus die Gewerbegebiete „Bürgweg“, „Am Kellerborn“ und „Im Feldchen“ anbindet, und die Herstellung der Verbindungsspanne durch die Anbindung mittels eines Kreisverkehrs an die K 723.

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Bereich der Rad- und Fußwege sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den Straßenverkehrsflächen sind auch die begleitenden Einrichtungen anzudeuten. Es handelt sich hierbei um die Straßentwässerung, die in Form von Gräben entsprechend den Ergebnissen der Straßenplanung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hinzu kommt das Verkehrsreglergrün, das die Bankette aber auch die Böschungsbereiche umfasst.

Innerhalb der Trasse des 4. Bauabschnittes gibt es einige Zwangspunkte. Der "Häuserbach" und der "Arnsbach" sind zu queren, eine Überführung des zu verlegenden Hauptwirtschaftsweges ist notwendig und die Strecke der Taunusbahn ist zu queren. Nichts desto trotz wurde darauf geachtet, die Breite des Böschungsfußes sowie die Höhenentwicklung soweit wie möglich zu minimieren, bestimmend hierfür ist allerdings das bei der Querung der Strecke der Taunusbahn zu berücksichtigende Lichttraumprofil der Bahn.

2.2 Landwirtschaftliche Wege

Die Planung der Verbindungsspanne greift in das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz ein. In Abstimmung mit der betroffenen Landwirtschaft wurde die hiermit vorliegende Planung im Hinblick auf einen möglichen Erhalt von funktionstüchtigen Verbindungen und die Schaffung neuer Wegebeziehungen deutlich verbessert. Die auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren seitens der Vertreter der Landwirtschaft vorgebrachten Anregungen zur Anbindung der landwirtschaftlichen Wege wurden weitestgehend berücksichtigt und in die Planung aufgenommen, die sind z.B.:

- Anbindung der K 723 im nordöstlichen Bereich des Plangebiets an den Wirtschaftsweg nördlich des Geltungsbereichs mit der Flurstücknummer 49/1
- Anbindung der K 723 im nordöstlichen Bereich des Plangebiets an den Wirtschaftsweg südlich des Geltungsbereichs mit der Flurstücknummer 60/1.
- Neuerrichtung eines Wirtschaftswegs im nordwestlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, südlich der K 723 mit Anbindung an die K 723 und den Wirtschaftsweg Flur 8, Flurstück 13, zur Erschließung der Flurstücke 15, 14 und 12 in der Flur 8.
- Erhalt des im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Wirtschaftswegs Flur 2, Flurstück 196.
- Anbindung des Heisterbachstraße neu überführenden Wirtschaftsweges an den Wirtschaftsweg Flur 10, Flurstück 25/1 durch den Bau eines neuen Zwischenstücks, um die Erreichbarkeit der südlichen Flur zu gewährleisten.

2.3 Flächen für die Eisenbahn

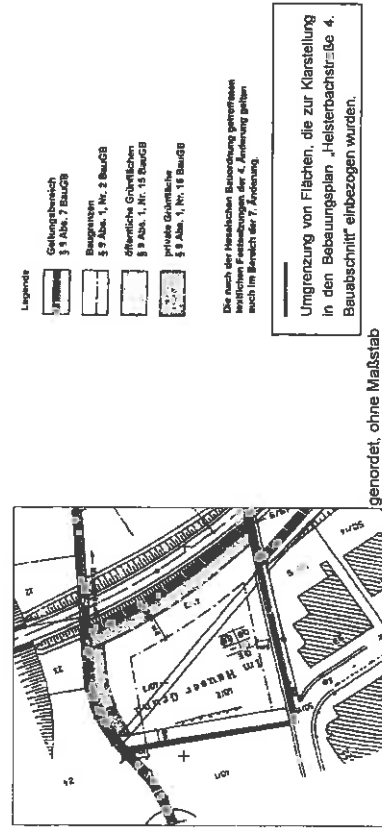
Die Straßenplanung sieht eine Überführung der „Heisterbachstraße“ über die Strecke der Taunus-Bahn vor (vgl. Straßenplanung Bauwerk 4 (Entw.-km 1+ 364.486, LW 19.99 m, KH 1.20 m, LH 5.70 m). Die Trassenführung der Taunus-Bahn, die von Westen nach Osten die Straßenverkehrsfläche quert wird bestandorientiert festgesetzt. Die Brücke ist bereits für 2-gleisigen Verkehr ausgelegt. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) bzw. der Betreiber der Taunusbahn sind bereits in die Planungen eingebunden und die vorgesehenen Abmessungen der Brücke sind abgestimmt. Die Genehmigung des Bauwerks erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.

2.4 Baugebiete

Der Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt greift teilträumlich in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Feldchen“ von 1974, 7. Änderung ein. Der von der Änderung berührte Bereich wird in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und im Sinne einer sinnvollen Verwertung bestehenden Flächenpotenzials neu geordnet. Zusätzliche Bauflächen werden nicht aufgenommen.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend unverändert übernommen, so dass an dieser Stelle nur eine kurze Auseinandersetzung mit diesen Themen erfolgt.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Feldchen“ von 1974 – 7. Änderung



2.4.1 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Von Seiten der Stadtplanung werden folgende Einschränkungen getroffen: Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen und von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken zählen⁵ ausgeschlossen.

Der Anschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt in diesem Gebiet bezogen auf die Störsensibilität der verbleibenden Naturräume für Verkehre sowie zum Schutz des angrenzenden Gewässers. Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Neu-Anspach, das der Stadt im Reg FNP zugestandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Anschluss bereits hinreichend begründet ist.

Im Bebauungsplan werden Flächen im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „Im Feldchen“ (Flst. Nr. 41/15 tlw. westlich der Trasse) als Gewerbegebiet festgesetzt, um u.a. den konkreten Erweiterungs-wünschen des angrenzenden Gewerbebetriebes nachkommen zu können.

2.5 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 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.

Der Bebauungsplan „Im Feldchen“ von 1974 trägt diesem Auftrag durch eine differenzierte Anwendung des Instrumentariums des 2. Abschnittes der BauNVO^{6a} Rechnung.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Bereich wird im Hinblick auf die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der möglichen maximalen Gebäuhöhen einschließlich des unteren Höhenbezugspunktes unverändert übernommen.

2.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

⁵ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schrankbetrieb lediglich hinzutrifft, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Gesamtheit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

3 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des Naturschutz-rechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. Anlage).

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurden im Frühjahr/Sommer/Herbst 2010 tierökologische Untersuchungen durchgeführt, die insbesondere Vögel, Fledermäuse, Feldhamster, Amphibien, Reptilien und Tagfalter umfassen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden im Frühjahr und Sommer 2012 zur Aktualisierung und aufgrund der Planänderung im Bereich der Eisenbahnquerung die Artengruppen Offenlandvögelarten und Amphibien nachbearbeitet. Die Bearbeitung des artenschutz-rechtlichen Fachbeitrages erfolgt in Anlehnung an den im September 2009 herausgegebenen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in das vorliegende Bauleitplanverfahren eingestellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

4 Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Planung der Zubringerstraße Gewerbegebiete Neu-Anspach Ost als Verlängerung der Heisterbachstraße und im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die *mobcity consult gmbh*, Wiesbaden, eine Verkehrsuntersuchung⁶ erarbeitet.

Die Gutachter fassen die Aufgabenstellung wie folgt zusammen: Für die Dimensionierung der Knotenpunkte an der geplanten Straße werden in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung die zu erwartenden Verkehrsmengen bestimmt. Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist das Verkehrsmodell, dass die Bearbeiter bei einer Verkehrsuntersuchung für die B 275 und B 456 Umfahrung Usingen erstellt hatten (im folgenden als VU Usingen bezeichnet).

Die folgenden Untersuchungsschritte wurden durchgeführt:

- Verkehrszählungen zur Ermittlung der aktuellen Situation
- Überprüfung des Netzmodells für den Analyse-Nullfall 2004 aus der VU Usingen

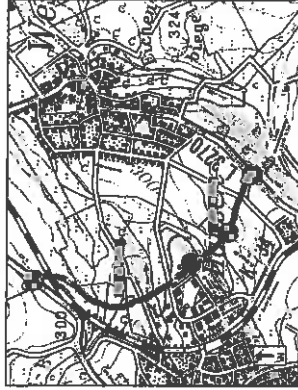
⁶ Verkehrsuntersuchung Zubringerstraße Gewerbegebiete Neu-Anspach Ost, Bericht 08. Juli 2007, Dipl.-Ing. Thomas Ernst, *mobcity consult gmbh*, Wiesbaden.

- Erarbeitung der neuen Gewerbegebiete in die Fahrmatrizen,
- Überarbeitung des Verkehrsmodells aus der VU Usingen für die Prognosesituation 2020
- Durchführung von Umlegungsrechnungen für die Prognosesituation 2020 mit der geplanten neuen Straße in zwei Planvarianten,
- Ableitung von Faktoren zur Ermittlung der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden sowie der Lkw-Anteile aus den aktuellen und aus vorhandenen Zähldaten,
- Ermittlung und Darstellung der Knotenstrombelastungen an den Anbindungen der geplanten Zubringerstraße für die Morgen- und Abendspitzenstunde
- Dimensionierung der Anbindungsknotenpunkte.

Die Berechnungen wurden für zwei Planfälle durchgeführt:

- Planfall 1: 3. Bauabschnitt und
- Planfall 2: 3. und 4. Bauabschnitt.

Abb. Bild 1: Bauabschnitte der untersuchten Maßnahme, Nummern der zu bemessenden Knotenpunkte (Quelle: Verkehrsuntersuchung)



Die Verkehrszählungen fanden am Dienstag, den 08. Mai 2007 statt. Insgesamt wurden an 6 Knotenpunkten über 6 Stunden die Knotenströme erfasst:

- K 1: L 3270/L 3550-Verbindungsspanne
- K 2: K 734-Bahnstraße/An der Eisenbahn/Rampe zur L 3270
- K 3: An der Eisenbahn/Rudolph-Diesel-Straße
- K 4: An der Eisenbahn/Siemensstraße
- K 5: K 723-Reuterweg/K 738-Hauptstraße
- K 6: L 3270/Rampe zur K 734

Die Erfassung erfolgte mit Videotechnik in den folgenden Zeitbereichen (Erhebungszeiten wie bei der VU Usingen):

- 06:00 bis 9:30 Uhr und 15:30 bis 18:30 Uhr.

Die Fahrzeuge wurden in 15-Minuten Intervallen erfasst und differenziert nach den folgenden Fahrzeuggruppen ausgewertet:

- Pkw/Krad (Motorräder, Kleintransporter/Lieferwagen bis 3,5 t zul. Gesamtgewicht)
- Lkw (über 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht, Müllfahrzeuge, Muldenkipper u.ä.)
- Lastzüge (Sattelaufzieger)
- Busse, Gelenkbusse, Reisebusse

Anhand der oben bereits skizzierten Verkehrserhebung wurde der Verkehr im Bereich Neu-Anspach bzw. der Anbindungen der geplanten Zubringerstraßen festgestellt, überrechnet, analysiert und das Verkehrsaufkommen für das Jahr 2020 prognostiziert.

So prognostizieren *mocley consult gmbh* unter Zugrundelegung der ermittelten Verkehrsbelastungen im Bereich der Zubringerstraße als 24-Stunden-Belastung, für den hier zunächst in Rede stehenden Planfall 1 (3. Bauabschnitt), im am stärksten belasteten südlichen Abschnitt (vgl. Abb. 3 des Gutachtens), eine künftige Verkehrsbelastung von 6.500 Kfz/24 h.

Für den Planfall 2, d.h., die Vervollständigung der Verbindungsspanne zwischen L 3270 und K 723 (4. Bauabschnitt) werden für die neue Anbindung zwischen ca. 9.700 Kfz/24 h und ca. 11.000 Kfz/24 h im mittleren Abschnitt prognostiziert.

Darauf basierend werden für die geplanten Knotenpunkte (1. bis 4.) Dimensionierungsberechnungen auf der Grundlage der Spitzenstundenbelastungen im Morgen- und Abendverkehr durchgeführt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass alle Knotenpunkte als Kreisverkehrsplatz oder mit Lichtsignalanlage bei guter Verkehrsqualität betrieben werden können. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung hat Eingang in die der Bauleitplanung zugrunde liegende Straßenplanung⁷ gefunden.

Maßgeblich für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist insbesondere, dass die durchgeführten Berechnungen für die Abwicklung der Verkehre im Erschließungsnetz einschließlich der Anbindung der Gewerbegebiete an die Planstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden durch die Modifikation der Straßeneinlage (Überführung der Taunusbahn) nicht berührt.

5 Immissionschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat die TÜV Süd Industrie Service GmbH, Eschborn ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, im dem nach den Regularien der 16. BImSchV –Straßenverkehrs-lärmschutzverordnung- die Lärmimmissionen im Bereich der Gewerbeflächen und den etwas weiter entfernten vorhandenen und geplanten Wohnbaugebieten im Stadtteil Westerfeld untersucht werden soll, die durch die Neubaubabschnitte des 4. Bauabschnittes der Heisterbachstraße verursacht werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem 3. Bauabschnitt⁸ sind in die Untersuchungen zum 4. Bauabschnitt ebenso eingeflossen wie die Schalltechnischen Untersuchungen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt durchgeführt wurden.

Das Schalltechnische Gutachten (Stand: 16.12.2009) kommt zu dem Ergebnis, dass bei der vorliegenden Streckenführung [vgl. Vorentwurf des Bebauungsplanes] keine Notwendigkeit bestehe, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen bzw. -wänden oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen. [...]

⁷ Ing.-Büro Dehmer & Brückner, 63584 Gründau-Liebos

⁸ Gutachten Nr. L 6204 zu den Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Heisterbachstraße, 3. Bauabschnitt in 61267 Neu-Anspach, Stand 13.02.2008, TÜV Süd Industrie Service GmbH, Eschborn.

Entsprechend der vorliegenden Berechnungsergebnisse besteht bei der vorliegenden Streckenführung keine Notwendigkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen bzw. Wänden oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen.

Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden zur Vervollständigung der Abwägung auch exemplarisch die Bereiche Grundgasse 22 und 25 Einzelpunktberechnungen durchgeführt. Auf die Frage warum der Bereich Grundgasse/An der Seibelhofh/Trieschweg, Ortsdurchfahrt Amsbach sowie Ortsrand Hausen-Amsbach im Gutachten fehlerhaft, wo diese Bereiche doch deutlich näher an der Trasse liegen, bezieht der Gutachter wie folgt Stellung⁹.

Wie der Anlage 2 des Gutachtens Nr. L 7164 [Schalltechnische Untersuchung, TÜV Süd] mit der Darstellung der flächenhaften Darstellung der Beurteilungspegel tagsüber zu entnehmen ist, wird an der Grenze zwischen den Farben Ocker und Gelb, an welcher die Darstellung in Richtung Westen „abgeschnitten“ ist, ein Beurteilungspegel tags von 50 dB(A) erreicht. Somit wird bereits außerhalb der betroffenen westlichen Wohnlagen im Bereich des Grundweges der zulässige Immissionsgrenzwert von tags 59 dB(A) deutlich um 9 dB(A) unterschritten.

