



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

2. Juli 2015

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Donnerstag**, dem **09.07.2015**
um **20:00** Uhr

in den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach) stattfindenden 31. Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses in der XI. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

- 1. Genehmigung des Beschlussprotokolls Nr. XI/30/2015 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 07.05.2015**
- 2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung**
- 3. Beratungspunkte**
 - 3.1 60-14-16 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnhofstraße 30, Stadtteil Anspach
- Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Erneute Offenlage – 2. Entwurf
Vorlage: 138/2015
 - 3.2 60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 i.V.m. § 13 Abs 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: 134/2015

- 3.3 60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach
Durchführungsvertrag
Vorlage: 135/2015
- 3.4 60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 136/2015
- 3.5 60-14-08 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: 113/2015
- 3.6 60-14-08 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 114/2015
- 3.7 60-14-12 Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: 111/2015
- 3.8 60-14-12 Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 112/2015
- 3.9 60-15-11 Baugebiet An der Lehmkauf, Stadtteil Westerfeld
Abschluss einer Vereinbarung zur Realisierung eines Wohnkonzeptes für die Generation 55 plus
- Lebensfreude, Lebensqualität und Sicherheit -
Vorlage: 116/2015
- 3.10 60-15-19 Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Saalburgstraße 39, Stadtteil Anspach
Einleitung des Verfahrens
Vorlage: 128/2015
- 3.11 60-14-15 Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nahversorgungsmarkt EDEKA In der Us, Stadtteil Anspach
Grundsatzentscheidung
Einleitung des Verfahrens
Vorlage: 126/2015
- 3.12 60-15-13 Bebauungsplan Hauptstraße, 3. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnzbach
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 142/2015
- 3.13 60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB
Vorlage: 141/2015

4. Mitteilungen des Magistrats

5. Anfragen und Anregungen

gez.
Heinz Buhlmann
Vorsitzender

Protokoll

Nr. XI/31/2015

der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

vom Donnerstag, dem 09.07.2015

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:40 Uhr

I. Vorsitzender

Buhlmann, Heinz

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Botschek, Sabine
Eyres, William
Henrici, Rainer
Moses, Andreas
Susemichel, Dieter
Corinna Bosch für Sven Urban
Hans Bruns für Enno Pigge
Manfred Klein für Wilfried Lang

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Birk-Lemper, Karin
Bohusch, Gudula
Pauli, Thomas
Scherer, Rolf

IV. Vom Magistrat

Hoffmann, Klaus
Hartmut Henrici
Gerhard Hauk
Werner Götz
Regina Schirner
Christa Henritzi

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

Julian Adler, Planungsbüro Fischer
Herr Wingerter, itasi AG

VII. Schriftführerin

Feldmann, Viola

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschlussprotokolls Nr. XI/30/2015 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 07.05.2015

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll Nr. XI/30/2015 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 07.05.2015 zu genehmigen.

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

2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung

Entfällt.

3. Beratungspunkte

3.1 60-14-16 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnhofstraße 30, Stadtteil Anspach

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

- **Erneute Offenlage – 2. Entwurf**

Vorlage: 138/2015

Corinna Bosch und Dieter Susemichel begrüßen den überarbeiteten Vorschlag.

Rolf Scherer interessiert, ob es einen Runden Tisch mit den Nachbarn gab.

Herr Wingerter erklärt, dass über Uwe Stark zu einem Gespräch eingeladen wurde. Allerdings seien nicht alle gekommen. Das Gespräch verlief auch sehr kurz. Ein Konsens hätte man nur dann gefunden wenn noch weiter - im Sinne einer terrassenförmigen Bebauung - abgespeckt werden würde. Er führt aus, dass mit dem Verzicht des Staffelgeschosses, der aufgelockerten Bebauung und der zum Beschwerdeführer hin geschlossenen Tiefgarage die Wünsche des BPWA berücksichtigt wurden.

Beschluss:

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

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

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

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

Seite 7: Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz

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

Seite 7: Verkehrsregelung Fahrradwegenetz / Usatalweg

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die als Usatalweg bezeichnete Wegeverbindung zwischen der Breitestraße und der Friedrich-Ebert-Straße wird mit dem dortigen Radverkehr im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht beeinträchtigt, da die Zufahrt zur geplanten Garage und den Stellplätzen auf dem *eigentlichen* Baugrundstück (Flurstück 15/2) ausschließlich über eine Anbindung und eine Zufahrt ausgehend von der Bahnhofstraße erfolgt. Die angesprochene und den Usatalweg querende Zufahrt stellt hingegen nur die erforderliche Notzufahrt für die Feuerwehr oder für sonstige Rettungsfahrzeuge im Ausnahmefall dar. ~~Die Stellplätze im südlichen Teilgeltungsbereich, der insbesondere den bisherigen Bouleplatz umfasst, werden über den Festplatz erschlossen, sodass diesbezüglich ebenfalls keine Beeinträchtigung des Radverkehrs zu erwarten ist. Besonderer Maßnahmen zur Verkehrsregelung bedarf es demnach nicht. In die Begründung zum Bebauungsplan werden zur Klarstellung diesbezüglich ergänzende Ausführungen aufgenommen. Zudem wurde zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Gleichwohl wären diese Stellplätze ohnehin über den Festplatz erschlossen worden, sodass diesbezüglich ebenfalls keine Beeinträchtigung des Radverkehrs zu erwarten gewesen wäre.~~

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

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

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

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**3. Deutsche Bahn AG
Schreiben vom 08.01.2015, Az.: TÖB-FFM-14-10817**

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

**4. Hochtaunuskreis FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 10.02.2015, Az.: 60.00.06**

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

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

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 25 barrierefreien Wohneinheiten sowie ca. 1.000 m² Gewerbefläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine innerörtliche, an das Rathaus angrenzende Fläche von insgesamt 0,36 ha und befindet sich innerhalb des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans „Grundpfad“ sowie dessen Änderungen.

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

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

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es sind keine Anregungen vorzutragen. **Die bisherige Bebauungs- und Nutzungskonzeption wird jedoch zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes geändert und die Planunterlagen werden diesbezüglich angepasst.**

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

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

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

Zu 5: Den Anregungen wird entsprochen.

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach der Entwurfs offenlegung überarbeitet und auch als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Da zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens erfolgte, werden auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst. Demnach entfällt die vorgebrachte Anregung zur Ergänzung der Zeichenerklärung. Im Zuge der Planfortschreibung wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung in den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

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

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

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

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Planunterlagen werden durch entsprechende Angaben redaktionell ergänzt. Der Regionale Flächennutzungsplan bedarf indes keiner Änderung.

Die geplante Bebauung im Bereich der Bahnhofstraße entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist bauplanungsrechtlich bereits im Zuge der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zulässig. Zudem soll mit den geplanten **21 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Da die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie auf das Stadtklima im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft und im Ergebnis nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, wird an der vorliegenden Planung **grundsätzlich** festgehalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet jedoch bereits entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen, mit denen ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung bauplanungsrechtlich sichergestellt werden kann. **Zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zudem eine Dachbegrünung festgesetzt. Die geplanten Stellplätze auf den Flurstücken 46 und 47 werden gemäß den textlichen Festsetzungen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und die verbleibenden Grünflächen als solche gesichert, sodass hier kein Widerspruch zur Darstellung des Festplatz-Bereiches im Landschaftsplan besteht.****

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

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

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

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

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauGB bereits fest, dass als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten an der Süd- oder Südostseite des geplanten Gebäudes mindestens zwei Sperlingskoloniekästen in mindestens 2 m Höhe mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen sind. Darüber hinaus wurde ein artenschutzrechtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, nach dem Abrissarbeiten und Gehölzfällungen günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen sind. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren. Diese Hinweise können auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht als verbindliche Festsetzung aufgenommen werden, da hier einerseits der bodenrechtliche Bezug fehlt und andererseits ausschließlich handlungsbezogene Festsetzungen regelmäßig unzulässig sind. Im Übrigen erfolgte nach erteilter Genehmigung zwischenzeitlich bereits der Rückbau von baulichen Anlagen im Plangebiet. Die Planunterlagen werden jedoch, wie unter (18) angeregt, um einen weiteren allgemeinen Hinweis auf die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz ergänzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Zu 18: Der Anregung wird entsprochen.

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

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Jedoch wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der bisherige südlich Teilgeltungsbereich aus der Planung genommen.

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

Der Anregung wird entsprochen.

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

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

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

8. Regierungspräsidium Darmstadt

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf Folgendes hin:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - Rohstoffsicherungskarte des HLUg

- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
 - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

- Hinsichtlich des Altbergbaus:
 - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
 - In der Datenbank vorliegende Informationen
 - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

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

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

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

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

**9. Telekom Deutschland GmbH
Schreiben vom 12.01.2015**

Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme.

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

**10. Syna GmbH
Schreiben vom 24.02.2015**

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die beigefügten Lagepläne werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; die Leitungsverläufe werden, wie angeregt, nachrichtlich in die Planzeichnung zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der hier Dorfgebiet festsetzt und zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nunmehr entsprechend geändert werden soll. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse), wie angesprochen, erhöht. Dies entspricht zunächst dem städtebaulichen Ziel der Stadt Neu-Anspach im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nunmehr geplanten 21 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. ~~Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen~~**

wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil auch nach der Umplanung eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m über der Bahnhofstraße
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

Vor dem Gebäude sind nur sechs Parklätze geplant, die direkt von der Bahnhofstraße aus anzufahren sind. Die aktuelle Verkehrs- und Parksituation in der Bahnhofstraße ist schon jetzt sehr angespannt. Der moderne Geschäftsbetrieb, Arztpraxen sowie Gastronomiebetriebe benötigen eine möglichst hohe Kapazität an Stellflächen vor dem Gebäude.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

~~Die geplanten insgesamt 32 Tiefgaragenstellplätze sind primär für die künftigen Bewohner vorgesehen. Weitere 13 Parkplätze werden ebenfalls auf dem eigentlichen Baugrundstück und nochmals 16 Parkplätze auf dem Grundstück auf den Flurstücken 46 und 47 geschaffen. Von diesen Parkplätzen sollen die Parkplätze mit kurzer Anbindung zur Straße (Stellplätze an der Bahnhofstraße und am Festplatz) als Kurzzeit- und Besucherparkplätze vorgesehen werden.~~

~~Mit der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung des Vorhabens wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden jetzt ausschließlich auf dem Baugrundstück sowie in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Der Bereich des Festplatzes bleibt indes unberührt. Entlang der Bahnhofstraße werden bewusst keine weiteren Stellplätze vorgesehen, um einerseits eine weitgehend geschlossene Bauflucht entlang der Straße zu ermöglichen und andererseits zugleich Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu vermeiden, die im Zuge eines starken Besucherparkverkehrs unmittelbar an der Bahnhofstraße bedingt durch häufiges Einfädeln oder Rangieren unweigerlich entstehen würden. Gleichwohl können Kurzzeit- und Besucherparkplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Im Bereich des bisherigen Bouleplatzes werden indes 16 Stellplätze neu geschaffen, ein Entfallen von bisherigen Parkplätzen, die anderen Nutzungen zugeordnet sind oder vorbehalten sein sollen, erfolgt demnach nicht.~~

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Zugeständnisse:

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

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

Dem Investor sollte es, auf dem von ihm erworbenen Grundstück von 2900 Quadratmetern, möglich sein, sich im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans (keine Ausnahmen im Baumumfang) für Wohn- und Geschäftsbebauung und der gültigen Stellplatz- und

Grünflächenordnung zu bewegen. Ein ausreichend großes Objekt könnte auch dann noch wirtschaftlich realisiert werden. Da der Investor Itasi selbstverständlich stets die maximale Rendite aus seinen Projekten anstrebt, ist es die Aufgabe unserer Kommune die Grenzen und Regeln für diese Projekte möglichst allgemeingültig vorzugeben. Diese Rahmenbedingungen sollten nicht für einen einzelnen Investor angepasst oder sogar durch ihn vorgegeben werden.

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Gesprächen zwischen dem Magistrat und dem Vorhabenträger erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens. Hierbei erfolgte insbesondere eine Reduzierung der Geschosse und der Gebäudehöhen, eine Reduzierung der geplanten Gewerbeflächen im Gebäude und eine Anpassung der ursprünglichen Lage und Größe des Baukörpers. Zudem wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen.

2. Sammelstellungnahme Öffentlichkeit

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

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

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

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

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

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nunmehr geplanten 21 Wohnungen** ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. ~~Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil auch nach der Umplanung eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.~~

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

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
-------------------------	---	---

Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m über der Bahnhofstraße
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. **Die erneute Entwurfs offenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden.**

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Es werden Grünbereiche ohne Not zerstört.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht untersucht worden.

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

Der Grünbereich wird überwiegend asphaltiert.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (1).

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

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (2).

Die Geschosßflächenzahl nimmt ein riesiges Ausmaß ein. Der hierdurch verursachte Stellplatzbedarf kann auf dem eigentlichen Baugrundstück nicht nachgewiesen werden. Es ist unbegreiflich, dass städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen, um den Fehlbedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück des Bauherrn auszugleichen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Zu 9: Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nunmehr geplanten 21 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. ~~Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen~~**

Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil auch nach der Umplanung eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.

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

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m über der Bahnhofstraße
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanten Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes im Übrigen möglich und zulässig. So kann es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neu zu ordnen.

*Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. **Die erneute Entwurfs offenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden.***

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zur zwischenzeitlich erfolgten Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung. Als Ergebnis der Untersuchung konnte bereits das bislang geplante Bauvorhaben immissionsschutzrechtlich vertraglich umgesetzt werden.

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**4. Rechtsanwalt Haldenwang
Schreiben vom 18.02.2015, Az.: 32/15 HA-NS/BB**

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

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

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

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

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

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

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

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

*Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nunmehr geplanten 21 Wohnungen** ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. ~~Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die~~*

~~Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil auch nach der Umplanung eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.~~

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

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m über der Bahnhofstraße
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll. Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt

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

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

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

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

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

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

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Die Aufstellung eines solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt bereits nach der Wertung des

Gesetzgebers regelmäßig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger voraus, wobei die Gemeinde ihre Bauleitplanung durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Vorhabenträger gleichsam steuert und die jeweiligen Planungsschritte durch die zuständigen Gremien der politischen Beratung und Beschlussfassung unterliegen. Hiervon ist vorliegend auszugehen. Auf die Zulässigkeit der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird nachfolgend an entsprechender Stelle in den Beschlussempfehlungen eingegangen.

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

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

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

Nach der Wertung des Gesetzgebers und der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substanzieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach. Auch kann die Aufstellung eines nur auf ein Baugrundstück ausgerichteten Bebauungsplanes städtebaurechtlich durchaus zulässig sein. Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. **Die erneute Entwurfs offenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden.**

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

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Ein Grundstück, das komplett versiegelt wird (zutreffend der landschaftspflegerische Fachbeitrag), kann schwerlich zu 30 % bepflanzt werden. Bei einem Versiegelungsgrad, der hier bei annähernd 100 % liegen dürfte, kann eine Grundflächenzahl nicht auf 0,8 begrenzt werden. Gekrönt werden die Widersprüche durch eine Aussage im Rahmen der faunistischen Untersuchungen und artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“. Aus einer Untersuchung im Dezember 2014 werden Ver-

mutungen abgeleitet, wobei gleichzeitig betont wird, aus rechtlichen Gründen (siehe hierzu später) seien Umweltauswirkungen nicht zu betrachten. Auf Seite 15 wird folgender Hinweis gegeben, der erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert:

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

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

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Bauherr, Planer und Stadt Neu-Anspach haben

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

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

**Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verwiesen wird auf die vorgenannten und nachfolgenden Ausführungen.**

A. Offenlegung / Bekanntmachungsfehler

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

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

Die hier vorliegende Bekanntmachung verletzt die Nr. 1. **Es ist nicht bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.** Umso widersprüchlicher ist, dass im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages doch eine Art Umweltprüfung, wenn auch unvollständig und unbrauchbar, versucht worden ist. In Wirklichkeit hat eine sachgerechte Umweltprüfung nicht stattgefunden. Da nicht nur ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, vielmehr ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Debatte steht, sind die Anforderungen des § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu erfüllen. Dort heißt es:

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

Eine derartige Information ist nach den Unterlagen, die eingesehen werden konnten, nicht erfolgt. Ein Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung ist nicht festgelegt worden. Es sind auch keine Behörden beteiligt worden. Was nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwingend

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

Zu 17: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

B.

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

Es geht der Stadt Neu-Anspach darum, den bestehenden Bebauungsplan für ein einziges Grundstück, soweit es um die Bebauung mit dem Wohn- und Geschäftshaus geht, zu ändern. Im Übrigen sind der Festplatz und ein weiteres, im Eigentum der Stadt stehendes Grundstück von der Beplanung betroffen. Auf diesen Grundstücken wird die Baumaßnahme (Wohn- und Geschäftshaus) aber nicht ausgeführt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein einziges Grundstück ist - ohne dabei sofort auf die richtige Verfahrenswahl einzugehen - grundsätzlich nicht ausgeschlossen, aber kritisch zu betrachten. Ein auf nur ein Grundstück

beschränkter Bebauungsplan kann rechtlich zulässig sein (BVerwG ZfBR 1994, 101). An den gesetzlichen Anforderungen, **insbesondere an der Notwendigkeit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (städtebauliche Ordnung)**, ändert sich nichts.

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

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

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

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

Gegen diesen Grundsatz verstößt der Bebauungsplan-Entwurf grundlegend.

Die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 15/2 ist durch die Änderung 1991 des Bebauungsplanes „Grundpfad“ für eine Bebauung erweitert worden. Die vormalige Nutzung des auf dem Grundstück befindlichen Bebauungsbestandes ist erst in jüngster Zeit aufgegeben worden. Bei einer Neubebauung können die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ für das Flurstück 15/2 so ausgenutzt werden, wie sie für diese Parzelle und im Übrigen für alle anderen Grundstücke, die im Austauschverhältnis stehen, durch den rechtswirksamen Bebauungsplan mit der zweiten Änderung festgelegt worden sind. Es ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Grund- und Geschossflächenzahl sind mit 0,4 GRZ bzw. 0,8 GFZ festgesetzt, sie können vom Eigentümer des Flurstücks 15/2 voll ausgenutzt werden. Die zulässige Geschoßfläche nach dem gegenwärtigen Bebauungsplan liegt bei ca. 2.300 qm, bezogen auf zwei Vollgeschosse.

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

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

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

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

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

Die notwendige Betrachtung der Belange der übrigen Eigentümer im „alten“ Plangebiet hat die Stadt Neu-Anspach auch nicht ansatzweise vorgenommen, vielmehr im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erkennen gegeben, dass nur für ein Einzelvorhaben alles ganz schnell gehen soll. Es soll eine

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

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

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

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

Zu 22: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dabei ist der Stadt Neu-Anspach ein weiteres, **nur durch rechtliche Kurzsichtigkeit** zu erklärendes Missgeschick unterlaufen. Aus dem Antrag der Firma itasi AG vom 25.8.2014 wird deutlich, dass zur Verwirklichung der Bebauung des Flurstücks 15/2 eine Teilfläche aus dem Flurstück 47 von der Stadt Neu-Anspach erworben werden muss. Da ein Umlegungsverfahren nicht vorgesehen ist, bedeutet dies, **dass eine notarielle Vereinbarung zum Erwerb des Flurstücks 47 zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Bauträger abgeschlossen**

werden muss. Da schon im Antrag vom 25.8.2014 - im Durchführungsvertrag heißt es in § 3 hierzu widersprüchlich „22.9.2014“ - auf den Grundstückserwerb hingewiesen worden ist, hätte der Durchführungsvertrag der notariellen Beurkundung bedurft. Das Beurkundungserfordernis des § 311 b Abs. 1 BGB erstreckt sich auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach den Willen der Parteien das schuldrechtliche Rechtsgeschäft zusammensetzt (Busse/Griwotz VEP - Der Vorhaben- und Erschließungsplan, 2. Auflage, Anm. 141). Erwirbt der Vorhabenträger von der Gemeinde Grundstücke, die er im Rahmen der Durchführung des Vorhabens benötigt, muss beurkundet werden (a.a.O. Rn. 142). **Die Beurkundungsbedürftigkeit für die Übertragung des Flurstücks 47 führt dazu, dass der ganze Durchführungsvertrag, der lediglich handschriftlich am 29.1.2015 unterzeichnet worden ist, der notariellen Beurkundung bedarf.** Da nicht protokolliert worden ist, sind von vornherein die Anforderungen des § 12 BauGB nicht zu erfüllen. Ein Bebauungsplan kann nur dann in Kraft gesetzt werden, wenn zuvor ein **rechtswirksamer Durchführungsvertrag** abgeschlossen worden ist. Die Verletzung des Beurkundungserfordernisses führt dazu, dass es an einem formwirksamen Durchführungsvertrag mangelt. **Der Bebauungsplan kann nicht in Kraft gesetzt werden.** Die Nachholung einer Beurkundung ist denkbar, hilft der Stadt Neu-Anspach aber nicht weiter. Mit einer Nachbeurkundung der mangelhaften Unterlagen, in Kenntnis der Mängel und Fehler, die in der heutigen Stellungnahme aufgezeigt werden, **würde die Stadt Neu-Anspach in notarieller Form bestätigen, dass es ihr auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften nicht ankommt.** Damit würde im Durchführungsvertrag vorweg die Unwirksamkeit der Bauleitplanung festgeschrieben (notariell dokumentierter Abwägungsausfall).

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

Zu 23: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung des Vorhabens wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden jetzt ausschließlich auf dem Baugrundstück sowie in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Der Bereich des Festplatzes bleibt indes unberührt.

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

Zu 24: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Sowohl in § 3 Abs. 2

BauGB als auch gemäß der Rechtsprechung wird begrifflich unterschieden in Arten umweltbezogener Informationen und umweltrelevante Stellungnahmen. Die Bekanntmachung der Arten umweltbezogener Informationen war in der erfolgten Bekanntmachung der Entwurfs offenlegung insofern entbehrlich; eine Verletzung der Formvorschriften ist diesbezüglich nicht zu erkennen. Unabhängig davon wurde jedoch über das gesetzliche Mindestmaß hinaus bekanntgemacht, dass neben dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung auch ein landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Arten umweltbezogener Informationen öffentlich ausliegen.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB scheidet hier schon deshalb aus, weil die von Gesetzes wegen zu beachtenden Voraussetzungen für ein derartiges Verfahren nicht vorliegen. Die Begründung zum Bebauungsplan behauptet schlicht, mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im „Stadtteil“ Anspach zu leisten. Diese auf Seite 4 der Begründung aufgestellte Behauptung trifft aus mehreren Gründen nicht zu. **Es geht nicht um einen Nachverdichtung im Stadtteil Anspach, sondern um eine Nachverdichtung auf einem einzigen Grundstück.** Für dieses Grundstück gibt es eine rechtswirksame Festsetzung für die Bebauung, auch soweit sie bisher noch nicht ausgenutzt worden ist. **Eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung kann ohne weiteres vorgenommen werden.** Die gegenwärtige auf dem Grundstück vorhandene Bebauung nutzt auch nicht annähernd die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Auch die zweigeschossige Bebauung kann räumlich so erweitert werden, wie dies in der zweiten Änderung zum Bebauungsplan „Grundpfad“ durch die Stadt Neu-Anspach 1991 festgelegt worden ist. Mit dieser Änderung sind die Baugrenzen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 15/2 verschoben worden. Er kann das Grundstück deutlich besser ausnutzen. **Schon dadurch hat er gegenüber anderen Eigentümern im Plangebiet deutliche Vorteile.**

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

Zu 25: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind jedoch entgegen der vorgebrachten Auffassung durchaus gegeben, sodass der Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit nur einer

Entwurfsoffenlegung aufgestellt werden kann. Aus dem Baugesetzbuch wird keine Vorschrift ersichtlich, die einer Kombination des Instrumentes vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem beschleunigten Verfahren entgegensteht. Im Übrigen steht auch die Rechtsprechung einer solchen Kombination nicht entgegen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wäre dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch wird der Schwellenwert des 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von maximal 20.000 m² zulässiger Grundfläche erkennbar unterschritten. Im Hinblick auf die allgemeinen tatbestandlichen Anwendungsvoraussetzungen kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend sehr wohl um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch der Begriff der Nachverdichtung herangezogen werden kann. In Anlehnung an die Rechtsprechung des VGH Hessen kann eine Maßnahme der Innenentwicklung auch dann gegeben sein, wenn für ein einzelnes Grundstück, welches im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes liegt und eine bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung aufweist, eine von der bisherigen Situation abweichende Bebauung oder Nutzung ermöglicht werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist eine solche Überplanung eines kleineren Bereiches innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes jedenfalls regelmäßig möglich. Eine Maßnahme der Innenentwicklung kann sich dabei auch auf den Bereich beschränken, der den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung des Gebietes sind ebenfalls nicht von vornherein städtebaurechtlich unzulässig. Schließlich bedarf es, nicht nur bei einer Maßnahme der Innenentwicklung, regelmäßig keiner kompletten Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes mit seinem ursprünglichen räumlichen Geltungsbereich.

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

Zu 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

C.

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

Anzuwenden sind die § 1 ff. BauGB. Wenn der bestehende Bebauungsplan geändert werden soll, ist ein „normales“ Änderungsverfahren einzuleiten. Dies bedeutet weiter, dass auch § 1 a BauGB anzuwenden ist. Im Verfahren, das die Stadt Neu-Anspach anstrebt, ist der na-

turschutzrechtliche Ausgleich gestrichen, weil er vermeintlich nicht erforderlich ist. Da in Wirklichkeit ein bestehender Bebauungsplan zu ändern ist, greift § 1 a BauGB uneingeschränkt ein. **Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist darzustellen und zu gewährleisten.** Auch hier liegt ein grundlegender Mangel in der Planung. Im Übrigen sind alle Normen anzuwenden, die sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als zu beachten erweisen. Für ein Änderungsverfahren gilt nichts anderes. **Es hat eine auf das gesamte Plangebiet zu erstreckende Untersuchung des Artenschutzes zu geben.** Die Belange der Eigentümer im gegenwärtigen Plangebiet sind zu untersuchen. Verkehrs- und Lärmbelange, eine ggf. notwendige Änderung von Nutzungsarten sind für den gesamten Planbereich des gegenwärtigen **Bebauungsplanes zu untersuchen.**

Zu 27: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die erneute Entwurfsoffenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden.

D.

Zu den einzelnen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes

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

Wem bestimmte Ausnutzungswerte nicht passen, **stellt künftig den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für sein konkretes Bauvorhaben.** Andere Bürger, die in einem bestehenden Bebauungsplangebiet bestimmte Bauansprüche haben, die ihrerseits verlangen können, dass auch Grundstücke, bei denen Abrissarbeiten anstehen und eine Neubebauung geplant ist, die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten müssen, werden nicht gefragt. Es wird alles beschleunigt erledigt. Auf die gesetzlichen Anforderungen kommt es nicht an. **So heißt im Antrag der Gesellschaft vom 25.08.2014 auf der Seite 1 am Ende auch ganz schlicht, zur Umsetzung des Bauvorhabens bedürfe es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.** Warum dies so sein soll (sein muss), wird mit keinem Wort erklärt. Selbstverständlich übernehme man auch die

Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des ca. 270 qm großen städtischen Grundstücks. Im Übrigen werden im Antrag von vornherein verlockende Zugeständnisse zugunsten der Gemeinde angeboten, um die Planung letztendlich zugunsten des Bauherrn umso mehr zu erleichtern.

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

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

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

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

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

vorgenommen werden. **Deren Zulässigkeit ergibt sich nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 34: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 35: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelte es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. **Nach Gesprächen zwischen dem Magistrat und dem Vorhabenträger erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens. Hierbei erfolgte auch eine Reduzierung der Geschosse und der Gebäudehöhen. Die bisherige textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf gestrichen.***

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

Zu 36: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 37: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung des Vorhabens wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden jetzt ausschließlich auf dem Baugrundstück sowie in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

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

Zu 38: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

Zu 39: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen an entsprechender Stelle.