Wie der Anlage 3 des Gutachtens Nr. L 7164 mit der Darstellung der flächenhaften Darstellung der Beurteilungspegel nachts zu entnehmen ist, wird an der Grenze zwischen den Farben Dunkelgrün und Gelb ein Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) erreicht. Somit wird bereits außerhalb der betroffenen westlichen Wohnlagen der zulässige Immissionsgrenzwert von nachts 49 dB(A) deutlich um 4 dB(A) unterschritten.

Für die Wohnhäuser Grundgasse 22 und Grundgasse 25 wurden dennoch nachträgliche Einzelpunktberechnungen jeweils für das 1. Obergeschoss an der Ostfassade zur Berechnung der Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch den betrachteten Neubaubauabschnitt durchgeführt:

Immissionsaufpunkt	Beurteilungspegel L _r in dB(A)		Grenzwert nach der 16. BImSchV in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IP6, Wohnhaus Grundgasse 22, Wohngebiet	44	35	59	49
IP7, Wohnhaus Grundgasse 25, Wohngebiet	44	35	59	49

Somit werden die Immissionsgrenzwerte in diesem Bereich deutlich um 14 dB(A) tagsüber und nachts unterschritten.

⁹ Stellungnahme von TÜV Süd vom 08. August 2012.
Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden - 11/2012

Das Gutachten wird zum Bebauungsplan-Entwurf bezogen auf die geänderten Rahmenbedingungen fortgeschrieben. Der Gutachter formuliert die Aufgabenstellung wie folgt:

Der 4. Bauabschnitt schließt sich dem 3. Bauabschnitt der Heisterbachstraße an, der den Bereich über die Usinger Straße (L 3270) hinaus bis zum Anschluss an die Philipp-Reis-Straße beschreibt und bereits im Gutachten Nr. L 6204 der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 13.02.2009 der schalltechnisch untersucht wurde. Als Planungsgrundlage sollte der Verkauf und die Höhenlage des 4. Bauabschnittes nach den Vorplanungen, Stand November 2011 berücksichtigt werden, die entgegen der im Jahr 2009 diskutierten Variante 4A eine Überquerung der Linie 15 der Taunusbahn auf einem Wall und eine etwas geänderte Lage des Verkehrskreisels an der Kreisstraße 723 vorsieht.

Neben den flächenhaften Berechnungen sollten an ausgewählten Aufpunkten die Ergebnisse auch durch Einzelpunktberechnungen dokumentiert werden.

Die Ergebnisse fasst er wie folgt zusammen:

Die Beurteilungspegel tagsüber und nachts im Untersuchungsgebiet sind flächendeckend für eine Immissionshöhe von 6m aus den farbigen Pegel plots im Maßstab 1: 4.000 in den Anlagen 2 und 3 [des Gutachtens] ersichtlich. Hierin sind die Beurteilungspegel in Pegelklassen von 5 dB(A) entsprechend der Abstufung der Orientierungswerte nach Beibiett 1 der DIN 18005 Teil 1 bzw. der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV dargestellt. Die für die Beurteilung relevanten Einzelpunktresultate an den Immissionsorten IP1 - IP9 sind zusätzlich aus der folgenden Tabelle 1 ersichtlich. Die ungerundeten Rechenwerte sind in der Anlage 6 des Gutachtens aufgeführt. Bei der Bildung der Beurteilungspegel werden nach RLS 90 die Rechenwerte ab 0,1 dB(A) aufgerundet. Ein Rechenwert von 60,1 dB(A) ergibt einen Beurteilungspegel von 61 dB(A).

Tabelle 1: Beurteilungspegel L_r tagsüber und nachts durch die Neubaubauabschnitte des 4. BA an den Immissionsaufpunkten IP1 - IP9 unter Berücksichtigung der Prognosewerte 2020 für den Planfall 2

Immissionsaufpunkt	Beurteilungspegel L _r in dB(A)		Grenzwert nach der 16. BImSchV in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IP1, Wohn- und Geschäftsgebäude Philipp-Reis-Straße 7, Gebietsausweisung Gewerbegebiet	61	52	69	59
IP2, Wohnhaus Eschbacher Straße 16d, Wohngebiet	43	34	59	49
IP3, Wohnhaus Eschbacher Straße 2, Wohngebiet	43	34	59	49
IP4, Wohnhaus Am Bächweg 32, Wohngebiet	43	34	59	49
IP5, Nächste Baugrenze der Entwicklungsfläche Westertfeld West, Wohngebiet	46	38	59	49

Demnach werden durch den 4. Bauabschnitt der Heisterbachstraße auch in einer Maximalbetrachtung hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in allen Bereichen der angrenzenden Gewerbe- flächen die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV -Verkehrslärmschutzverordnung- um mindestens 7 dB(A), im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen im Stadtteil Westertfeld um mindestens 11 dB(A) unterschritten.

Anzumerken ist darüber hinaus, dass die zulässigen Lärmimmissionen innerhalb der Bauphase nicht Inhalt des verkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach der 16. BImSchV sind. Diese werden in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – AVV-Baulärm – geregelt. Für evtl. Lärmbeschwerden während der Bauzeit wird es voraussichtlich einen Ansprechpartner bei der Stadt Neu-Anspach geben.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

6.1 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung ist für die Anlage einer Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich. Was die Wasserversorgung im Gewerbegebiet anbetrifft, so ist diese bereits Bestand, da hier ausschließlich bereits bestehendes Planungsrecht modifiziert wird.

Seitens des Fachbereiches Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz bestehen gegenüber der Bauleitplanung keine Bedenken, soweit für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich eine Löschwasserversorgung mit mindestens $96 \text{ m}^3/\text{h}$ (1600 l/min) über 2 Stunden zur Verfügung steht (vgl. Stellungnahme des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises vom 23.02.2010).

6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

6.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

6.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

6.5 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan „Heisterbachstraße 4.BA“ werden aufgrund des Planungsgegenstandes keine über die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung hinausgehenden Festsetzungen zur Minimierung zusätzlicher Versiegelungen getroffen. Allerdings sei angemerkt, dass sie die notwendige Versiegelung auf die zur Herstellung der Straße erforderlichen Flächen bezieht und randliche Bereiche für die erforderliche Anlage von Böschungen bzw. Einschnitten bereits als „Verkehrsbegleitgrün“ oder als Graben für die Straßenentwässerung festgesetzt sind. Die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden überwiegend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft, sowie ergänzend als Flächen für die Regenrückhaltung festgesetzt. Der Bebauungsplan begrenzt insofern die Versiegelung auf das zur Anlage der Verbindungsspanne erforderliche.

6.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt das festgestellte Überschwemmungsgebiet des Häuserbachs. Die Festsetzungen des Bebauungsplans würdigen dieses jedoch ausdrücklich. Eine Anlage von Bauflächen ist nicht geplant.

Allerdings wird das für die Querung des Häuserbaches erforderliche Bauwerk zumindest teilweise im Überschwemmungsgebiet des Häuserbaches liegen. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Uferbereich bedürfen einer Genehmigung [in diesem Fall des FD Wasser- und Bodenschutzes des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises]. Der Umfang der Genehmigungsunterlagen wurde bereits mit dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz beim Hochtaunuskreis abgestimmt (vgl. hierzu auch Ziffer 6.8 Oberirdische Gewässer).

6.7 Abwasser / Entwässerung der Straße

Die Entwässerung der in die Planung einbezogenen Baugrundstücke erfolgt jeweils durch Anschluss an den Ortskanal, die Abwasserbehandlung in der nächstgelegenen Kläranlage.

Die Oberflächenentwässerung der Straßen- und Nebenflächen erfolgt über beidseitige Mulden sowohl entlang der Heisterbachstraße, als auch entlang der K 723. Die Modalitäten zum Umgang mit dem auf den Verkehrsflächen anfallendem Niederschlagswasser und die Inhalte des erforderlichen Einleitetransportes wurden bereits zwischen dem die Entwässerung planenden Ingenieurbüro Wieland, Usingen und dem FD Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises abgestimmt.

6.8 Oberirdische Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Oberflächengewässer (Häuserbach und Arnsbach), die von der Heisterbachtrasse gequert werden. In der Straßenplanung sind hierfür Bauwerke vorgesehen. Das Durchlassbauwerk „Häuserbach“¹⁰ im Zuge der Heisterbachstraße (Entw. –km 0 +754.326, LW = 4,89 m, KH = 3,87 m)

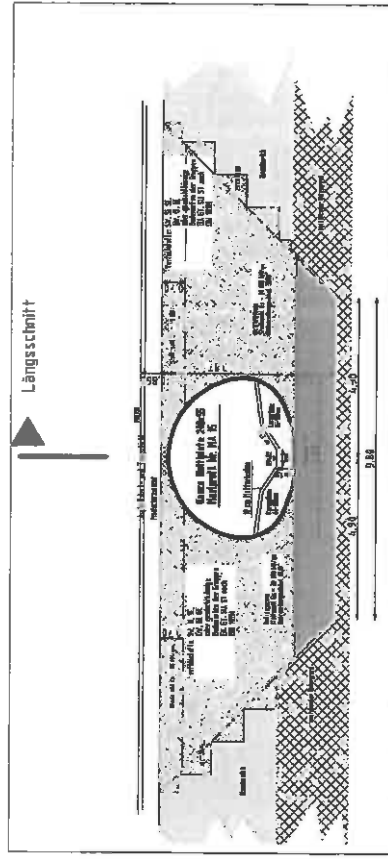


Abb.: Schnittzeichnung Durchlass Häuserbach. (Quelle: Ingenieurbüro Wieland, Stand 25.05.2012)

¹⁰ Anm. Auf eine Flutbrücke kann nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt am 13.01.2009 verzichtet werden, wenn stattdessen ein Durchlass angeordnet wird. In diesem Fall wird jedoch durch die durchgehende Dammerschüttung etwas an Retentionsraum des Häuserbachs reduziert, das an anderer Stelle wieder bereitzustellen sei. (z.B. durch Abgrabung oberhalb des Durchlasses), (vgl. Aktenvermerk des Ingenieurbüros Wieland, Usingen/1s. vom 13.01.2009)

und das Durchlassbauwerk „Arnsbach“ im Zuge der Heisterbachstraße (Entw. –km 1 +050.142, LW = 7,04 m, KH = 5,14 m).

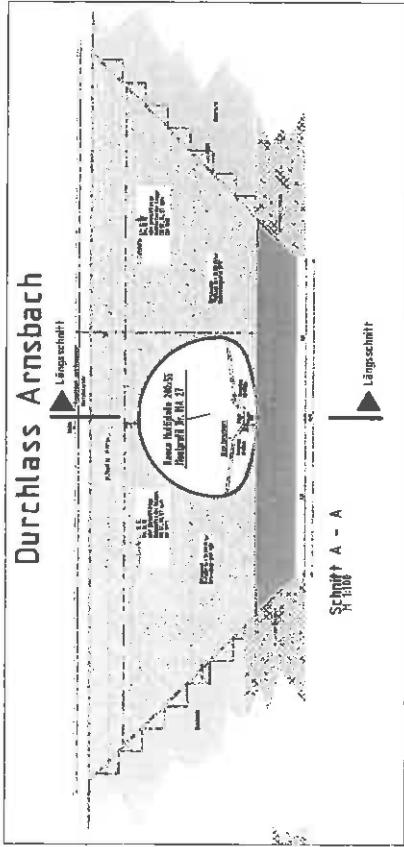


Abb.: Schnittzeichnung Durchlass Arnsbach. (Quelle: Ingenieurbüro Wieland, Stand 25.05.2012)

Der Gewässerdurchlass am Arnsbach wird als Mauerschnitt mit einer Breite von rd. 7 m und einer Höhe von rd. 5 m gestaltet. Der Boden bzw. die Gewässersohle werden mit natürlichem Substrat gestaltet, Uferböschungen ermöglichen auch Landtieren eine Querung. Der Durchlass am Häuserbach wird in ähnlicher Weise gestaltet, Breite und Höhe betragen hier knapp 4 bzw. knapp 3 m.

Da einerseits die Gewässerdurchlässe größer dimensioniert werden, um auch für einige Tierarten durchgängig zu sein und andererseits ein eigener großer Durchlass für Wildtiere und Kalbitz in der Planung berücksichtigt wird, wird auch die Lebensraumerschließung soweit wie möglich minimiert. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hat die Dimension aller Durchlässe vorgegeben (über das Maß der wirtschaftlichen Notwendigkeit hinaus), damit diese ebenfalls als Kalbitzfluss und Wildtierdurchlass fungieren können.

Am „Häuserbach“ liegt ein amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet, das wegen des Verzichtes auf eine kostenintensive, die Ufer überspannende Brücke auf einer Fläche von rd. 1.000 m² durch Dammbauwerke überbaut wird. Als Folge ist mit dem Verlust von mehreren Hundert cbm Retentionsraum und bei starkem Hochwasser mit einem Rückstau des Häuserbachs zu rechnen, weshalb der Freihaltung des Offenlandbereichs „Auf den Neugärten“ / „Im Häuser Grund“ künftig große Bedeutung zukommt. Hier bzw. im räumlichen Anschluss an die Überschwemmungsgrenze sollte auch der Ausgleich für den beanspruchten Retentionsraum vorgesehen werden. Einzelheiten sind im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren (HWG) zu klären.

Beidseitig der Gewässer sind jeweils die Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG 2010)) gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die getroffenen Textlichen Festsetzungen, hier: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel naturnaher Bachlauf mit beidseitigen Uferstrandstreifen, ergänzen die im Hessischen Wassergesetz getroffenen Regelungen.

Vorhandene Drainagen und Entwässerungssysteme sollen erhalten werden, um die Bewirtschaftungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht weiter einzuschränken.

Für die Gewässerkreuzung (Bau von Brücken- bzw. Durchlassbauwerken) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderlich. Der entsprechende Antrag wird beim Fachbereich Wasser- und Bodenschutz beim Hochtaunuskreis gestellt.

Da die Thematik jedoch darüber hinaus im Umweltbericht aufgegriffen wird, wird an dieser Stelle auf weitergehende Ausführungen verzichtet.

6.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

6.10 Boden

Im Zuge der Planung der Ortsumgebung hat die Stadt Neu-Anspach geotechnische Gutachten¹¹ eingeholt. Zur Erkundung der Baugrundbedingungen wurden Baggerschürungen, Kleinrammbohrungen und schwere Rammsondierungen ausgeführt. Entnommene Bodenproben wurden bodenmechanischen und abfalltechnischen Laboruntersuchungen zugeführt. Ältere Schwarzdecken wurden auf ihre Teerhaltigkeit geprüft, Wasser und Bodenproben wurden zudem auf betonaggressive Inhaltsstoffe untersucht.

Das geotechnische Gutachten (2007) bezieht sich auf den Trassenbereich des 3. Bauabschnittes und wurde im Bauleitplanverfahren „Heisterbachstraße 3. BA“ (2008) ins Verfahren eingestellt.