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

**Zu 40: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (13).**

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

**Zu 41: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (25) und (26). Demnach kann vorliegend entgegen der vorgebrachten Auffassung von einer Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung ausgegangen werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt zudem im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.**

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

**Zu 42: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (15).**

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

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

**Zu 43 und 44: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ein Widerspruch zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung war im Übrigen auch vor der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung nicht erkennbar.**

Ein grundlegender Fehler in der Begründung liegt darin, dass die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Lärm und Abgasimmissionen überhaupt nicht betrachtet worden ist. Hier hätten Gutachten eingeholt werden müssen. **Die offene, erdgeschossige Garage führt zu einer Verlärmung und Verschmutzung durch Abgase der gesamten Umgebung,**

insbesondere aber des Flurstücks 12/3. Finanzielle Entlastungsgesichtspunkte zugunsten des Bauherrn führen zu **Planungswillkür**.

Zu 45: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 46: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*Eine abwägungserhebliche Beeinträchtigung der Bedeutung des Plangebietes für das Stadtklima ist im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht zu erkennen. Dies wurde auch bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt. Aus der tabellarischen Gegenüberstellung zu (4) bis (6) wird zudem deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll. Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhaben bezogenen Bebauungsplanes **unter Berücksichtigung der** Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus. Schließlich ist von Bedeutung, dass die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanten Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll.*

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

Zu 47: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird sinngemäß auf die vorgenannten Ausführungen an entsprechender Stelle.

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

Zu 48: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 49: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (15).

In Ergänzung der bereits erfolgten Darlegungen zum - verunglückten - **Artenschutzbeitrag** ist weiter anzumerken, dass die Methode, die dargestellt worden ist, gleichzeitig belegt, dass

eine sachgerechte Ermittlung gar nicht stattgefunden hat und zu dem fraglichen Zeitpunkt auch gar nicht erfolgen konnte. Die Darlegungen sind insgesamt unbrauchbar. Durch den Hinweis am Schluss (Seite 15) wird das Problem verdeutlicht: **Die Nutzung des Plangebiets als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse ist nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich, wenn der Abriss nicht bis zum 28.02.2015 abgeschlossen ist.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung

des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nunmehr geplanten 21 Wohnungen** ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Nach der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substanzieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach.

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

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

4. Im Übrigen wird ausdrücklich gerügt, dass für den gesamten Bereich im Tal, beginnend mit dem Festplatz, über die Abstellplätze, die durch das Rathaus genutzt werden, bis hin zu den Abstellplätzen, die Gegenstand des künftigen Bauvorhabens des Bauherrn sein sollen, **keinerlei Verkehrsuntersuchung** vorgenommen worden ist. Hier liegt ein kompletter

Abwägungsausfall vor, der der Planung bescheinigt, was sie in Wirklichkeit ist: Begünstigung eines einzelnen Eigentümers.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Herr Bürgermeister Hoffmann wird mit den Bemerkungen zitiert,

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

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

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

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

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

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

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

b) Übereinstimmend wird in allen Kommentierungen, die oben zitiert worden sind, davon ausgegangen, dass Zweck der Regelung des § 21 a BauNVO ist, durch verschiedene

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

Die angedachten Festsetzungen für das Grundstück Bahnhofstraße 30 verkehren das gesetzgeberische Ziel in sein Gegenteil. Der Entwurf des Vorhabenträgers weist an der Bahnhofstraße sechs oberirdische Abstellplätze aus. Sie liegen im nördlichen Grundstücksbereich. Weitere drei oberirdische Abstellplätze liegen an der westlichen Grundstücksgrenze zum Rathausgrundstück. An der östlichen Grundstücksgrenze, direkt angrenzend an das im Eigentum der Eheleute Kubitza stehende Grundstück, Flurstück 12/3, sind vier Abstellplätze angeordnet, weitere vier Abstellplätze befinden sich an der südlichen Grundstücksgrenze. In der Summe sollen oberirdisch auf Flurstück 15/2 siebenzehn Abstellplätze angeordnet werden. Das künftige Baugrundstück verfügt weder über ein Garagengeschoss im Rechtssinne, noch wird das Grundstück oberirdisch von Stellplätzen freigehalten, so dass nach dem Gesetzeszweck eine Vergünstigung von vornherein aus zwei Rechtsgründen ausscheidet.

- c) Im Garagengeschoss-Bereich befinden sich insgesamt 32 Abstellplätze, wobei jeweils zwei Abstellplätze hintereinander liegen. Sie können von der gemeinsamen Zufahrt in der Mitte der Garagengeschossfläche nicht angefahren werden. Jeweils acht Abstellplätze können nur von der jeweiligen Außenseite her erreicht werden. Dies wiederum ist nur möglich, wenn Abgrabungen an der Grundstücksgrenze vorgenommen werden, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes gar nicht erlauben. Von den vermeintlich 32 Abstellplätzen sind nur 16 Abstellplätze in der Tiefgarage durch eine Zufahrt, die als Nebenanlage nach § 21 a Abs. 1 BauNVO zulässig ist, erreichbar. 16 weiteren Abstellplätzen stehen, was ihre Nutzung angeht, die Höhenlage des Grundstücks, die unzulässige Massierung von Abstellplätzen an der Grenze zu Wohnnutzungen und die nach Maßgabe des Vorentwurfs zum Teil gar nicht erkennbare Anfahrbarkeit entgegen. Die Bebauungsplanfestsetzung von 16 Abstellplätzen in der erdgeschossigen Parkebene und von acht oberirdischen Abstellplätzen direkt an bzw. in der Nähe von Flurstück 12/3 verstößt gegen nachbargeschützte Rechtspositionen der Eheleute Kubitza.
- d) Der Vorentwurf des Vorhabenträgers sieht auf dem Festplatzgelände, Flurstück 27, vier Stellplätze und sieben Garagen (insgesamt 11 Stellmöglichkeiten) vor. Die Begründung zum Bebauungsplan beschreibt auf Seite 3, dass die erforderlichen Stellplätze in einer offenen Tiefgarage auf dem Baugrundstück selbst, im Bereich des Festplatzes und auf einem von der Stadt zu erwerbenden Grundstück angrenzend an den Festplatz nachgewiesen werden. § 1 des Durchführungsvertrages erklärt, dass Gegenstand des Vertrages die Flurstücke 15/2, 46 und 47 sind. Das Flurstück 27 ist in den Durchführungsvertrag nicht einbezogen worden. Nach der Begründung des Bebauungsplanes soll es aber gleichwohl als Stellplatzfläche dem Bauherrn zur Verfügung gestellt werden. Allein die Tatsache, dass Fremdgrundstücke der Stadt Neu-Anspach für die Erfüllung der Stellplatzpflicht auf einem Privatgrundstück in Anspruch genommen werden, auf diesem Grundstück aber keine Tiefgarage errichtet wird, schließt es aus, für das Baugrundstück eine offene erdgeschossige Parkebene als Vollgeschoss festzusetzen, dass auf die Geschossfläche nicht anzurechnen ist.
- e) Soweit durch Herrn Bürgermeister Hoffmann in der Presse die Behauptung wiedergegeben wird, diese Fläche aus dem Festplatzgrundstück werde nicht zur Verfügung gestellt, der Vorhabenträger werde ein Grundstück von der Stadt erwerben, steht diese Äußerung im Gegensatz zum Durchführungsvertrag und zur Begründung des Bebauungsplanes. In den

Stellungnahmen für die Eheleute Kubitza wurde an keiner Stelle behauptet, die Teilfläche aus den Flurstücken 46 und 47 solle nicht vom Vorhabenträger käuflich erworben werden. Ganz im Gegenteil, der formelle Mangel, der Durchführungsvertrag hätte notarielle beurkundet werden müssen, wird gerade aus der Tatsache hergeleitet, dass die Stadt versprochen hat, aus städtischem Grundbesitz für die Deckung eines Stellplatzbedarfes auf einem Privatgrundstück Teilflächen aus Grundstücken an den Vorhabenträger zu veräußern. An keiner Stelle ist im Übrigen die Behauptung wiederlegt, dass die Stadt aus dem Festplatzgelände Grundstücke zur Verfügung stellt. Das Gegenteil ergibt sich aus der Begründung des Bebauungsplans. Der Vorentwurf ist Gegenstand und Teil des Durchführungsvertrages. Von einer Veräußerung von Teilflächen aus dem Flurstück 27 an den Vorhabenträger ist keine Rede. Die in der Zeitung wiedergegebene Behauptung des Bürgermeisters ist, wenn sie in dieser Form gefallen ist, irreführend.

- f) Auf dem Festplatzgrundstück werden weitere sechs Stellplätze nach Maßgabe des Vorentwurfes des Vorhabenträgers vorgehalten. Auf den Teilflächen der Flurstücke 46 und 47 befinden sich insgesamt 12 Stellplätze.

Werden die oberirdischen Stellplätze zusammengezählt, ergeben sich 46 oberirdische Abstellplätze, die in keinem Garagengeschoss unterzubringen sind. Bei insgesamt 75 vorgesehenen Abstellplätzen (die 32 in der Garagengeschossfläche sind formal mit dieser Zahl in die Berechnung eingegangen) ergibt sich ein Verhältnis von 32 Abstellplätzen im sogenannten Tiefgaragengeschoss zu 43 oberirdischen Stellplätzen. Dies bedeutet, dass lediglich 42,6 % der eingezeichneten 75 Stellplätze in der Garagengeschossfläche untergebracht werden sollen, wobei 16 Abstellplätze mit dem Makel behaftet sind, dass sie ordnungsgemäß nicht angefahren werden können.

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

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

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

Darüber hinaus ist bereits darauf hingewiesen worden, dass eine Verwirklichung der Planung einen unzulässigen Rangierverkehr direkt an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 12/3 auslösen würde, die in nachbargeschützte Rechte der Eigentümer dieses Grundstücks, der Eheleute Kubitza, eingreift. Auf den Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 11.12.2013 wird nochmals verwiesen. Herr Hornmann, Vorsitzender Richter beim Verwaltungsgericht in Frankfurt am Main und Kommentator der Hess. Bauordnung weist in der zweiten Auflage darauf hin, dass § 3 Abs. 1 HBO als

Generalklausel dazu zwingt, Stellplätze und Garagen nur so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit anderer nicht schädigt. Die Vorschrift wird als nachbarschützend angesehen. Auf Hornmann, HBO, 2. Aufl., Anm. 29 und 31 zu § 44 HBO wird verwiesen.

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

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Stellungnahme wurde insbesondere der Hinweis vorgebracht, dass es sich bei dem die Garage umfassenden Geschoss nicht um ein Garagengeschoss i.S.d. § 12 Abs. 4 Satz 1 BauNVO handelt und demnach die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthaltene textliche Festsetzung 2.2.2 zur Nichtanrechenbarkeit des Garagengeschosses auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unzulässig sei. Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelte es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung tatsächlich nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Nach Gesprächen zwischen dem Magistrat und dem Vorhabenträger erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens. Hierbei erfolgte auch eine Reduzierung der Geschosse und der Gebäudehöhen. Die bisherige textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf gestrichen.

2. Der Durchführungsvertrag wurde am 29.01.2015 privatschriftlich unterzeichnet. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs gerade begonnen. Wenn behauptet worden ist (so die in der Presse wiedergegebene Äußerung des Herrn Bürgermeisters Hoffmann), die Bedenken der Anlieger würden eingearbeitet, bedeutet dies, dass der Durchführungsvertrag nicht vollzogen werden kann. Der Bürgermeister kommt damit zum gleichen Ergebnis, zu der auch die Stellungnahmen der Eheleute Kubitzka gelangen. Wären keine Fehler gemacht worden, wäre auch nichts einzuarbeiten. Auch diese Bemerkung ist geeignet, die Öffentlichkeit in die Irre zu führen. Was schon unterschrieben worden ist und damit den Charakter des Endgültigen erhalten hat, steht jeder Abwägung, die auf Nachbarbelange eingehen soll, entgegen.
3. Der Durchführungsvertrag, der im konkreten Fall der notariellen Beurkundung bedürft hätte, ist zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 12 Anm. 16). Durchführungsvertrag und Bebauungsplan dürfen sich inhaltlich nicht widersprechen, der Abschluss eines Durchführungsvertrags vor der Bürgerbeteiligung kann nur eines belegen, dass es auf die Einwände der Bürger überhaupt nicht ankommen soll, weil vollendete Tatsachen geschaffen werden sollen. Nur so ist zu erklären, dass der Durchführungsvertrag selbst zu Beginn des Offenlegungsverfahrens abgeschlossen worden ist. Etwaige Stellungnahmen und ihre Inhalte sollten nicht abgewartet werden. Soweit ein ganz zentrales Problem der angedachten Bebauungsplan-Festsetzung betroffen ist, nämlich die Festlegung der Nichtanrechnung eines Garagengeschosses, kann der Durchführungsvertrag überhaupt nicht vollzogen werden, weil die Festsetzung unwirksam ist.

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

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

fortgeschriebene Entwurf des Durchführungsvertrages wird vor Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

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

„Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.“

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

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

5. Soweit Herr Bürgermeister Hoffmann in seiner Stellungnahme das **Gemeinwohl** hervorhebt, übersieht er, dass ein öffentliches Interesse an der Errichtung des Baukörpers auf dem Grundstück Bahnhofstraße 30 **aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht ersichtlich ist**. Dieses öffentliche Interesse wäre darzulegen gewesen, um überhaupt eine Überprüfbarkeit des Bebauungsplanes zu geben.

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

Garagengeschosses Auswirkungen auf bestehende Nutzungen, die bestandsgeschützt sind, ausgelöst werden, die rücksichtslos sind, die aufgrund der bestehenden Bauleitplanung nicht zulässig sind und letztendlich aufgrund der Ungenauigkeiten im gesamten Planverfahren das ganze Ausmaß der geplanten Baumaßnahme gar nicht konkret feststellen lassen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen zunächst den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete bzw. Mischgebiete. Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen **handelte es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung zwar tatsächlich nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Ein Widerspruch **war demnach nicht zu erkennen. Nach Gesprächen zwischen dem Magistrat und dem Vorhabenträger erfolgte zwischenzeitlich jedoch ohnehin eine Umplanung des Vorhabens. Die bisherige textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf gestrichen.****

Ob die in der Presse wiedergegebene Bemerkung des Vorstandes der itasi AG eine angemessene Reaktion auf rechtliche Ausführungen ist, mag jeder Betrachter für sich beurteilen. Wenn er eine Beurteilung zu „100 %“ abgeben kann, stellt sich lediglich die Frage, **wer** Herrn Wingerter die anwaltlichen Stellungnahmen, die nicht zur Weitergabe an Dritte freigegeben worden sind, übermittelt hat. Auch dies mag im weiteren Verfahren geklärt werden.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Der Durchführungsvertrag leidet unter zwei grundlegenden Mängeln:

- Er bedarf der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung,

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

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

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

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

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

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

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

passung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertragsentwurfes an die Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens.

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

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

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

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Die Ziele enthalten Festlegungen, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind. Der RegFNP, der, soweit es sein Zustandekommen betrifft, in der Entscheidung im Einzelnen dargestellt wurde, sei verbindliche Vorgabe für die Bebauungsplanung der

Gemeinden. Unter der Gliederungsnummer 3.4.1 „Siedlungsgebiete“ sei im Regionalplan als Ziel Z 3.4.1-9 formuliert:

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

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

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

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die im Durchführungsvertrag festgelegten Ausnutzungswerte führen hier zu folgendem Ergebnis:

1. Die **Grundflächenzahl** liegt bei 0,6, kann bis 0,8 überschritten werden, tatsächlich liegt sie bei fast 1,0. Das beabsichtigte Vorhaben ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig.
2. Die **Geschossflächenzahl** wird mit 1,2 festgelegt (Höchstwert nach § 17 BauNVO). Die tatsächliche Geschossflächenzahl liegt bei mindestens 1,6, da das Garagengeschoss nicht als solches festsetzungsfähig ist und die entsprechende Fläche bei der Berechnung der Geschossflächen nicht unberücksichtigt bleiben kann.
3. Ein **Garagengeschoss** kann überhaupt nicht festgesetzt werden, weil die gesetzlichen Voraussetzungen nach §§ 12, 21 a Abs. 1 BauNVO nicht vorliegen. Wesentliche Teile des vermeintlichen Garagengeschosses werden für andere Zwecke beansprucht, sie dienen nicht dem Abstellen von Fahrzeugen, der Bonus kann nicht beansprucht werden, weil oberirdisch Abstellplätze errichtet werden, eine Zusammenfassung der Abstellplätze im erdgeschossigen Garagengeschossteil und alle oberirdischen Abstellplätze führen nicht dazu, dass die Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück

erfüllt werden kann, das Festplatzgrundstück wird für Stellplätze in Anspruch genommen, ein weiteres Grundstück soll an den Vorhabenträger verkauft werden, um dort ebenfalls oberirdische Abstellplätze zu errichten, die sich aus der konkreten Stellplatzsituation ergebenden Verkehrs- und Lärmbelastungen sind weder untersucht noch abgewogen worden.

4. Es liegt ein grober Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB, die **Ziele der Raumordnung**, vor. Unter Berücksichtigung der besonderen Örtlichkeiten, das Baugrundstück ist von einem MD-Gebiet umgeben, der Verkehrsverhältnisse auf der Bahnhofstraße werden für ein ca. 3.000 qm großes Grundstück 23 Wohneinheiten geschaffen. Für 10.000 qm wären maximal 35 Wohneinheiten zulässig. Werden 23 Wohneinheiten auf einen Hektar hochgerechnet, ergibt sich eine Zahl an Wohneinheiten von 76. Diese Zahl liegt weiter über dem Zielwert, der nach der regionalen Raumordnungsplanung maximal zulässig ist (VGH Urteil vom 20.03.2014). Es sind maximal 11 Wohneinheiten festsetzungs- und genehmigungsfähig.
5. Ein **naturschutzrechtlicher Ausgleich**, der nach §§ 12, 1 a BauGB geboten ist, wird nicht durchgeführt, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c BauGB wurden nicht beachtet. Fast 100 % versiegelte Fläche sollen ohne jeden Ausgleich zugelassen werden.
6. Eine **Abwägung** nach § 1 Abs. 7 BauGB, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist durch Abschluss des Durchführungsvertrages präjudiziert. Sie kann nicht stattfinden.
7. Da das Garagengeschoss auf die Geschossfläche anzurechnen ist, ergibt sich eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Geschossfläche, **die städtebaulich nicht gerechtfertigt ist** (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).
8. Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind vom **naturschutzrechtlichen Ausgleich** nach § 1 a BauGB nicht freigestellt.
9. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann zwar im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, es müssen aber die **Voraussetzungen des § 13 a BauGB** vorliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Der Verstoß führt zur Unwirksamkeit der Planung.
10. Da ein Bebauungsplan besteht, ist ein **Änderungsverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB** durchzuführen. Alle Eigentümer im jetzigen Plangebiet sind zu beteiligen. Der Verstoß hiergegen führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.
11. Die **Nichteinbeziehung der Nachbargrundstücke** in die Abwägung stellt einen Verstoß gegen die §§ 1 Abs. 7 und 8 BauGB dar.
12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt nicht die Merkmale der **Erforderlichkeit** für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es liegt ein **Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB** vor.
13. Die Abstellplätze sind nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen (**Verstoß gegen § 44 HBO**).

14. Die Kette der Festsetzungsverstöße

- zu hohe Grundflächenzahl
- tatsächliche Geschossfläche weit über 1,2
- Verkennung des Begriffs des Garagengeschosses
- Festsetzung oberirdischer Abstellplätze auf dem Grundstück an der Nachbargrenze
- Verdoppelung des Bonus durch nichtvorliegen eines Garagengeschosses und Anordnung oberirdischer Abstellplätze
- Schaffung oberirdischer Abstellplätze auf Nachbargrundstücken
- grundlegender Verstoß gegen den Tiefgaragenbonus

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

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

„Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.“

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

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

3.2 60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach

**Beschlussfassung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 i.V.m. § 13 Abs 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: 134/2015**

Beschluss:

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

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 03.06.2015, Az.: 60.00.06

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

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

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Lidl-Filiale auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.350 m² erweitern zu können. Parallel zu der Erweiterung erfolgt das Niederlegen eines dort ansässigen Getränkemarkts. Dieser Bereich wird einer Nutzung als Parkplatz zugeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 0,7 ha und befindet sich am nordöstlichen Stadtrand des Stadtteils Anspach. Mit dem Bebauungsplan werden Bereiche des seit September 1995 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans IV/10 *Gewerbegebiet am Burgweg* überplant. Neuversiegelungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Mit der Planung gegebenenfalls einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden keine Anregungen zu der Planung aus Dieser Sicht vorgetragen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** grundsätzlich keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dennoch bitten wir, die folgenden Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen:

1. Die folgenden Punkte sollten zusätzlich in die textlichen Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften bzw. Plankarte aufgenommen werden:
 - a. Wir schlagen vor, alle geplanten Bäume zwischen den Stellflächen (vgl. Freiflächenplan) und innerhalb der Flächen für Bepflanzungen zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) festzusetzen.

So könnte einerseits die Umsetzung der städtischen Stellplatzsatzung gestärkt werden und andererseits könnten die im B-Plan „Gewerbegebiet Am Burgweg“ nördlich der Rudolf-Diesel-Straße festgesetzten Bäume weiterhin verfolgt werden. An den ursprünglich vorgesehenen Standorten befindet sich aktuell eine Bushaltestelle, so dass die Umsetzung dieser Festsetzungen unwahrscheinlich erscheint, aber weiterhin gefordert werden muss, da diese Bäume mit in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des oben genannten Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Ergänzend zur Stellplatzsatzung sind für die Begrünung der Stellplätze heimische und standortgerechte Bäume mit folgenden Qualitäten vorzuschreiben:

- i. Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm,
- ii. mindestens 3 mal verpflanzt und
- iii. der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die aktuellen Bemessungen des durchwurzelbaren Raums innerhalb der Stellplatzfläche sind eindeutig zu gering. Ein funktionsfähiger Baumstandort für eine dauerhafte Entwicklung der Bäume kann hier nicht als gesichert gelten.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die vorhandene Randeingrünung bereits gemäß der angesprochenen Fundstelle im normativen Teil des Bebauungsplanes gesichert worden ist. Sodann sei darauf hingewiesen, dass es auch für die Festsetzung von Anpflanzungen der städtebaulichen Begründung bedarf und solche Festsetzungen nach § 41 Abs. 2 BauGB Entschädigungsansprüche gegenüber der planaufstellenden Gemeinde, hier der Stadt Neu-Anspach, begründen können. Da die Anpflanzungen bereits durch die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach gefordert ist und gewährleistet wird und hinreichend belastbare Gründe für eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht erkennbar sind, kann der Entwurf des Bebauungsplanes insoweit unverändert zur Satzung erhoben werden. Die Anregungen zu den Pflanzenqualitäten werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, um in dessen Vollzug, dem eigentlichen Adressaten, entsprechende Berücksichtigung zu finden.

- b. Der auf Seite 22 der Begründung erwähnte Grad der Versiegelung sollte Eingang in die textlichen Festsetzungen finden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochene Textpassage lautet: „Der Grad der Versiegelung verändert sich dahingehend, dass gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag zu befestigen sind. Im vorliegenden Plangebiet sind Verkehrsflächen inkl. Stellplatzflächen mit Pflastersteinen befestigt, wodurch eine teilweise Niederschlagsversickerung in den Boden möglich ist, was zur bisherigen Situation (völlige Versiegelung durch Bebauung) eine Verbesserung darstellt.“ Da die Stellplatzsatzung auch hier einschlägig ist, bedarf es keiner zusätzlichen Sicherung deren Vorgaben durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

- c. Es sollte auf die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen verwiesen werden. Die im Plangebiet befindlichen und nicht zur Entfernung vorgesehenen Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ihr wird dadurch entsprochen, dass ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wird. Im Übrigen geht die Stadt Neu-Anspach davon aus, dass den von dem Vorhabenträger zu beauftragenden Unternehmen aus dem Bereich des Garten- und Landschaftsbaus auch die für sie einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen bekannt sind.

- d. Zudem sollte geprüft werden, welche gestalterischen Festsetzungen bezüglich einer Dach- und Fassadenbegrünung getroffen werden können.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Festsetzungen respektive Gestaltungsvorschriften scheiden bei Gebäuden, in denen Lebensmittel hergestellt oder weiterverarbeitet werden oder in denen mit Lebensmitteln gehandelt wird allein schon deshalb aus, um das Eindringen von Tieren jedweder Art zum Beispiel über Lüftungseinrichtungen zu verhindern. Aufgrund der Ortsrandlage und des angrenzenden Grünzuges fehlt zudem eine städtebauliche Begründung.

- e. Eine Vorschrift zur ausschließlichen Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen bei der Außenbeleuchtung sollte im Hinblick auf das nördlich angrenzende Biotopverbundsystem (vgl. Reg FNP sowie Landschaftsplan), ergänzt werden. Ansonsten ist nicht auszuschließen, dass potentiell im Wirkraum befindliche Tierarten beeinträchtigt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Festsetzung kann keinen Eingang in den normativen Teil eines Bebauungsplanes finden, da ihr der für eine Festsetzung erforderliche Bodenbezug fehlt und der Gesetzgeber den Gemeinden kein Festsetzungsfindungsrecht zugestanden hat. Die Empfehlung wird allerdings in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, als Anregung an den Vorhabenträger, sie im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenplanung zu prüfen und zu berücksichtigen.

- f. Des Weiteren empfehlen wir vorsorglich einen Hinweis auf den speziellen Artenschutz mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

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

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

- *Gehölzrückschnitte und —rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. — 30.09.) durchzuführen,*
- *außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.*

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

Der Anregung wird entsprochen.

Die Hinweise werden als solche in die Plankarte aufgenommen.

Die Möglichkeit einer Einleitung des Niederschlagswassers von den Stellflächen in ein Gewässer sollte durch die Festsetzung Nr. 3.3.1 nicht ermöglicht werden. Hier kann es zu Beeinträchtigungen streng geschützter Arten der aquatischen Flora und Fauna kommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kapitel 3 beinhaltet keine Festsetzungen sondern, wie die Überschrift besagt, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen. Es handelt sich auch bei Nummer 3.3.1 nur um einen Hinweis auf die gesetzlichen Prüfaufträge des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes. Eine Einleitung in ein Gewässer bedarf im Übrigen einer Einleiterlaubnis durch den Landkreis.

2. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 18.06.2015, Az.: Neu-Anspach 4/15/Bp

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

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lidl- Marktes überschreitet zwar um 100 m² die Raumverträglichkeitsgrenze für Discounter (max. 1200 m² Verkaufsfläche), dies wird aber als geringfügig angesehen und stellt unseres Ermessens nach keine raumbedeutsame Veränderung dar. Die Erweiterung dient der Bestandssicherung des Lidl-Marktes an dieser Stelle und ist letztlich durch die Zurücknahme des Getränkemarktes eine Umverteilung der Verkaufsfläche auf dem Grundstück mit nur geringfügiger Erhöhung.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wir weisen aber darauf hin, dass es in Neu-Anspach weitere Planungen bzgl. der Verlagerung und Vergrößerung des Edekamarktes (aktueller Standort im Gewerbegebiet „Am Burgweg“, Verlagerung an den Standort südlich der L 3270, geplante Verkaufsfläche 1500m²) sowie der Neuansiedlung eines REWE-Marktes (an die L 3041, geplante Verkaufsfläche ca. 1600m²) gibt.

Die geplanten Standorte sind im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) bislang nicht vorgesehen. In mehreren Gesprächen hat der Regionalverband bereits darauf hingewiesen, dass die kumulativen Auswirkungen der verschiedenen großflächigen Einzelhandelsvorhaben untersucht werden müssen, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich der verschiedenen Vorhaben ausschließen zu können.

Ebenso müsste die Notwendigkeit mehrerer großflächiger Betriebe in einem Unterzentrum wie Neu-Anspach begründet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir explizit darauf hin, dass aus der bestehenden Kaufkraftbindungsquote von 102 % und der für die Lidl-Erweiterung prognostizierten Kaufkraftbindungsquote von 104 % abgeleitet werden kann, dass die Grundversorgung in Neu-Anspach bereits gesichert ist und ein städtebauliches Erfordernis für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe möglicherweise nur schwer begründet werden kann. Eine kumulative Betrachtung unter Berücksichtigung der anderen geplanten Einzelhandelsvorhaben fand im vorliegenden Fall nicht statt. Wir empfehlen, diese nachzuholen.

Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die bereits seit vielen Jahren zu beobachtende Dynamik in der Entwicklung des (Lebensmittel-) Einzelhandels führt dazu, dass Projektentwickler und Einzelhandelsunternehmen regelmäßig ihr Interesse an Standortverlagerungen und Standortneugründungen auch in Neu-Anspach der Stadt gegenüber bekunden. Sobald und soweit aus einer solchen Interessenbekundung die Entwicklung eines konkreten und mit den städtebaulichen Zielen von Neu-Anspach konformen Konzeptes möglich erscheint, wird die Stadt mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt Kontakt aufnehmen, um über die Notwendigkeit und den Umfang der erforderlichen Einzelhandelsuntersuchung bzw. Zentrenkonzeptes zu sprechen. Ein solches Erfordernis leitet sich aus der für den vorliegenden Abwägungsprozess maßgeblichen vergleichsweise geringfügigen Erweiterung des Lidl-Filialstandortes aber nicht ab.

**3. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 19.06.2015, Az.: III 31.2-61d 02/01-103**

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ ist beabsichtigt, den bestehenden Lidl-Markt um 250 m² auf 1.350 m² VK zu erweitern und den mit einer Verkaufsfläche von 94 m² kleinflächigen Elektrofachhandel in seinem Bestand zu sichern und eine geringfügige Erweiterung (max. Grundfläche 170 m²) zu ermöglichen. Die Fläche des Lidl-Marktes liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten gemischten Baufläche, Bestand, die gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/ RegFNP 2010 zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind. Die geringfügige Erweiterung des Nahversorgungsmarktes um 250 m² stellt keine raumbedeutsame Maßnahme dar und verstößt bezüglich der Lage innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung nicht gegen regionalplanerische Ziele. Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden daher keine Bedenken gegen die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erhoben.

Der bestehende kleinflächige Elektrohandel liegt innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche, Bestand. Mit der Festsetzung einer maximalen Fläche von 170 m² wird im Wesentlichen der Bestand gesichert, geringfügige Erweiterungen des 94 m² großen Marktes sind möglich. Die Planung stellt aufgrund der geringen Flächengröße keine raumbedeutsame Maßnahme dar, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Gegen die Festsetzung eines „Elektrofachhandels mit Geldautomat“ werden daher — auch bezüglich der Lage des Vorhabens innerhalb des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand — keine Bedenken aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung erhoben.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken. Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf Folgendes hin:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - Rohstoffsicherungskarte des HLUg
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
 - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
 - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
 - In der Datenbank vorliegende Informationen
 - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen

Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da auch der Stadt Neu-Anspach keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmittel vorliegen und solche spätestens bei der Schaffung des Baugrundes für die dort seit vielen Jahren vorhandene Bebauung hätten gefunden werden müssen, kann es bei der Information der Stadt Neu-Anspach an den Vorhabenträger bleiben, dass der Kampfmittelräumdienst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht beteiligt wurde und er, der Vorhabenträger, diesen gegebenenfalls eigenverantwortlich ansprechen möge.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

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

**3.3 60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach
Durchführungsvertrag
Vorlage: 135/2015**

Beschluss:

Es wird beschlossen, folgenden Durchführungsvertrag mit der Firma Lidl abzuschließen:

**Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bzw.
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“
zur Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. IV/10 Gewerbegebiet Am
Burgweg
sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rudolf-Diesel-Straße 1
und 2**

Die Stadt Neu Anspach,
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach

vertreten durch den
Bürgermeister Herrn Klaus Hoffmann und der
1. Stadträtin Frau Luise Drescher-Barthel

im Folgenden „Stadt“ genannt

und

die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG,
Am Magna Park 10, 35428 Langgöns,

vertreten durch den
Geschäftsführer Herrn Dirk Torsten Bauch
und den Prokuristen Herrn Stephan Luxem,

im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt,

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Filiale Rudolf-Diesel-Straße 1 auf bis zu 1.350 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Hierfür bedarf es der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1

Vertragsgrundstück

Das Vertragsgebiet umfasst das Flurstück Gemarkung Anspach, Flur 48 Flurstücke 57/4, 71 und 72.

§ 2

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.350 m² durch einen längsseitigen Anbau an den bestehenden Markt. Die heute als Getränkemarkt genutzte ursprüngliche Filiale wird niedergelegt, auf der freiwerdenden Fläche werden Stellplätze angelegt.

§ 3

Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Erweiterung innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Rechtskraft dieses Vertrages einen vollständigen Bauantrag nach Hessischer Bauordnung (HBO) einzureichen und nach Erteilung der Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung innerhalb von 36 Monaten mit dem Bau zu beginnen.

Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben kann, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der vorgenannten Fristen mit dem Vorhaben beginnt und abschließt.

§ 4

Kostentragung

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, trägt der Vorhabenträger die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung; insbesondere auch die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dafür ggf. erforderlichen Gutachten.

Der Vorhabenträger übernimmt darüber hinaus die der Stadt für die erforderlichen Amtlichen Bekanntmachungen entstandenen Kosten auf entsprechenden Nachweis.

§ 5 Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrerschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind Bestand.

§ 6 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Planung ist voraussichtlich nicht mit negativen Auswirkungen auf die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachtenden Aspekte Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan modifiziert ausschließlich bereits bestehendes Baurecht.

§ 7 Rücktrittsrecht / Kündigung

Dieser Vertrag kann aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Durchführungsfrist des § 3 Abs. 1 oder 2 nicht eingehalten wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 8 Haftungsausschluss

Die Stadt übernimmt keine, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan zustande kommt. Der Vorhabenträger trägt das Risiko, dass der Bebauungsplan nicht beschlossen oder gerichtlich außer Vollzug gesetzt oder für unwirksam erklärt wird.

Schadensersatzansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund, die daraus resultieren, dass eine Baugenehmigung auf Rechtsbehelfe von Dritten aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird, sind ausgeschlossen.

§ 9 Weitergabe von Verpflichtungen, Rechtsnachfolge

Für den Fall des Wechsels im Eigentum an dem Baugrundstück wird der Vorhabenträger den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen, und zwar in der Weise, dass dieser zusätzlich verpflichtet wird, seinen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden. § 12 Abs. 5 BauGB bleibt unberührt.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Über die Zustimmung ist auf Antrag des Vorhabenträgers innerhalb von 8 Wochen zu entscheiden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben und dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

Die Rechtsnachfolge ist der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

§ 10 Anlagen

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 23.06.2015
Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 24.02.2015

§ 11 Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen, Ergänzungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gleiches gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen zu diesem Vertrag gemäß § 12 vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu beraten.

§ 12 Wirksamkeit

Die §§ 1, 2, 4 sowie 7 bis 11 werden mit Vertragsabschluss wirksam.

Die §§ 3 sowie 5 bis 6 werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wirksam.

Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält ein Exemplar, der Vorhabenträger zwei Exemplare.

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

**3.4 60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 136/2015**

Beschluss:

Der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

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

**3.5 60-14-08 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: 113/2015**

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

**1. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 05.05.2015, Az.: 60.00.06**

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel der oben genannten 2. Änderung des seit 2007 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Am Kellerborn — 1. Bauabschnitt“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich des Firmengeländes des Unternehmens Adam Hall die Errichtung eines vollautomatisierten Hochregallagers zu ermöglichen. Gemäß den vorliegenden Entwurfsunterlagen sind hierzu Bauhöhen von 16 m über dem Bezugspunkt erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Höhe von maximal 12 m über dem Bezugspunkt fest.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wird innerhalb des Geltungsbereichs, auf einer Fläche von 2,5 ha, die Höhenfestsetzung entsprechend den Unternehmensanforderungen auf 16 m über den Bezugspunkt geändert. Alle anderen Festsetzungen des Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Es ergibt sich bezogen auf den Biotopwert kein Ausgleichserfordernis aus der Planung.

Die durch die Planung hervorgerufene zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch die Pflanzung großkroniger Bäume 1. Ordnung entlang des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifens zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung von Westerfeld sowie entlang der Verkehrswege gemildert werden.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine Anregungen/Bedenken aus dieser Sicht vorgetragen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung kann keine abschließende Stellungnahme zur vorliegenden B-Planänderung abgegeben werden.

Wir bitten, folgende Unterlagen nachzureichen bzw. nachzubessern:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die durch die vorgesehene Änderung ermöglichte Erhöhung der Gebäudehöhe wird zu einer erhöhten Verschattung der nördlich angrenzenden Fläche führen. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA befindet sich an dieser Stelle eine festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB). Diese hat den Erhalt bzw. die Entwicklung von Streuobst und Extensivgrünland zum Ziel. Es ist im Vorfeld zu prüfen, ob sich dieses Ziel trotz einer größeren Verschattung der Fläche weiterhin erfolgreich umsetzen lässt oder ob es ggf. zu Beeinträchtigungen des Ziels dieser Ausgleichsmaßnahme kommen kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine maßgebliche Verschattung der bereits im Bebauungsplan von 2007 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft bzw. der dortigen Pflanzflächen ist im Zuge der vorliegend geplanten und nur teilweisen Erhöhung der maximal zulässigen Höhenentwicklung im Ergebnis nicht zu erwarten, da das geplante Automatik-Hochregallager nicht bis an die nördlichen Grenzen des festgesetzten Gewerbegebietes reicht und demnach auch künftig hinreichende Abstände gewahrt werden können. Zudem bleiben die geplanten Gebäudehöhen unter den üblicherweise bei Hochregallagern erforderlichen Gebäudehöhen und es ist vielmehr nur eine teilweise Erhöhung um 4 m vorgesehenen. Schließlich befinden sich die Standorte der vorgesehenen ergänzenden Baumstandorte im Bereich des dortigen Erdwalls, sodass die Standorte ohnehin bereits höher gelegen sind. Eine Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Zielen zur Umsetzung des ursprünglichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Überdies ist zu begründen weshalb die an der nordwestlichen Grenze des ursprünglichen B-Plans vorgesehenen Pflanzungen von insgesamt 5 Bäumen, der Überarbeitung zum Opfer gefallen sind. Es erscheint wenig sinnvoll die dort vorgesehene Bepflanzung mittels von Bäumen 1. Ordnung entfallen zu lassen, zumal die Pflanzungen Bestandteil der ursprünglichen Ausgleichsplanung darstellten und zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen sollten. Unter Berücksichtigung der nunmehr geplanten höheren Gebäude, erscheint eine Abpflanzung diesseits des Gebäudes sogar als überaus sinnvoll. Hiermit verbunden sollte auf eine Pflanzqualität von 4xv; 500 — 700 cm Höhe und 25 — 30 cm Stammumfang geachtet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen fünf Laubbäume, die in dem der vorliegenden Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplan von 2007 im Bereich der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden, befinden sich jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und sind demnach nicht im Zuge der vorliegenden Planung entfallen. Jedoch erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ – 2. Bauabschnitt von 2014 eine Herausnahme der fünf Baumstandorte aus der dortigen Planung. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen entsprechenden Pflanzungen jedenfalls nicht entgegen.

Des Weiteren bitten wir, die folgenden Hinweise zu bedenken:

Aufgrund der erhöhten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes regen wir an, eine zwingende Fassadenbegrünung für die Nord- und Ostseite des Gebäudes, unabhängig der Größe der Wandöffnungen, festzusetzen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Fassadenbegrünung wurde bereits in dem der vorliegenden Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplan von 2007 dahingehend festgesetzt, dass Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 gelten auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes unverändert fort.

2. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 18.05.2015, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-73

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen die o.g. Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

**3. Regierungspräsidium Darmstadt, - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
Schreiben vom 13.04.2015, Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05- N 796-2015**

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

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

**4. Fraport AG
Schreiben vom 15.04.2015, Az.: RAV-AP vi-wi**

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

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

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

**5. Regionalverband FrankfurtRheinMain
Schreiben vom 21.04.2105, AZ.: Neu-Anspach 2/15/Bp**

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

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Die in der Bebauungsplan-Änderung vorgesehene Festsetzung zur Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante von bisher 12 auf nunmehr 16 m ist aus dieser Darstellung entwickelt.

Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

**6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom 11.05.2015, Az.: N1-PM1 -Ru**

Auf Ihre Anfrage vom 25.03.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-14-08 „Gewerbegebiet Am Kellerborn 1.BA — 2. Änderung“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

**7. hessenARCHÄOLOGIE Wiesbaden
Schreiben vom 01.04.2015**

Gegen das vorgesehene Bebauungsplankonzept werden von Seiten unseres Amtes keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung im Text zur Zustimmung der Baugenehmigung aufzunehmen:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei der Bauausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**8. Syna GmbH
Schreiben vom 08.04.2015**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25.03.2015, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW,

Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan (siehe Anlage) 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.

Sollte der Anbau des Automatik-Hochregallagers zusätzliche elektrische Leistung benötigen welche nicht mehr über den vorhandenen Hausanschluss 3 x NAYY-J 4x 150mm² der Adam Hall zur Verfügung gestellt werden kann ist der Syna GmbH nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes und nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie der zu erwartende Leistungsbedarf frühzeitig mitzuteilen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die beigefügten Lagepläne werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes; die Leitungsverläufe werden, wie angeregt, nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

9. Hessen Mobil

Schreiben vom 30.04.2015, Az.: 34 c 2 – 15-4560 – BE 7.2 Kr

Die unmittelbare äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen, die im weiteren Verlauf mit dem überörtlichen Straßennetz (L 3270) verknüpft sind. Von der 2. Änderung des o. a. Bebauungsplan ist keine Verkehrszunahme zu erwarten, die nicht über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es bestehen daher keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Kellerborn", 1. BA.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

10. Unitymedia Hessen GmbH & CO. KG

Schreiben vom 09.04.2015, Vorg.-Nr. 142879

Vielen Dank für Ihre Informationen.

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

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

**3.6 60-14-08 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 114/2015**

Beschluss:

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

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

**3.7 60-14-12 Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: 111/2015**

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25 die in **Fettdruck und Kursivschrift** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

**1. Hochtaunuskreis – FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 05.05.2015, Az.: 60.00.06**

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um innerhalb des 1.700 m² umfassenden Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung der Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Anspach zu schaffen. Der Bereich soll als Reines Wohngebiet festgesetzt werden und die Errichtung von zwei weiteren Wohnhäusern ermöglichen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, die diese überwiegend als Grünfläche/Friedhof festsetzen.

Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen über Teile einer Ökokon-tomaßnahme innerhalb von Waldflächen der Stadt Neu-Anspach kompensiert werden.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Planung verursacht keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung bestehen keine Bedenken gegenüber der oben genannten Planung.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Wir bitten, die folgenden Hinweise und Anregungen zu bedenken:

Es ist zu prüfen, ob die im Umweltbericht auf Seite 4 (Punkt 2.5) erwähnte Eingrünung des Altglascontainers mit in die textlichen Festsetzungen bzw. den Entwurfsplan aufgenommen werden kann.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Rahmen der Planumsetzung werden die konkreten Möglichkeiten zur Eingrünung der Altglascontainer geprüft und seitens der Stadt Neu-Anspach entsprechende Pflanzmaßnahmen durchgeführt. Von der Aufnahme einer diesbezüglichen textlichen Festsetzung wird jedoch abgesehen.

Wünschenswert wäre, wenn durch die Festsetzung Nr. 2.4.1. ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig wären.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung 2.4.1 bezieht sich bereits ausdrücklich auf die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, sodass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Es ist nochmal zu prüfen, um welche Hausnummern es sich bei der Planung handelt. Hier sind unterschiedliche Angaben im Vorentwurf bzw. Entwurf gemacht worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan umfassten Flur-, Flurstücks- und Hausnummern wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes überprüft und entsprechend korrigiert, sodass nunmehr von einer korrekten Bezeichnung ausgegangen werden kann.

2. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 18.05.2015, Zchn. III 31.2-61d 02/01-101

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 10. Dezember 2014.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 10.12.2014 wurden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geäußert.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 10. Dezember 2014. Zu den weiteren naturschutzrechtlichen Belangen verweise ich auf die zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 10.12.2014 wurden aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geäußert. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

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

Abwasser

Meine o.g. Stellungnahme aus Sicht der Abwasserentsorgung vom 10. Dezember 2014 hat die Stadt Neu-Anspach entsprechend Schreiben vom 26. März 2015 zur Kenntnis genommen.

Da ein Regenwasserkanal in zumutbarer Nähe nicht vorhanden ist und die Möglichkeit einer Versickerung ebenfalls nicht gegeben ist, muss vom reinen Trennsystem abgesehen werden.

Der letzte Satz in der Begründung zur Abwasserentsorgung (S. 12) bzw. der letzte Satz der Textfestsetzung 2.3.2 muss also lauten: „Ein Zisternenüberlauf ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen“.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich in meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.

3. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst Schreiben vom 13.04.2015, Zchn. I 18 KMRD- 6b 06/05- N795-2015

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

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

4. Fraport AG Schreiben vom 14.04.2015, Zchn. RAV-AP vi-wi

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

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

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 21.04.2015, Az.: Neu-Anspach 3/15/Bp

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

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes (ca. 0,1 ha) als Grünfläche Friedhof dar.

Die Ausführungen in den Erläuterungen zum Bebauungsplan bzgl. der Entwicklung der Planung aus dem RPS/RegFNP 2010 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

**6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom 11.05.2015, Az.: N1-PM1-RU**

Auf Ihre Anfrage vom 25.03.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-14-12 „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an:

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

Des Weiteren behält unsere Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vom 01.12.2014 ihre Gültigkeit.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 01.12.2014 wurden Hinweise zur Planung geäußert, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden nicht geäußert.***

**7. Abwasserverband Oberes Usatal
Schreiben vom 13.05.2015**

Bezug nehmend auf das o. g. Schreiben teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit: Gemäß der veröffentlichten Begründung zum Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ - Planstand 09.01.2015 - ist im Stadtteil Anspach der Stadt Neu-Anspach im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Bereich des Fanny- Hensel-Weges und der Konrad-Adenauer-Straße in Richtung des Friedhofsgeländes die Ausweisung von zwei ergänzenden Baugrundstücken vorgesehen.

Gemäß der textlichen Festsetzung zu dem Bebauungsplan (Planstand: 09.01.2015 - Entwurf) sollen die Befestigungen für Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Das Niederschlagswasser der nicht dauerhaft begrünten Dachflächen soll in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2,0 m³ gesammelt und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung

und zur Toilettenspülung genutzt werden. Der Zisternenüberlauf soll entweder an den vorh. Regenwasserkanal oder zur Versickerung gebracht werden.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Baugebiet in der bisherigen SMUSI-Berechnung noch nicht berücksichtigt ist. Auf Grund der Lage des gepl. Baugebietes ist davon auszugehen, dass es bzgl. der Entwässerung an die vorh. kanalisierte Fläche F14 „Hausen Mitte West“ angeschlossen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ (Planstand: 09.01.2015 - Entwurf) soll die Abwasserentsorgung durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal (DN 600) im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße erfolgen.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen

Abbildung 1: Ausschnitt SMUSI-Flächenplan-Prognose 2010 (siehe Anlage):
Die kanalisierte Fläche F14 „Hausen Mitte West“ ist an das ROB „Eisenbachtal“ (B05) angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von rd. 230 kg/(ha*a) und damit noch unter dem Zielwert von ca. 240 kg/(ha*a) bzw. dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a).

Die vorh. kanalisierte Fläche F14 „Hausen Mitte West“ weist eine Flächengröße von rd. 17 ha auf, so dass das neue Baugebiet mit einer Größe von näherungsweise rd. 0,12 ha hinsichtlich der Entwässerung eher untergeordnet ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung davon auszugehen ist, dass das geplante Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. Jedoch sollte der Anschluss des o.a. Baugebietes an die Fläche F14 bei der weiteren Planung noch fachtechnisch nachgewiesen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerung der beiden geplanten Baugrundstücke erfolgt jedoch durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße (DN 600), wobei anfallendes Niederschlagswasser gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen eingriffsmindernden Festsetzung zunächst in Zisternen zu sammeln und zu verwerten ist.

8. Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 10.04.2015

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

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

**9. Syna GmbH
Schreiben vom 07.04.2015**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25.03.2015, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 25.11.2014.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 25.11.2014 wurden Hinweise zur Planung geäußert, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus wurden die bestehenden Versorgungsanlagen, sofern diese innerhalb des Plangebietes verlaufen, bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung gestellten Leitungspläne werden zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum vorliegenden Bauleitplanverfahren. Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 25.11.2014 nicht geäußert.

**10. Hessen Mobil
Schreiben vom 30.04.2015, Az.: 34 c 2 – 15-4559 – BE 7.2 Kr**

der o. a. Bebauungsplan lag uns im November 2014 mit der Bezeichnung "Konrad-Adenauer-Straße 12-14" vor.

Unsere Stellungnahme vom 01. Dezember 2014 gilt auch für "Konrad-Adenauer-Straße 23-25" unverändert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 01.12.2014 wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geäußert.

**11. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Schreiben vom 09.04.2015, Vorg.-Nr. 142876**

Vielen Dank für Ihre Informationen.

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zu Kenntnis genommen.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

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

3.8 60-14-12 Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: 112/2015

Beschluss:

Der Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

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

3.9 60-15-11 Baugebiet An der Lehmkauf, Stadtteil Westerfeld Abschluss einer Vereinbarung zur Realisierung eines Wohnkonzeptes für die Generation 55 plus - Lebensfreude, Lebensqualität und Sicherheit - Vorlage: 116/2015

Die Mitglieder des Ausschusses begrüßen das Konzept. Ob die Optionszeit von 18 Monaten ausreichen wird, um entsprechende Interessenten zu finden, wird unterschiedlich beurteilt.

Beschluss:

Es wird beschlossen, mit der Unternehmensgesellschaft Rubin Residenzen, Emmighausstraße 78, Usingen, zur Umsetzung eines Wohnkonzeptes für die Generation 55 plus eine Optionsvereinbarung für die Vermarktung von 8 Bungalows auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.064 m² mit folgenden Maßgaben abzuschließen:

1. Die Optionierung erfolgt für einen Zeitraum von 18 Monaten. Die Optionsvereinbarung beginnt am 03.08.2015.
2. Die Stadt übernimmt keine Vermarktungskosten.
3. Der Grundstückspreis wird auf 330,00 €/m² festgelegt. Er beinhaltet die Erschließungskosten.
4. Die Unternehmensgesellschaft hat die Stadt über die Realisierbarkeit des Konzepts regelmäßig alle zwei Monate zu informieren.

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

3.10 60-15-19 Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Saalburgstraße 39, Stadtteil Anspach Einleitung des Verfahrens Vorlage: 128/2015

Andreas Moses interessiert, ob schon bekannt ist, wie die Lärmschutzmaßnahmen zur angrenzenden Wohnbebauung aussehen soll. Außerdem möchte er wissen, wer Auftraggeber des Einzelhandelsgutachtens ist und ob bekannt ist, welche Nachnutzung im Feldbergcenter geplant ist.

Klaus Hoffmann erwidert, dass im Verfahren noch Lärmschutzuntersuchungen angestellt werden müssen, die Stadt Auftraggeberin des Einzelhandelsgutachtens sein wird und mit dem Konzern bereits das Anliegen der Stadt zur Sicherstellung einer Nahversorgung am alten Standort vorgetragen wurde.

Rolf Scherer bittet den Investor auf für Laien lesbare Darstellungen im Verfahren hinzuweisen.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt REWE Saalburgstraße 39, Stadtteil Anspach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 11, Flurstück 127/4, Saalburgstraße 39, Stadtteil Anspach.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die geplante Errichtung des Nahversorgungsmarktes REWE einschließlich der dazugehörigen Stellplätze.

Sämtliche mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger;

2. das in der Anlage 2 dargestellte Baukonzept als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Kenntnis zu nehmen;
3. die Erstellung eines Einzelhandelskonzept, das beide (EDEKA und REWE) die Einzelhandelsstruktur prägende Vorhaben umfasst, in Auftrag zu geben, wobei der Magistrat beauftragt wird, noch einen Kostenschlüssel zwischen der Stadt und den Vorhabenträger zu vereinbaren.

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

3.11

60-14-15 Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nahversorgungsmarkt EDEKA In der Us, Stadtteil Anspach

Grundsatzentscheidung

Einleitung des Verfahrens

Vorlage: 126/2015

Frau Feldmann berichtet, das die Anregungen aus dem TULFA bereits mit EDEKA besprochen wurden. Bis zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung werden Schnitte vorgelegt werden. Im Verfahren werde auch noch modellhaft das Projekt dargestellt.

Sabine Botschek lehnt den Standort aus naturschutzrechtlichen Gründen und im Hinblick auf das angrenzende Überschwemmungsgebiet ab.

Manfred Klein würde begrüßen, wenn die Anbindung über einen Kreisell erfolgen könnte.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA In der Us, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 271 bis 279 und Teilflächen der Grundstücke Flurstücke 269, 270 und 443 und Teilflächen der Grundstücke in der Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstücke 115 und 226.

Sämtliche mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger;

Planziel ist die Schaffung von Baurecht für die geplante Errichtung des Nahversorgungsmarktes EDEKA einschließlich der dazugehörigen Stellplätze und der Ausgleichsmaßnahmen;

2. das in der Anlage 3 dargestellte Bebauungskonzept als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Kenntnis zu nehmen;
3. beim Regionalverband FrankfurtRheinMain den Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes und den Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von den Richtlinien zum Flächenausgleich zu stellen;
4. die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes, das beide (EDEKA und REWE) die Einzelhandelsstruktur prägende Vorhaben umfasst, in Auftrag zu geben, wobei der Magistrat beauftragt wird, noch einen Kostenschlüssel zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern zu vereinbaren.

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

**3.12 60-15-13 Bebauungsplan Hauptstraße, 3. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnsbach
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 142/2015**

Beschluss:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1. i.V.m. § 13 a BauGB den Bebauungsplan Hauptstraße, 3. Änderung, Gemarkung Hausen-Arnsbach, aufzustellen.

Planungsziel ist die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Hauptstraße zur Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus auf Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 14 Flst. 54/5 und 54/6, Hauptstraße.

Die Verfahrenskosten sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

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

**3.13 60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB
Vorlage: 141/2015**

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Festlegung von Festsetzungen zur baulichen Nutzung als Mischgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 5 Flurstücke 57/1,101/8 bis 101/10,100/2,100/3,101/5 bis 101/7,58/7 bis 58/9 und 93 und Teilflächen Flst. 94,102/1.

2. für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.04.2015 (GVBl. S. 188) die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

Satzung der Stadt Neu-Anspach

über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

1. Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 1 BauGB: Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
2. Die von der Veränderungssperre nicht erfassten Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 3 BauGB: Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. Ausnahmen von der Veränderungssperre können erteilt werden nach Maßgabe des § 14 Absatz 2 BauGB: Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

§ 3 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

4. Mitteilungen des Magistrats

Keine

5. Anfragen und Anregungen

Keine

gez. Heinz Buhlmann
Vorsitzender

gez. Viola Feldmann
Protokollführerin



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

Datum, 24.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/138/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

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

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

Sachdarstellung:

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

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

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

Im BPWA wurde am 07.05.2015 nach eingehender Beratung die Vorlage zurückgezogen, da die Mitglieder des Ausschusses der Auffassung waren, dass die Gebäudehöhe/Kubatur überdacht werden sollte.

Der Investor hat sich daraufhin bereit erklärt, eine Umplanung vorzunehmen, um den Bedenken Rechnung zu tragen. Aufgrund der Kubatur-Reduzierung können nun die gesamten erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Der bisherige südliche Geltungsbereich entfällt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden auf den geänderten Planentwurf angepasst und vom Planungsbüro Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und im Beschlussvorschlag (*in rot, Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

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

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

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

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

Seite 7: Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz

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

Seite 7: Verkehrsregelung Fahrradwegenetz / Usatalweg

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

~~Besonderer Maßnahmen zur Verkehrsregelung bedarf es demnach nicht. In die Begründung zum Bebauungsplan werden zur Klarstellung diesbezüglich ergänzende Ausführungen aufgenommen. Zudem wurde zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Gleichwohl wären diese Stellplätze ohnehin über den Festplatz erschlossen worden, sodass diesbezüglich ebenfalls keine Beeinträchtigung des Radverkehrs zu erwarten gewesen wäre.~~

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

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

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

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**3. Deutsche Bahn AG
Schreiben vom 08.01.2015, Az.: TÖB-FFM-14-10817**

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

4. Hochtaunuskreis FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 10.02.2015, Az.: 60.00.06

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

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

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 25 barrierefreien Wohneinheiten sowie ca. 1.000 m² Gewerbefläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine innerörtliche, an das Rathaus angrenzende Fläche von insgesamt 0,36 ha und befindet sich innerhalb des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans „Grundpfad“ sowie dessen Änderungen.

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

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

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es sind keine Anregungen vorzutragen. **Die bisherige Bebauungs- und Nutzungskonzeption wird jedoch zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes geändert und die Planunterlagen werden diesbezüglich angepasst.**

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

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

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

Zu 5: Den Anregungen wird entsprochen.

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach der Entwurfs offenlegung überarbeitet und auch als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Da zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens erfolgte, werden auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst. Demnach entfällt die vorgebrachte Anregung zur Ergänzung der Zeichenerklärung. Im Zuge der Planfortschreibung wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung in den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

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

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

Die Planunterlagen werden durch entsprechende Angaben redaktionell ergänzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 2.951 m². Unter voller Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und der gesetzlichen Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2

BauNVO, nach der eine Überschreitung z.B. durch Stellplätze um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zugelassen werden kann, ergibt sich demnach eine maximal zulässige Grundfläche von rd. 2.361 m², sodass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im Hinblick auf die zulässige Grundfläche gegeben sind und der Schwellenwert von maximal 20.000 m² erkennbar unterschritten wird.

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

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Planunterlagen werden durch entsprechende Angaben redaktionell ergänzt. Der Regionale Flächennutzungsplan bedarf indes keiner Änderung.

Die geplante Bebauung im Bereich der Bahnhofstraße entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist bauplanungsrechtlich bereits im Zuge der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zulässig. Zudem soll mit den geplanten **21 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Da die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie auf das Stadtklima im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft und im Ergebnis nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, wird an der vorliegenden Planung **grundsätzlich** festgehalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet jedoch bereits entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen, mit denen ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung bauplanungsrechtlich sichergestellt werden kann. **Zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zudem eine Dachbegrünung festgesetzt. Die****

~~geplanten Stellplätze auf den Flurstücken 46 und 47 werden gemäß den textlichen Festsetzungen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und die verbleibenden Grünflächen als solche gesichert, sodass hier kein Widerspruch zur Darstellung des Festplatz-Bereiches im Landschaftsplan besteht.~~

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

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis wird geprüft und die Planunterlagen werden durch entsprechende Angaben und Ausführungen ergänzt.

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

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauGB bereits fest, dass als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten an der Süd- oder Südostseite des geplanten Gebäudes mindestens zwei Sperlingskoloniekästen in mindestens 2 m Höhe mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen sind. Darüber hinaus wurde ein artenschutzrechtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, nach dem Abrissarbeiten und Gehölzfällungen günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen sind. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren. Diese Hinweise können auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht als verbindliche Festsetzung aufgenommen werden, da hier einerseits der bodenrechtliche Bezug fehlt und andererseits ausschließlich handlungsbezogene Festsetzungen regelmäßig unzulässig sind. Im Übrigen erfolgte nach erteilter Genehmigung zwischenzeitlich bereits der Rückbau von baulichen Anlagen im Plangebiet. Die Planunterlagen werden jedoch, wie unter (18) angeregt, um einen weiteren allgemeinen Hinweis auf die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz ergänzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Zu 18: Der Anregung wird entsprochen.

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

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Jedoch wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der bisherige südlich Teilgeltungsbereich aus der Planung genommen.

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

Der Anregung wird entsprochen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf Folgendes hin:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - Rohstoffsicherungskarte des HLUg
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
 - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
 - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
 - In der Datenbank vorliegende Informationen
 - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

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

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die Hinweise der Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.

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

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den

Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Die Hinweise aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen.

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

**9. Telekom Deutschland GmbH
Schreiben vom 12.01.2015**

Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme.

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

**10. Syna GmbH
Schreiben vom 24.02.2015**

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

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in 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.

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

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

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der hier Dorfgebiet festsetzt und zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nunmehr entsprechend geändert werden soll. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse), wie angesprochen, erhöht. Dies entspricht zunächst dem städtebaulichen Ziel der Stadt Neu-Anspach im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nunmehr geplanten **21 Wohnungen** ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. ~~Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil auch nach der Umplanung eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.~~**

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6

Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m über der Bahnhofstraße
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

Vor dem Gebäude sind nur sechs Parkplätze geplant, die direkt von der Bahnhofstraße aus anzufahren sind. Die aktuelle Verkehrs- und Parksituation in der Bahnhofstraße ist schon jetzt sehr angespannt. Der moderne Geschäftsbetrieb, Arztpraxen sowie Gastronomiebetriebe benötigen eine möglichst hohe Kapazität an Stellflächen vor dem Gebäude.

Zudem ist angedacht weitere Flächen auf städtischem, öffentlichem Gelände (Festplatz und Bouleplatz) für weitere 18 Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Der Parkraum auf dem Festplatz ist wochentags komplett ausgelastet. Parkflächen, die hier abgezockt werden, können somit z.B. für die umliegenden Unternehmen, Geschäftsbetriebe und deren Kunden sowie den Mitarbeitern der Stadtverwaltung nicht mehr genutzt werden. Es werden also für das Projekt vorhandene Parkflächen „abgegeben“, so dass die Kapazität im Bereich Bahnhofstraße, Festplatz und Alter Stadtkern, durch das Projekt, effektiv sinkt. Die Zufahrt zu den Parkplätzen im Bereich Festplatz kreuzt den Grundpfad und erfolgt im weiteren Verlauf über die Zufahrt zum Festplatz. Diese Anfahrt der Parkplätze halten wir für sehr bedenklich (z.B. Streu- und Räumpflicht, Gefährdung von Fußgängern, baulich ist der Grundpfad nicht für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geeignet, etc.).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

~~Die geplanten insgesamt 32 Tiefgaragenstellplätze sind primär für die künftigen Bewohner vorgesehen. Weitere 13 Parkplätze werden ebenfalls auf dem eigentlichen Baugrundstück und nochmals 16 Parkplätze auf dem Grundstück auf den Flurstücken 46 und 47 geschaffen. Von diesen Parkplätzen sollen die Parkplätze mit kurzer Anbindung zur Straße (Stellplätze an der Bahnhofstraße und am Festplatz) als Kurzzeit- und Besucherparkplätze vorgesehen werden.~~

~~Mit der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung des Vorhabens wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden jetzt ausschließlich auf dem Baugrundstück sowie in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Der Bereich des Festplatzes bleibt indes unberührt. Entlang der Bahnhofstraße werden bewusst keine weiteren Stellplätze vorgesehen, um einerseits eine weitgehend geschlossene Bauflucht entlang der Straße zu ermöglichen und andererseits zugleich Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu vermeiden, die im Zuge eines starken Besucherparkverkehrs unmittelbar an der Bahnhofstraße bedingt durch häufiges Einfädeln oder Rangieren unweigerlich entstehen~~

würden. Gleichwohl können Kurzzeit- und Besucherparkplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. ~~Im Bereich des bisherigen Bouleplatzes werden indes 16 Stellplätze neu geschaffen, ein. Ein Entfallen von bisherigen Parkplätzen, die anderen Nutzungen zugeordnet sind oder vorbehalten sein sollen, erfolgt demnach nicht.~~

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Zugeständnisse:

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

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

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

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Gesprächen zwischen dem Magistrat und dem Vorhabenträger erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens. Hierbei erfolgte insbesondere eine Reduzierung der Geschosse und der Gebäudehöhen, eine Reduzierung der geplanten Gewerbeflächen im Gebäude und eine Anpassung der ursprünglichen Lage und Größe des Baukörpers. Zudem wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen.

2. Sammelstellungnahme Öffentlichkeit

S. Bischoff, Eigentümer des Grundstücks Taunusstraße 27
Daniela Born-Schulze und Michaela Born, Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 36,
Heinrich-Schneider-Weg 2 und 4
Erni und Heinz Born, Anlieger und Nutzer des Grundstücks Bahnhofstraße 36
Hedwig und Hubert Gierth, Anlieger und Nutzer des Grundstücks Taunusstraße 21a

Meral und Mustafa Hasil, Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 34
Margot Hett, Eigentümerin des Grundstücks Taunusstraße 25
Edith Gründler, Eigentümerin des Grundstücks Eichenweg 1
Edith und Norbert Rodeck, Eigentümer des Grundstücks Am Dornstück 1
Adele und Hans Roos, Eigentümer des Grundstücks Breitestraße 10
Gabriele und Werner Rappold, Eigentümer des Grundstücks Im Girm 15
Maria und Francesco Russo, Eigentümer des Grundstücks Am Festplatz 8b
Renate und Wolfgang Störkel, Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 38
Rita und Georg Tietz, Eigentümer des Grundstücks Taunusstraße 23a
Heinz Weidner, Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 24 und 24a

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

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

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

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

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nunmehr geplanten 21 Wohnungen** ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. ~~Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil auch nach der Umplanung eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.~~*

Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung der Bebauungsplan-Änderung und des geplanten Bauvorhabens kann ergänzend ausgeführt werden, dass mit der vorliegenden

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

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m über der Bahnhofstraße
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. **Die erneute Entwurfs offenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben,**

dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden.

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Es werden Grünbereiche ohne Not zerstört.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht untersucht worden.

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

Der Grünbereich wird überwiegend asphaltiert.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (1).

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

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (2).

Die Geschosßflächenzahl nimmt ein riesiges Ausmaß ein. Der hierdurch verursachte Stellplatzbedarf kann auf dem eigentlichen Baugrundstück nicht nachgewiesen werden. Es ist unbegreiflich, dass städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen, um den Fehlbedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück des Bauherrn auszugleichen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Zu 9: Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nunmehr geplanten 21 Wohnungen** ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. ~~Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch~~

~~angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil auch nach der Umplanung eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.~~

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

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m über der Bahnhofstraße
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

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

Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. **Die erneute Entwurfs offenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden.**

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**4. Rechtsanwalt Haldenwang
Schreiben vom 18.02.2015, Az.: 32/15 HA-NS/BB**

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

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

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

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

Die offengelegten Planunterlagen belegen, dass in Bezug auf das Flurstück 15/2 die Festlegungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Grundpfad“ geändert werden sollen. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre

Änderung, Ergänzung und Aufhebung. **Ohne eine grundlegende Änderung des bestehenden Bauleitplanes kann die angestrebte Nutzung auf dem Flurstück 15/2 nicht verwirklicht werden.**

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nummehr geplanten 21 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. ~~Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil auch nach der Umplanung eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.~~**

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

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m über der Bahnhofstraße
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. **Die erneute Entwurfs offenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen**

Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden.

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

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

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

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

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Erfordert die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht, fehlt es an einer Erforderlichkeit für die Beplanung. Das Bebauungsplanverfahren ist sofort einzustellen. Das vorliegende Planaufstellungsverfahren stellt einen Missbrauch anzuwendender

Rechtsvorschriften dar, Es wird nicht dargestellt, dass der auf ein Baugrundstück gerichtete Bebauungsplan durch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert wird.

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

*Nach der Wertung des Gesetzgebers und der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substantieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach. Auch kann die Aufstellung eines nur auf ein Baugrundstück ausgerichteten Bebauungsplanes städtebaurechtlich durchaus zulässig sein. Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. **Die erneute Entwurfs offenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden.***

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

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der landespflegerische Fachbeitrag betont auf Seite 1 einerseits, gemäß § 2 a BauGB sei vom Gesetzgeber grundsätzlich die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden. Im Rahmen der Umweltprüfung sollten die ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht sei auch in die Abwägung einzustellen. **Eine Ausnahme würde jedoch für den vorliegenden Bebauungsplan gelten**, da er unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB aufgestellt werde. **Warum dann gleichwohl Umweltbelange im landschaftspflegereichen Fachbeitrag dargestellt werden, erschließt sich dem Betrachter nicht**. Was von Gesetzes wegen nicht erforderlich ist, bedarf weder einer Aufnahme in

die Planunterlagen noch einer Begründung. **Die Verfasser scheint ein schlechtes Gefühl beschlichen zu haben**, wenn sie bruchstückweise (und damit nicht verwertbar) Umweltbelange ansprechen, weil sie nur zu genau wissen, dass sie bei einer hier planungsrechtlich allein in Betracht kommenden Änderung des gegenwärtig bestehenden und rechtswirksamen Bebauungsplan „Grundpfad“ **detaillierte Untersuchungen der Umweltbelange hätten vorlegen müssen**. Alle vorhandenen Umweltinformationen hätten nach den anzuwendenden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2013/11.09.2014 (siehe nachstehend) bei der Offenlegung mit bekannt gemacht werden müssen. Im Übrigen hätten bei dem allein in Betracht kommenden Änderungsverfahren der naturschutzrechtliche Ausgleich, der hier komplett unter den Tisch gefallen ist, dargestellt und nachgewiesen werden müssen (§ 1 a BauGB).

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Bauherr, Planer und Stadt Neu-Anspach haben

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

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

Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten und nachfolgenden Ausführungen.

A.

Offenlegung / Bekanntmachungsfehler

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

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

Die hier vorliegende Bekanntmachung verletzt die Nr. 1. **Es ist nicht bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.** Umso widersprüchlicher ist, dass im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages doch eine Art Umweltprüfung, wenn auch unvollständig und unbrauchbar, versucht worden ist. In Wirklichkeit hat eine sachgerechte Umweltprüfung nicht stattgefunden. Da nicht nur ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, vielmehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Debatte steht, sind die Anforderungen des § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu erfüllen. Dort heißt es:

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

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

Zu 17: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

B.

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

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

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

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

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

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

Gegen diesen Grundsatz verstößt der Bebauungsplan-Entwurf grundlegend.

Die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 15/2 ist durch die Änderung 1991 des Bebauungsplanes „Grundpfad“ für eine Bebauung erweitert worden. Die vormalige Nutzung des auf dem Grundstück befindlichen Bestandes ist erst in jüngster Zeit aufgegeben worden. Bei einer Neubebauung können die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ für das Flurstück 15/2 so ausgenutzt werden, wie sie für diese Parzelle und im Übrigen für alle anderen Grundstücke, die im Austauschverhältnis stehen, durch den rechtswirksamen Bebauungsplan mit der zweiten Änderung festgelegt worden sind. Es ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Grund- und Geschossflächenzahl sind mit 0,4 GRZ bzw. 0,8 GFZ festgesetzt, sie können vom Eigentümer des Flurstücks 15/2 voll ausgenutzt werden. Die zulässige Geschossfläche nach dem gegenwärtigen Bebauungsplan liegt bei ca. 2.300 qm, bezogen auf zwei Vollgeschosse.

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

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

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

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

Dass das festgesetzte Dorfgebiet in Teilen augenscheinlich auch nicht mehr der konkreten örtlichen Situation entspricht, kann an dieser Stelle dahinstehen. Beachtlich ist jedoch, dass die

festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftsgebäude) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Ferner wird auf die Ausführungen zu (4) bis (6) und insbesondere auf die Gegenüberstellung der bisherigen und geplanten Festsetzungen einschließlich der zugehörigen Erläuterungen verwiesen. Die Bebauungsplan-Änderung muss, wie bereits dargelegt, auch nicht auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 ausgeweitet werden.

Die notwendige Betrachtung der Belange der übrigen Eigentümer im „alten“ Plangebiet hat die Stadt Neu-Anspach auch nicht ansatzweise vorgenommen, vielmehr im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erkennen gegeben, dass nur für ein Einzelvorhaben alles ganz schnell gehen soll. Es soll eine Baugenehmigung für ein bestimmtes Bauvorhaben ermöglicht werden, für das es in der Nachbarschaft kein Vorbild gibt. Im Durchführungsvertrag erklärt die Stadt, dass sie selbst an einer zügigen Bebauung des „Gebietes“ entsprechend den Vertragsinhalten und den Festsetzungen des Bebauungsplanes interessiert sei und vor diesem Hintergrund einem etwaigen Baugenehmigungsantrag auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB positiv gegenüberstehe und - sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür gegeben seien - sie durch Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gegenüber der Bauaufsichtsbehörde hieran mitwirken werde. Diese Erklärung der Stadt geht offensichtlich auf den alleinigen Druck des Bauherrn zurück, der glaubt, mit einem Einzel-Bebauungsplans für sich selbst Ausnutzungsvorteile herausholen zu können (reine Begünstigungsplanung), die ohne Rücksicht auf andere private Belange, insbesondere der direkten Nachbarschaft in einem regulären und rechtsstaatlichen Änderungsverfahren zum bestehenden Bebauungsplan in der beabsichtigten Form nicht zu verwirklichen wären. **Das Bebauungsplanverfahren wird als Rechtsinstitut missbraucht. Die Stadt Neu-Anspach wirkt schon im Durchführungsvertrag an diesem Missbrauch mit, ohne auch nur im Ansatz bestehende Eigentümerbelange der vom Bebauungsplan Grundpfad“ Betroffenen zu betrachten, geschweige denn angemessen zu würdigen.**

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

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

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

Zu 22: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dabei ist der Stadt Neu-Anspach ein weiteres, **nur durch rechtliche Kurzsichtigkeit** zu erklärendes Missgeschick unterlaufen. Aus dem Antrag der Firma itasi AG vom 25.8.2014 wird deutlich, dass zur Verwirklichung der Bebauung des Flurstücks 15/2 eine Teilfläche aus dem Flurstück 47 von der Stadt Neu-Anspach erworben werden muss. Da ein Umlegungsverfahren nicht vorgesehen ist, bedeutet dies, **dass eine notarielle Vereinbarung zum Erwerb des Flurstücks 47 zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Bauträger abgeschlossen werden muss.** Da schon im Antrag vom 25.8.2014 - im Durchführungsvertrag heißt es in § 3 hierzu widersprüchlich „22.9.2014“ - auf den Grundstückserwerb hingewiesen worden ist, hätte der Durchführungsvertrag der notariellen Beurkundung bedurft. Das Beurkundungserfordernis des § 311 b Abs. 1 BGB erstreckt sich auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach den Willen der Parteien das schuldrechtliche Rechtsgeschäft zusammensetzt (Busse/Griwotz VEP - Der Vorhaben- und Erschließungsplan, 2. Auflage, Anm. 141). Erwirbt der Vorhabenträger von der Gemeinde Grundstücke, die er im Rahmen der Durchführung des Vorhabens benötigt, muss beurkundet werden (a.a.O. Rn. 142). **Die Beurkundungsbedürftigkeit für die Übertragung des Flurstücks 47 führt dazu, dass der ganze Durchführungsvertrag, der lediglich handschriftlich am 29.1.2015 unterzeichnet worden ist, der notariellen Beurkundung bedarf.** Da nicht protokolliert worden ist, sind von vornherein die Anforderungen des § 12 BauGB nicht zu erfüllen. Ein Bebauungsplan kann nur dann in Kraft gesetzt werden, wenn zuvor ein **rechtswirksamer Durchführungsvertrag** abgeschlossen worden ist. Die Verletzung des Beurkundungserfordernisses führt dazu, dass es an einem formwirksamen Durchführungsvertrag mangelt. **Der Bebauungsplan kann nicht in Kraft gesetzt werden.** Die Nachholung einer Beurkundung ist denkbar, hilft der Stadt Neu-Anspach aber nicht weiter. Mit einer Nachbeurkundung der mangelhaften Unterlagen, in Kenntnis der Mängel und Fehler, die in der heutigen Stellungnahme aufgezeigt werden, **würde die Stadt Neu-Anspach in notarieller Form bestätigen, dass es ihr auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften nicht ankommt.** Damit würde im Durchführungsvertrag vorweg die Unwirksamkeit der Bauleitplanung festgeschrieben (notariell dokumentierter Abwägungsausfall).

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

Zu 23: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung des Vorhabens wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden jetzt ausschließlich auf dem Baugrundstück sowie in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Der Bereich des Festplatzes bleibt indes unberührt.

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

Zu 24: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, abgesehen. Sowohl in § 3 Abs. 2 BauGB als auch gemäß der Rechtsprechung wird begrifflich unterschieden in Arten umweltbezogener Informationen und umweltrelevante Stellungnahmen. Die Bekanntmachung der Arten umweltbezogener Informationen war in der erfolgten Bekanntmachung der Entwurfs offenlegung insofern entbehrlich; eine Verletzung der Formvorschriften ist diesbezüglich nicht zu erkennen. Unabhängig davon wurde jedoch über das gesetzliche Mindestmaß hinaus bekanntgemacht, dass neben dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung auch ein landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Arten umweltbezogener Informationen öffentlich ausliegen.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB scheidet hier schon deshalb aus, weil die von Gesetzes wegen zu beachtenden Voraussetzungen für ein derartiges Verfahren nicht vorliegen. Die Begründung zum Bebauungsplan behauptet schlicht, mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im „Stadtteil“ Anspach zu leisten. Diese auf Seite 4 der Begründung aufgestellte Behauptung trifft aus mehreren Gründen nicht zu. **Es geht nicht um einen Nachverdichtung im Stadtteil Anspach, sondern um eine Nachverdichtung auf einem einzigen Grundstück.** Für dieses Grundstück gibt es eine rechtswirksame Festsetzung für die Bebauung, auch soweit sie bisher noch nicht ausgenutzt worden ist. **Eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung kann ohne weiteres vorgenommen werden.** Die gegenwärtige auf dem Grundstück vorhandene Bebauung nutzt auch nicht annähernd die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Auch die zweigeschossige Bebauung kann räumlich so erweitert werden, wie dies in der zweiten Änderung zum Bebauungsplan „Grundpfad“ durch die Stadt Neu-Anspach 1991 festgelegt worden ist. Mit dieser Änderung sind die Baugrenzen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 15/2 verschoben worden. Er kann das Grundstück deutlich besser ausnutzen. **Schon dadurch hat er gegenüber anderen Eigentümern im Plangebiet deutliche Vorteile.**

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

Zu 25: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wäre dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch wird der Schwellenwert des 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von maximal 20.000 m² zulässiger Grundfläche erkennbar unterschritten. Im Hinblick auf die allgemeinen tatbestandlichen Anwendungsvoraussetzungen kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend sehr wohl um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch der Begriff der Nachverdichtung herangezogen werden kann. In Anlehnung an die Rechtsprechung des VGH Hessen kann eine Maßnahme der Innenentwicklung auch dann gegeben sein, wenn für ein einzelnes Grundstück, welches im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes liegt und eine bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung aufweist, eine von der bisherigen Situation abweichende Bebauung oder Nutzung ermöglicht werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist eine solche Überplanung eines kleineren Bereiches innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes jedenfalls regelmäßig möglich. Eine Maßnahme der Innenentwicklung kann sich dabei auch auf den Bereich beschränken, der den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung des Gebietes sind ebenfalls nicht von vornherein städtebaurechtlich unzulässig. Schließlich bedarf es, nicht nur bei einer Maßnahme der Innenentwicklung, regelmäßig keiner kompletten Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes mit seinem ursprünglichen räumlichen Geltungsbereich.

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

Zu 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

C.

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

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

Zu 27: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

*Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. **Die erneute Entwurfs offenlegung dient auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden.***

D.

Zu den einzelnen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes

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

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

Wäre die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Rechtsinstitut, um einen unzufriedenen Grundstückseigentümer, der bestehende Festsetzungen für sich nicht gelten lassen will, einfach zu seinen Gunsten abzuändern, könnte all dies in einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren trotz eines bestehenden - rechtswirksamen - Bebauungsplanes so erledigt werden, könnte jedermann, der als Rechtsnachfolger eines Eigentümers eine zu geringe Ausnutzung des übernommenen Geländes reklamiert, **mit seiner Planung an die Stelle der Kommune treten.** Dies alles würde nicht nur die Bestimmungen des Baugesetzbuches in ihr Gegenteil verkehren, sondern auch die Planungshoheit der Gemeinde aushöhlen, die allerdings nicht nur durch eine weitgehende Planungsfreiheit im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, **sondern auch durch Planungspflichten gekennzeichnet ist.** Diese Pflichten können nicht durch das gute Verständnis

zwischen Eigentümer und Magistrat ersetzt werden. Der vorliegende Durchführungsvertrag erfüllt nur scheinbar alle Anforderungen, um die kommunale Planung des unzufriedenen Eigentümers künftig auf diesen Bauherrn selbst zu übertragen, um damit auch eine möglichst hohe Ausnutzung zu erreichen, bei der weder auf bestandgeschützte Bebauungen noch auf bestehende Bauleitplanungen Rücksicht genommen werden soll. Im konkreten Fall kommt noch hinzu, dass nach der Beschreibung des Vorhabens die erforderlichen **Stellplätze** in einer offenen ebenerdigen Garage auf dem Baugrundstück selbst und auf einer von der Stadt zu erwerbenden Teilfläche angrenzend an den Festplatz nachgewiesen bzw. abgelöst werden, **auf dem Baugrundstück selbst gar nicht vollständig dargestellt werden können**. Die Kommune stellt noch eigenen Grundbesitz zur Verfügung, um das Bauziel des Bauherrn auch erreichen zu können. Sie wird „Mit-Bauherr“. Diese Situation sollten sich auch alle künftigen Bauherren in der Stadt zunutze machen. **Wer nicht über die notwendigen Stellplätze verfügt, nimmt städtischen Grund und Boden in Anspruch**. Es wird nicht dargestellt, warum der gesamte Stellplatzverkehr nicht von der Bahnhofstraße direkt in eine geschlossene Tiefgarage geführt wird. **Es sind ausschließlich finanzielle Gründe, die den Bauherrn geldmäßig entlasten, die direkten Nachbarn mit Abgasen und Lärm rücksichtslos belasten**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 34: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen erklären nicht, warum das Garagengeschoss auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet werden soll. Der gegenwärtige Bebauungsplan lässt zwei Vollgeschosse zu. **Die vorgesehene Planung ergibt vier Vollgeschosse.** Dies entspricht einer Verdoppelung. Wie hier das Austauschverhältnis von Festsetzungen, die es bislang gibt, gewahrt bleiben soll, ist allein Geheimnis des Aufstellers des Bebauungsplan- Entwurfes. Das Garagengeschöß

hat nach außen die Wirkung eines Vollgeschoßes. Durch die Nichtanrechnung wird die tatsächliche erdrückende Wirkung hinwegmanipuliert.

Zu 35: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelte es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Nach Gesprächen zwischen dem Magistrat und dem Vorhabenträger erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens. Hierbei erfolgte auch eine Reduzierung der Geschosse und der Gebäudehöhen. Die bisherige textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf gestrichen.

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

Zu 36: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 37: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung des Vorhabens wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden jetzt ausschließlich auf dem Baugrundstück sowie in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

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

Zu 38: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

Zu 39: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen an entsprechender Stelle.

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

Zu 40: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (13).

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

Zu 41: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

**Zu 42: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (15).**

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

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

**Zu 43 und 44: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ein Widerspruch zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung war im Übrigen auch vor der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung nicht erkennbar.**

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

**Zu 45: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Jedoch wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die in der fortgeschriebenen Fassung Gegenstand der erneuten Entwurfs offenlegung sein wird. Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Ergänzung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist auch Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.**

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

**Zu 46: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine abwägungserhebliche Beeinträchtigung der Bedeutung des Plangebietes für das Stadtklima ist im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht zu erkennen. Dies wurde auch bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt. Aus der tabellarischen Gegenüberstellung zu (4) bis (6) wird zudem deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit**

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

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

Zu 47: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird sinngemäß auf die vorgenannten Ausführungen an entsprechender Stelle.

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

Zu 48: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Ergänzung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist auch Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

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

**Zu 49: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (15).**

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

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

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

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

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

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

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

verwiesen. Dort wird die Behauptung aufgestellt, immissionsschutzrechtliche Konflikte seien vorliegend nicht erkennbar (Seite 12 der Begründung). Es erfolgten im konkreten Fall weder für das Baugrundstück noch für die umliegende Bebauung, die Teil des Bebauungsplanes „Grundpfad“ ist, die notwendigen Untersuchungen, um überhaupt eine Vorprüfung vornehmen zu können.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind jedoch, wie bereits in den Beschlussempfehlungen zur ersten Stellungnahme vom 18.02.2015 auf die hiermit verwiesen wird dargelegt, entgegen der vorgebrachten Auffassung durchaus gegeben, sodass der Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit nur einer Entwurfsoffenlegung aufgestellt werden kann. Im Übrigen ist vorliegend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Demnach ist eine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entbehrlich. Ferner wurde jedoch zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die in der fortgeschriebenen Fassung Gegenstand der erneuten Entwurfsoffenlegung sein wird. Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird als Ergänzung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist auch Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den **nunmehr geplanten 21 Wohnungen** ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Nach der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substantieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach.