Für den hier in Rede stehenden 4. Bauabschnitt liegen u.a. Erkenntnisse aus der Variantenuntersuchung zum 4. BA vor¹², die im Jahre 2010 durch geotechnische Untersuchungen zur Trassenvariante 4a.1 [vgl. auch Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt, Planstand: Vorentwurf] ergänzt wurden. Betrachtet wurden in der Untersuchung (AZ: F 060410) insbesondere die nördlichsten Trassenbereiche bei denen es bedingt durch die Unterführung der Taunusbahn zu erheblichen Einschnittstiefen unter die Geländeoberkante (GOK) kommt (bis zu 6 m unter GOK). Aufgrund der festgestellten ungünstigen hydrogeologischen Situation (hohe Wasserspiegellagen) im Bereich der o.g. Einschnitte, sollten im Zuge eines Vorberichtes die maßgeblichen Sachverhalte kurz skizziert werden, um frühzeitig die beteiligten Fach- und Genehmigungsbehörden informieren und in den weiteren Planungsprozess einbinden zu können (vgl. Ausführungen unter Ziffer 1 Vorbemerkungen dieser Begründung). Das vollständige Baugrundgutachten soll nach der angestrebten Abstimmung mit den Behörden erarbeitet werden. Die Voruntersuchung¹³ kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

Bei Realisierung der Trassenvariante 4a.1 werden in den nördlichen Einschnittsbereichen (zwischen der Station 1+250 und dem Bauende) erhebliche bauzeitliche und dauerhafte Entwässerungsmaßnahmen erforderlich, um die temporär (im jahreszeitlichen Wechsel) oberhalb der projektierten Füllgradienten angesiedelten Wasserspiegeln unter die Baukonstruktionen und aus den Böschungsbereichen abzusenken.

Während im Bereich der Taunusbahnunterführung noch eine wasserdicke Stahlbeton-Trogbauweise in Form einer weißen Wärme denkbar (aber kostenintensiv) erscheint (auch zum Schutz gegen Schrumpfeinzugungen der Behrtrasse), ist zwischen der Station 1+360 und dem Bauende nur eine dauerhafte

¹¹ Geo-Consult GmbH, AZ: F 120507 Verlängerung Heisterbachstraße, 3. BA, Neu – Anspach (2007)

¹² Geo-Consult GmbH, AZ: F 150807 Verlängerung Heisterbachstraße, Variantenuntersuchung 4. BA (2007)

¹³ Geo-Consult GmbH, AZ: F 060410 Geotechnische Untersuchung Heisterbachstraße, Neu-Anspach, Vorbericht zur hydrogeologischen Situation in Einschnittsbereichen [...]

Grundwasserabsenkung sinnvoll, um die Baukonstruktion und die Böschungssysteme vor dem Grundwasseranfluss zu schützen. Eine solche Absenkung könnte aus derzeitiger Sicht sinnvoll nur anhand einer, die vorgenannten Einschnittsbereiche umfassenden, Tiefendränage ausgeführt werden.

Zur Herstellung der Tiefendränagen werden Fels-Fräsen eingesetzt werden müssen. Da die Felslösen i.d.R. max. Arbeitstiefen von 3,50 m aufweisen, wäre in den tieferen Einschnittsbereichen eine mehrstufige (3-stufige) Absenkung bzw. Dränagenanordnung erforderlich. Die zum Einbau und den Betrieb der Dränagen erforderliche Anordnung von Bermen innerhalb des Böschungssystems, würde einen größeren (weiter in das Hinterland reichenden) Raumbedarf als derzeit projektiert bedingen.

Für das in den Dränagesystemen anfallende Wasser wäre eine dauerhaft rücktauschere Vorflut zu gewährleisten, hierzu bietet sich eine Ableitung in den Arnsbach an, wobei sich dadurch eine Aufhöhung der Niedrigwasser- und Mittelwasserlinie ergeben wird.

Durch die Absenkung der Hangrundwasserlinie kommt es zu einem erheblichen Eingriff in den Wasserhaushalt, wobei auch eine ungünstige Einflussnahme auf das bereits näher bezeichnete Feucht-/ Quellgebiete eintreten kann. Die genaue Einflussnahme auf den Bodenwasserhaushalt und auf das Abflussverhalten des Arnsbach kann derzeit nicht ausreichend beschrieben werden, hierzu wäre eine Grundwassermodellierung mit entsprechenden Voruntersuchungen erforderlich.

Als Ergebnis des Besprechungstermins am 24.06.2010 unter der Beteiligung der zuständigen Behörden sollten darüber hinaus eine grobe überschlägige Betrachtung¹⁴ zu den möglicherweise bei hohen Grundwasserständen im Bereich von projektierten Dränanlagen (die die Einschnittsbereiche zwischen der K 723 und der Unterführung der Taunusbahn umfassen) vorgenommen werden. Diese wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung erstellt.

Im Ergebnis wurde nach sorgfältiger Abwägung der wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange sowie aufgrund der exorbitanten Mehrkosten die Variante zur Unterführung der Taunusbahn fallen gelassen.

Als Alternative wurde u.a. die hiermit vorliegende Variante geprüft, die eine Überquerung der Bahnstrecke (Taunusbahn) vorsieht. Die geotechnischen Untersuchungen wurden in diesem Jahr ergänzt. Der abschließende Bereich 2012 befindet sich gegenwärtig in der Bearbeitung.

7 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist in der Stellungnahme vom 25.02.2010 auf Folgendes hin:

Der Bebauung des o. g. Plangebietes/der Baumaßnahme kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da im beplanten Bereich mehrere archäologische Fundstellen bekannt sind.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

¹⁴ Geo-Consult GmbH, AZ: F 060410 Geotechnische Untersuchung Heisterbachstraße, Neu-Anspach, Überschlägige Abschätzung möglicherweise anfallender Wassermengen an einer Tiefendränanlage

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o. g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung (Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Stadt Neu-Anspach hat Art und Umfang der angesprochenen Untersuchungen (geophysikalische Prospektion) bereits mit dem Landesamt abgestimmt und beauftragt. Um optimale Bedingungen für eine Magnetometerprospektion zu erhalten, sollten Ackerflächen im Sommer nach der Ernte untersucht und Brach- oder Wiesenflächen vor Beginn der Maßnahme gemäht werden. Die Untersuchungen werden in der Zeit vom 08.10. bis zum 12.10.2012 durchgeführt.

Der Abschlussbericht¹⁵ zur „Archäologisch-geophysikalische Prospektion Heisterbachstraße, Neu-Anspach, Hochtaunuskreis Magnetometerprospektion vom 08. bis 11.10.2012“ trifft folgende Archäologische Bewertung:

Im September 2012 wurde im vom Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4, BA betroffenen Areal, Gemeinde Neu-Anspach, Hochtaunuskreis eine Fläche von 8,12 Hektar mittels Magnetometerprospektion untersucht. Wesentliches Ziel der Untersuchung war die Detektion von möglichen archäologischen Strukturen für die es Hinweise in Form von Lesefunden, bzw. aus der Flurnamen-Etymologie gibt. Das für die Untersuchung relevante und zugängliche Areal [...] erstreckt sich auf einer maximalen Länge von ca. 800 m zwischen dem Gewerbegebiet Hausen-Arnstach und der Kreisstraße 732. Die archäologische Interpretation der Untersuchungsergebnisse [...] dient als Basis für eine denkmalpflegerische Beurteilung dieses Areals im Rahmen des geplanten Straßenbaus.

Das Messbild zeigt über große Teile der Untersuchungsfläche schwächere Anomalien die durch geologisches, bodenkundliche und hydrologische Phänomene zu erklären sind. Die archäologische Interpretation wird vor allem im Norden der Untersuchungsfläche dadurch beeinträchtigt. Problematisch sind auch die Bereiche mit modern verursachten, starken Anomalien. Diese finden sich in unterschiedlicher Intensität an vielen Stellen des Messbildes. Die stärksten Störungen werden durch die Feldwege (Schotterung oder Teerdecke) und entlang des „Arnsbaches“, vermutlich durch unterirdische Kanäle oder Drainagen mit Sammlern (Beton, Rohre und Aushubgräben), sowie durch Hochspannungsmasten und die Eisenbahntrasse (Stahlkonstruktionen) verursacht. Etwas weniger stören die Weidezäune. Jedoch befinden sich auf den Weideflächen am südlichen Ende zusätzlich großflächige magnetische Störungen die aus der Kombination von Installationen (Torabsperren, einem Unterstand mit Futterstelle) sowie vermutlich einem Materialauftrag entstehen. In den betroffenen Bereichen kann keine Aussage zum Vorkommen von archäologischen Befunden getroffen werden da diese von stärkeren Störungen überlagert wären. Darüber hinaus befinden sich auf der gesamten Fläche, im Vergleich zu Messflächen anderer Projekte, starke Dipole (Kombinationen stark positiver und stark negativer Messwerte = weiße und schwarze Bildpunkte), die sehr wahrscheinlich auf moderne, in diesem Fall wohl massive, oberflächennahe Metallobjekte zurückzuführen sind. Auch hierdurch kann es zu punktuellen Überlagerungen von archäologischen Strukturen kommen.

¹⁵ Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, Stand: 22.10.2012

Für den Betrachter zunächst auffällig, aber für die Fragestellung irrelevant, ist ein ausgesprägtes System von Feldrainen das sich durch viele lineare, positive Strukturen im Bereich der Fluren "In den Gaulswiesen" und "Am Schlenkerack" zeigt. Trotz aller beschriebenen Einschränkungen ist die Untersuchungsfläche in ihrer Gesamtheit relativ eindeutig archäologisch zu bewerten.

Deutliche archäologische Befunde zeichnen sich in der Untersuchungsfläche nur in geringem Maße ab. In der Flur "Auf der Gaulswiese" zeigen sich randlich mehrere positive Lineaments die teilweise rechtwinklig und parallel zueinander liegen. Im Allgemeinen zeigen sich Grabenstrukturen in dieser Form, eine eindeutige archäologische Analogie (z.B. Grundriss) ist aber nicht herzustellen. Eventuell ist die Nähe zur Flur "In Kleinhausen" und der vermuteten Dorfwüstung bedeutsam. Vielleicht handelt es sich aber auch um eine der ansonsten vielfach prospektierten Feldrainen, auch wenn ein "rechtwinkliges" Abknicken einer solchen ungewöhnlich ist. Daneben gibt es vereinzelt oder in Kleingruppen an 14 Stellen stark positive Anomalien, wie sie üblicherweise von Bodeneingriffen verursacht werden. Häufiger und im Norden der Untersuchungsfläche konzentriert, finden sich schwach positive Anomalien, für welche prinzipiell dieselbe Deutung bei weniger starker Ausprägung, oder z. B. größerer Tiefenlage in Frage kommt. Für beide Anomaliekategorien gilt, dass sie grundsätzlich als verfüllte Gruben interpretiert werden können, für die jedoch eine genauere Ansprache oder gar Datierung anhand des Messbildes nicht möglich ist. In den Fällen, in welchen die entsprechenden Anomalien in Bereichen mit flüchtig auftretenden bodenkundlichen Störungen liegen, können diese nicht immer sicher von geologischen Phänomenen unterschieden werden. Aufgrund ihrer Form, Dimension und den aufgezeichneten Messwerten können diese durchaus als archäologische Befunde gelten, allerdings orientiert und konzentriert sich ihre Lage auffallend an den bodenkundlich überprägten Arealen. Diese Tatsache steht einer archäologischen Deutung dieser Strukturen eher entgegen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Magnetometerprospektion in Neu-Anspach Hinweise auf mögliche archäologische Befunde gefunden wurden. Auf der Basis dieser Resultate kann, im Abgleich mit bekanntesten Fundstellen eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung vorgenommen werden.

Hessen Archäologie - Landesamt für Denkmalpflege führt mit Schreiben vom 13.11.2012 aus, dass sie mit Datum vom 23.10.2012 der Bebauung des o. g. Plangebietes vorerst nicht zugestimmt hatten, da im beplanten Bereich eine archäologische Fundstelle bekannt sei. Die nun durchgeführte geophysikalische Prospektion habe nach Ausweis des vorgenannten Gutachtens das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestätigt. Einer Umsetzung der Planungen könne daher nur zugestimmt werden, wenn die in den Anhängen 1 und 2 (Kartierung der archäologisch relevanten Flächen) farblich gekennzeichneten Bereiche im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe archäologisch untersucht werden. Darüber hinaus sind die verbliebenen Restflächen gemäß der im Gutachten ausgewiesenen Verdachtsflächen baubegleitend zu untersuchen. Die mit der Durchführung der Maßnahmen einhergehenden Kosten seien vom Planbetreiber zu tragen. Das weitere Vorgehen sei kurzfristig abzustimmen.

Die Stadt Neu-Anspach wird die angesprochenen Bereiche in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege entsprechend untersuchen lassen.

8 Bodenordnung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Durchführung einer Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB.

9 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

Der **Abwasserverband Oberes Usatal** weist in der Stellungnahme vom 13.06.2012 darauf hin, dass in der Abgrenzung des Geltungsbereiches Verbandssammler des AAV liegen. Diese Sammler müssen durch den Auftraggeber vor und nach der Baumaßnahme durch eine Videobefahrung in ihrem Zustand erfasst werden, um mögliche Schäden vor und nach der Bauzeit zu erkennen. Kosten der Videobefahrung und mögliche Kosten von auftretenden Schäden am Verbandssammler sind vom Auftraggeber zu übernehmen. Die Videoaufnahmen vor und nach der Baumaßnahme sind dem AAV nach erfolgter Befahrung zur Verfügung zu stellen. Die Kanalabschnitte, die befahren werden müssen, sind mit dem AAV vor Beginn der Baumaßnahme abzustimmen. Kanalan schlüsse an den Verbandssammler sind nur nach vorheriger Antragstellung und Genehmigung durch den AAV möglich. Des Weiteren befindet sich im Bereich der Baumaßnahme die Stromzuleitung zum RÜB Eisenbachtal.

Die vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen der Bauplanung und -ausführung der Heisterbachstraße 4. BA berücksichtigt.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst** weist in der Stellungnahme vom 20.06.2012 darauf hin, dass dem Kampfmittelräumdienst über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vor liegen. 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Die **Syna GmbH** weist in der Stellungnahme vom 26.06.2012 darauf hin, dass durch den Verlauf der Trasse der Heisterbachstraße und die Überquerung der Taunusbahn es in diesem Bereich zwingend erforderlich wird durch die umfangreichen Dammaufschüttungen mit einer maximalen Höhe von 12 m die dort verlaufende 20kV-Mittelspannungsdoppelreileitung umzubauen (aufzustocken), diese muss in ihrer Höhe verändert werden um die Mindestabstände zu gewährleisten.

Darüber hinaus bittet die Syna GmbH um die Aufnahme der folgenden Hinweise:

- Im Bereich des 20kV-Erdkabels ist ein Leerrohr PE-HD 110 mm² bezüglich der kreuzenden Heisterbachstraße, welche in diesem Bereich nach Aussagen des Ing.-Büro Dehmer & Brückner ca.: 2-3 m aufgeschüttet werden soll, mit zu verlegen.

- 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.

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

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

Bei Bauarbeiten in der Nähe der 20 kV-Freileitungen sind beim Einsatz von Baggern, LKW mit kipprbarer 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 20 kV-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 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.

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 Netzbezirk Westertfeld, Herr Jung, Tel.06081/44771-151 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die **DB Services Immobilien GmbH** weist in der Stellungnahme vom 15.10.2012 vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.), sowie die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände bei Bahnstromleitungen hin.

10 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt, die Anlage der Begründung sind:

Anlage 1: Umweltbericht, IBU, Staufenberg (11/2012)

Anlage 2: G U T A C H T E N Nr. L 7164 zu den Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Heisterbachstraße, 4. Bauabschnitt, TÜV Süd Industrie Service (12/2011)

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Staufenberg (09/2012)

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Die Gesamtkosten für die Straßenbaumaßnahme betragen ca. 9,8 Mio €/Brutto (Baukosten¹⁶: 7,7 Mio €/Brutto, Grunderwerbkosten¹⁷: 2,1 Mio €). Die Stadt Neu-Anspach ist der Verursacher der Baumaßnahme. Entsprechend trägt sie alle anfallenden Kosten. Die Stadt erhält für die Baumaßnahme Zuschüsse aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG).

Teil B

12 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

12.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerding auch negativ auswirken. Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zur geplanten Heisterbachstraße (3. und 4. BA) begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten, d.h. unterhalb der realisierten Gebäudehöhe bleiben und die zur Selbstdarstellung erforderliche Größe von erfahrungsgemäß 1,5 m Schriftgröße nicht überschreiten.

Sie können eingeschränkt auch beleuchtet werden, um insbesondere im Winterhalbjahr die Repräsentation zu ermöglichen. Um Störwirkungen für nachtaktive Insekten gering zu halten, dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.

Fremdwerbung, d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind, wird ausgeschlossen, eine solche ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

12.2 Einfriedungen

Für das Baugebiet gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlaten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig sind, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubstrüchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

¹⁶ Ingenieurbüro Dehmer und Brückner, Gründau-Liebs aus dem Erläuterungsbericht zur Verlängerung der Straßenplanung, Stand 2011.

¹⁷ Stadt Neu-Anspach

Einfriedungen sollen so gestaltet werden, dass ein bodengebundener Kleintierwechsel bis Igelgröße gewährleistet werden kann. Insofern setzt der Bebauungsplan einen Mindestbodenabstand der Einfriedungen von 15 cm fest.

12.3 Stellplätze

Für Pkw-Stellplätze wird bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen sind und dass je 5 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist¹³.

12.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Bei den im Gewerbebau üblichen großen Wandflächen empfiehlt sich eine Begrünung; diese wird festgesetzt¹⁹. Ausgenommen sind ausschließlich Gebäude, bei denen sich aufgrund ihrer Nutzung eine Fassadenbegrünung verbietet.

Festgesetzt wird ferner die extensive Dachbegrünung auf 30 % der Fläche bei flach geneigten Dächern. Försprechend ist darauf hinzuweisen, dass sich nach aktuellem Erkenntnisstand auch bei großen Hallenbauten Dachbegrünungen ohne besonderen statischen Mehraufwand realisieren lassen, während ihr für die Entwässerung eine besondere Bedeutung zukommt.

¹⁹ Gehölze dienen einer Vielzahl von städtebaulichen Zielen, wie z.B. der Verbesserung des Mikroklimas und der lufthygienischen Situation, insbesondere im Bereich ansonsten vegetationsfreier Flächen. So können schon großkronige Einzelpflanzen durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und die Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlung die Lufttemperatur um mehrere Grad senken. Hinzu kommt die schadstoffaufstimmende und luftfilternde Wirkung (der Wirkungsgrad ist vor allem abhängig von der Windgeschwindigkeit, der örtlichen Staub- und Schadstoffkonzentration sowie der verwendeten Gehölzarten).

Bei (Laub-)Bäumen kommt hinzu, dass sie regelmäßig klein- und kleinstflächentauglich sind und die Flächen unter dem Kronendach zudem für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehen, ohne dass hierdurch ihre Eignung als Lebens- und Nahrungsraum für eine Vielzahl von Vögeln und flugfähigen Insekten (hier zudem Trittschallfunktion) beeinträchtigt würde.

Die günstigen Auswirkungen von Schattenwurf (vor allem auf die Innentemperatur der unter den Bäumen abgestellten Fahrzeuge) lassen eine weitgehende Übersteltung von Parkplätzen mit großkronigen Laubbäumen auch aus Sicht der Gesundheitsvorsorge als angebracht erscheinen.

Bei einer Fläche von 12,5 qm pro Stellplatz überdeckt ein ausgewachsener Baum 4-5 Stellplätze. Entsprechend wird die Pflanzdichte gewählt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung auf Baugenehmigungsebene ist dafür Sorge zu tragen, dass Stellplätze und Bäume einander so zugeordnet werden, dass eine max. Zahl von Stellplätzen überspannt werden kann. Um Ausfälle bei den Neuanpflanzungen zu vermeiden, sollten standortgerechte Gehölze mit einem Stammumfang von 14-16 cm zur Anpflanzung gelangen. Unter tierökologischen Aspekten sind für die Anpflanzungen zudem ausschließlich einheimische Arten zu wählen.

Um die Lebensbedingungen für die Bäume zu verbessern, sollte im Wurzelbereich spontane Vegetation zugelassen werden; alternativ empfiehlt sich die Ansaat einer Wildblumenmischung. Bei der festgesetzten Größe der Baumscheiben von 5 qm kann - insbesondere auch unter Berücksichtigung der wasserundurchlässig zu befestigten Stellplätze - eine ausreichende Wasserzufuhr des Wurzelraumes als gewährleistet angesehen werden.

Nach § 81 Abs. 5 HBO kann auch die Begrünung von baulichen Anlagen nach Art, Ort und Umfang bestimmt werden. Hierzu zählt auch die Fassadenbegrünung, worunter die vollständige oder teilweise Bedeckung senkrechter Wandflächen mit Kletterpflanzen zu verstehen ist. Die Fassadenbegrünung eignet sich aufgrund ihres geringen ebenerdigen Flächenbedarfs insbesondere für beengte Bereiche. Sie zielt vor allem auf die Verbesserung der mikroklimatischen und luthygenischen Situation im unmittelbaren Bereich des Baukörpers ab. Hinzu kommt die allgemeine Steigerung des Grünanteils, gestalterische Aussagen und die Mithilfe bei der Integration dominanter Baukörper in das Landschaftsbild. Aus tierökologischer Sicht kommt die Funktion als Insektenweide und Nahrungsraum für Vögel hinzu. Da die Fassadenbegrünung für den Naturhaushalt nur von nachrangiger Bedeutung ist, sind es vor allem die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, die die Festsetzung begründen. In der Abwägung mit der Gestaltungsfreiheit des Architekten wird die Vorschrift auf Gebäudeaußenflächen mit geringem Anteil an Öffnungen begrenzt.

Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden - 11/2012

Das Niederschlagswasser wird in erhöhtem Maße verdunstet, vor allem aber auch mit größerem Zeitversatz abgeleitet, was sich wiederum positiv auf die Dimensionierung der nachfolgenden Elemente des Entwässerungssystems auswirken kann.

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

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro


Dipl.-Geograph Holger Fischer

Stadt- und Landschaftsplanung

Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Tel. 0 64 037 95 37-0, Fax 95 37 30





Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 14.11.2012 - Drucksachen Nr.:

XII/317/2012

Vorlage

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

- 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
- Entwurfsbeschluss

Sachdarstellung:

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

Planzielt 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 m² in Richtung Norden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Usinger 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

- 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 23.4.3-3 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. „Selbstproduzentenklause“ 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 Umwelprüfung zu o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umwelprüfung zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 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 Gewerbegebietes 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 Bauzeitfenster 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 Baumpflanzungen 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 Antrag wird entsprochen
und eine entsprechende Fläche, die zwischenzeitlich bereits abgestimmt wurde, für die Transformatorstation 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 Antrag 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 Leitungssache. 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 kipprader 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 Baumpflanzungen 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 Straßenbeleuchtungstützpunkte 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.06081/4771-151 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**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 Belange des Forstes wahrgenommen. Des Weiteren werden die öffentlichen 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 m² in landwirtschaftliche Strukturen ein, welche zur Zeit einer ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Einschließlich der Erweiterung wird von der 1. Änderung eine Gesamtfläche von 7.800 m² 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 Ökologemaßnahme 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 m², 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 um 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 Bebauungsplans „Heisterbachstraße, 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 um 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 Ökotoptmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen der vorliegenden Antragsunterlagen sollen die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft über derartige Ökotoptmaßnahmen kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der mit den angedachten Baumaßnahmen einhergehenden Biotopschlechterungen 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 Kompensationsmaßnahmen 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 Bebauungspläne 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.

**Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 20.11.2012**

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

5.

Der Plangeltungsbereich des o.g. Bebauungsplänenentwurfes 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. Bebauungsplänenentwurf 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. Bebauungsplänenentwurfes 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:

Immissionschutz

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 Bebauungsplänenentwurf bestehen.

Hinsichtlich des Umfanges 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 Bebauungsplänenentwurfes 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 Schweitzer, 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.

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 Anliegbarkeit 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 (HB) 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 (SIA/Nz 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
Tel.: 069-213 26259

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauleitplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus betreibt die Stadt Neu-Anspach eine Nahwärmerversorgung mit Holzheckschnitzeln 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 Bauleitplanung 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 Punkt an der östlichen zum Weg liegenden Stützmauercke 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.

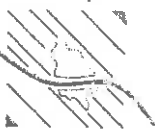
2. den Entwurf des Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Abs 2 BauGB offen zu legen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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



Stadt Neu-Anspach

**Begründung zum Bebauungsplan
„Heisterbachstraße“**

4. Bauabschnitt

Planstand: 21.11.2012

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeiterin:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt	
1 Vorbemerkungen	3
1.1 Änderungen zum 2. Entwurf	4
1.2 Planziel	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Übergordnete Planungen	6
2 Inhalt und Feisetzungen	7
2.1 Straßenverkehrsfläche	7
2.2 Landwirtschaftliche Wege	7
2.3 Flächen für die Eisenbahn	8
2.4 Baugebiete	8
2.4.1 Gewerbegebiet	8
2.5 Maß der baulichen Nutzung	9
2.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	10
4 Verkehrsuntersuchung	10
5 Immissionsschutz	12
6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
6.1 Wasserversorgung	15
6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung	15
6.3 Trinkwasserschutzgebiet	15
6.4 Heilquellenschutzgebiet	15
6.5 Bodenversiegelung	15
6.6 Überschwemmungsgebiete	16
6.7 Abwasser / Entwässerung der Straße	16
6.8 Oberirdische Gewässer	16
6.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	18
6.10 Boden	18
7 Denkmalschutz	19
8 Bodenordnung	22
9 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	22
10 Verzeichnis der Gutachten	23
11 Städtebauliche Vorkalkulation	24
12 Orts- und Gestaltungsatzung	24
12.1 Werbeanlagen	24
12.2 Einfriedungen	24
12.3 Stellplätze	25
12.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen	25

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach verfolgt seit Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts die Konzeption, durch die Verlängerung der Heisterbachstraße einen Lückenschluss zwischen den überörtlichen Verkehrs wegen herbeizuführen, um die bestehenden und langfristig geplanten Gewerbegebiete besser anzubinden. Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen¹, die den Gesamtbereich umfassen wurden eingeholt und in den städtischen Gremien beraten. Im Mittelpunkt der Planung stand die Spiegelung des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ für die durch den Bebauungsplan „Am Kellerborn – 1. Bauabschnitt“ 2007² Planungsrecht geschaffen wurde. Plangegenstand des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt war unter anderem die Festsetzung einer Vorhalffläche für Straßenverkehrsflächen. Die Stadt Neu-Anspach hat eine Straßenplanung für den 3. Bauabschnitt der Heisterbachstraße eingeholt. Diese Straßenplanung bildet den Mittelpunkt des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt, der seit September 2008 rechtskräftig ist.

Der jetzt im Fokus stehende 4. BA soll die Voraussetzungen für den Lückenschluss und somit den Anschluss an die K 723 zur Entlastung der Ortsdurchfahrten der Stadtteile Westerfeld und Hausen-Arnsbach schaffen.

Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. BA:

Bei der Fortführung der Heisterbachstraße vom Bauende des 3. Bauabschnittes (Philipp-Reis-Straße) bis zur K 723 traten, bedingt durch die tiefen Einschnittbereiche nach der Bahnquerung und dem folgenden Knotenpunkt, erhebliche grundwassertechnische Probleme auf [vgl. auch die Ausführungen in Kapitel 6.10 Boden dieser Begründung]. Aktuelle Ablesungen der Grundwasserpegel bestätigten alle bisher gemachten Aussagen. Die Lösung dieser Probleme hätte erhebliche Kostensteigerungen zur Folge gehabt, die nicht finanzierbar bzw. bezuschussbar gewesen wären.

Daraufhin wurde über eine mögliche Trassenvariante 5 mit Netzschluss an der L 2170 nachgedacht und dem ASV vorgestellt. Die Straße wäre danach nach dem Gewerbegebiet Feldchen in östliche Richtung abgeschwenkt und nördlich von Westerfeld verlaufen. Diese Variante musste allerdings verworfen werden, da das ASV die Förderfähigkeit verneint hatte.

Als Alternative zur ursprünglich im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthaltenen Unterquerung der Taunusbahn wurde u.a. geprüft, ob eine Überquerung der Bahnstrecke (Taunusbahn) mit den damit verbundenen Auswirkungen grundsätzlich umsetzbar wäre. Bedingt durch die Überquerung der Bahn Trasse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. BA (Vorentwurf) belassen werden. Der Anschluss an die Kreisstraße ist bei der Überquerung der Bahnstrecke problemlos und ohne größere Eingriffe möglich. Eine zu querende Hochspannungsfreileitung muss als Erdkabel verlegt werden. Am 31.10.2011 fand ein Abstimmungstermin mit den von der Planung besonders betroffenen Fachbehörden³ statt.

Seitens aller Anwesenden wurde die veränderte Linienführung (Überquerung der Bahnstrecke) als mögliche Kompromisslösung bestätigt. Detaillierte Absprachen und Stellungnahmen könnten jedoch erst nach Vorliegen der Vorplanung getätigt werden. Das Ingenieurbüro Dehmer & Brückner wurde

¹ Städtebauliches Gestaltungskonzept, Planungsbüro Holger Fischer, Linden 1998 auf der Basis der Variantenuntersuchungen zur Verlängerung der Heisterbachstraße, IBS, Dietzenbach
² Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 19.07.2007 am 26.07.2007 bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig.
³ Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), der Unteren Wasserbehörde (UWB), Vertreter der Stadtverwaltung, des Magistrats sowie der Planungs- und Ingenieurbüros.

entsprechend beauftragt, die Vorplanung kurzfristig vorzulegen. Auf der Basis der Vorplanung wurden Abstimmungen mit den TÖB, Versorgern, betroffenen Landwirten und dem ASV Frankfurt durchgeführt. Bei Fortschreibung der Vorplanung zur Fortführung der Heisterbachstraße vom Bauende des 3. Bauabschnittes (Philipp-Reis-Straße) bis zur K 723 wurde auf der Basis der Variante 4A 1 eine Planungslösung erarbeitet, die eine Überführung der Taunusbahn vorsieht.