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

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

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

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Herr Bürgermeister Hoffmann wird mit den Bemerkungen zitiert,

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

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

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

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

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

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

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

- b) Übereinstimmend wird in allen Kommentierungen, die oben zitiert worden sind, davon ausgegangen, dass Zweck der Regelung des § 21 a BauNVO ist, durch verschiedene Vergünstigungen beim Maß der baulichen Nutzung **Anreize zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück zu geben.** Dementsprechend dürfe die Gemeinde Vergünstigungen nach § 21 a BauNVO im Rahmen der Bebauungsplanung nur festsetzen, wenn ein nicht unwesentliches Bedürfnis für Maßnahmen zugunsten des ruhenden Verkehrs in dem betreffenden Bereich bestehe und diese Maßnahmen zur Erreichung des Zwecks geeignet und wirksam seien

(Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger a.a.O. § 21 a Anm. 1). Die in § 21 a BauNVO gesetzlich eingeräumten Vergünstigungen hätten einen städtebaulichen und verkehrspolitischen Zweck. Sie gäben dem Bauherrn einen Anreiz, die nach landesrechtlichen Vorschriften notwendigen Stellplätze und Garagen **auf dem Baugrundstück** unterzubringen, so dass Straßen, Gehwege und sonstige öffentliche Flächen vom ruhenden Verkehr entlastet würden (Ferner/Kröniger/Aschke a.a.O. § 21 a BauNVO Anm. 1). Darüber hinaus gehe es bei § 12 Abs. 4 BauNVO auch darum, **die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks von Stellplätzen und Garagen freihalten zu können** (Ferner/Kröniger/Aschke § 12 BauNVO Anm. 7).

Die angedachten Festsetzungen für das Grundstück Bahnhofstraße 30 verkehren das gesetzgeberische Ziel in sein Gegenteil. Der Entwurf des Vorhabenträgers weist an der Bahnhofstraße sechs oberirdische Abstellplätze aus. Sie liegen im nördlichen Grundstücksbereich. Weitere drei oberirdische Abstellplätze liegen an der westlichen Grundstücksgrenze zum Rathausgrundstück. An der östlichen Grundstücksgrenze, direkt angrenzend an das im Eigentum der Eheleute Kubitzka stehende Grundstück, Flurstück 12/3, sind vier Abstellplätze angeordnet, weitere vier Abstellplätze befinden sich an der südlichen Grundstücksgrenze. In der Summe sollen oberirdisch auf Flurstück 15/2 siebenzehn Abstellplätze angeordnet werden. Das künftige Baugrundstück verfügt weder über ein Garagengeschoss im Rechtssinne, noch wird das Grundstück oberirdisch von Stellplätzen freigehalten, so dass nach dem Gesetzeszweck eine Vergünstigung von vornherein aus zwei Rechtsgründen ausscheidet.

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

in der Zeitung wiedergegebene Behauptung des Bürgermeisters ist, wenn sie in dieser Form gefallen ist, irreführend.

- f) Auf dem Festplatzgrundstück werden weitere sechs Stellplätze nach Maßgabe des Vorentwurfes des Vorhabenträgers vorgehalten. Auf den Teilflächen der Flurstücke 46 und 47 befinden sich insgesamt 12 Stellplätze.

Werden die oberirdischen Stellplätze zusammengezählt, ergeben sich 46 oberirdische Abstellplätze, die in keinem Garagengeschoss unterzubringen sind. Bei insgesamt 75 vorgesehenen Abstellplätzen (die 32 in der Garagengeschossfläche sind formal mit dieser Zahl in die Berechnung eingegangen) ergibt sich ein Verhältnis von 32 Abstellplätzen im sogenannten Tiefgaragengeschoss zu 43 oberirdischen Stellplätzen. Dies bedeutet, dass lediglich 42,6 % der eingezeichneten 75 Stellplätze in der Garagengeschossfläche untergebracht werden sollen, wobei 16 Abstellplätze mit dem Makel behaftet sind, dass sie ordnungsgemäß nicht angefahren werden können.

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

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

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

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

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

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Stellungnahme wurde insbesondere der Hinweis vorgebracht, dass es sich bei dem die Garage umfassenden Geschoss nicht um ein Garagengeschoss i.S.d. § 12 Abs. 4

Satz 1 BauNVO handelt und demnach die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthaltene textliche Festsetzung 2.2.2 zur Nichtanrechenbarkeit des Garagengeschosses auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unzulässig sei. Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelte es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung tatsächlich nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Nach Gesprächen zwischen dem Magistrat und dem Vorhabenträger erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens. Hierbei erfolgte auch eine Reduzierung der Geschosse und der Gebäudehöhen. Die bisherige textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf gestrichen.

2. Der Durchführungsvertrag wurde am 29.01.2015 privatschriftlich unterzeichnet. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs gerade begonnen. Wenn behauptet worden ist (so die in der Presse wiedergegebene Äußerung des Herrn Bürgermeister Hoffmann), die Bedenken der Anlieger würden eingearbeitet, bedeutet dies, dass der Durchführungsvertrag nicht vollzogen werden kann. Der Bürgermeister kommt damit zum gleichen Ergebnis, zu der auch die Stellungnahmen der Eheleute Kubitzka gelangen. Wären keine Fehler gemacht worden, wäre auch nichts einzuarbeiten. Auch diese Bemerkung ist geeignet, die Öffentlichkeit in die Irre zu führen. Was schon unterschrieben worden ist und damit den Charakter des Endgültigen erhalten hat, steht jeder Abwägung, die auf Nachbarbelange eingehen soll, entgegen.
3. Der Durchführungsvertrag, der im konkreten Fall der notariellen Beurkundung bedurft hätte, ist zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 12 Anm. 16). Durchführungsvertrag und Bebauungsplan dürfen sich inhaltlich nicht widersprechen, der Abschluss eines Durchführungsvertrages vor der Bürgerbeteiligung kann nur eines belegen, dass es auf die Einwendungen der Bürger überhaupt nicht ankommen soll, weil vollendete Tatsachen geschaffen werden sollen. Nur so ist zu erklären, dass der Durchführungsvertrag selbst zu Beginn des Offenlegungsverfahrens abgeschlossen worden ist. Etwaige Stellungnahmen und ihre Inhalte sollten nicht abgewartet werden. Soweit ein ganz zentrales Problem der angedachten Bebauungsplan-Festsetzung betroffen ist, nämlich die Festlegung der Nichtanrechnung eines Garagengeschosses, kann der Durchführungsvertrag überhaupt nicht vollzogen werden, weil die Festsetzung unwirksam ist.

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

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

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

„Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.“

Diese vermeintliche „Feststellung“ ist Ausfluss eines weiteren grundlegenden Mangels der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan klärt nicht die Rechte der angrenzenden Grundstückseigentümer, insbesondere die möglichen Beeinträchtigung einer Wohnnutzung durch die Anordnung von Abstellplätzen, die hier bei dem angedachten Rangierverkehr zu Abgas- und Lärmimmissionen führen, die nach der zitierten Entscheidung des VGH Baden-Württemberg dem Planungsträger Veranlassung geben müssen, ein Lärmgutachten vorzulegen, auf das nach Meinung des Gerichts die Bestimmungen der TA-Lärm anzuwenden sind (dies entspricht im Übrigen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts). Inwiefern der betroffene Eigentümer, die die Äußerung des Vorstandes der Vorhabenträgerin nahelegt, bei einer derartigen Planung, die das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, auf den Vorhabenträger zuzugehen und nicht umgekehrt den Vorhabenträger zu veranlassen, auf den Nachbareigentümer zuzugehen, um unzuträgliche Immissionsbelastungen zu vermeiden, ist durchaus folgerichtig. Es kommt nicht nur darauf an, Gesetzesvorschriften nicht einzuhalten,

sondern auch Nachbarbelange überhaupt auszublenden. Zu Recht beschwerten sich nicht nur die direkten Nachbarn, sondern auch die übrigen Einwander über die Massierung eines einzigen Baukörpers in einem Grundstücksbereich, der Bestandteil einer noch gültigen Bauleitplanung ist und die rücksichtslos nur die Interessen des Vorhabenträgers durchsetzen möchte, ohne auch nur einen Blick auf Nachbarbelange zu verwenden.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

5. Soweit Herr Bürgermeister Hoffmann in seiner Stellungnahme das **Gemeinwohl** hervorhebt, übersieht er, dass ein öffentliches Interesse an der Errichtung des Baukörpers auf dem Grundstück Bahnhofstraße 30 **aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht ersichtlich ist**. Dieses öffentliche Interesse wäre darzulegen gewesen, um überhaupt eine Überprüfbarkeit des Bebauungsplanes zu geben.

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

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen zunächst den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete bzw. Mischgebiete. Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen **handelte** es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung zwar tatsächlich nicht um ein Garagesgeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Ein Widerspruch **war demnach nicht zu erkennen. Nach Gesprächen zwischen dem Magistrat und dem Vorhabenträger erfolgte zwischenzeitlich jedoch ohnehin eine Umplanung des Vorhabens. Die bisherige textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf gestrichen.***

Ob die in der Presse wiedergegebene Bemerkung des Vorstandes der itasi AG eine angemessene Reaktion auf rechtliche Ausführungen ist, mag jeder Betrachter für sich beurteilen. Wenn er eine Beurteilung zu „100 %“ abgeben kann, stellt sich lediglich die Frage, **wer** Herrn Wingerter die anwaltlichen Stellungnahmen, die nicht zur Weitergabe an Dritte freigegeben worden sind, übermittelt hat. Auch dies mag im weiteren Verfahren geklärt werden.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Der Durchführungsvertrag leidet unter zwei grundlegenden Mängeln:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach Ablauf der Entwurfs-offenlegung ist bei der Stadtverwaltung Neu-Anspach darüber hinaus noch eine weitere Stellungnahme mit Datum vom 09.03.2015 eingegangen, die zur Vollständigkeit ebenfalls in die vorliegende Auswertung eingestellt wird. Gegenstand der nachfolgenden Beschlussempfehlungen und diesbezüglichen Ausführungen sind dabei jedoch

nur die über die bereits in den Stellungnahmen vom 18.02.2015 und 20.02.2015 vorgebrachten Hinweise hinausgehenden Aspekte.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die im Durchführungsvertrag festgelegten Ausnutzungswerte führen hier zu folgendem Ergebnis:

1. Die **Grundflächenzahl** liegt bei 0,6, kann bis 0,8 überschritten werden, tatsächlich liegt sie bei fast 1,0. Das beabsichtigte Vorhaben ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig.
2. Die **Geschossflächenzahl** wird mit 1,2 festgelegt (Höchstwert nach § 17 BauNVO). Die tatsächliche Geschossflächenzahl liegt bei mindestens 1,6, da das Garagengeschoss nicht als solches festsetzungsfähig ist und die entsprechende Fläche bei der Berechnung der Geschossflächen nicht unberücksichtigt bleiben kann.
3. Ein **Garagengeschoss** kann überhaupt nicht festgesetzt werden, weil die gesetzlichen Voraussetzungen nach §§ 12, 21 a Abs. 1 BauNVO nicht vorliegen. Wesentliche Teile des vermeintlichen Garagengeschosses werden für andere Zwecke beansprucht, sie dienen nicht dem Abstellen von Fahrzeugen, der Bonus kann nicht beansprucht werden, weil oberirdisch Abstellplätze errichtet werden, eine Zusammenfassung der Abstellplätze im erdgeschossigen Garagengeschossteil und alle oberirdischen Abstellplätze führen nicht dazu, dass die Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück erfüllt werden kann, das Festplatzgrundstück wird für Stellplätze in Anspruch genommen, ein weiteres Grundstück soll an den Vorhabenträger verkauft werden, um dort ebenfalls oberirdische Abstellplätze zu errichten, die sich aus der konkreten Stellplatzsituation ergebenden Verkehrs- und Lärmbelastungen sind weder untersucht noch abgewogen worden.
4. Es liegt ein grober Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB, die **Ziele der Raumordnung**, vor. Unter Berücksichtigung der besonderen Örtlichkeiten, das Baugrundstück ist von einem MD-Gebiet umgeben, der Verkehrsverhältnisse auf der Bahnhofstraße werden für ein ca. 3.000 qm großes Grundstück 23 Wohneinheiten geschaffen. Für 10.000 qm wären maximal 35 Wohneinheiten zulässig. Werden 23 Wohneinheiten auf einen Hektar hochgerechnet, ergibt sich eine Zahl an Wohneinheiten von 76. Diese Zahl liegt weiter über dem Zielwert, der nach der regionalen Raumordnungsplanung maximal zulässig ist (VGH Urteil vom 20.03.2014). Es sind maximal 11 Wohneinheiten festsetzungs- und genehmigungsfähig.
5. Ein **naturschutzrechtlicher Ausgleich**, der nach §§ 12, 1 a BauGB geboten ist, wird nicht durchgeführt, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c BauGB wurden nicht beachtet. Fast 100 % versiegelte Fläche sollen ohne jeden Ausgleich zugelassen werden.
6. Eine **Abwägung** nach § 1 Abs. 7 BauGB, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist durch Abschluss des Durchführungsvertrages präjudiziert. Sie kann nicht stattfinden.
7. Da das Garagengeschoss auf die Geschossfläche anzurechnen ist, ergibt sich eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Geschossfläche, **die städtebaulich nicht gerechtfertigt ist** (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).
8. Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind vom **naturschutzrechtlichen Ausgleich** nach § 1 a BauGB nicht freigestellt.
9. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann zwar im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, es müssen aber die **Voraussetzungen des § 13 a BauGB** vorliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Der Verstoß führt zur Unwirksamkeit der Planung.
10. Da ein Bebauungsplan besteht, ist ein **Änderungsverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB** durchzuführen. Alle Eigentümer im jetzigen Plangebiet sind zu beteiligen. Der Verstoß hiergegen führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.
11. Die **Nichteinbeziehung der Nachbargrundstücke** in die Abwägung stellt einen Verstoß gegen die §§ 1 Abs. 7 und 8 BauGB dar.
12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt nicht die Merkmale der **Erforderlichkeit** für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es liegt ein **Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB** vor.
13. Die Abstellplätze sind nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen (**Verstoß gegen § 44 HBO**).
14. Die Kette der Festsetzungsverstöße

- zu hohe Grundflächenzahl
- tatsächliche Geschossfläche weit über 1,2
- Verkennung des Begriffs des Garagengeschosses
- Festsetzung oberirdischer Abstellplätze auf dem Grundstück an der Nachbargrenze
- Verdoppelung des Bonus durch nichtvorliegen eines Garagengeschosses und Anordnung oberirdischer Abstellplätze
- Schaffung oberirdischer Abstellplätze auf Nachbargrundstücken
- grundlegender Verstoß gegen den Tiefgaragenbonus

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

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Er richtet auch keinen Blick über die Nachbargrenze, zu dem ohne weiteres die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB, §§ 2 a und 4 c BauGB verpflichtet. Denn dort sind die Umweltauswirkungen auf angrenzende Gebiete beschrieben, die untersucht und zu bewerten sind. Sie sind offensichtlich. Die Begründung zum Bebauungsplan verschließt jedoch endgültig die Augen. Auf Seite 12 unten heißt es wörtlich:

„Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.“

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

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“, Stand 23.06.2015 (2. Entwurf)
2. Textliche Festsetzungen, Stand 23.06.2015 (2. Entwurf)
3. Begründung, Stand 23.06.2015 (2. Entwurf)
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand 15.06.2015
5. Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktdanalyse, Stand Dez. 2014
- aktualisiert April 2015 –
6. Pläne Syna GmbH – Schreiben vom 24.02.2015
7. Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 15.06.2015

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 30"

Anlage 1

Veränderungen im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Bauverordnungsverordnung geändert am 22.05.2014

Der Aufhebungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde erlassen und bekannt gemacht am 08.01.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls bekannt gemacht am 08.01.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.01.2015 bis einschließlich 20.03.2015

Die erteilte Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB LVm. § 46 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls bekannt gemacht am 08.01.2015

Die erteilte Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB LVm. § 46 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.01.2015 bis einschließlich 20.03.2015

- | Zielform | Maßnahmenart |
|----------|---|
| 111 | Fläche |
| 112 | Flur 18 |
| 113 | Polypunkt |
| 114 | Flurstücknummer |
| 115 | vorkommende Einzelstücke und Wegparzellen mit Grenzlinien |

- | Maßnahmenart | Bedeutung |
|--------------|--|
| 12 | ZURRICHTUNG
Maßnahmen zur Herstellung der durch die bauliche Nutzung bedingten Verkehrsbeziehungen |
| 12.1 | 12.1.1 Grundflächennutzungsplan |
| 12.2 | 12.2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
| 12.3 | 12.3.1 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier: 12,50 m |
| 12.4 | 12.4.1 Oberflächenbeschaffenheit |
| 12.5 | 12.5.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.6 | 12.6.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.7 | 12.7.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.8 | 12.8.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.9 | 12.9.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.10 | 12.10.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.11 | 12.11.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.12 | 12.12.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.13 | 12.13.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.14 | 12.14.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.15 | 12.15.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.16 | 12.16.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.17 | 12.17.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.18 | 12.18.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.19 | 12.19.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.20 | 12.20.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.21 | 12.21.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.22 | 12.22.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.23 | 12.23.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.24 | 12.24.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.25 | 12.25.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.26 | 12.26.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.27 | 12.27.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.28 | 12.28.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.29 | 12.29.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.30 | 12.30.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.31 | 12.31.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.32 | 12.32.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.33 | 12.33.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.34 | 12.34.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.35 | 12.35.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.36 | 12.36.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.37 | 12.37.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.38 | 12.38.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.39 | 12.39.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.40 | 12.40.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.41 | 12.41.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.42 | 12.42.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.43 | 12.43.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.44 | 12.44.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.45 | 12.45.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.46 | 12.46.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.47 | 12.47.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.48 | 12.48.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.49 | 12.49.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |
| 12.50 | 12.50.1 Besondere Anforderungen an die Bausubstanz |

Maßnahmen zur Herstellung der durch die bauliche Nutzung bedingten Verkehrsbeziehungen

Die Maßnahmen sind in Form verbindlicher Maßgaben gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Form festzusetzen.

Baugenehmigung:

Die Baugenehmigung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist an die Einhaltung der folgenden Bedingungen zu knüpfen:

1. Die bauliche Anlage ist mit einer Höhe von höchstens 12,50 m über NN zu errichten.

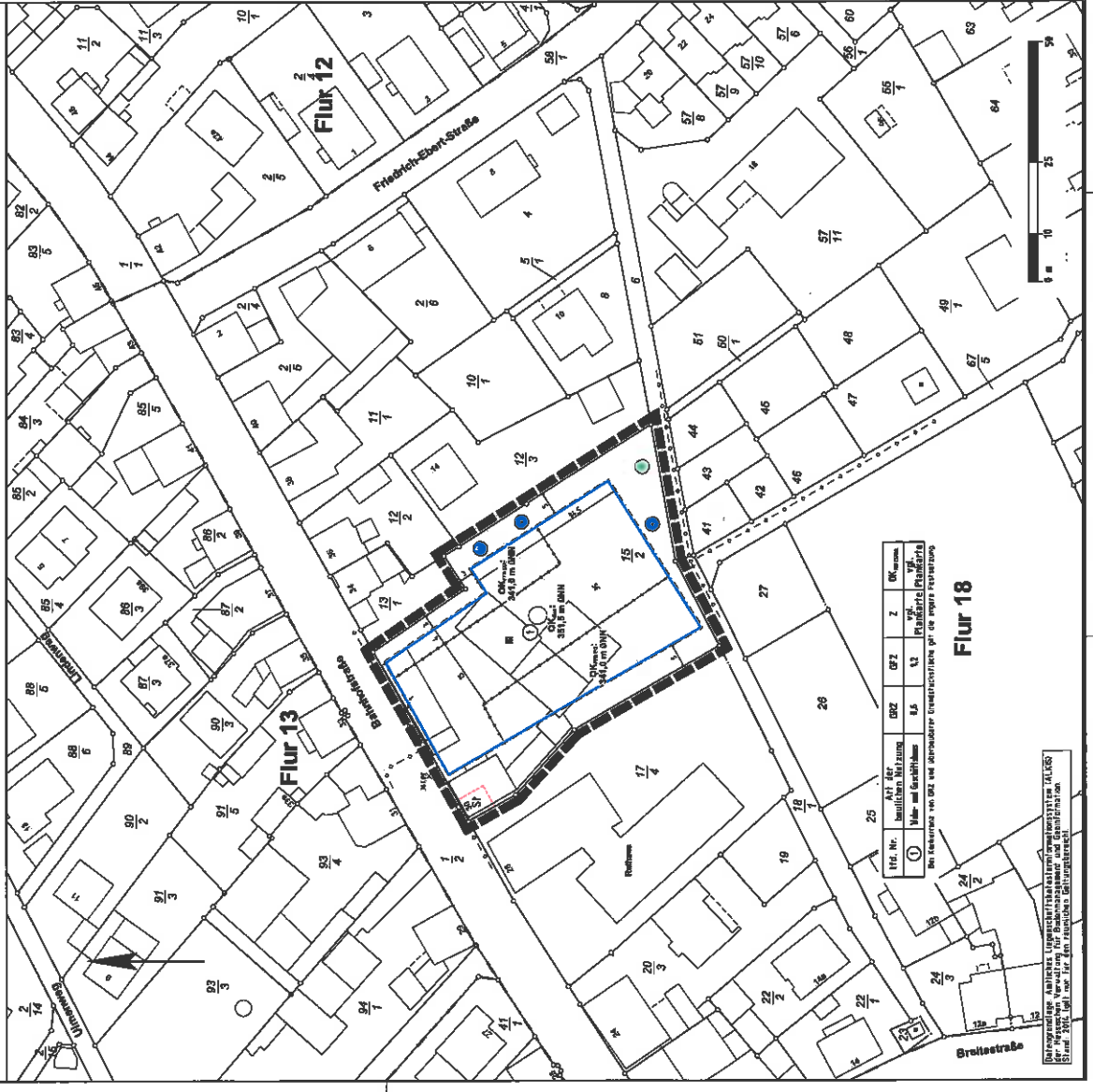
2. Die bauliche Anlage ist mit einer Anzahl von höchstens 3 Vollgeschossen zu errichten.

3. Die bauliche Anlage ist mit einer Grundfläche von höchstens 244,9 m² zu errichten.

4. Die bauliche Anlage ist mit einer Grundfläche von höchstens 330,8 m² zu errichten.



Projektname: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 30"	
Baujahr: 2014	Blatt: 1/1
Entwerfer: [Name]	Gezeichnet: [Name]
Geprüft: [Name]	Freigegeben: [Name]
Technische Zeichnung	Maßstab: 1:25.000



Flur Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GRF	Z	OK-mass
18	Wohn- und Geschäftszwecke	0,5	0,1	1	244,9 m ²

Der Bebauungsplan ist im Amt für Stadtentwicklung und Bauwesen der Stadt Neu-Anspach, Bahnhofstraße 30, 98560 Anspach, Thüringen, aufgestellt worden.

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Planstand: 23.06.2015 – Entwurf zur 2. Offenlegung

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	OK _{FFB} / Geb.
1	Wohn- und Geschäftshaus	0,6	1,2	vgl. Plankarte	vgl. Plankarte

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

Rechtsgrundlagen

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

2 Textliche Festsetzungen

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

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

Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

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

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

Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante von 351,5 m ü.NN darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen um höchstens 0,80 m überschritten werden.

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

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

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

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

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

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

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

- 2.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.5.3 Die Dachflächen des Untergeschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden.
- 2.5.4 Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Artenauswahl

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

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

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

3.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°.

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

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

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

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

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

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

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

4.2 Bodendenkmäler

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

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

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

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

4.4 Artenschutz

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

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

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

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



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Bahnhofstraße 30“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf zur 2. Offenlegung

Planstand: 23.06.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITASI AG der Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits ein Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen 21 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und ergänzend rd. 275 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Gastronomie-Einheit und einer Arztpraxis untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Im Zuge einer Umplanung des Vorhabens wurde von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet festsetzt und entsprechend vorhabenbezogen geändert werden soll. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans von 1991 erfolgte unter Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil, sodass vorliegend auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert wird.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (16.05.15)

genordet, ohne Maßstab

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

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

Bereich des Plangebietes



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

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

1.2 Planerfordernis und Auswirkungen der Planung

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

Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach zur Umgestaltung und Neuordnung im Bereich angrenzend an das Rathaus. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 21 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.

Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung der Bebauungsplan-Änderung und des geplanten Bauvorhabens kann ergänzend ausgeführt werden, dass mit der vorliegenden Planung über die vorgenannten Erwägungen und Planziele hinausgehend insbesondere auch bedarfsgerecht Wohnraum für die ansässige Bevölkerung in integrierter Lage und kombiniert mit weiteren Angeboten und Dienstleistungen geschaffen werden kann. Dies folgt nicht nur den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung baulicher Maßnahmen im Innenbereich. Die geplante Bebauung soll in einem Bereich erfolgen, der bereits seit vielen Jahren durch eine aufgegebenen Nutzung und brachliegende bauliche Anlagen gekennzeichnet war und nunmehr städtebaulich nicht nur neu geordnet, sondern auch entsprechend aufgewertet werden soll. Bezüglich der Auswirkungen der Planung durch die geplante Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Belange wird auf die nachfolgenden Ausführungen an entsprechender Stelle in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Jedoch erfolgten im Zuge einer Umplanung des Vorhabens insbesondere eine Reduzierung der Geschosse und der Gebäudehöhen, eine Reduzierung der geplanten Gewerbeflächen im Gebäude und eine Anpassung der ursprünglichen Lage und Größe des Baukörpers. Zudem wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,3 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

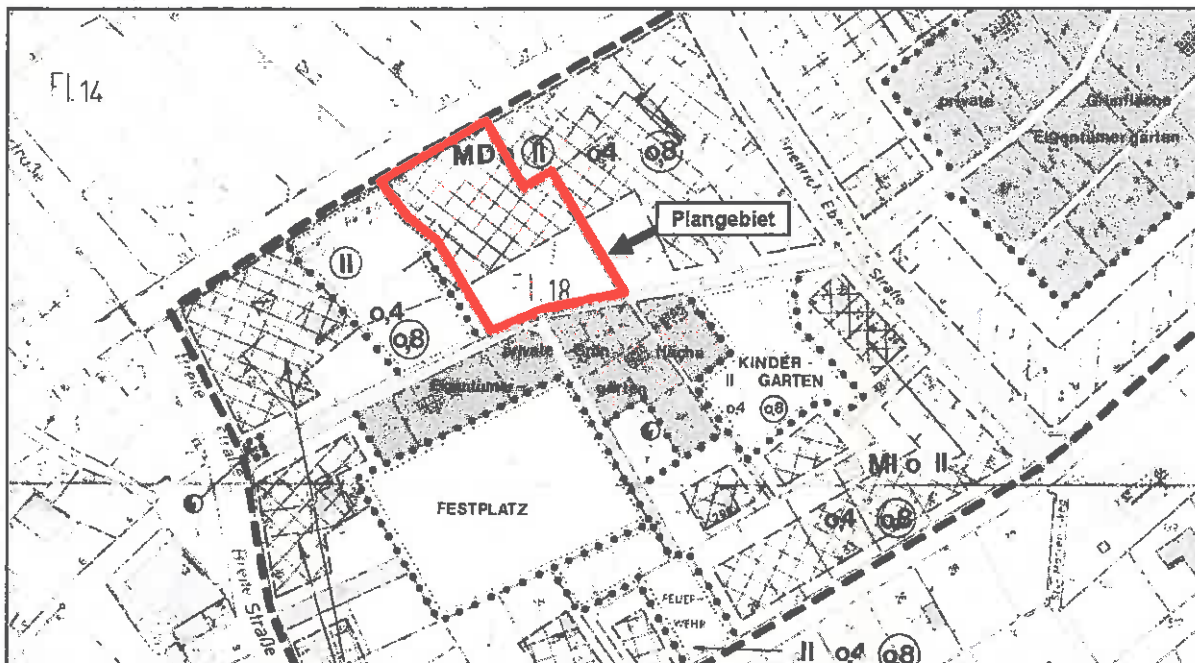
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan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

Im Hinblick auf den **Landschaftsplan** und die dort formulierten Ziele stellt die Planung für den Teilbereich **Bahnhofstraße** das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* dar, allerdings mit der Vorgabe zum Erhalt der *Durchgrünung*. Dieser Vorgabe kann im Zuge der vorliegenden Planung im Ergebnis nur begrenzt entsprochen werden, da im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und des geplanten Bauvorhabens das städtebaulichen Ziel verfolgt wird, im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Zudem war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig. Jedoch werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie der Dachflächen getroffen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

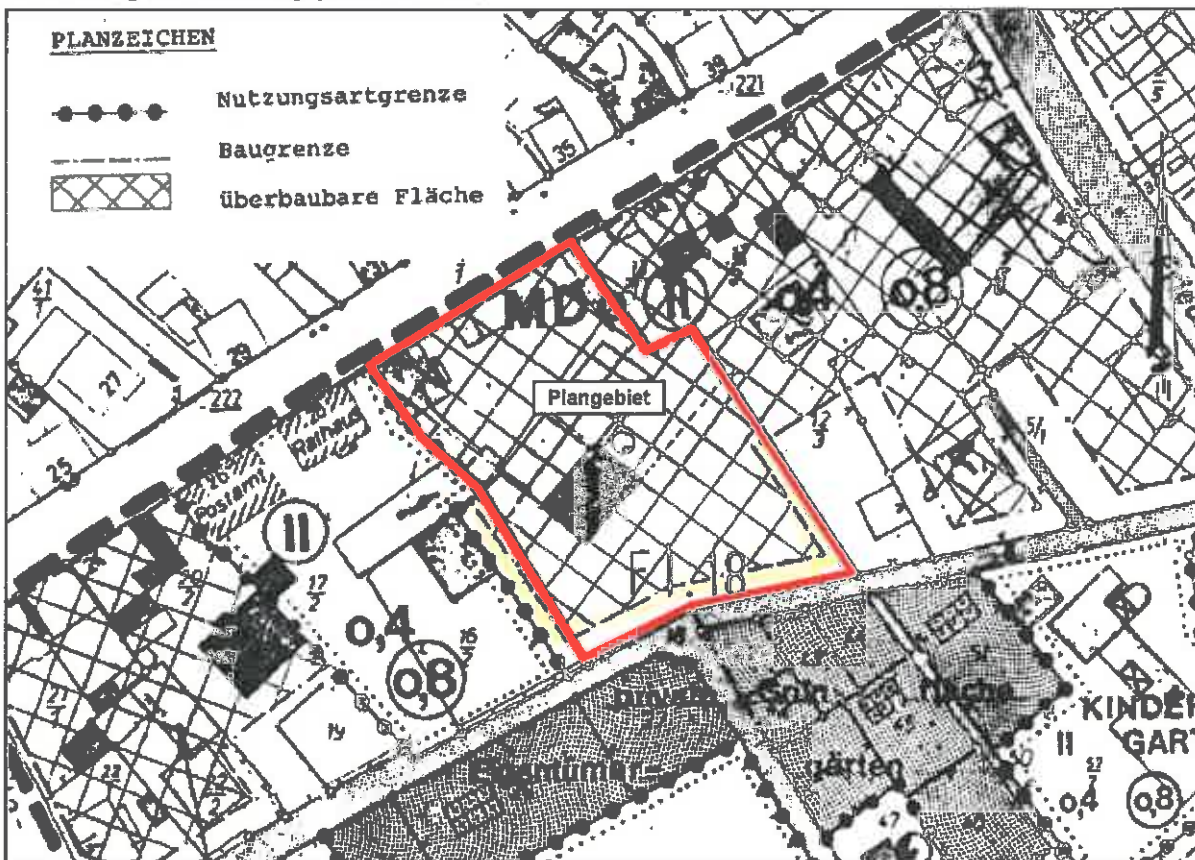
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988**, der für den Bereich des Plangebietes bislang Dorfgebiet festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Im Zuge der **2. Änderung des Bebauungsplans von 1991** erfolgte die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

2. Änderung des Bebauungsplans von 1991



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.6 Verfahren

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

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

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

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

2 Änderungen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

- Anpassung der Planungskonzeption und des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Anpassung der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur zulässigen Höhenentwicklung und entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan an die neue Planung
- Herausnahme der in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 bislang vorgesehenen vier Pkw-Stellplätze aus der Planungskonzeption
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung
- Da es sich bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen nicht um ein reines Garagengeschoss handelt, wird von der bisherigen textlichen Festsetzung zur Nichtanrechenbarkeit auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgesehen.
- Aufnahme einer Höhenangabe in die Planzeichnung
- Herausnahme des bisherigen südlichen Teilgeltungsbereiches (Flurstück 46 und 47) aus dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Verzicht auf die in diesem Bereich bislang vorgesehene Festsetzung von Stellplatzflächen und Grünflächen.
- Integration der im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise in die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

3 Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITAS AG der Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits ein Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen 21 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und ergänzend rd. 275 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Gastronomie-Einheit und einer Arztpraxis untergebracht werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Rad- und Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem eigentlichen Baugrundstück ist nicht vorgesehen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden.

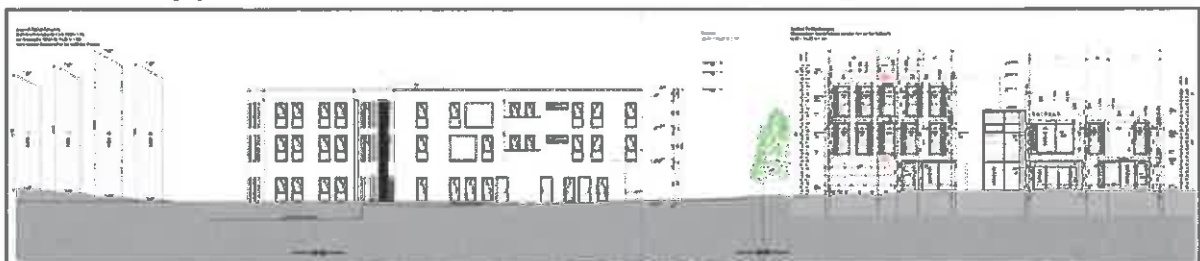
Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



Itasi AG, 65719 Hofheim, Stand: 15.06.2015

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

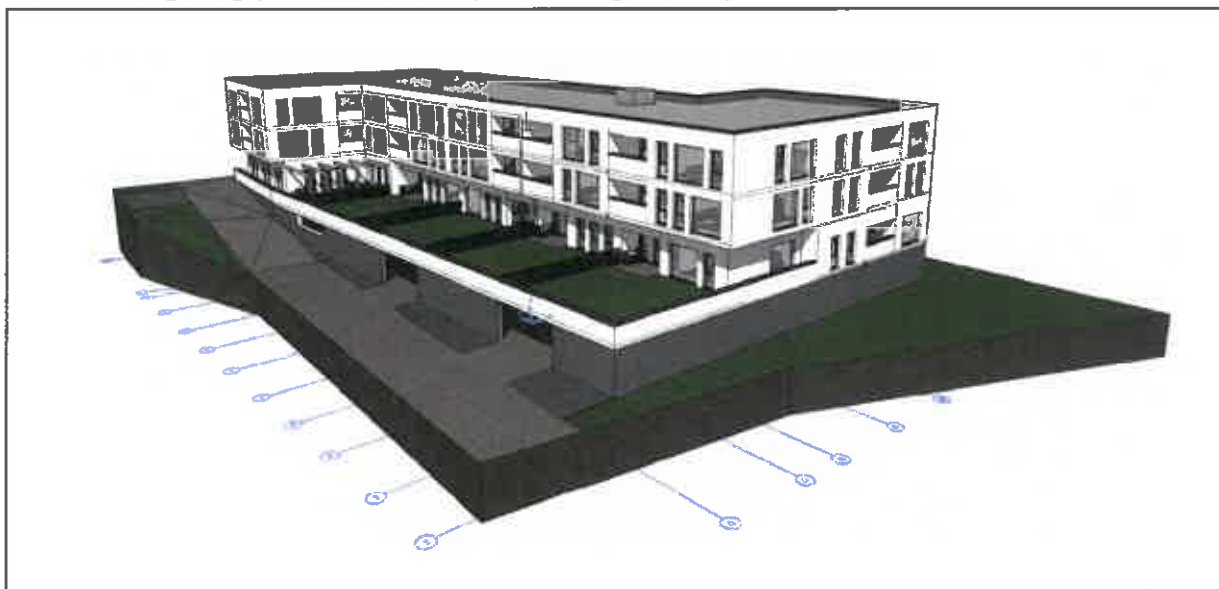
Ansichten des geplanten Vorhabens mit benachbartem Rathaus aus Richtung Bahnhofstraße



Itasi AG, 65719 Hofheim

Ausschnitt ohne Maßstab

Visualisierung des geplanten Vorhabens (Blickrichtung Südwest)



Itasi AG, 65719 Hofheim

Visualisierung des geplanten Vorhabens



Itasi AG, 65719 Hofheim

4 Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für das geplante Vorhaben handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass ein **Wohn- und Geschäftshaus** einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig ist. Mit der Festsetzung können die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert und festgelegt werden kann. An ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die unter dem Begriff des Geschäftshauses zulässig sind, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Gastronomie-Einheit, wie z.B. Eisdielen oder eine Bäckerei/Metzgerei sowie eine Physiotherapiepraxis oder sonstige Räume für freie Berufe im Erdgeschoss geplant. Weitergehender Festsetzungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen bedarf es vorliegend nicht.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (2. Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht 10,5 m
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus.

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

4.2.1 Grundflächenzahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung entspricht den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete oder Dorfgebiete und ermöglicht auch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bei gleichzeitiger Begrenzung der zulässigen Grundfläche. Da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % (höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8) überschritten werden darf, bedarf es diesbezüglich keiner weitergehenden Festsetzung.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete oder Dorfgebiete eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest, sodass auch die geplante Bebauung umgesetzt werden kann.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß der zugrunde liegenden Baukonzeption vorhabenbezogen auf ein Maß von **Z = III** fest. Das Untergeschoss, das die geplante Tiefgarage umfasst, erfüllt hingegen nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung. Der Bereich mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nochmals von den Bereichen abgegrenzt, innerhalb derer das **Untergeschoss** zugleich das höchste Geschoss darstellt und insofern hier eine Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich ist. Innerhalb des Plangebietes ist somit nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und den in der Planzeichnung enthaltenen Abgrenzungen eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen anstelle der bislang zulässigen zwei Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zulässig.

4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird entsprechend der zugrunde liegenden Baukonzeption ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet daher einerseits die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Höchstmaß von **OK_{Geb.} = 351,50 m ü.NN** sowie innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche die maximal zulässige **Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden** als höchstgelegenen Gebäudeteil auf ein Höchstmaß von **OK_{FFB EG} = 351,50 m ü.NN** fest. Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante von 351,5 m ü.NN darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen um höchstens 0,80 m überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Auf den Geltungsbereich entfallen insgesamt rd. 2.951 m². Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung um 50 % bis einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Demnach verbleiben rd. 590 m² Grundstücksfreifläche, von denen gemäß textlicher Festsetzung 2.5.1 mindestens 30 % zu bepflanzen sind. Dies entspricht einem Umfang von rd. 177 m². Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung aufgenommen, dass die Dachflächen des Untergeschosses zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen sind. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite zudem mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten. Mit den getroffenen Festsetzungen kann demnach ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich sichergestellt werden.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

5.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in der Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung insbesondere auch des Rathaus-Neubaus einfügen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Zulässig sind demnach flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hingegen unzulässig. Die Festsetzungen sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes insgesamt beitragen.

5.2 Einfriedungen

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

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Anspach südlich der Bahnhofstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Über die für das geplante Vorhaben insgesamt mindestens 49 erforderlichen Stellplätze hinaus werden auf dem Baugrundstück fünf Stellplätze sowie in der geplanten Tiefgarage 50 Stellplätze nachgewiesen. Die **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Rad- und Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem Baugrundstück ist hingegen nicht vorgesehen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden. Die als Usatalweg bezeichnete Wegeverbindung zwischen der Breiten Straße und der Friedrich-Ebert-Straße wird mit dem dortigen Radverkehr im Zuge der vorliegenden Planung somit nicht beeinträchtigt, da die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und den Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Flurstück 15/2) ausschließlich über eine **Anbindung** und eine **Zufahrt** ausgehend von der Bahnhofstraße erfolgt.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird es zu einer Veränderung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes kommen. Um das planinduzierte **Verkehrsaufkommen** zu bestimmen, wird auf Basis der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und dem Programm Ver_Bau von Dr.-Ing. Bosserhoff, das auf dem Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ basiert, eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen vorgenommen.

Für jeden Gebietstyp werden dabei sogenannte Schlüsselgrößen „Einwohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden“ angegeben, die durch die Größe der genutzten Flächen, der Nutzungsart und der Nutzungsintensität bestimmt werden. Das künftige Verkehrsaufkommen kann anschließend über die Wegehäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl (Anteil Motorisierter Individualverkehr) und den Pkw-Besetzungsgrad ermittelt werden. Für die Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens werden folgende Annahmen getroffen:

Wohn- und Geschäftshaus (21 Wohneinheiten, rd. 273 m² Fläche für z.B. Praxen, Café/ Bistro)

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

In der Summe ergibt sich im Ziel- und Quellverkehr für das geplante Wohn- und Geschäftshaus:

- Einwohnerverkehr: 45 - 67 Pkw-Fahrten / Tag (Mittelwert: 56 Pkw-Fahrten / Tag)
- Besucherverkehr: 4 - 7 Pkw-Fahrten / Tag (Mittelwert: 6 Pkw-Fahrten / Tag)
- Beschäftigtenverkehr: 7 - 11 Pkw-Fahrten / Tag (Mittelwert: 9 Pkw-Fahrten / Tag)
- Kundenverkehr: 14 Pkw-Fahrten / Tag

In der Summe wird durch das Rathaus und das geplante Wohn- und Geschäftshaus ein Verkehrsaufkommen (Mittelwert) von rd. 183 Pkw-Fahrten / Tag erzeugt. Die Verkehrsmengen im Wirtschaftsverkehr (Müllabfuhr, Handwerker etc.) wurden nicht berücksichtigt, da dieser im Vergleich zum Beschäftigten-, Einwohner und Kundenverkehr deutlich niedriger ausfällt. Bei der Ermittlung der Verkehrsmengen für die gewerbliche Nutzung wurde ferner berücksichtigt, dass durch sich ergänzende Nutzungen wie Arzt- und Physiotherapiepraxen die Kunden mit einem Besuch mehrere Einrichtungen aufsuchen. Des Weiteren wurde bei der Verkehrsabschätzung berücksichtigt, dass aufgrund der zentralen Lage gerade für Nutzungen wie z.B. Café/Bistro ein hoher Anteil an fußläufigen Verkehr auftreten wird und auch der öffentliche Personennahverkehr aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet eine wesentliche Rolle spielen wird. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes insbesondere der Bahnhofstraße, die einen durchschnittlich täglichen Verkehr von rd. 8.900 Kfz/Tag aufweist, ist durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu rechnen. Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden Verkehrsmengen ist insofern nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. Verkehrsqualität der Bahnhofstraße auszugehen.

Zudem befinden sich in den jeweiligen Zufahrtbereichen ausreichend Aufstellmöglichkeiten, die gegebenenfalls wartende Fahrzeuge aufnehmen können und somit die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs der Bahnhofstraße nicht beeinträchtigen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

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

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, gemischten Nutzungen und innerörtlichen Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Beachtlich ist dabei insbesondere, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der bestehende Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Rein nach dem Trennungsgrundsatz sind demnach immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

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

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

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

heranzuziehen.

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

Für die Nachtzeit kommen die Berechnungsergebnisse ebenfalls unterhalb des dann geltenden Richtwertes von 45 dB(A) zum Liegen [nächstgelegenes Gebäude $L_{r,1h}$ 42 dB(A)].

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf die prognostizierte Unterschreitung, die jedoch bei Anwendung der Prognoseunsicherheit „zu Lasten des Vorhabenträgers“ [Prognosewert 42 dB(A) + Prognoseunsicherheit 2 dB(A)] noch zu einem grenzwertigen Ergebnis zum Richtwert der Nachtzeit führen kann, wird empfohlen, zusätzlich zu der erforderlichen Schallschutzeinrichtung im Verlauf der nächstgelegenen Pkw-Stellplätze außerhalb der Tiefgaragenebene innerhalb der Tiefgaragenebene im östlichen Bereich bis Mitte Zuwegung (ca. 50 % der Deckenfläche) eine schallabsorbierende Deckenbelegung auszuführen, durch die die Geräuschentwicklungen aus der Tiefgaragenebene selbst um bis zu 4 dB gemindert werden können.

Im Zusammenwirken mit der baulichen Schallschutzmaßnahme an mindestens der 2 nächstgelegenen Pkw-Stellplätze (empfohlene Höhe h 1,8 - 2 m) wird dann eine Reduzierung der berechneten Geräuschimmissionen in der Größenordnung von etwa 3 dB erreicht.

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

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

Zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte jedoch ein Verzicht auf diese bislang in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 vorgesehenen vier Pkw-Stellplätze und nunmehr eine Umplanung des bisherigen Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der Gewerbeflächen und der Stellplätze. Mithin ist das Erfordernis zur Errichtung einer schallschützenden Wand entfallen, da hierfür nur die Anordnung dieser vier Stellplätze in Verbindung mit einer Unterschreitung des o.g. Abstandes zu den nächstgelegenen Gebäuden maßgeblich war.

Die schalltechnische Untersuchung wird bis zur 2. Offenlegung an die neue Planung angepasst und wird dann als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und Gegenstand der Offenlegung. Jedoch ist davon auszugehen, dass die o.g. auf das bisherige Vorhaben bezogenen gutachtlichen Untersuchungen aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung und deutlichen Reduzierung der gewerblichen Nutzungen sowie einem Verzicht auf die Errichtung einer offenen Tiefgarage als „worst-case“-Betrachtung sinngemäß weiterhin gelten können. Jedenfalls ist im Zuge der vorliegenden fortgeschriebenen Planung keine höhere Immissionsbelastung der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erkennen. Mithin wird als Ergebnis der fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung nicht von vergleichsweise höheren Anforderungen an die Planung auszugehen sein.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

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

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

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

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. In räumlicher Nähe verläuft im Grundweg verbohrt die Usa.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Telekom Deutschland GmbH wird in der Stellungnahme vom 12.01.2015 darauf hingewiesen, dass die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden sollen. Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 02.02.2015 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits **Versorgungsleitungen** bzw. **Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sollte ein Erdgasanschluss für das Grundstück gewünscht bzw. eine Trennung des bestehenden Hausanschlusses erforderlich werden, wird um Kontaktaufnahme mit Herrn Andreas Hillebrand, 069213-26628, a.hillebrand@nrm-netzdienste.de, gebeten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz Unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Um die Anforderung der entsprechenden Bestandsunterlagen wird gebeten.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 24.02.2015 auf die vorhandenen **Erdkabel** des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in Ihrem Bestand erhalten werden.

Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird gegebenenfalls die Erweiterung der Versorgungsanlagen erforderlich. Die **Stromversorgung** für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind **Pflanzungsmaßnahmen** im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 26.01.2015 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 12.02.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten und das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 12.01.2015 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15 Erschließung und Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen sowie der Gestaltung und Ausführung des Bauvorhabens beinhaltet. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

16 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB: 22.09.2014, Bekanntmachung: 08.01.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: 19.01.2015 – 20.02.2015, Bekanntmachung: 08.01.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: Anschreiben: 06.01.2015, Frist: 20.02.2015

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB: _____.____.____ – _____.____.____, Bekanntmachung: _____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB: Anschreiben: _____.____.____, Frist: _____.____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____.____.____

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 23.06.2015
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer (wird bis zur 2. Offenlegung fortgeschrieben)
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung, GSA Ziegelmeyer GmbH (wird bis zur 2. Offenlegung fortgeschrieben)
- Vorhaben- und Erschließungsplan



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Bahnhofstraße 30“

Planstand: 23.06.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel
Ulrike Günther, Landschaftsarchitektin BDLA

Inhalt

Vorbemerkung

1. Beschreibung der Planung
2. Lage und Nutzung
3. Übergeordnete Planungen
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 4.1 Boden, Wasser und Klima
 - 4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Gesetzlich geschützte Biotope
 - 4.4 Artenschutzrecht
 - 4.5 Biologische Vielfalt
 - 4.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
 - 4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.9 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien
 - 4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
5. Eingriffsregelung

Fotos zur Dokumentation des Bestandes

Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Siehe hierzu auch Kapitel 1.6 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Daher wurden vorliegend ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse) erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind.

Im Zuge des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

1. Beschreibung der Planung

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses der Rückbau einer bestehenden alten Hofreite mit Nebengebäuden sowie die anschließende Errichtung eines mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits der Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen 21 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und ergänzend rd. 275 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Gastronomie-Einheit und einer Arztpraxis untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Im Zuge einer Umplanung des Vorhabens wurde von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Die vorgesehene Höhenentwicklung der Neuplanung ist in den Ansichten in Kapitel 3 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt.

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter anderem, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung aufgenommen, dass die Dachflächen des Untergeschosses zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen sind. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite schließlich mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet festsetzt und entsprechend geändert werden soll. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans von 1991 erfolgte die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil.

Zur Umsetzung der Planung dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB dem dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag zugeordnet ist.

2. Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt an der Bahnhofstraße. Es wird westlich vom Rathaus der Stadt Neu-Anspach und östlich von vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Südlich schließen sich ein Fuß- und Radweg, der Festplatz sowie innerörtliche Grün- und Freiflächen (Boule-Platz) an.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,3 ha (2.951 m²). Die Höhenlage beträgt rd. 341 m ü.NN, wobei das Gelände von der Bahnhofstraße zum Festplatz hin merklich abfällt.

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2010) stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* dar.

Im Hinblick auf den Landschaftsplan und die dort formulierten Ziele stellt die Planung für den Bereich das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung dar. Dieser Vorgabe kann im Zuge der vorliegenden Planung im Ergebnis nur begrenzt entsprochen werden, da im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und des geplanten Bauvorhabens das städtebauliche Ziel verfolgt wird, im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 21 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Zudem war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig. Dennoch bemüht sich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung sicherzustellen (siehe Kapitel 4.4 der Begründung).

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden, Wasser und Klima

Durch die vorliegende Planung zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses erfolgt bis auf die Eingrünung an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Fl. Nr. 15/2) eine weitgehende Versiegelung der Fläche durch das Gebäude sowie durch Zufahrten und Parkplätze. Neben der Versiegelung ist mit einem erhöhten Abfluss des Niederschlagswassers zu rechnen.

Somit ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasser unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen als mittel bis hoch zu bewerten.

Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen wird versucht eine weitestgehende Eingriffsminimierung zu erreichen. Dies wird im Kapitel 10 der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt:

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberflächengewässer sind von der bauplanungsrechtlich vorbereiteten Baumaßnahme nicht betroffen. In räumlicher Nähe verläuft im Grundweg verdoht die Usa.

Die große Wiesenfläche hinter dem bisher bebauten Grundstück dient zur Kaltluftentstehung und zum Frischluftaustausch mit den umgebenden Freiflächen und Gartengrundstücken. Durch die geplante

Bebauung wird diese Funktion entfallen. Dahingegen ist insgesamt mit einer Aufheizung der Fläche im Sommer durch die großen Fassadenflächen und die versiegelten Zufahrten und Parkplätze zu rechnen. Durch den künftigen Baukörper kann von einer gewissen abendlichen Beschattung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereiche im Osten sowie zu einer gewissen morgendlichen Beschattung des Rathauses im Westen des Plangebietes ausgegangen werden.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung für Boden, Wasser und Klima regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mithilfe seiner grünordnerischen Festsetzungen, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Zudem ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Festsetzung zur Dachbegrünung sowie zur Fassadenbegrünung des Untergeschosses aufgenommen.

4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde am 11. November 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Im nachfolgenden werden die Kartier-Ergebnisse beschrieben. Für die nachfolgend erwähnten Gebäude im Plangebiet erfolgte bereits der Rückbau nach erteilter Genehmigung.

Die Bahnhofstraße Nr. 30 ist eine leerstehende Hofreite (Bild 1 im Anhang). Die Gebäude bildeten mit der straßenseitig gelegenen Remise, der westlichen Wohn- und Nebengebäude, dem größeren südlich gelegenen Stall- und Scheunengebäude und der östlich gelegenen ehemaligen Miste mit Mauer eine geschlossene Hoffläche. Die Zufahrt ist mit Naturstein-Mittelpflaster gepflastert. Die Fugenbereiche sind in den Randbereichen bemoost, teilweise auch mit Ruderalstauden locker bestanden. Der übrige Hof ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Bei den Pfeilern der Remise wachsen einzelne Ruderalstauden.

Das Remisen-Gebäude (Bild 2) ist offen und wurde als Abstellplatz für Pkw genutzt. Der Dachstuhl ist ebenfalls offen. Das Vorhandensein von potentiell möglichen geschützten Arten (wie z.B. Fledermäusen) wurde im Rahmen einer separaten Begehung geprüft (siehe unten). Das südwestliche Stallgebäude ist mit einem Tonnengewölbe ausgestattet. Das südöstlich gelegene Stall- und Scheunen-Gebäude hat einen offenen Dachstuhl, der an der östlichen Giebelfront (Bild 3) im oberen Bereich offen zugänglich ist. Auch hier wurde ein potentiell mögliches Vorkommen von Brutplätzen gefährdeter Vogelarten separat geprüft (siehe unten).

Östlich der zubetonierten Miste befindet sich eine stark eutrophierte Ruderalflur mit Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Brennessel (*Urtica dioica*), Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*).

Südlich des Stallgebäudes wächst direkt an den hier angebauten Holzverschlägen ein alter Apfelbaum mit Asthöhlen (Bild 4).

Südlich der Hofreite befindet sich auf der Flurstücks-Nr. 15/2 der ehemalige Garten, der als Wirtschaftswiese genutzt wird (eutrophe Ausprägung, artenarm). Im südöstlichen Bereich sieht man noch vier große Obstbaum-Stümpfe (Bild 5). Im Bereich der östlichen Scheunen-Ecke ist ein Stumpf eines alten Walnuss-Baumes zu erkennen. Am südlichen Grundstücksrand befindet sich im westlichen Drittel eine gemischte Hecke (Bild 6) aus Spitzahorn (*Acer platanooides*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wilder Kirsche (*Prunus avium*) und Walnuss (*Juglans regia*). Westlich der Hofreite fällt das Gelände zur Zufahrt des neuen Rathaus-Parkplatzes hin ab. Die Böschung wird als Vielschnittrasen gepflegt. An der südwest-exponierten Stallseite befand sich früher ein Garten (Bild 7). Vor einem Natursteinsockel sind drei alte Weinstöcke zu finden. Dazwischen wachsen Stockrosen, Margeriten und andere Gartenstauden. An der vorderen Gebäudeecke steht ein Holunder (*Sambucus racemosa*). Im Natursteinsockel wachsen mehrere Exemplare des Mauerrauten-Farns (*Asplenium ruta-muraria*) (Bild 8).

Westlich der alten Hofreite befindet sich der neue Rathaus-Parkplatz. Hier wurden zur Begrünung drei Spitzahorn-Hochstämme (Stammdurchmesser 8 bis 10 cm) gepflanzt. An der Grenze zur Hofreite wurde als Einfassung des Parkplatzes eine Hainbuchen-Hecke (Höhe 60 bis 100 cm) angelegt.

Östlich der Hofreite befinden sich Privatgärten. Im mittleren Bereich stockt eine alte Hainbuchen-Hecke auf dem Nachbargrundstück. Ansonsten sind hier keine größeren Gehölze angepflanzt.