Um die Planungsvariante vorzustellen, wurden am 12.12.2011 im Rathaus der Stadt Neu-Anspach die von dieser Planung besonders betroffenen Fachbehörden⁴ erneut eingeladen um zu klären, ob Änderungen und Ergänzungen dieser Planungsvariante notwendig sind und wie sich das weitere Vorgehen darstellen könnte.

Es besteht Übereinstimmung unter allen Beteiligten, dass die vorgelegte Lösung prinzipiell so umsetzbar sei. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Für Letzteren liegen bereits Tierökologische Untersuchungen vor. Diese werden im Frühjahr in Absprache mit der UNB ergänzt. Das durch die Baumaßnahme betroffene Feuchtbiotop wird in die Planunterlagen aufgenommen. Hier werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt, um die Trennwirkung des Straßendamms aufzuheben (vgl. zusätzlicher Durchlass). Auch den Themen Landschaftsbild und Kaltluftabfluss wird im Umweltbericht besondere Beachtung zuteil. Die notwendigen Durchlässe für den Häuserbach und den Arnsbach werden wasserwirtschaftlich nachgewiesen. Dabei darf keine Verschlechterung des hydraulischen und ökologischen Zustandes entstehen. Für die Dimensionierung sind die hydraulischen Notwendigkeiten mit den notwendigen ökologischen Maßnahmen in Einklang zu bringen. Seitens der UWB wurde auf die genehmigte Renaturierungsmaßnahme des Arnsbaches verwiesen, der auch eine Sohlpassung vorsieht. Die Straße quert den Überschwemmungsbereich des Heuserbaches. Verlorengelender Retentionsraum ist zu ersetzen. Ein diesbezüglicher Nachweis wird erarbeitet.

Die angesprochenen Themen werden sämtlich behandelt und finden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berühren, Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf „Heisterbachstraße“ 4, Bauabschnitt.

1.1 Änderungen zum 2. Entwurf

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie entsprechend des Untersuchungsfortschritts hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange überarbeitet bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten oder ergänzten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

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

- Die Integration der Ergebnisse der tierökologischen und vegetationskundlichen Untersuchungen sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in das Planverfahren sowie die Anpassung der Zuordnungsfestsetzung.
- Die Integration der Ingenieurplanung u.a. im Hinblick auf die Verbreiterung der Maulprofile sowie der Schaffung eines neuen Durchgangs für den Kaltluftabfluss und die Tierwelt. Auf Forderung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) muss ein zusätzlicher Kaltluftabfluss in den Straßendamm eingebaut werden. Die

⁴ Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Ortslandwirt, Vertreter der Stadtverwaltung, des Magistrats sowie der Planungs- und Ingenieurbüros.

UNB hat die Dimension aller Durchlässe vorgegeben (über das Maß der wasserwirtschaftlichen Notwendigkeit hinaus), damit diese ebenfalls als Kallitluftabfluss und Wildtierdurchlass fungieren können.

- Die Ergänzung des Ausschusses der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen.
- Die geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches westlich des bestehenden Biotops.
- Die Integration der im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanentwurfes vom 03.04.2012 gelten unverändert fort.

1.2 Planziel

Planziel des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt ist es, das Baurecht für den 4. Bauabschnitt der Verbindungsstraße zwischen der L 3270 und der K 723 zu schaffen. Mit Realisierung dieser Planung wird der entscheidende Schritt zur grundlegenden Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in Neu-Anspach unternommen: Eine bessere Anbindung an die übergeordnete B 456 und damit eine nachhaltige Entlastung der engen Ortsdurchfahrt des Ortsteiles Westerfeld.

Besondere Berücksichtigung finden hierbei darüber hinaus die unmittelbar angrenzenden Flächen, deren Nutzung und deren Eignung. Der Bebauungsplan ist planfeststellungsetzend.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die von der Trasse und ihren zugehörigen Bauwerken in Anspruch genommenen Flurstücke zwischen dem Beginn am Gewerbegebiet „Im Feldchen“ und der Kreisstraße 723, außerdem eine rd. 1 ha große, teilweise bereits bebaute Fläche am Nordrand des Gewerbegebietes „Im Feldchen“. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

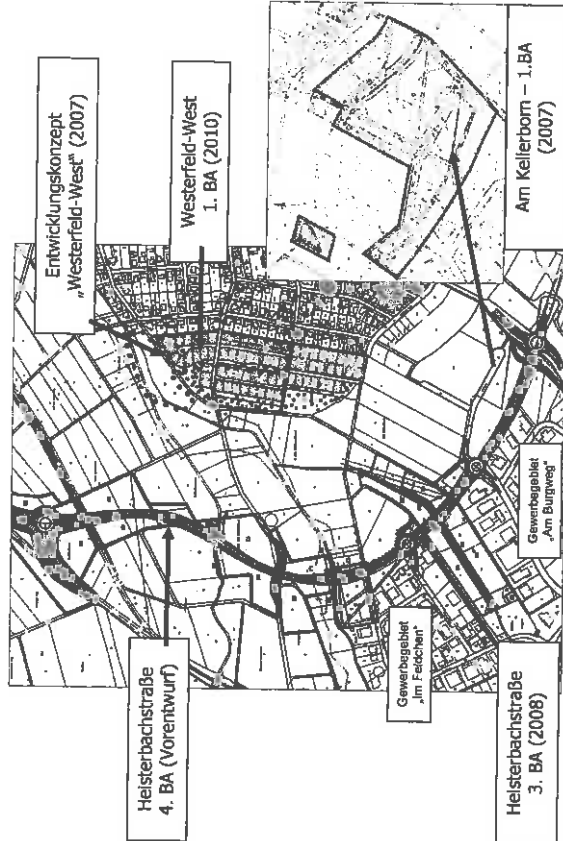
- Osten Intensiv bewirtschaftete Wiesen und Weiden
- Nordwesten Intensiv bewirtschaftete Wiesen und Weiden
- Südwesten Gewerbegebiet „Im Feldchen“ von 1974
- Süden Anschluss an den planungsrechtlich gesicherten Anschluss an den 3. Bauabschnitt der Verlängerung Heisterbachstraße

Flächenwidmungen im Bebauungsplan (Abweichungen rundungsbedingt)

Gewerbegebiet	überbaubare Fläche	0,52 ha	0,74 ha
Verkehrsmitteln	nicht überbaubare Fläche	0,22 ha	
	Straßenverkehrsfläche	0,72 ha	
	Eisenbahnanlage	0,13 ha	1,91 ha
Öffentliche Grünfläche	Wege und Wirtschaftswege	1,06 ha	
	Verkehrsbegleitgrün		1,89 ha
Wasserflächen	Arns- und Häuserbach	0,13 ha	
	Regenrückhaltebecken	0,17 ha	0,66 ha
	Straßentwässerungsmulde	0,35 ha	
Maßnahmen z. Schutz, Entwicklung u. Pflege v. Boden, Natur u. Landschaft	Anpflanzung von Gehölzen	0,25 ha	
	Erhalt von Gehölzen	0,12 ha	
	Uferstreifen	0,38 ha	4,26 ha
	Extensivgrünland	3,24 ha	
Gesamtfläche	Feuchtwiese mit Tümpeln	0,27 ha	
			9,25 ha

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches wird gegenüber dem Vorentwurf (12,9 ha) insbesondere zu Lasten der dort festgesetzten Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen reduziert.

Abb. Schematische Darstellung der Planungen



genordet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain 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 **Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - S/Anz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011)** stellt für den Bereich des Planungsgebietes „Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße zwei- oder dreistreifig, geplant“ dar. Ferner werden dargestellt: „örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand“. Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Im Ergebnis stehen die übergeordneten Planungen der Anlage der Verbindungssperre sowie der ergänzenden Festsetzung von Kompensationsflächen nicht entgegen.

2 Inhalt und Festsetzungen

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

2.1 Straßenverkehrsfläche

Entsprechend dem formulierten Planziel steht im Mittelpunkt des Bebauungsplanes die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen. Diese umfassen, im hier in Rede stehenden 4. Bauabschnitt, die Anknüpfung an den 3. Bauabschnitt, der von der L 3270 aus die Gewerbegebiete „Burgweg“, „Am Kellerboom“ und „Im Feldchen“ anbindet, und die Herstellung der Verbindungsspanne durch die Anbindung mittels eines Kreisverkehrs an die K 723.

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Bereich der Rad- und Fußwege sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den Straßenverkehrsflächen sind auch die begleitenden Einrichtungen anzusprechen. Es handelt sich hierbei um die Straßenentwässerung, die in Form von Gräben entsprechend den Ergebnissen der Straßenplanung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hinzu kommt das Verkehrsbegleitgrün, das die Bankette aber auch die Böschungsbereiche umfasst.

Innerhalb der Trasse des 4. Bauabschnittes gibt es einige Zwangspunkte. Der „Häuserbach“ und der „Arnsbach“ sind zu queren, eine Überführung des zu verlegenden Hauptwirtschaftsweges ist notwendig und die Strecke der Taunusbahn ist zu queren. Nichts desto trotz wurde darauf geachtet, die Breite des Böschungsfußes sowie die Höhenentwicklung soweit wie möglich zu minimieren, bestimmend hierfür ist allerdings das bei der Querung der Strecke der Taunusbahn zu berücksichtigende Lichtraumprofil der Bahn.

2.2 Landwirtschaftliche Wege

Die Planung der Verbindungsspanne greift in das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz ein. In Abstimmung mit der betroffenen Landwirtschaft wurde die hiermit vorliegende Planung im Hinblick auf einen möglichen Erhalt von funktionstüchtigen Verbindungen und die Schaffung neuer Wegebeziehungen deutlich verbessert. Die auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren seitens der Vertreter der Landwirtschaft vorgebrachten Anregungen zur Anbindung der landwirtschaftlichen Wege wurden weitestgehend berücksichtigt und in die Planung aufgenommen, die sind z.B.:

- Anbindung der K 723 im nordöstlichen Bereich des Plangebiets an den Wirtschaftsweg nördlich des Geltungsbereichs mit der Flurstücknummer 49/1
- Anbindung der K 723 im nordöstlichen Bereich des Plangebiets an den Wirtschaftsweg südlich des Geltungsbereichs mit der Flurstücknummer 60/1.
- Neuerrichtung eines Wirtschaftswegs im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, südlich der K 723 mit Anbindung an die K 723 und den Wirtschaftsweg Flur 8, Flurstück 13, zur Erschließung der Flurstücke 15, 14 und 12 in der Flur 8.
- Erhalt des im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Wirtschaftswegs Flur 2, Flurstück 196.
- Anbindung des die Heisterbachstraße neu überführenden Wirtschaftsweges an den Wirtschaftsweg Flur 10, Flurstück 25/1 durch den Bau eines neuen Zwischenstücks, um die Erreichbarkeit der südlichen Flur zu gewährleisten.

2.3 Flächen für die Eisenbahn

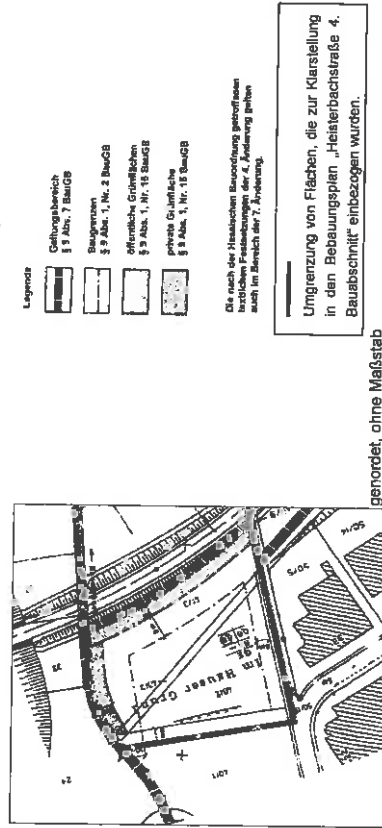
Die Straßenplanung sieht eine Überführung der „Heisterbachstraße“ über die Strecke der Taunus-Bahn vor (vgl. Straßenplanung Bauwerk 4 (Entw.-km 1+ 364.486, LW 19.99 m, KH 1.20 m, LH 5.70 m). Die Trassenführung der Taunus-Bahn, die von Westen nach Osten die Straßenverkehrsfläche quert wird bestandsorientiert festgesetzt. Die Brücke ist bereits für 2-gleisigen Verkehr ausgelegt. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) bzw. der Betreiber der Taunusbahn sind bereits in die Planungen eingebunden und die vorgesehenen Abmessungen der Brücke sind abgestimmt. Die Genehmigung des Bauwerks erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.

2.4 Baugebiete

Der Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt greift teilsräumlich in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Feldchen“ von 1974, 7. Änderung ein. Der von der Änderung berührte Bereich wird in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und im Sinne einer sinnvollen Verwertung bestehender Flächenpotenzials neu geordnet. Zusätzliche Bauflächen werden nicht aufgenommen.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend unverändert übernommen, so dass an dieser Stelle nur eine kurze Auseinandersetzung mit diesen Themen erfolgt.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Feldchen“ von 1974 – 7. Änderung



2.4.1 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Von Seiten der Stadtplanung werden folgende Einschränkungen getroffen: Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen und von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken zählen⁵ ausgeschlossen.

Der Anschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt in diesem Gebiet bezogen auf die Störsensibilität der verbleibenden Naturräume für Verkehr sowie zum Schutz des angrenzenden Gewässers. Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Neu-Anspach, das der Stadt im Reg. FNP zugeständene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Anschluss bereits hinreichend begründet ist.

Im Bebauungsplan werden Flächen im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „Im Feldchen“ (Flst. Nr. 41/5 ltv. westlich der Trasse) als Gewerbegebiet festgesetzt, um u.a. den konkreten Erweiterungs-wünschen des angrenzenden Gewerbebetriebes nachkommen zu können.

2.5 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 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.

Der Bebauungsplan „Im Feldchen“ von 1974 trägt diesem Auftrag durch eine differenzierte Anwendung des Instrumentariums des 2. Abschnittes der BauNVO¹⁹⁹⁰ Rechnung.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Bereich wird im Hinblick auf die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der möglichen maximalen Gebäuhöhen einschließlich des unteren Höhenbezugs punktes unverändert übernommen.

2.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

⁵ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzu tritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Gesamtheit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

3 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. Anlage).

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurden im Frühjahr/Sommer/Herbst 2010 tierökologische Untersuchungen durchgeführt, die insbesondere Vögel, Fledermäuse, Feldhamster, Amphibien, Reptilien und Tagfalter umfassen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden im Frühjahr und Sommer 2012 zu Aktualisierung und aufgrund der Planänderung im Bereich der Eisenbahnquerung die Artengruppen Offenlandvogelarten und Amphibien nachbearbeitet. Die Bearbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt in Anlehnung an den im September 2009 herausgegebenen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in das vorliegende Bauleitplanverfahren eingestellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

4 Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Planung der Zubringerstraße Gewerbegebiete Neu-Anspach Ost als Verlängerung der Heisterbachstraße und im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die *moclety consult gmbh*, Wiesbaden, eine Verkehrsuntersuchung⁶ erarbeitet.

Die Gutachter fassen die Aufgabenstellung wie folgt zusammen: Für die Dimensionierung der Knotenpunkte an der geplanten Straße werden in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung die zu erwartenden Verkehrsmengen bestimmt. Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist das Verkehrsmodell, das die Bearbeiter bei einer Verkehrsuntersuchung für die B 275 und B 456 Umfahrung Usingen erstellt hatten (im folgenden als VU Usingen bezeichnet).

Die folgenden Untersuchungsschritte wurden durchgeführt:

- Verkehrszählungen zur Ermittlung der aktuellen Situation
- Überprüfung des Netzmodells für den Analyse-Nullfall 2004 aus der VU Usingen

⁶ Verkehrsuntersuchung Zubringerstraße Gewerbegebiete Neu-Anspach Ost, Bericht 08.Juli 2007, Dipl.-Ing. Thomas Ernst, *moclety consult gmbh*, Wiesbaden.

- 1 Einarbeitung der neuen Gewerbegebiete in die Fahrmatrizen,
- 2 Überarbeitung des Verkehrsmodells aus der VU Usingen für die Prognosesituation 2020
- 3 Durchführung von Umlegungsrechnungen für die Prognosesituation 2020 mit der geplanten neuen Straße in zwei Planvarianten,
- 4 Ableitung von Faktoren zur Ermittlung der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden sowie der Lkw-Anteile aus den aktuellen und aus vorhandenen Zählwerten,
- 5 Ermittlung und Darstellung der Knotenstrombelastungen an den Anbindungen der geplanten Zubringerstraße für die Morgen- und Abendspitzenstunde
- 6 Dimensionierung der Anbindungsknotenpunkte.

Die Berechnungen wurden für zwei Planfälle durchgeführt:

- Planfall 1: 3. Bauabschnitt und
- Planfall 2: 3. und 4. Bauabschnitt.

Abb. Bild 1: Bauabschnitte der untersuchten Maßnahme, Nummern der zu bemessenden Knotenpunkte (Quelle: Verkehrsuntersuchung)



Die Verkehrszählungen fanden am Dienstag, den 08. Mai 2007 statt. Insgesamt wurden an 6 Knotenpunkten über 6 Stunden die Knotenströme erfasst:

- K 1: L 3270/L 3550-Verbindungsspanne
- K 2: K 734-Bahnhostraße/An der Eisenbahn/Rampe zur L 3270
- K 3: An der Eisenbahn/Rudolph-Diesel-Straße
- K 4: An der Eisenbahn/Siemensstraße
- K 5: K 723-Reuterweg/K 738-Hauptstraße
- K 6: L 3270/Rampe zur K 734

Die Erfassung erfolgte mit Videotechnik in den folgenden Zeitbereichen (Erhebungszeiten wie bei der VU Usingen):

- 06:00 bis 9:30 Uhr und 15:30 bis 18:30 Uhr.

Die Fahrzeuge wurden in 15-Minuten Intervallen erfasst und differenziert nach den folgenden Fahrzeuggruppen ausgewertet:

- Pkw/Krad (Motorräder, Kleintransporter/Lieferwagen bis 3,5 t zul. Gesamtgewicht)
- Lkw (über 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht, Müllfahrzeuge, Muldenkipper u.a.)
- Lastzüge (Sattelaufleger)
- Busse, Gelenkbusse, Reisebusse

Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden - 11/2012

Anhand der oben bereits skizzierten Verkehrserhebung wurde der Verkehr im Bereich Neu-Anspach bzw. der Anbindungen der geplanten Zubringerstraßen festgestellt, überrechnet, analysiert und das Verkehrsaufkommen für das Jahr 2020 prognostiziert.

So prognostizieren *mocivati consult gmbh* unter Zugrundelegung der ermittelten Verkehrsbelastungen im Bereich der Zubringerstraße als 24-Stunden-Belastung, für den hier zunächst in Rede stehenden Planfall 1 (3. Bauabschnitt), im am stärksten belasteten südlichen Abschnitt (vgl. Abb. 3 des Gutachtens), eine künftige Verkehrsbelastung von 6.500 Kfz/24 h.

Für den Planfall 2, d.h., die Vervollständigung der Verbindungsspanne zwischen L 3270 und K 723 (4. Bauabschnitt) werden für die neue Anbindung zwischen ca. 9.700 Kfz/24 h und ca. 11.000 Kfz/24 h im mittleren Abschnitt prognostiziert.

Darauf basierend werden für die geplanten Knotenpunkte (1. bis 4.) Dimensionierungsberechnungen auf der Grundlage der Spitzenstundenbelastungen im Morgen- und Abendverkehr durchgeführt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass alle Knotenpunkte als Kreisverkehrsplatz oder mit Lichtsignalanlage bei guter Verkehrsqualität betrieben werden können. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung hat Eingang in die der Bauleitplanung zugrunde liegende Straßenplanung⁷ gefunden.

Maßgeblich für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist insbesondere, dass die durchgeführten Berechnungen für die Abwicklung der Verkehre im Erschließungsnetz einschließlich der Anbindung der Gewerbegebiete an die Planstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden durch die Modifikation der Straßensituation (Überführung der Taunusbahn) nicht berührt.

5 Immissionschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat die TÜV Süd Industrie Service GmbH, Eschborn ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, im dem nach den Regularien der 16. BImSchV –Straßenverkehrsrichtlinienverordnung- die Lärmimmissionen im Bereich der Gewerbeflächen und den etwas weiter entfernten vorhandenen und geplanten Wohnbaugebieten im Stadtteil Westerbach untersucht werden soll, die durch die Neubaubauabschnitte des 4. Bauabschnittes der Heisterbachstraße verursacht werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem 3. Bauabschnitt⁸ sind in die Untersuchungen zum 4. Bauabschnitt ebenso eingeflossen wie die schalltechnischen Untersuchungen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Kellerborn“¹, Bauabschnitt durchgeführt wurden.

Das schalltechnische Gutachten (Stand: 16.12.2009) kommt zu dem Ergebnis, dass bei der vorliegenden Streckenführung (vgl. Vorentwurf des Bebauungsplanes) keine Notwendigkeit bestehe, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen bzw. -wänden oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen. [...]

⁷ Ing.-Büro Dehmer & Brückner, 63584 Gründau-Liebslos

⁸ Gutachten Nr. L 6204 zu den Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Heisterbachstraße, 3. Bauabschnitt in 61267 Neu-Anspach, Stand 13.02.2008, TÜV Süd Industrie Service GmbH, Eschborn.

Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden - 11/2012

Das Gutachten wird zum Bebauungsplan-Entwurf bezogen auf die geänderten Rahmenbedingungen fortgeschrieben. Der Gutachter formuliert die Aufgabenstellung wie folgt:

Der 4. Bauabschnitt schließt sich dem 3. Bauabschnitt der Heisterbachstraße an, der den Bereich über die Usinger Straße (L 3270) hinaus bis zum Anschluss an die Philipp-Reis-Straße beschreibt und bereits im Gutachten Nr. L 6204 der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 13.02.2009 der schalltechnisch untersucht wurde. Als Planungsgrundlage sollte der Verlauf und die Höhenlage des 4. Bauabschnittes nach den Vorplanungen, Stand November 2011 berücksichtigt werden, die entgegen der im Jahr 2009 diskutierten Variante 4A eine Überquerung der Linie 15 der Taunusbahn auf einem Wall und eine etwas geänderte Lage des Verkehrskreuzes an der Kreisstraße 723 vorsieht.

Neben den flächenhaften Berechnungen sollten an ausgewählten Aufpunkten die Ergebnisse auch durch Einzelpunktberechnungen dokumentiert werden.

Die Ergebnisse fasst er wie folgt zusammen:

Die Beurteilungspegel tagsüber und nachts im Untersuchungsgebiet sind flächendeckend für eine Immissionshöhe von 6m aus den farbigen Pegel plots im Maßstab 1: 4.000 in den Anlagen 2 und 3 [des Gutachtens] ersichtlich. Hierin sind die Beurteilungspegel in Pegelklassen von 5 dB(A) entsprechend der Abstufung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 bzw. der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV dargestellt. Die für die Beurteilung relevanten Einzelpunktresultate an den Immissionsorten IP1 - IP5 sind zusätzlich aus der folgenden Tabelle 1 ersichtlich. Die ungerundeten Rechenwerte sind in der Anlage 6 des Gutachtens aufgeführt. Bei der Bildung der Beurteilungspegel werden nach RLS 90 die Rechenwerte ab 0,1 dB(A) aufgerundet. Ein Rechenwert von 60,1 dB(A) ergibt einen Beurteilungspegel von 61 dB(A).

Tabelle 1: Beurteilungspegel L_r tagsüber und nachts durch die Neubaubauabschnitte des 4. BA an den Immissionsaufpunkten IP1 - IP9 unter Berücksichtigung der Prognosewerte 2020 für den Planfall 2

Immissionsaufpunkt	Beurteilungspegel L _r in dB(A)		Grenzwert nach der 16. BImSchV in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IP1, Wohn- und Geschäftsgebäude Philipp-Reis-Straße 7, Gebietsausweisung Gewerbegebiet	61	52	69	59
IP2, Wohnhaus Eschbacher Straße 18d, Wohngebiet	43	34	59	49
IP3, Wohnhaus Eschbacher Straße 2, Wohngebiet	43	34	59	49
IP4, Wohnhaus Am Bächweg 32, Wohngebiet	43	34	59	49
IP5, Nächste Baugrenze der Entwicklungsfäche Westerfeld West, Wohngebiet	46	38	59	49

Demnach werden durch den 4. Bauabschnitt der Heisterbachstraße auch in einer Maximalbelastung hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in allen Bereichen der angrenzenden Gewerbe- flächen die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV -Verkehrslärmverordnung- um mindestens 7 dB(A), im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen im Stadtteil Westerfeld um mindestens 11 dB(A) unterschritten.

Entsprechend der vorliegenden Berechnungsergebnisse besteht bei der vorliegenden Strecken- führung keine Notwendigkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen bzw. wänden oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen.

Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegten Anregungen wurden zur Vervollständigung der Abwägung auch exemplarisch die Bereiche Grundgasse 22 und 25 Einzelpunktberechnungen durchgeführt. Auf die Frage warum der Bereich Grundgasse/An der Selbhoht/Triessweg, Ortsdurchfahrt Ansbach sowie Ortsrand Hausen-Ansbach im Gutachten fehlt, wo diese Bereiche doch deutlich näher an der Trasse liegen, bezieht der Gutachter wie folgt Stellung⁹.

Wie der Anlage 2 des Gutachtens Nr. L 7164 [Schalltechnische Untersuchung, TÜV Süd] mit der Darstellung der flächenhaften Darstellung der Beurteilungspegel tagsüber zu entnehmen ist, wird an der Grenze zwischen den Farben Ocker und Gelb, an welcher die Darstellung in Richtung Westen „abgeschnitten“ ist, ein Beurteilungspegel tags von 50 dB(A) erreicht. Somit wird bereits außerhalb der betroffenen westlichen Wohnlagen im Bereich des Grundweges der zulässige Immissionsgrenzwert von tags 59 dB(A) deutlich um 9 dB(A) unterschritten.

Wie der Anlage 3 des Gutachtens Nr. L 7164 mit der Darstellung der flächenhaften Darstellung der Beurteilungspegel nachts zu entnehmen ist, wird an der Grenze zwischen den Farben Dunkelgrün und Gelb ein Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) erreicht. Somit wird bereits außerhalb der betroffenen westlichen Wohnlagen der zulässige Immissionsgrenzwert von nachts 49 dB(A) deutlich um 4 dB(A) unterschritten.

Für die Wohnhäuser Grundgasse 22 und Grundgasse 25 wurden dennoch nachträgliche Einzelpunktberechnungen jeweils für das 1. Obergeschoss an der Ostfassade zur Berechnung der Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch den betrachteten Neubaubauabschnitt durchgeführt.

Immissionsaufpunkt	Beurteilungspegel L _r in dB(A)		Grenzwert nach der 16. BImSchV in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IP6, Wohnhaus Grundgasse 22, Wohngebiet	44	35	59	49
IP7, Wohnhaus Grundgasse 25, Wohngebiet	44	35	59	49

Somit werden die Immissionsgrenzwerte in diesem Bereich deutlich um 14 dB(A) tagsüber und nachts unterschritten.

⁹ Stellungnahme von TÜV Süd vom 09. August 2012.

Anzumerken ist darüber hinaus, dass die zulässigen Lärmimmissionen innerhalb der Bauphase nicht Inhalt des verkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach der 16. BImSchV sind. Diese werden in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – AVV-Baulärm – geregelt. Für evtl. Lärmbeschwerden während der Bauzeit wird es voraussichtlich einen Ansprechpartner bei der Stadt Neu-Anspach geben.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

6.1 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung ist für die Anlage einer Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich. Was die Wasserversorgung im Gewerbegebiet betrifft, so ist diese bereits Bestand, da hier ausschließlich bereits bestehendes Planungsrecht modifiziert wird.

Seitens des Fachbereiches Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz bestehen gegenüber der Bauleitplanung keine Bedenken, soweit für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich eine Löschwasserversorgung mit mindestens $96 \text{ m}^3/\text{h}$ (1600 l/min) über 2 Stunden zur Verfügung steht (vgl. Stellungnahme des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises vom 23.02.2010).

6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

6.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

6.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

6.5 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan „Heisterbachstraße 4, BA“ werden aufgrund des Planungsgegenstandes keine über die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung hinausgehenden Festsetzungen zur Minimierung zusätzlicher Versiegelungen getroffen. Allerdings sei angemerkt, dass sie die notwendige Versiegelung auf die zur Herstellung der Straße erforderlichen Flächen bezieht und randliche Bereiche für die erforderliche Anlage von Böschungen bzw. Einschnitten bereits als „Verkehrsbegleitgrün“ oder als Graben für die Straßenentwässerung festgesetzt sind. Die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden überwiegend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft, sowie ergänzend als Flächen für die Regenrückhaltung festgesetzt. Der Bebauungsplan begrenzt insofern die Versiegelung auf das zur Anlage der Verbindungssperre erforderliche.

6.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt das festgestellte Überschwemmungsgebiet des Häuserbaches. Die Festsetzungen des Bebauungsplans würdigen dieses jedoch ausdrücklich. Eine Anlage von Bauflächen ist nicht geplant.

Allerdings wird das für die Querung des Häuserbaches erforderliche Bauwerk zumindest teilweise im Überschwemmungsgebiet des Häuserbaches liegen. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Uferbereich bedürfen einer Genehmigung [in diesem Fall des FD Wasser- und Bodenschutzes des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises]. Der Umfang der Genehmigungsunterlagen wurde bereits mit dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz beim Hochtaunuskreis abgestimmt (vgl. hierzu auch Ziffer 6.8 Oberirdische Gewässer).

6.7 Abwasser / Entwässerung der Straße

Die Entwässerung der in die Planung einbezogenen Baugrundstücke erfolgt jeweils durch Anschluss an den Ortskanal, die Abwasserbehandlung in der nächstgelegenen Kläranlage.