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Die Wiesenfläche südlich der alten Hofreite ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes von geringer Wertigkeit, da sie eutroph ausgebildet ist. Der alte südexponierte Nutzgarten, das Gebüsch aus heimischen Laubbälzern sowie der alte Apfelbaum sind Strukturen, die mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen sind.

Insgesamt betrachtet bilden die von der zukünftigen Bebauung betroffenen Flächen der alten Hofreite mit der großen Wiesenfreifläche im Zusammenhang mit den umgebenden reich strukturierten Privatgärten einen Baustein im innerörtlichen Biotopverbund.

Aufgrund dieser Funktion kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Wertigkeit zu.

Als Eingriffsminimierung werden im Bebauungsplan heimische Laubbäume und Sträucher zur Anpflanzung festgesetzt, zudem sind die Dachflächen des Untergeschosses zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite schließlich mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelung des § 30 BNatSchG sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope.

4.4 Artenschutzrecht

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde am 8. Dezember 2014 eine Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Für Reptilien (z.B. Zauneidechse, *Lacerta agilis*) sind dagegen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

In einem separaten Fachgutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse), welches der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die beiden Tiergruppen Vögel und Fledermäuse ausführlich diskutiert.

Spuren von Fledermäusen konnten bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht gefunden werden. Dem Planungsraum wird im Gutachten nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse zugemessen.

Bei der Tiergruppe Vögel wurden sechs Arten festgestellt, die als Reviervögel einzustufen sind. Es konnten Nester von Haussperling, Hausrotschwanz und Zaunkönig der Saison 2014 in der Scheune und

im Anbau festgestellt werden. Nester von Mehl- und Rauchschnalben sind schon älteren Datums und artenschutzrechtlich nicht mehr ausschlaggebend. Beim Nachweis einer Kohlmeise, sowie den Vogelarten Hausrotschwanz und Zaunkönig handelt es sich um ubiquitäre Arten.

Somit ist das Vorkommen des Haussperlings, der in Hessen mit einem ungünstig bis unzureichendem Erhaltungszustand in der Roten Liste geführt wird, eine artenschutzrechtlich relevante Tierart. Das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ist somit generell möglich.

Laut Gutachten kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

Dieser Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Punkt 4.4 Artenschutz aufgenommen.

Des Weiteren kommt das Artenschutzrechtliche Gutachten zu folgender Empfehlung:

Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2 m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Auch dies wurde als Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der oben genannten Empfehlung keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen.

4.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt – nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

4.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen vorliegend ausgeschlossen werden.

4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Siedlung/Wohnen

An das geplante Wohn- und Geschäftshaus grenzen im Westen das Rathaus der Stadt Neu-Anspach und im Norden die Bahnhofstraße an. Im Süden befinden sich verschiedene Nutzgärten, eine baumbestandene Grünfläche mit einem Boule-Platz, sowie ein Garagenhof mit Parkplätzen. Östlich des Wohn- und Geschäftshauses befinden sich Wohnhäuser mit Hausgärten (Bild 10 im Anhang). Entsprechend der Ausführungen der Begründung ist dabei insbesondere beachtlich, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der bestehende Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Rein nach dem Trennungsgrundsatz sind demnach immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

Zur sachgerechten Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde von der GSA ZIEGELMEYER GMBH zum Planstand vom 10.12.2014 (Entwurf) nach der Entwurfs offenlegung zur damaligen Bau- und Nutzungskonzeption eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung erstellt. Die Ergebnisse und Beurteilungen des Fachgutachtens werden in Kapitel 8 der Begründung zusammengefasst, worauf weitergehend verwiesen wird. Die schalltechnische Untersuchung wird bis zur 2. Offenlegung an die neue Planung angepasst und wird dann als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und Gegenstand der Offenlegung.

Erholung

Der weiter südlich gelegene Festplatz wird nicht von der Planung betroffen.

4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.9 Nutzung erneuerbarer Energien / Vermeidung von Emissionen

Es wird auf das Kapitel 9 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen, welches Aussagen zu erneuerbaren Energien und Energieeinsparung trifft. Danach sollen keine Festsetzungen bezüglich erneuerbarer Energien im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden. Es wird vielmehr auf die bestehenden und die stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Im Hinblick auf die Vermeidung von Emissionen wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung verwiesen.

4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5. Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰⁰⁷. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Fotos zur Dokumentation des Bestandes vor den erfolgten Rückbaumaßnahmen



Bild 1: Bahnhofstr. 30, Hofreite, Stallgebäude



Bild 2: Remise zur Bahnhofstraße hin



Bild 3: Giebel der Ostseite



Bild 4: Apfelbaum mit Asthöhlen, Südseite



Bild 5: Wirtschaftswiese im südlichen Teilbereich



Bild 6: Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze



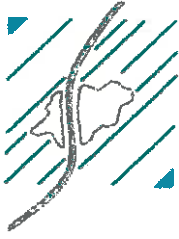
Bild 7: Westseite, ehemaliger Garten



Bild 8: Mauerraute und alter Weinstock im ehemaligen Garten

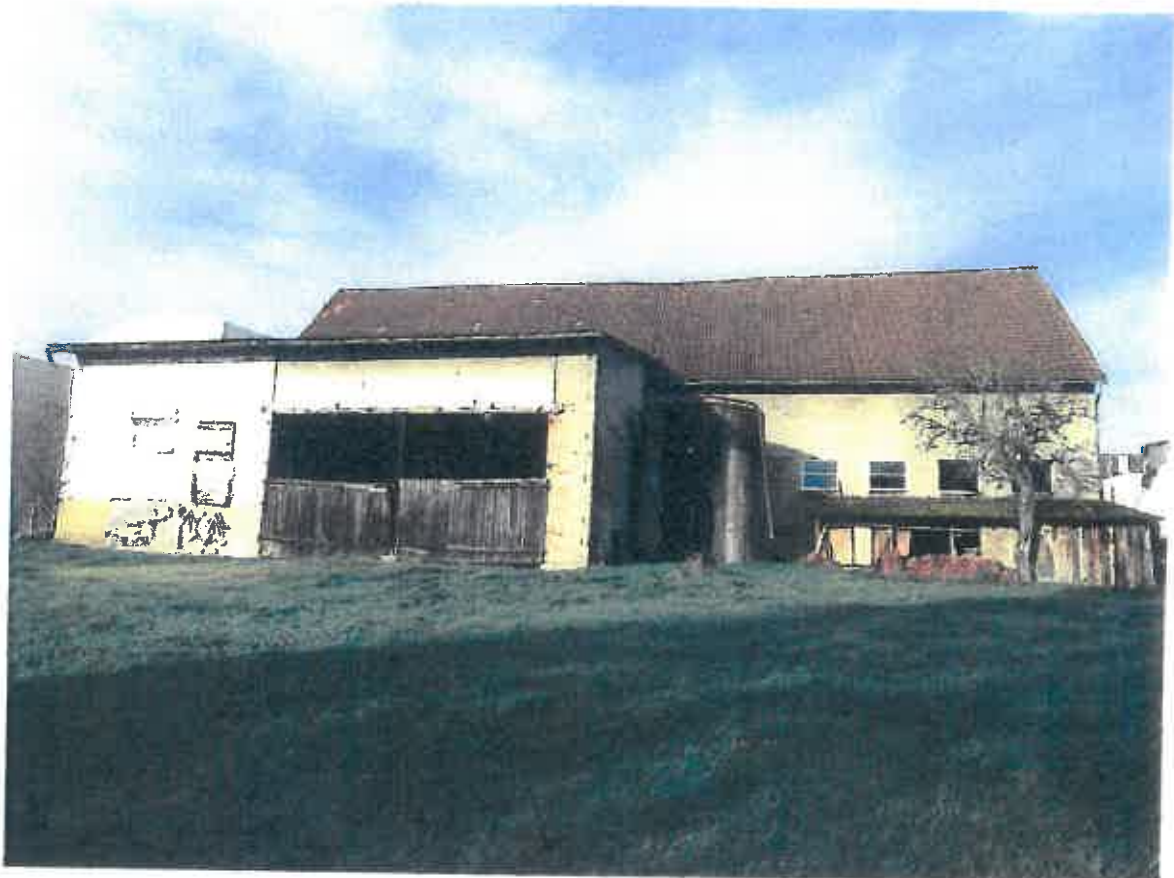


Bild 9: Wirtschaftswiese mit Blick auf die östlichen Nachbargrundstücke



**Faunistische Untersuchungen
und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Bahnhofstraße 30“**

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach



**Dezember 2014
(aktualisiert April 2015)**

Auftraggeber: Stadt Neu-Anspach

Auftragnehmer: Planungsbüro Holger Fischer
Christian Jockenhövel
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Bearbeiter: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal
Tel. 06409-8239781
Fax 06409-8239782
info@planoe.de

Biebertal und Linden, 09.12.2014
(aktualisiert 27.04.2015)

1 Einleitung	4
2 Untersuchung	8
2.1 Fledermäuse	8
2.1.1 Methode	8
2.1.2 Ergebnisse	8
2.1.3 Faunistische Bewertung	9
2.2 Vögel	10
2.2.1 Methode	10
2.2.2 Ergebnisse	10
2.2.3 Faunistische Bewertung	13
3 Resümee	15
4 Literatur	16

1 Einleitung

Die Stadt Neu-Anspach sieht im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITASI AG den Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Darüber hinaus sollen im Bereich des derzeitigen Boule-Platzes Stellplatzflächen entstehen (Abb. 1).

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtteil Anspach zu leisten.

Das vorliegende Gutachten untersucht die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die Ausweisung des Bebauungsplans und der daraus resultierenden möglichen Bebauung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Dieser Bericht liefert Aussagen zur festgestellten Fauna und deren artenschutzrechtlichem Status, zu potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und stellt mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vor.

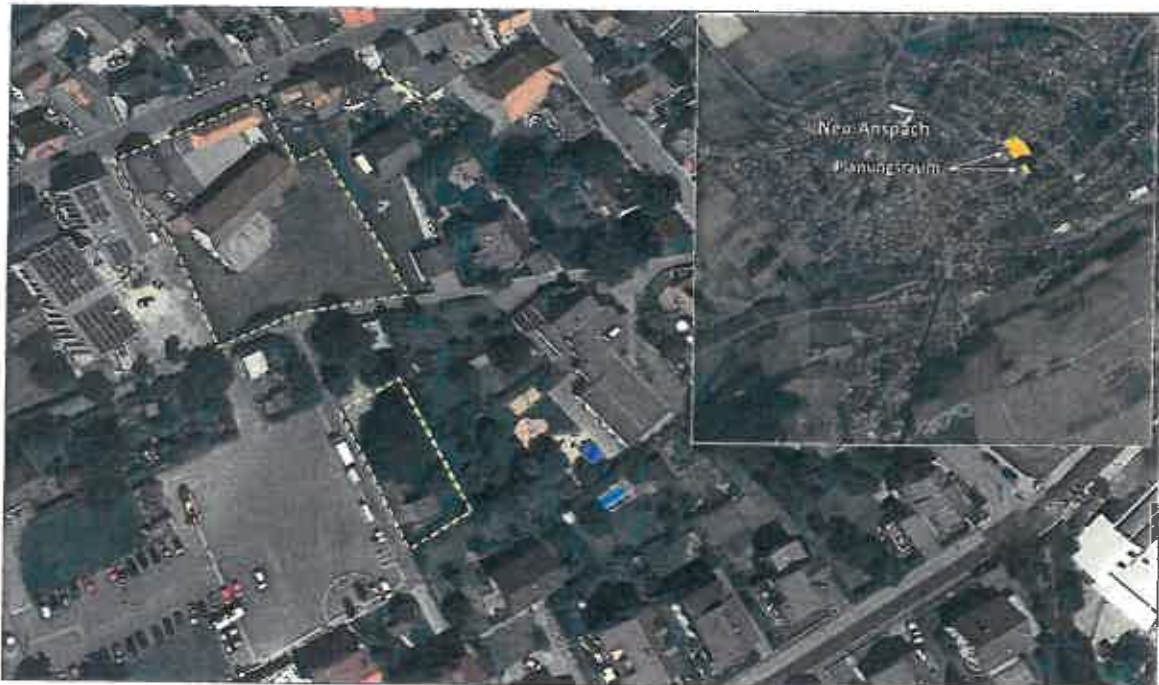


Abb. 1: Lage des Planungsraums (Die Gebäude und Gehölze im nördlichen Teilgeltungsbereich wurden mit Ausnahme der Haselnusssträucher nach erteilter Genehmigung bereits abgerissen bzw. gerodet).

Situation

Der östlich des Rathauses gelegene Geltungsbereich wird derzeit nur im nördlichen Teil als Parkplatz genutzt. Die vorhandenen Gebäude (Wohnhaus mit anschließenden Nebengebäuden, Schuppen und

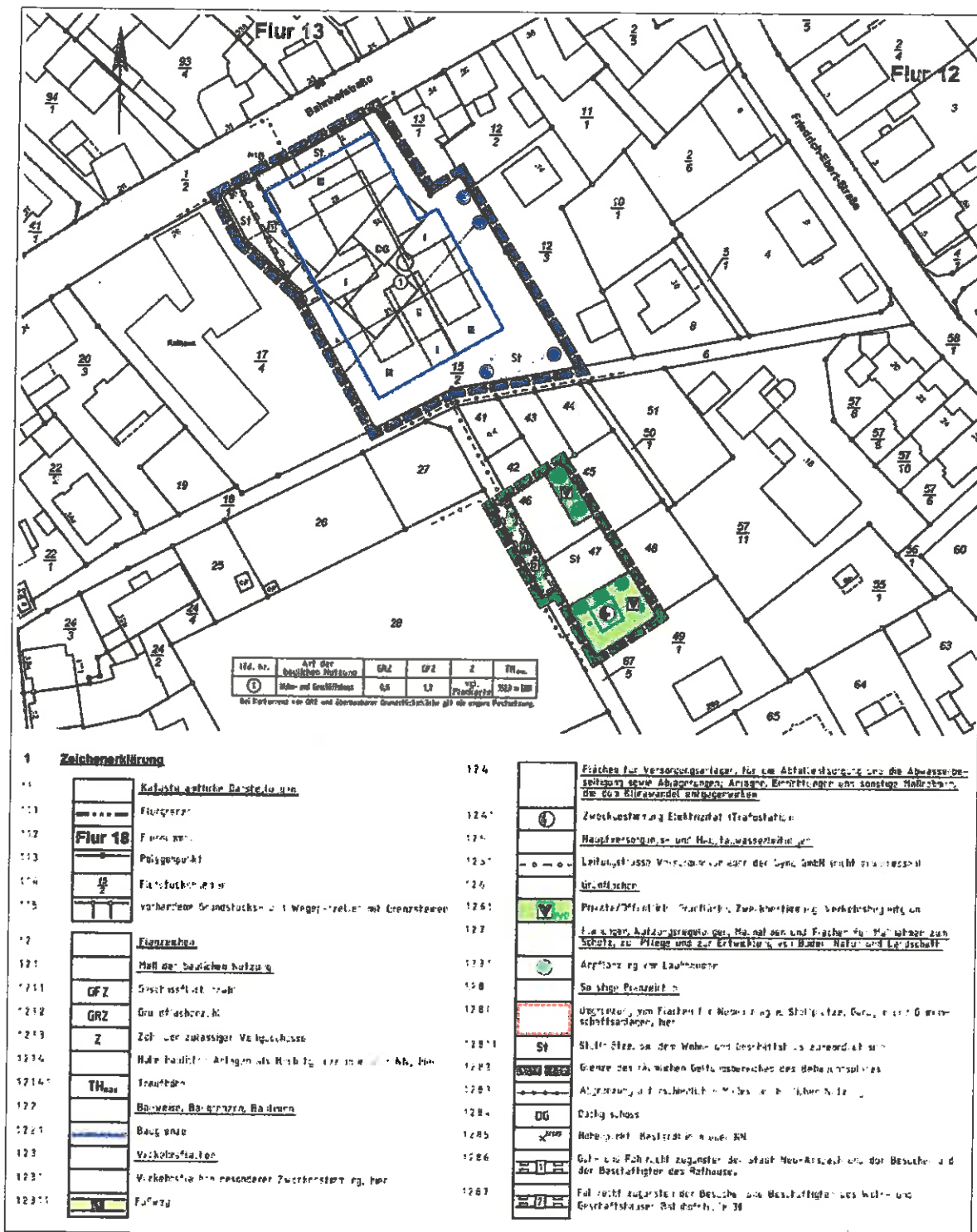


Abb. 2: Geplante geänderte Nutzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bahnhofstraße 30“, Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach (Quelle: Planungsbüro Holger Fischer).

Scheune mit ehemaligen Stallungen) stehen leer und sind bereits teilweise entkernt. Die sich südlich anschließende Wiese ist sehr strukturarm und wird regelmäßig gemäht. Südöstlich der Scheune befindet sich ein abgängiger Obstbaum, der Baumhöhlen aufweist.¹

¹ Die Gebäude und Gehölze im nördlichen Teilgelungsbereich wurden mit Ausnahme der Haselnusssträucher nach erteilter Genehmigung bereits abgerissen bzw. gerodet.

Der weiter südlich gelegene Boule-Platz weist nur wenige Strukturen auf. Die Bäume weisen keine Baumhöhlen auf. Das Gebäude weist keine Einschluflmöglichkeiten oder nutzbare Hohlräume auf, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeignet sein können.

Durch die Lage ergibt sich ein regelmäßiges Störungsniveau. Hierdurch beschränkt sich das Potential der anzutreffenden Tierarten auf störungstolerante Arten, die regelmäßig im Siedlungsbereich vorkommen. Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld ist zudem von Gewöhnungseffekten auszugehen.

Planungen

In dem geplanten Gebäude sollen bis zu 25 barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen mit Größen von 50-200 m² und insgesamt rd.1.000 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Apotheke, einer Gastronomie-Einheit und einer Physiotherapie-Praxis sowie weitere Arzt-Praxen untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück insbesondere in einer offenen Tiefgarage und auf zwei von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken angrenzend an den Festplatz nachgewiesen (Flurstücke 46 und 47)

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße und einer gemeinsamen Zufahrt mit dem angrenzenden Rathaus, die vom Vorhabenträger hergestellt wird. Die bestehende Zufahrt wird hierfür geringfügig verschoben. Die im Bereich der Flurstücke 46 und 47 vorgesehenen Stellplätze werden über die Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz verkehrlich angeschlossen. Die Überfahrtsrechte werden privatrechtlich geregelt bzw. dinglich gesichert. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem eigentlichen Baugrundstück ist nicht vorgesehen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden.

Insgesamt sind durch die Veränderung Auswirkungen auf die Tierwelt möglich. Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist das Plangebiet allgemeine Qualitäten als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Geltungsbereich weist keine erkennbaren Qualitäten auf, die auf ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) schließen lassen. Ein Vorkommen der Art ist daher unwahrscheinlich.



Abb. 3: Wohnhaus mit Nebengebäuden (links) und Schuppen (rechts).



Abb. 4: ehem. Schweinestall (links) und Scheunengebälk (rechts).



Abb. 5: Boule-Platz (links) und Gebäude (rechts).

2 Untersuchung

2.1 Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und den nach BArtSchV streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG muss nachgewiesen werden, dass die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2.1.1 Methode

Aufgrund der fortgeschrittenen Saison war eine Erfassung von aktiven Fledermäusen, etwa durch akustische Erfassungsmethoden (Detektoren) nicht möglich. Die Untersuchungen beschränken sich daher auf die Kontrolle von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume). Diese wurden am 08.12.2014 im Rahmen einer Begehung auf überwinternde Individuen und auf Spuren einer früheren Besiedelung untersucht. Regelmäßig genutzte Quartiere (wichtige Sommerquartiere bzw. Wochenstuben) können durch Kot- und Urinspuren identifiziert werden. Bei sehr unregelmäßig oder nur sporadisch genutzten Quartieren ist diese Art des Nachweises allerdings recht ungenau. Da solche Quartiere jedoch nur bei Arten auftreten, die ihre Sommerquartiere häufig wechseln (im Siedlungsbereich meist die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*) und das Quartier dann nur eines von bis zu 30 optionalen Temporärquartieren darstellt, ist deren Bedeutung als untergeordnet eingestuft werden. Selbst das Wegfallen einzelner Quartiere, was natürlicherweise häufig eintritt, führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Individuum und die lokale Population.

2.1.2 Ergebnisse

Im Gebäudebestand konnten keine Spuren (Kotansammlungen, Urinspuren usw.) gefunden werden, die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung der Scheune als Alternativquartier im Sommer für anspruchslose Arten, wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) kann generell nicht völlig ausgeschlossen werden. Hieraus leiten sich jedoch keine artenschutzrechtlichen Konsequenzen ab, da die Umgebung für solche Arten ein ausreichendes Angebot von adäquaten Alternativen aufweist. Eine fledermausfreundliche Gestaltung zukünftiger Neubauten wäre wünschenswert, jedoch nicht zwingend notwendig.

Von den vorhandenen Bäumen weist nur ein Obstbaum südöstlich der Scheune sichtbare und ggf. nutzbare Baumhöhlen auf. Mit einem Stammdurchmesser von unter 50 cm ist dieser jedoch als Winterquartier ungeeignet. Die endoskopische Kontrolle des Höhlenbaums lieferte keine Hinweise (Kotansammlungen, Urinspuren usw.), die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen

hinweisen.



Abb. 6: Höhlenbaum im Planungsraum.

2.1.3 Faunistische Bewertung

Der Planungsraum könnte als Teillebensraum für Fledermäuse fungieren. Besondere Qualitätsmerkmale weist der Planungsraum allerdings nicht auf.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Fledermausfauna werden die Grundfunktionen im Lebensraum differenziert betrachtet.

Jagdgebiete und Transferraum

Für ubiquitäre Arten bzw. Arten des Siedlungsraums dürfte der Planungsraum aufgrund der geringen Habitatqualität nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsraum aufweisen. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von den potentiell in derartigen Lebensräumen vorkommenden Arten, wie beispielsweise der Zwergfledermaus schnell kompensiert. Es ist daher davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Jagdraums eintritt.

Sofern Transferrouten vorhanden sind, dürften diese entlang linearer Strukturen, beispielsweise den Straßen, Wegen oder der Gebäudefluchten verlaufen. Da derartige Strukturen nicht erheblich beeinträchtigt werden bzw. in gleicher Ausrichtung wiederhergestellt werden, können erhebliche Konflikte ausgeschlossen werden. Ein nachhaltiger Verlust von Jagdraum ist nicht anzunehmen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können diesbezüglich ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Im Gebäudebestand und im untersuchten Höhlenbaum konnten keine Quartiere festgestellt werden. Temporärquartiere von Arten mit sehr schwacher Quartiertreue sind möglich. Durch die Beanspruchung des Planungsraums (Gebäudeabriss, Baumfällung) sind somit zwar Eingriffe in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten möglich, diese tangieren jedoch höchstens untergeordnete Quartierräume von Fledermäusen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen zu kontrollieren.

2.2 Vögel

Da wildlebende Vogelarten sämtlich besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.2.1 Methode

Aufgrund der fortgeschrittenen Saison war eine Erfassung von Reviervorkommen bzw. aktuelle Brutvorkommen durch akustische und visuelle Erfassungsmethoden nicht möglich. Die Untersuchungen beschränken sich daher auf die Kontrolle von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume). Diese wurden am 08.12.2014 im Rahmen einer Begehung auf Spuren einer früheren Besiedelung (Altnester, Kotspuren, Gewölle usw.) untersucht. Daneben wurden die aktuell angetroffenen Vögel erfasst, die Gehölze auf Altnester von gehölzbrütenden Vogelarten untersucht und das Potential für weitere Arten abgeschätzt.

2.2.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld sechs Arten festgestellt werden, die aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen oder durch Funde von Nestern der aktuellen Brutsaison 2014 als Reviervögel einzustufen sind (Tab. 1, Abb. 7). Für Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) wurde jeweils ein Nest der diesjährigen Saison festgestellt.

Es traten weder streng geschützte Arten noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie auf. Der Erhaltungszustand des Haussperlings wird in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel:

gelb) eingestuft.

Im Gebäudebestand wurden Altnestern bzw. Spuren von Altnester von Mehl- und Rauchschnalbe festgestellt. Die Nester beider Arten sind mindestens seit zwei Jahren unbesetzt. Die Rauchschnalbe (zwei Nester im ehem. Schweinestall) ist vermutlich mit der Aufgabe der Viehhaltung verschwunden. Das Nest der Mehlschnalbe (Fassade) ist bereits heruntergefallen oder wurde entfernt. Aktuelle Vorkommen sind im Gebäudebestand auszuschließen.

Tab. 1: Reviervögel mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogellampel). Angaben nach HGON (2014) und SÜDBECK ET AL. (2009) und STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND VSW (2014).

Trivialname	Art	Kürzel	Status	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste BRD	Rote Liste Hessen	Erhaltungszustand Hessen
festgestellte Arten (Beobachtung, Altnester)								
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	pR	-	§	-	-	+
Blaumaise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	pR	-	§	-	-	+
Hausrotschnalbe	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	R*	-	§	-	-	+
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	R*	-	§	V	V	o
Kohlmaise	<i>Parus major</i>	K	pR	-	§	-	-	+
Mehlschnalbe	<i>Delichon urbicum</i>	M	**	-	§	V	3	o
Rauchschnalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Rs	**	-	§	V	3	o
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zi	R*	-	§	-	-	+
potenziell vorkommende Nahrungsgäste								
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	pN	-	§	-	-	+
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hä	pN	-	§	V	3	+
Elster	<i>Pica pica</i>	E	pN	-	§	-	-	+
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	pN	-	§	-	V	o
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	pN	-	§	-	-	+
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	He	pN	-	§	-	-	+
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	pN	-	§	-	-	o
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	pN	-	§	-	-	+
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	pN	-	§	-	-	+
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	pN	-	§	-	-	+
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	pN	-	§	-	-	+
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	pN	-	§	-	V	o
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	pN	-	§	-	-	o
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	pN	-	§	-	-	+

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie

BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt

V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen

+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

R* = Reviervogel (Nest 2014) N = Nahrungsgast pR = potentieller Reviervogel pN = potentieller Nahrungsgast

** = früher Vorkommen (Nistvorkommen vor 2014)

Aufgrund der lokalen Habitatbedingungen ist im Umfeld das Auftreten weiterer Vogelarten (siehe Tabelle 1) möglich. Durch das Fehlen geeigneter Bruthabitate und fehlende Hinweise auf frühere Brutvorkommen sind diese jedoch nur als potentielle Nahrungsgäste einzustufen und entsprechend zu bewerten. Spuren, die auf das Vorkommen von Eulen hinweisen, konnten nicht festgestellt werden.

Die endoskopische Kontrolle des Höhlenbaums lieferte keine Hinweise, die auf frühere Brutvorkommen von Vögeln hinweisen.



Abb. 7: Ergebnisse der Begehung im Planungsraum 2014.

2.2.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der potentiell anzutreffenden Reviervogelarten ist der Planungsraum als artenarmes Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Ein Großteil der Arten sind zumeist ubiquitäre oder synanthrope Arten. Wertgebend ist das Reviervorkommen des Haussperlings, der mit einem Revier im Bereich der Scheune festgestellt wurde. Die weiteren sicher anzunehmenden und potentiellen Revierarten stellen hingegen weitverbreitete und nicht gefährdete Vogelarten dar, die nur vergleichsweise geringe Habitatansprüche aufweisen. Die früher vorkommenden Reviervorkommen von Mehl- und Rauchschnalbe sind erloschen. Mit einer Neuansiedlung ist derzeit kaum zu rechnen. Sofern die Arten im Planungsraum aktuell noch auftreten, sind diese somit höchstens als Nahrungsgäste einzustufen. Das Auftreten weiterer Reviervögel ist unwahrscheinlich. Der Planungsraum weist kaum geeignete Strukturen auf, die sich als Bruthabitat eignen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Eingriffe ist festzustellen, dass durch Überplanung einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings artenschutzrechtliche Konflikte eintreten können.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Von Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2 m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden. Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie von Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum

notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Durch die geringe Störimpfindlichkeit der festgestellten Arten, der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte und der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung wird es zu keinen nachhaltigen bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Störungen (§ 44 Abs. Nr. 2 BNatSchG) kommen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Durch die Nutzung des Plangebiets wird ein Teilaspekt des Nahrungshabitats der potentiell vorkommenden Nahrungsgäste berührt. Diese Arten sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 (1) b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Nachhaltige Beeinträchtigungen für die Arten können aber aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der oben genannten Empfehlungen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der vorgesehenen Fällung der Bäume oder der Bauarbeiten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine vogelfreundliche Gestaltung von zukünftigen Neubauten durch das Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Arten (z.B. für Schwalben, Haussperling u. ä.) generell erstrebenswert ist.