Die Oberflächenentwässerung der Straßen- und Nebenflächen erfolgt über beidseitige Mulden sowohl entlang der Heisterbachstraße, als auch entlang der K 723. Die Modalitäten zum Umgang mit dem auf den Verkehrsflächen anfallendem Niederschlagswasser und die Inhalte des erforderlichen Einleitetrages wurden bereits zwischen dem die Entwässerung planenden Ingenieurbüro Wieland, Usingen und dem FD Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises abgestimmt.

6.8 Oberirdische Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Oberflächengewässer (Häuserbach und Arnsbach), die von der Heisterbachtrasse gequert werden. In der Straßenplanung sind hierfür Bauwerke vorgesehen. Das Durchlassbauwerk „Häuserbach“¹⁰ im Zuge der Heisterbachstraße (Entw. –km 0 +754.326, LW = 4,89 m, KH = 3,87 m)

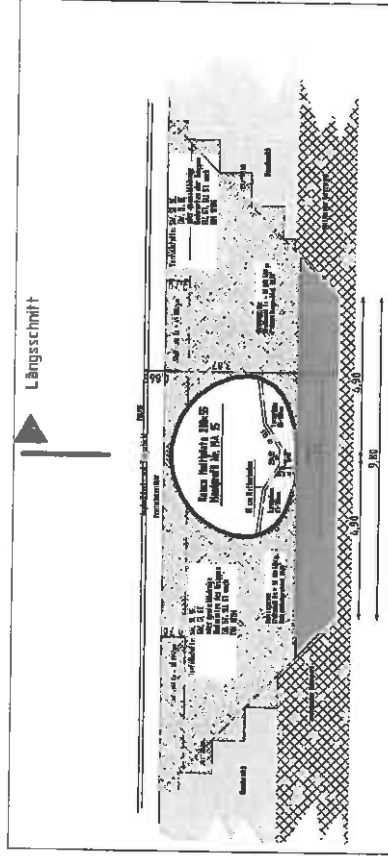


Abb.: Schnittzeichnung Durchlass Häuserbach. (Quelle: Ingenieurbüro Wieland, Stand 25.05.2012)

¹⁰ Anm. Auf eine Flußbrücke kann nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt am 13.01.2009 verzichtet werden, wenn stattdessen ein Durchlass angeordnet wird. In diesem Fall wird jedoch durch die durchgehende Dammschluttung etwas an Retentionsraum des Häuserbaches reduziert, das an anderer Stelle wieder bereitstellen sei. (z.B. durch Abgrabung oberhalb des Durchlasses), (vgl. Aktenvermerk des Ingenieurbüros Wieland, Usingen/Ts. vom 13.01.2009)

und das Durchlassbauwerk „Arnsbach“ im Zuge der Heisterbachstraße (Entw. –km 1 +050.142, LW = 7,04 m, KH = 5,14 m).

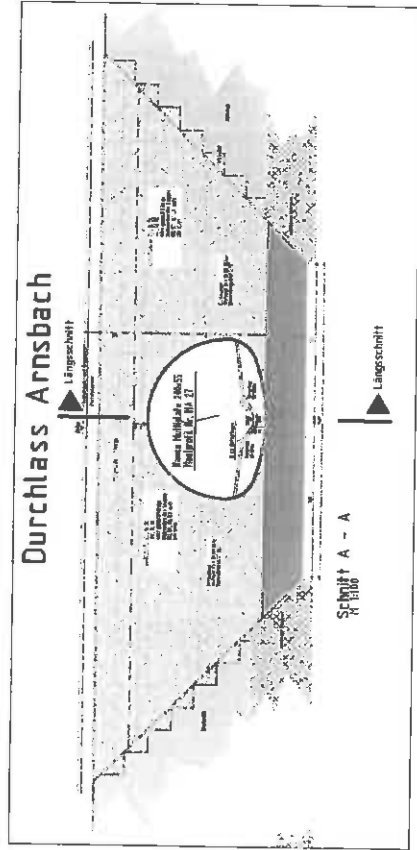


Abb.: Schnittzeichnung Durchlass Arnsbach. (Quelle: Ingenieurbüro Wieland, Stand 25.05.2012)

Der Gewässerdurchlass am Arnsbach wird als Mauersockel mit einer Breite von rd. 7 m und einer Höhe von rd. 5 m gestaltet. Der Boden bzw. die Gewässersohle werden mit natürlichem Substrat gestaltet, Uferbänken ermöglichen auch Landtieren eine Querung. Der Durchlass am Häuserbach wird in ähnlicher Weise gestaltet. Breite und Höhe betragen hier knapp 4 bzw. knapp 3 m.

Da einerseits die Gewässerdurchlässe größer dimensioniert werden, um auch für einige Tierarten durchgängig zu sein und andererseits ein eigener großer Durchlass für Wildtiere und Kahlitf in der Planung berücksichtigt wird, wird auch die Lebensraumzerschneidung soweit wie möglich minimiert. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hat die Dimension aller Durchlässe vorgegeben (über das Maß der wirtschaftlichen Notwendigkeit hinaus), damit diese ebenfalls als Kaltluftabfluss und Wildtierdurchlass fungieren können.

Am „Häuserbach“ liegt ein amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet, das wegen des Verzichtes auf eine kostenintensive, die Ufer überspannende Brücke auf einer Fläche von rd. 1.000 m² durch Dammbauwerke überbaut wird. Als Folge ist mit dem Verlust von mehreren Hundert cbm Retentionsraum und bei starkem Hochwasser mit einem Rückstau des Häuserbachs zu rechnen, weshalb der Freihaltung des Offenlandbereichs „Auf den Neugärten“ / „im Häuser Grund“ künftig große Bedeutung zukommt. Hier bzw. im räumlichen Anschluss an die Überschwemmungsgebietsgrenze sollte auch der Ausgleich für den beanspruchten Retentionsraum vorgesehen werden. Einzelheiten sind im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren (HWG) zu klären.

Beidseitig der Gewässer sind jeweils die Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG 2010)) gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die getroffenen Textlichen Festsetzungen, hier: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel naturnaher Bachlauf mit beidseitigen Uferstrandstreifen, ergänzen die im Hessischen Wassergesetz getroffenen Regelungen.

Vorhandene Drainagen und Entwässerungssysteme sollen erhalten werden, um die Bewirtschaftungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht weiter einzuschränken.

Für die Gewässerkreuzung (Bau von Brücken- bzw. Durchlassbauwerken) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderlich. Der entsprechende Antrag wird beim Fachbereich Wasser- und Bodenschutz beim Hochtaunuskreis gestellt.

Da die Thematik jedoch darüber hinaus im Umweltbericht aufgegriffen wird, wird an dieser Stelle auf weitergehende Ausführungen verzichtet.

6.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

6.10 Boden

Im Zuge der Planung der Ortsumgehung hat die Stadt Neu-Anspach geotechnische Gutachten¹¹ eingeholt. Zur Erkundung der Baugrundabfolgen wurden Baggerschürfungen, Kleinrammbohrungen und schwere Rammsondierungen ausgeführt. Entnommene Bodenproben wurden bodenmechanischen und abfalltechnischen Laboruntersuchungen zugeführt. Ältere Schwarzdecken wurden auf ihre Teerhaltigkeit geprüft, Wasser und Bodenproben wurden zudem auf betonaggressive Inhaltsstoffe untersucht.

Das geotechnische Gutachten (2007) bezieht sich auf den Trassenbereich des 3. Bauabschnittes und wurde im Bauleitplanverfahren „Heisterbachstraße 3. BA“ (2008) ins Verfahren eingestellt.

Für den hier in Rede stehenden 4. Bauabschnitt liegen u.a. Erkenntnisse aus der Variantenuntersuchung zum 4. BA vor¹², die im Jahre 2010 durch geotechnische Untersuchungen zur Trassenvariante 4a.1 [vgl. auch Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4. Bauabschnitt, Planstand: Vorentwurf] ergänzt wurden. Betrachtet wurden in der Untersuchung (AZ: F 060410) insbesondere die nördlichsten Trassenbereiche bei denen es bedingt durch die Unterführung der Taunusbahn zu erheblichen Einschnittstiefen unter die Geländeoberkante (SOK) kommt (bis zu 6 m unter GOK). Aufgrund der festgestellten ungünstigen hydrogeologischen Situation (hohe Wasserspiegellagen) im Bereich der o.g. Einschnitte, sollten im Zuge eines Vorberichtes die maßgeblichen Sachverhalte kurz skizziert werden, um frühzeitig die beteiligten Fach- und Genehmigungsbehörden informieren und in den weiteren Planungsprozess einbinden zu können (vgl. Ausführungen unter Ziffer 1 Vorbemerkungen dieser Begründung). Das vollständige Baugrundgutachten soll nach der angestrebten Abstimmung mit den Behörden erarbeitet werden. Die Voruntersuchung¹³ kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

Bei Realisierung der Trassenvariante 4a.1 werden in den nördlichen Einschnittsbereichen (zwischen der Station 1+250 und dem Bauende) erhebliche bauzeitliche und dauerhafte Entwässerungsmaßnahmen erforderlich, um die temporär (im jahreszeitlichen Wechsel) oberhalb der projektierten Fertigungsgradienten angesiedelten Wasserspiegellagen unter die Baukonstruktionen und aus den Böschungsbereichen abzusenken.

Während im Bereich der Taunusbahnunterführung noch eine wesentliche Stahlbeton-Trogbauweise in Form einer weißen Wanne denkbar (aber kostenintensiv) erscheint (auch zum Schutz gegen Schrumpfsetzungen der Bahnrinne), ist zwischen der Station 1+380 und dem Bauende nur eine dauerhafte

¹¹ Geo-Consult GmbH, AZ: F 120507 Verlängerung Heisterbachstraße, 3. BA, Neu-Anspach (2007)

¹² Geo-Consult GmbH, AZ: F 150807 Verlängerung Heisterbachstraße, Variantenuntersuchung 4. BA (2007)

¹³ Geo-Consult GmbH, AZ: F 060410 Geotechnische Untersuchung Heisterbachstraße, Neu-Anspach, Vorbericht zur hydrogeologischen Situation in Einschnittsbereichen [...]

Grundwasserabsenkung sinnvoll, um die Baukonstruktion und die Böschungssysteme vor dem Grundwasseranfluss zu schützen. Eine solche Absenkung könnte aus derzeitiger Sicht sinnvoll nur anhand einer, die vorgenannten Einschnittsbereiche umfassenden, Tiefendränage ausgeführt werden.

Zur Herstellung der Tiefendränagen werden Fels-Fräsen eingesetzt werden müssen. Da die Felsfräsen i.d.R. max. Arbeitstiefen von 3,50 m aufweisen, wäre in den tieferen Einschnittsbereichen eine mehrstufige (3-stufige) Absenkung bzw. Dränagenanordnung erforderlich. Die zum Einbau und den Betrieb der Dränagen erforderliche Anordnung von Bermen innerhalb des Böschungssystems, würde einen größeren (weiter in das Hinterland reichenden) Raumbedarf als derzeit projektiert bedingen.

Für das in den Dränagesystemen anfallende Wasser wäre eine dauerhaft rücktauschere Vorflut zu gewährleisten, hierzu bietet sich eine Ableitung in den Arnsbach an, wobei sich dadurch eine Aufhöhung der Niedrigwasser- und Mittelwasserlinie ergeben wird.

Durch die Absenkung der Hangrundwasserlinie kommt es zu einem erheblichen Eingriff in den Wasserhaushalt, wobei auch eine ungünstige Einflussnahme auf das bereits näher bezeichnete Feucht-/Quellgebiete eintreten kann. Die genaue Einflussnahme auf den Bodenwasserhaushalt und auf das Abflussverhalten des Arnsbach kann derzeit nicht ausreichend beschrieben werden, hierzu wäre eine Grundwassermodellierung mit entsprechenden Voruntersuchungen erforderlich.

Als Ergebnis des Besprechungstermins am 24.06.2010 unter der Beteiligung der zuständigen Behörden sollen darüber hinaus eine grobe überschlägige Betrachtung¹⁵ zu den möglicherweise bei hohen Grundwasserständen im Bereich von projektierten Dränanlagen (die die Einschnittsbereiche zwischen der K 723 und der Unterführung der Taunusbahn umfassen) vorgenommen werden. Diese wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung erstellt.

Im Ergebnis wurde nach sorgfältiger Abwägung der wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange sowie aufgrund der exorbitanten Mehrkosten die Variante zur Unterführung der Taunusbahn fallen gelassen.

Als Alternative wurde u.a. die hiermit vorliegende Variante geprüft, die eine Überquerung der Bahnstrecke (Taunusbahn) vorsieht. Die geotechnischen Untersuchungen wurden in diesem Jahr ergänzt. Der abschließende Bereich 2012 befindet sich gegenwärtig in der Bearbeitung.

7 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist in der Stellungnahme vom 25.02.2010 auf Folgendes hin:

Der Bebauung des o. g. Plangebietes/der Baumaßnahme kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da im geplanten Bereich mehrere archäologische Fundstellen bekannt sind. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

¹⁴ Geo-Consult GmbH, AZ: F 060410 Geotechnische Untersuchung Heisterbachstraße, Neu-Anspach, Überschlägige Abschätzung möglicherweise anfallender Wassermengen an einer Tiefendränanlage

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o. g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung (Totalausgrabung) erforderlich sind).

Die Stadt Neu-Anspach hat Art und Umfang der angesprochenen Untersuchungen (geophysikalische Prospektion) bereits mit dem Landesamt abgestimmt und beauftragt. Um optimale Bedingungen für eine Magnetometerprospektion zu erhalten, sollten Ackerflächen im Sommer nach der Ernte untersucht und Brach- oder Wiesenflächen vor Beginn der Maßnahme gemäht werden. Die Untersuchungen werden in der Zeit vom 08.10. bis zum 12.10.2012 durchgeführt.

Der Abschlussbericht¹⁵ zur „Archäologisch-geophysikalische Prospektion Heisterbachstraße, Neu-Anspach, Hochtaunuskreis Magnetometerprospektion vom 08. bis 11.10.2012“ trifft folgende Archäologische Bewertung:

Im September 2012 wurde im vom Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 4, BA betroffenen Areal, Gemeinde Neu-Anspach, Hochtaunuskreis eine Fläche von 8,12 Hektar mittels Magnetometerprospektion untersucht. Wesentliches Ziel der Untersuchung war die Detektion von möglichen archäologischen Strukturen für die es Hinweise in Form von Lesefunden, bzw. aus der Flurnamen-Eymologie gibt. Das für die Untersuchung relevante und zugängliche Areal [...] erstreckt sich auf einer maximalen Länge von ca. 800 m zwischen dem Gewerbegebiet Hausen-Arnsbach und der Kreisstraße 732. Die archäologische Interpretation der Untersuchungsergebnisse [...] dient als Basis für eine denkmalpflegerische Beurteilung dieses Areals im Rahmen des geplanten Straßenbaus.

Das Messbild zeigt über große Teile der Untersuchungsfläche schwächere Anomalien die durch geologische, bodenkundliche und hydrologische Phänomene zu erklären sind. Die archäologische Interpretation wird vor allem im Norden der Untersuchungsfläche dadurch beeinträchtigt. Problematisch sind auch die Bereiche mit modern verursachten, starken Anomalien. Diese finden sich in unterschiedlicher Intensität an vielen Stellen des Messbildes. Die stärksten Störungen werden durch die Feldwege (Schlofferung oder Teerdecke) und entlang des „Arnsbaches“, vermutlich durch unterirdische Kanäle oder Drainagen mit Sammlern (Beton, Rohre und Aushubgräben), sowie durch Hochspannungsmasten und die Eisenbahntrasse (Stahlkonstruktionen) verursacht. Etwas weniger stören die Weideweide. Jedoch befinden sich auf den Weideflächen am südlichen Ende zusätzlich großflächige magnetische Störungen die aus der Kombination von Installationen (Torabsperrungen, einem Unterstand mit Futterstelle) sowie vermutlich einem Materialauftrag entstehen. In den betroffenen Bereichen kann keine Aussage zum Vorkommen von archäologischen Befunden getroffen werden da diese von stärkeren Störungen überlagert wären. Darüber hinaus befinden sich auf der gesamten Fläche, im Vergleich zu Messflächen anderer Projekte, starke Dipole (Kombinationen stark positiver und stark negativer Messwerte = weiße und schwarze Bildpunkte), die sehr wahrscheinlich auf moderne, in diesem Fall wohl massive, oberflächennahe Metallobjekte zurückzuführen sind. Auch hierdurch kann es zu punktuellen Überlagerungen von archäologischen Strukturen kommen.

¹⁵ Posselt & Zickgraf Prospektionen; Marburg, Stand: 22.10.2012

Für den Betrachter zunächst auffällig, aber für die Fragestellung irrelevant, ist ein ausgeprägtes System von Feldrainen das sich durch viele lineare, positive Strukturen im Bereich der Fluren "in den Gaulswiesen" und "Am Schlenkerock" zeigt. Trotz aller beschriebenen Einschränkungen ist die Untersuchungsfläche in ihrer Gesamtheit relativ eindeutig archäologisch zu bewerten.

Deutliche archäologische Befunde zeichnen sich in der Untersuchungsfläche nur in geringem Maße ab. In der Flur "Auf der Gaulswiese" zeigen sich randlich mehrere positive Lineamente die teilweise rechtwinklig und parallel zueinander liegen. Im Allgemeinen zeigen sich Grabenstrukturen in dieser Form, eine eindeutige archäologische Analogie (z.B. Grundriss) ist aber nicht herzustellen. Eventuell ist die Nähe zur Flur "in Kleinhausen" und der vermuteten Dorfwüstung bedeutsam. Vielleicht handelt es sich aber auch um eine der ansonsten vielfach prospektierten Feldrainen, auch wenn ein "rechtwinkliges" Abknicken einer solchen ungewöhnlich ist. Daneben gibt es vereinzelt oder in Kleingruppen an 14 Stellen stark positive Anomalien, wie sie üblicherweise von Bodeneingriffen verursacht werden. Häufiger und im Norden der Untersuchungsfläche konzentriert, finden sich schwach positive Anomalien, für welche prinzipiell dieselbe Deutung bei weniger starker Ausprägung, oder z. B. größerer Tiefenlage in Frage kommt. Für beide Anomalienkategorien gilt, dass sie grundsätzlich als verfüllte Gruben interpretiert werden können, für die jedoch eine genauere Ansprache oder gar Datierung anhand des Messbildes nicht möglich ist. In den Fällen, in welchen die entsprechenden Anomalien in Bereichen mit flächig auftretenden bodenkundlichen Störungen liegen, können diese nicht immer sicher von geologischen Phänomenen unterschieden werden. Aufgrund ihrer Form, Dimension und den aufgezeichneten Messwerten können diese durchaus als archäologische Befunde gelten, allerdings orientiert und konzentriert sich ihre Lage auffallend an den bodenkundlich überprägten Arealen. Diese Tatsache steht einer archäologischen Deutung dieser Strukturen eher entgegen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Magnetometerprospektion in Neu-Anspach Hinweise auf mögliche archäologische Befunde gefunden wurden. Auf der Basis dieser Resultate kann, im Abgleich mit bekannten Fundstellen eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung vorgenommen werden.

Hessen Archäologie - Landesamt für Denkmalpflege führt mit Schreiben vom 13.11.2012 aus, dass sie mit Datum vom 23.10.2012 der Bebauung des o. g. Plangebietes vorerst nicht zugestimmt hatten, da im beplanten Bereich eine archäologische Fundstelle bekannt sei. Die nun durchgeführte geophysikalische Prospektion habe nach Ausweis des vorgenannten Gutachtens das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestätigt. Einer Umsetzung der Planungen könne daher nur zugestimmt werden, wenn die in den Anhängen 1 und 2 (Kartierung der archäologisch relevanten Flächen) farblich gekennzeichneten Bereiche im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe archäologisch untersucht werden. Darüber hinaus sind die verbliebenen Restflächen gemäß der im Gutachten ausgewiesenen Verdachtsflächen baubegleitend zu untersuchen. Die mit der Durchführung der Maßnahmen einhergehenden Kosten seien vom Planbetreiber zu tragen. Das weitere Vorgehen sei kurzfristig abzustimmen.

Die Stadt Neu-Anspach wird die angesprochenen Bereiche in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege entsprechend untersuchen lassen.

8 Bodenordnung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Durchführung einer Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB.

9 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

Der **Abwasserverband Oberes Usatal** weist in der Stellungnahme vom 13.06.2012 darauf hin, dass in der Abgrenzung des Geltungsbereiches Verbandsammler des AAV liegen. Diese Sammler müssen durch den Auftraggeber vor und nach der Baumaßnahme durch eine Videobefahrung in ihrem Zustand erfasst werden, um mögliche Schäden vor und nach der Bauzeit zu erkennen. Kosten der Videobefahrung und mögliche Kosten von auftretenden Schäden am Verbandsammler sind vom Auftraggeber zu übernehmen. Die Videoaufnahmen vor und nach der Baumaßnahme sind dem AAV nach erfolgter Befahrung zur Verfügung zu stellen. Die Kanalabschnitte, die befahren werden müssen, sind mit dem AAV vor Beginn der Baumaßnahme abzustimmen. Kanalschlüsse an den Verbandsammler sind nur nach vorheriger Antragstellung und Genehmigung durch den AAV möglich. Des Weiteren befindet sich im Bereich der Baumaßnahme die Stromzuleitung zum RÜB Eisenbachtal.

Die vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen der Bauplanung und -ausführung der Heisterbachstraße 4. BA berücksichtigt.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmitteleurndienst** weist in der Stellungnahme vom 20.06.2012 darauf hin, dass dem Kampfmitteleurndienst über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorliegen. 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, wird darum gebeten, den Kampfmitteleurndienst unverzüglich zu verständigen.

Die **Syna GmbH** weist in der Stellungnahme vom 26.06.2012 darauf hin, dass durch den Verlauf der Trasse der Heisterbachstraße und die Überquerung der Taunusbahn es in diesem Bereich zwingend erforderlich wird durch die umfangreichen Dammaufschüttungen mit einer maximalen Höhe von 12 m die dort verlaufende 20kV-Mittelspannungsdoppelreihleitung umzubauen (aufzustocken), diese muss in Ihrer Höhe verändert werden um die Mindestabstände zu gewährleisten.

Darüber hinaus bittet die Syna GmbH um die Aufnahme der folgenden Hinweise:

Im Bereich des 20kV-Erdkabels ist ein Leerrohr PE-HD 110 mm² bezüglich der kreuzenden Heisterbachstraße, welche in diesem Bereich nach Aussagen des Ing.-Büro Dehmer & Brückner ca.: 2-3 m aufgeschüttet werden soll, mit zu verlagern.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel und Freileitungen unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanplantungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen zeichnerisch und nachrichtlich in 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.

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

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 Anpflanzungen 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.

Bei Bauarbeiten in der Nähe der 20 kV-Freileitungen sind beim Einsatz von Baggern, LKW mit kipprarer 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 20 kV-Freileitungen zum Überschlag führen kann, sind die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten besteht hier Lebensgefahr für den Fahrzeufführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen.

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.

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 Netzbezirk Westerfeld, Herr Jung, Tel.06081/44771-151 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die **DB Services Immobilien GmbH** weist in der Stellungnahme vom 15.10.2012 vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.), sowie die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände bei Bahnstromleitungen hin.

10 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgenden Gutachten erstellt, die Anlage der Begründung sind:

Anlage 1: Umweltbericht, IBU, Staufenberg (11/2012)

Anlage 2: G U T A C H T E N Nr. L 7164 zu den Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Heisterbachstraße, 4. Bauabschnitt, TÜV Süd Industrie Service (12/2011)

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Staufenberg (09/2012)

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Die Gesamtkosten für die Straßenbaumaßnahme betragen ca. 9,8 Mio €/Brutto (Baukosten¹⁶: 7,7 Mio €/Brutto, Grunderwerbskosten¹⁷: 2,1 Mio €). Die Stadt Neu-Anspach ist der Verursacher der Baumaßnahme. Entsprechend trägt sie alle anfallenden Kosten. Die Stadt erhält für die Baumaßnahme Zuschüsse aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG).

Teil B

12 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

12.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufiger Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtegestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zur geplanten Heisterbachstraße (3. und 4. BA) begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zu geplanten, sofern sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten, d.h. unterhalb der realisierten Gebäudehöhe bleiben und die zur Selbstdarstellung erforderliche Größe von erfahrungsgemäß 1,5 m Schriftgröße nicht überschreiten.

Sie können eingeschränkt auch beleuchtet werden, um insbesondere im Winterhalbjahr die Repräsentation zu ermöglichen. Um Störwirkungen für nachtaktive Insekten gering zu halten, dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultravioletem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.

Fremdwerbung, d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind, wird ausgeschlossen, eine solche ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

12.2 Einfriedungen

Für das Baugebiet gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlaten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig sind, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

¹⁶ Ingenieurbüro Dehmer und Brückner, Gründau-Lieblös aus dem Erläuterungsbericht zur Verlängerung der Straßenplanung, Stand 2011.

¹⁷ Stadt Neu-Anspach

Einfriedungen sollen so gestaltet werden, dass ein bodengebundener Kleintierwechsel bis Igelgröße gewährleistet werden kann. Insofern setzt der Bebauungsplan einen Mindestbodenabstand der Einfriedungen von 15 cm fest.

12.3 Stellplätze

Für Pkw-Stellplätze wird bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen sind und dass je 5 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.¹⁸

12.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Bei den im Gewerbebau üblichen großen Wandflächen empfiehlt sich eine Begrünung; diese wird festgesetzt.¹⁹ Ausgenommen sind ausschließlich Gebäude, bei denen sich aufgrund ihrer Nutzung eine Fassadenbegrünung verbietet.

Festgesetzt wird ferner die extensive Dachbegrünung auf 30 % der Fläche bei flach geneigten Dächern. Fürsprechend ist darauf hinzuweisen, dass sich nach aktuellem Erkenntnisstand auch bei großen Hallenbauten Dachbegrünungen ohne besonderen statischen Mehraufwand realisieren lassen, während ihr für die Entwässerung eine besondere Bedeutung zukommt.

¹⁸ Gehölze dienen einer Vielzahl von städtebaulichen Zielen, wie z.B. der Verbesserung des Mikroklimas und der lufthygienischen Situation, insbesondere im Bereich ansonsten vegetationsfreier Flächen. So können schon großkronige Einzelpflanzen durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und die Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlung die Lufttemperatur um mehrere Grad senken. Hinzu kommt die schadstoffauskämmende und luftfilternde Wirkung (der Wirkungsgrad ist vor allem abhängig von der Windgeschwindigkeit, der örtlichen Staub- und Schadstoffkonzentration sowie der verwendeten Gehölzarten).

Bei (Laub-)Bäumen kommt hinzu, dass sie regelmäßig Klein- und Kleinstflächentauglich sind und die Flächen unter dem Kronendach zudem für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehen, ohne dass hierdurch ihre Eignung als Lebens- und Nahrungsraum für eine Vielzahl von Vögeln und flugfähigen Insekten (hier zudem Trittschallfunktion) beeinträchtigt würde.

Die günstigen Auswirkungen von Schattenwurf (vor allem auf die Innentemperatur der unter den Bäumen abgestellten Fahrzeuge) lassen eine weitgehende Überstellung von Parkplätzen mit großkronigen Laubbäumen auch aus Sicht der Gesundheitsvorsorge als angebracht erscheinen.

Bei einer Fläche von 12,5 qm pro Stellplatz überdeckt ein ausgewachsener Baum 4-5 Stellplätze. Entsprechend wird die Pflanzdichte gewählt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung auf Baugenehmigungsebene ist dafür Sorge zu tragen, dass Stellplätze und Bäume einander so zugeordnet werden, dass eine max. Zahl von Stellplätzen überspannt werden kann. Um Ausfälle bei den Neuanpflanzungen zu vermeiden, sollten standortgerechte Gehölze mit einem Stammumfang von 14-16 cm zur Anpflanzung gelangen. Unter ökologischen Aspekten sind für die Anpflanzungen zudem ausschließlich einheimische Arten zu wählen.

Um die Lebensbedingungen für die Bäume zu verbessern, sollte im Wurzelbereich spontane Vegetation zugelassen werden, alternativ empfiehlt sich die Ansaat einer Wildblumenmischung. Bei der festgesetzten Größe der Baumscheiben von 5 qm kann - insbesondere auch unter Berücksichtigung der wasserdurchlässig zu befestigten Stellplätze - eine ausreichende Wasserzufuhr des Wurzelraumes als gewährleistet angesehen werden.

¹⁹ Nach § 81 Abs. 5 HBO kann auch die Begrünung von baulichen Anlagen nach Art, Ort und Umfang bestimmt werden. Hierzu zählt auch die Fassadenbegrünung, worunter die vollständige oder teilweise Bedeckung senkrechter Wandflächen mit Kletterpflanzen zu verstehen ist. Die Fassadenbegrünung eignet sich aufgrund ihres geringen ebenerdigen Flächenbedarfs insbesondere für beengte Bereiche. Sie zielt vor allem auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im unmittelbaren Bereich des Baukörpers ab. Hinzu kommt die allgemeine Steigerung des Grünanteils, gestalterische Aussagen und die Mithilfe bei der Integration dominanter Baukörper in das Landschaftsbild. Aus ökologischer Sicht kommt die Funktion als Insektenweide und Nahrungsraum für Vögel hinzu. Da die Fassadenbegrünung für den Naturschutz nur von nachrangiger Bedeutung ist, sind es vor allem die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, die die Festsetzung begründen. In der Abwägung mit der Gestaltungsfreiheit des Architekten wird die Vorschrift auf Gebäudeaußenanteilen mit geringem Anteil an Öffnungen begrenzt.

Das Niederschlagswasser wird in erhöhtem Maße verdunstet, vor allem aber auch mit größerem Zeitversatz abgeleitet, was sich wiederum positiv auf die Dimensionierung der nachfolgenden Elemente des Entwässerungssystems auswirken kann.

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

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro

Dipl.-Geograph Holger Fischer

Stadt- und Landschaftsplanung

Konrad-Adenauer-Str. 14

35440 Linden

Tel. 0 64 03 / 5 37 - 0, Fax: 06 67 30