3 Resümee

Es konnten aktuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt werden. Das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ist somit generell möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2 m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Bei Beachtung der oben genannten Empfehlungen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Hinweis

Rodungen und Abrissarbeiten sollten bis spätestens 28.02.2015 abgeschlossen sein². Mit Beginn der neuen Brutsaison ist eine Nutzung des Plangebiets als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse möglich und wahrscheinlich.

² Die Gebäude und Gehölze im nördlichen Teilgeltungsbereich wurden mit Ausnahme der Haselnusssträucher nach erteilter Genehmigung bereits abgerissen bzw. gerodet.

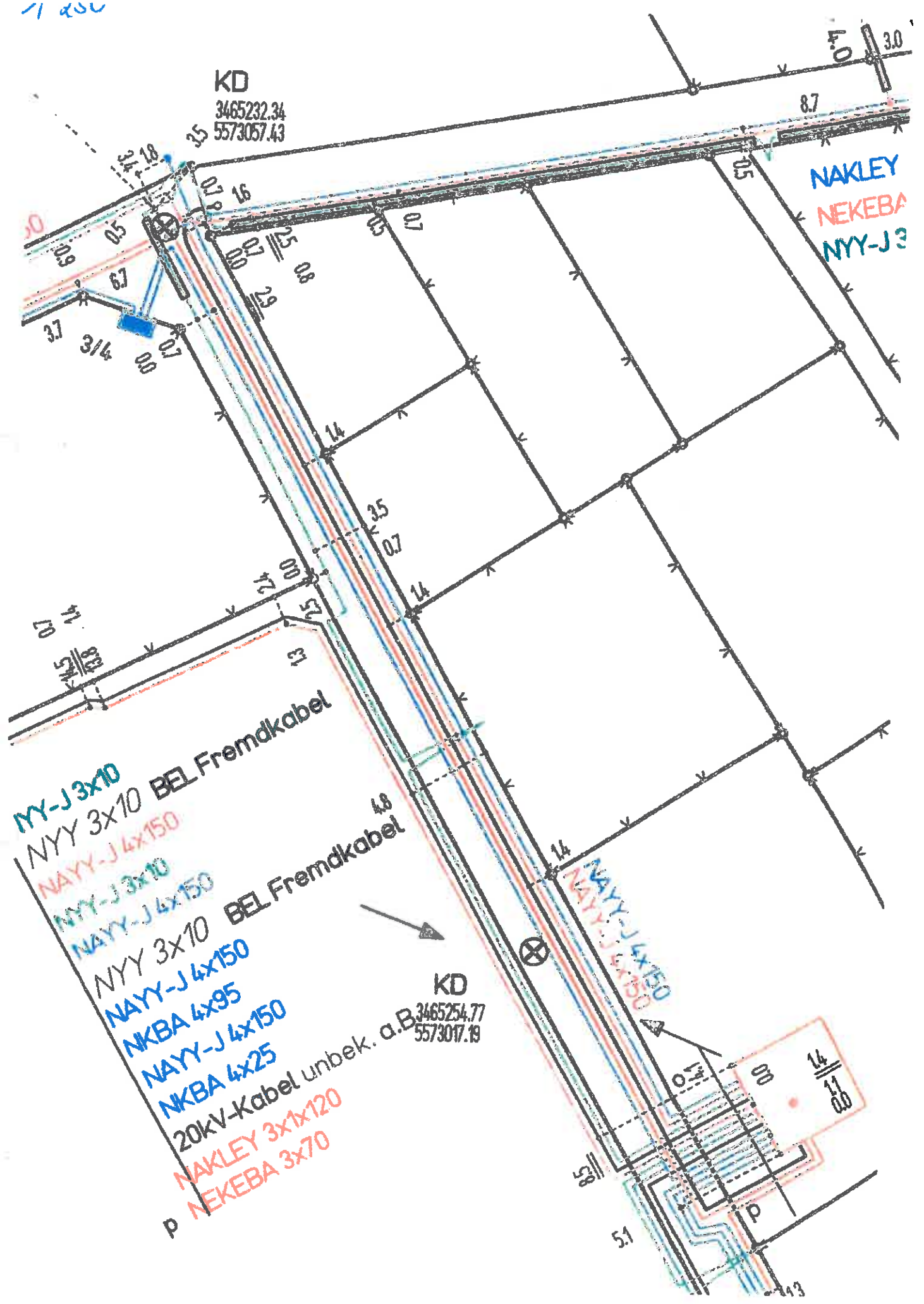
4 Literatur

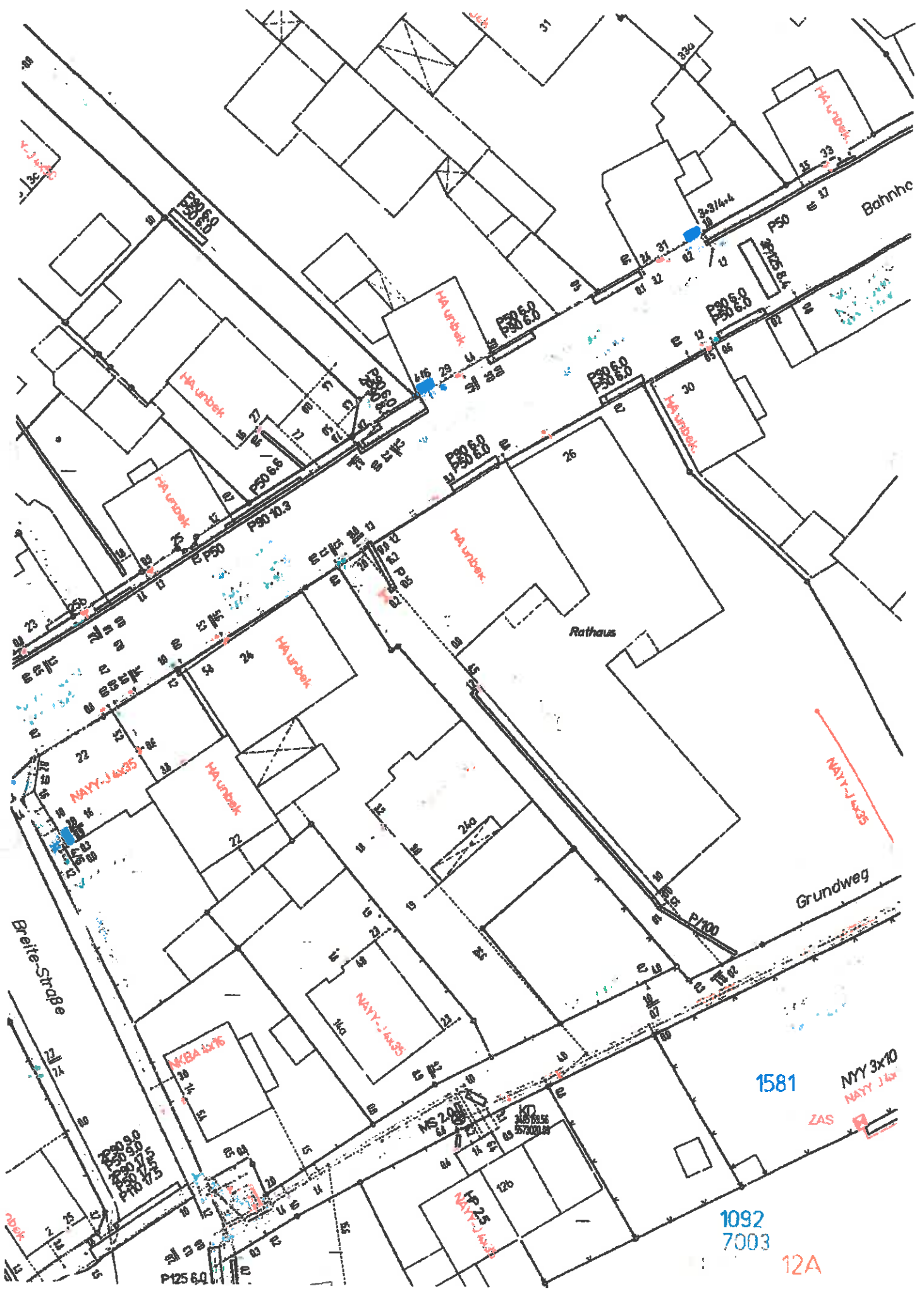
- BARTSCHV (2005):** Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung) vom 14. Oktober 1999; BGBl I 1999, 1955, 2073; FNA 791-1-4, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 G v. 25. 3.2002 I 1193.
- BfN (2007):** Nationaler Bericht zum Erhaltungszustand der Biotoptypen und FFH-Arten in Deutschland. Report on Implementation Measures (Article 17, Habitats Directive)
- BNATSCHG (2009):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz
- EIONET (2009):** Bericht der Kommission an den Rat und das europäische Parlament. Zusammenfassender Bericht über den Erhaltungszustand von Arten und Lebensraumtypen gemäß Artikel 17 der Habitatrichtlinie. <http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>
- HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE (HGON) (2006):** Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 9. Fassung, Stand Juli 2006
- HMULV (2011):** Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung
- HÜPPOP, O., BAUER, H.G., HAUPT, H., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P., WAHL, J. (2013):** Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands, 1. Fassung, 31 Dezember 2012. In Berichte zum Vogelschutz 49/50 (2013).
- RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT: Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).**
- SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009):** Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung Stand 30. November 2007. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 159-227. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.
- VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2011):** Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens, aktualisierte Form aus HMULV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2, Fassung.

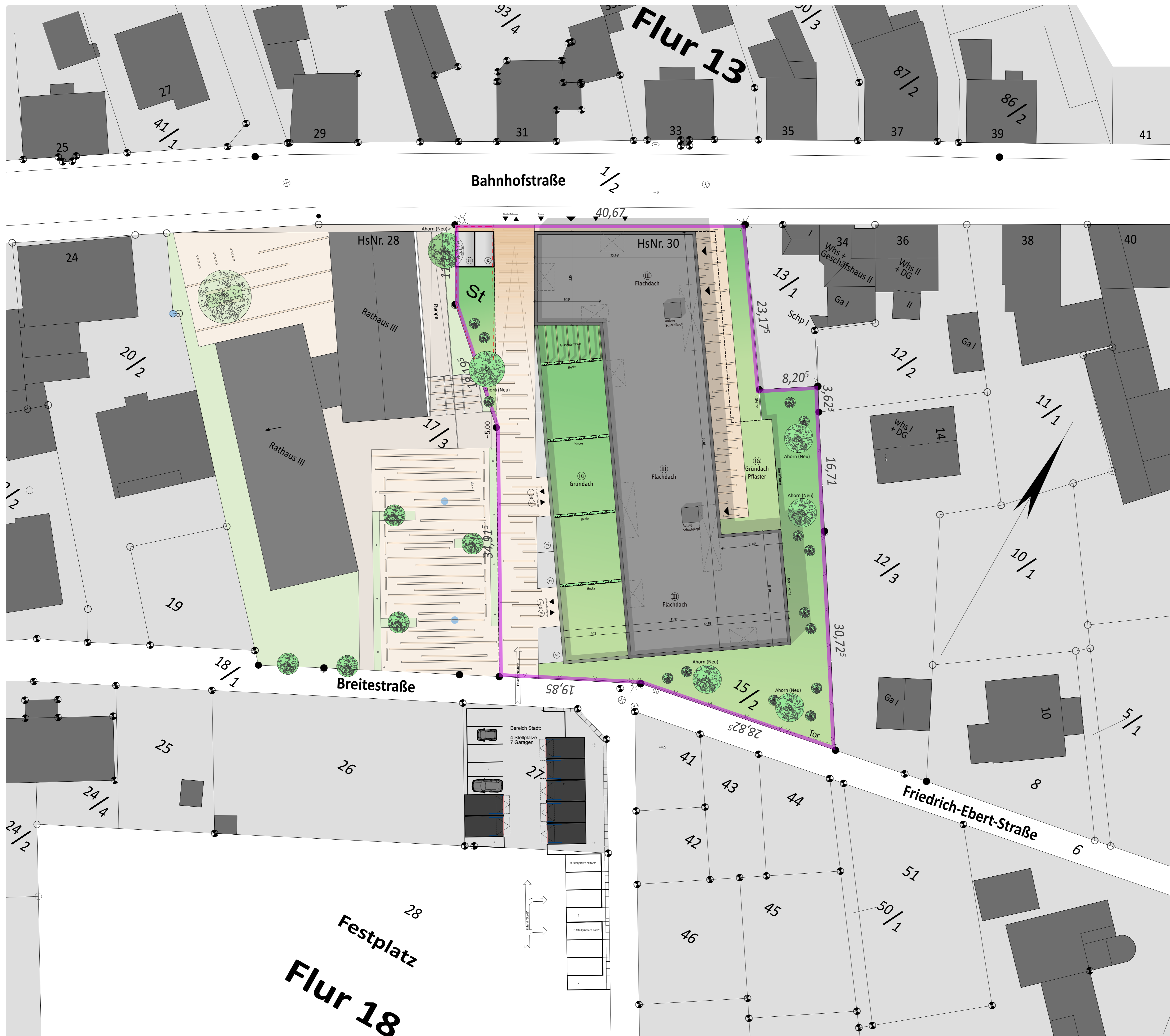
1 x 200



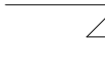
KD
3465232.34
5573057.43

NAKLEY
NEKEBA
NYY-J3







-  OK FFB
-  OK RFB
-  Wechsel im Belag
- $\pm 0,00$ m = OK FFB EG
- = 341,00 m ü. NN.

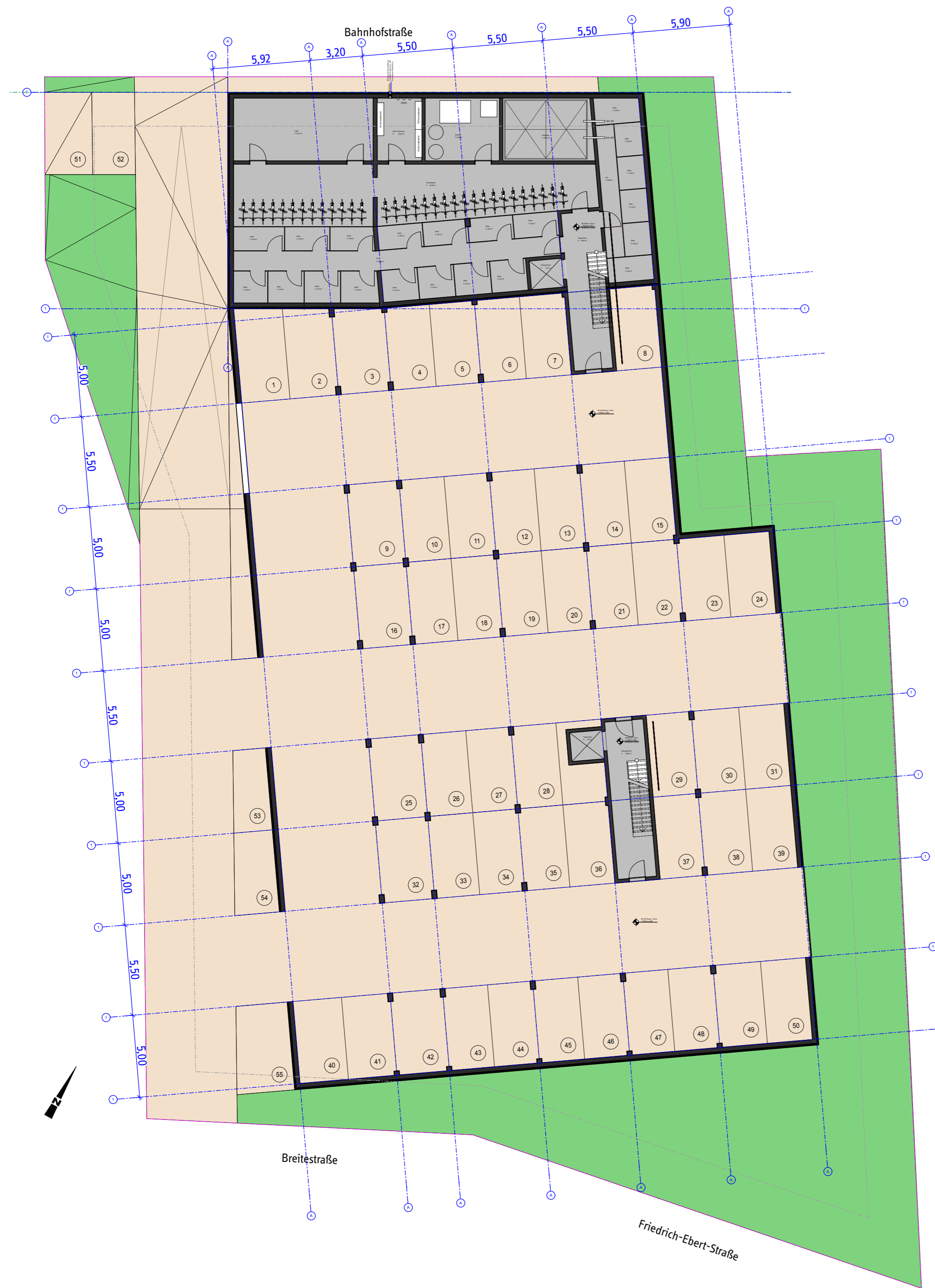
k			
j			
i			
h			
g			
f			
e			
d			
c			
b			
a			
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM:	GEZ.:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand	Freiflächenplan
Maßstab	1: 200
Projektnummer	2014600
Plannummer	A. - B. LP - 01
Datum	02/07/2015
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Bahnhofstraße 30 61267 Neu-Anspach
Bauherr	Itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus
Planung	itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus T 06192. 95 11 0 F 06192. 95 11 222

VORABZUG




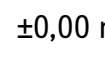

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, sowie Weiterleitung an Dritte, auch auszugsweise oder auf elektronischem Wege, ist ausschließlich den am Projekt beteiligten Personen gestattet. Jegliche Nutzung oder Verwendung darüber hinaus bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers, oder durch ihn befugte Personen.



Untergeschoss



Erdgeschoss

-  OK FFB
-  OK RFB
-  Gepl. OK Fertigfußboden
-  Gepl. OK Rohdecke
-  Wechsel im Belag
- $\pm 0,00$ m = OK FFB EG
- = 341,00 m ü. NN.

k			
j			
i			
h			
g			
f			
e			
d			
c			
b			
a			
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM:	GEZ.:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand	Grundriss UG und EG
Maßstab	1: 200
Projektnummer	2014600
Plannummer	A. - B. GR - 01
Datum	02/07/2015

Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Bahnhofstraße 30 61267 Neu-Anspach
-------------	--

Bauherr	Itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus
---------	--

Planung	itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus T 06192. 95 11 0 F 06192. 95 11 222
---------	--



Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, sowie Weiterleitung an Dritte, auch auszugsweise oder auf elektronischem Wege, ist ausschließlich den am Projekt beteiligten Personen gestattet. Jegliche Nutzung oder Verwendung darüber hinaus bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers, oder durch ihn befugte Personen.

VORABZUG



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

OK FFB Gepl. OK Fertigfussboden
 OK RFB Gepl. OK Rohdecke
 Wechsell im Belag
 ±0,00 m = OK FFB EG =341,00 m ü. NN.

k			
j			
i			
h			
g			
f			
e			
d			
c			
b			
a			
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM:	GEZ.:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand	Grundriss 1. OG und 2. OG
Maßstab	1: 200
Projektnummer	2014600
Plannummer	A. - B. GR - 02
Datum	02/07/2015

Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Bahnhofstraße 30 61267 Neu-Anspach
-------------	--

Bauherr	Itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus
---------	--

Planung	itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus T 06192. 95 11 0 F 06192. 95 11 222
---------	--



Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, sowie Weiterleitung an Dritte, auch auszugsweise oder auf elektronischem Wege, ist ausschließlich den am Projekt beteiligten Personen gestattet. Jegliche Nutzung oder Verwendung darüber hinaus bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers, oder durch ihn befugte Personen.

VORABZUG



Ansicht Nord von Bahnhofstraße mit Rathaus

OK FFB Gepl. OK Fertigfußboden
 OK RFB Gepl. OK Rohdecke
 Wechsel im Belag
 ±0,00 m = OK FFB EG = 341,00 m ü. NN.

k			
j			
i			
h			
g			
f			
e			
d			
c			
b			
a			
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM:	GEZ.:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand	Ansicht Nord mit Rathaus
Maßstab	1: 200
Projektnummer	2014600
Plannummer	A. - B. AN - 01
Datum	02/07/2015
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Bahnhofstraße 30 61267 Neu-Anspach
Bauherr	Itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus
Planung	itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus T 06192. 95 11 0 F 06192. 95 11 222

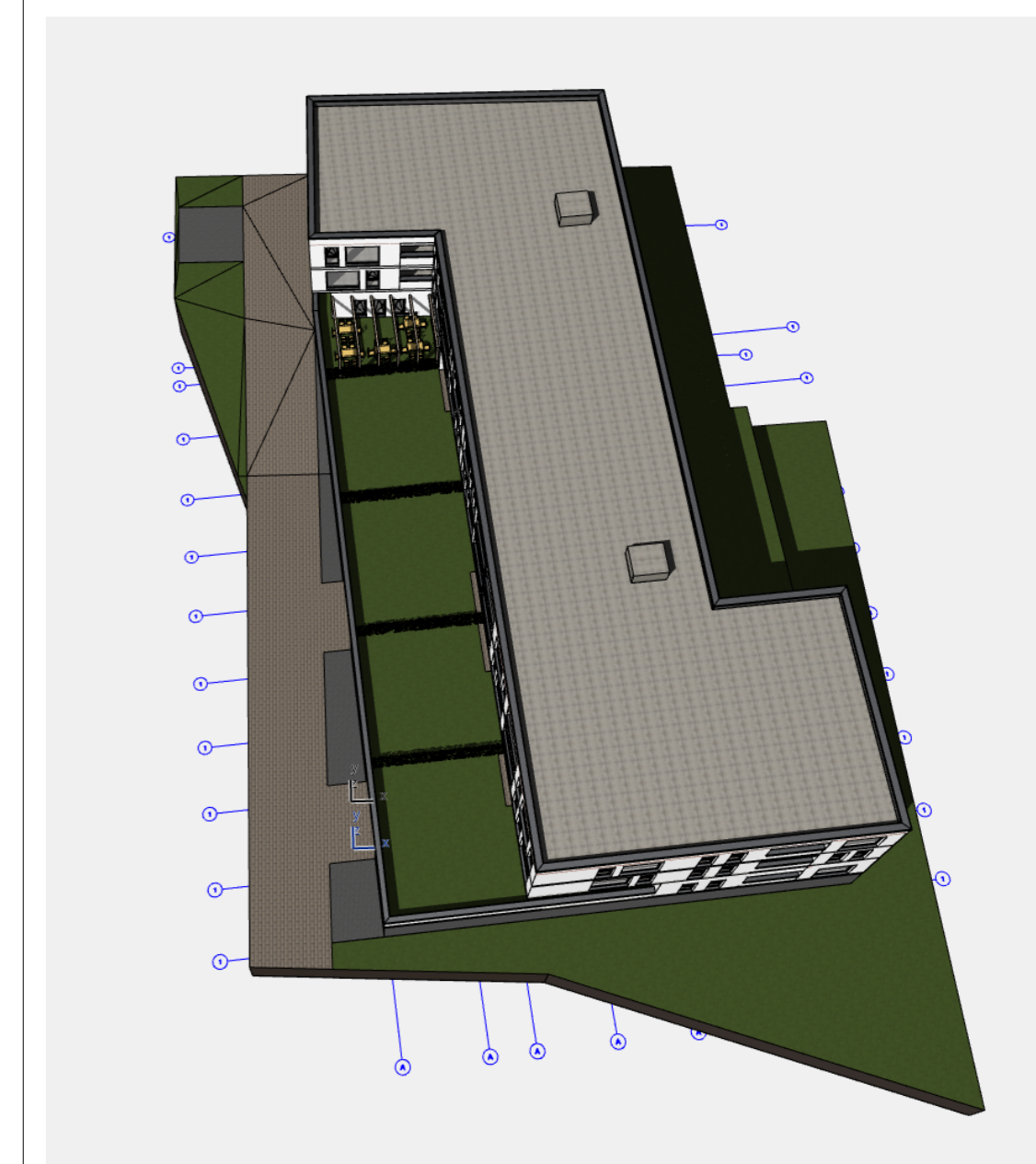
VORABZUG

itasi
 Immobilien Investments

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, sowie Weiterleitung an Dritte, auch auszugsweise oder auf elektronischem Wege, ist ausschließlich den am Projekt beteiligten Personen gestattet. Jegliche Nutzung oder Verwendung darüber hinaus bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers, oder durch ihn befugte Personen.



Perspektive von Süd-West



Perspektive von oben

OK FFB Gepl. OK Fertigfussboden

 OK RFB Gepl. OK Rohdecke

 Wechsel im Belag

 ±0,00 m = OK FFB EG = 341,00 m ü. NN.

k			
j			
i			
h			
g			
f			
e			
d			
c			
b			
a			
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM:	GEZ.:



Perspektive von Nord-Ost



Perspektive von Nord-West



Perspektive von Süd-Ost

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gegenstand	Perspektiven
Maßstab	1: 200
Projektnummer	2014600
Plannummer	A. - B. PER - 01
Datum	02/07/2015
Bauvorhaben	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Bahnhofstraße 30 61267 Neu-Anspach
Bauherr	Itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus
Planung	itasi AG Wickerer Weg 28 65719 Hofheim am Taunus T 06192. 95 11 0 F 06192. 95 11 222

VORABZUG

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, sowie Weiterleitung an Dritte, auch auszugsweise oder auf elektronischem Wege, ist ausschließlich den am Projekt beteiligten Personen gestattet. Jegliche Nutzung oder Verwendung darüber hinaus bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers, oder durch ihn befugte Personen.



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 22.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/134/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 2 BauGB i.V.m. §
13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 i.V.m. § 13 Abs 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen
Stellungnahmen**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 18.05.2015 bis 19.06.2015 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.05.2015 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurden keine Eingaben gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 8 Behörden beteiligt, davon 3 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 03.06.2015, Az.: 60.00.06

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Lidl-Filiale auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.350 m² erweitern zu können. Parallel zu der Erweiterung erfolgt das Niederlegen eines dort ansässigen Getränkemarkts. Dieser Bereich wird einer Nutzung als Parkplatz zugeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 0,7 ha und befindet sich am nordöstlichen Stadtrand des Stadtteils Anspach. Mit dem Bebauungsplan werden Bereiche des seit September 1995 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans IV/10 *Gewerbegebiet am Burgweg* überplant. Neuversiegelungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Mit der Planung gegebenenfalls einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden keine Anregungen zu der Planung aus Dieser Sicht vorgetragen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** grundsätzlich keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dennoch bitten wir, die folgenden Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen:

1. Die folgenden Punkte sollten zusätzlich in die textlichen Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften bzw. Plankarte aufgenommen werden:

- a. Wir schlagen vor, alle geplanten Bäume zwischen den Stellflächen (vgl. Freiflächenplan) und innerhalb der Flächen für Bepflanzungen zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) festzusetzen.

So könnte einerseits die Umsetzung der städtischen Stellplatzsatzung gestärkt werden und andererseits könnten die im B-Plan „Gewerbegebiet Am Burgweg“ nördlich der Rudolf-Diesel-Straße festgesetzten Bäume weiterhin verfolgt werden. An den ursprünglich vorgesehenen Standorten befindet sich aktuell eine Bushaltestelle, so dass die Umsetzung dieser Festsetzungen unwahrscheinlich erscheint, aber weiterhin gefordert werden muss, da diese Bäume mit in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des oben genannten Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Ergänzend zur Stellplatzsatzung sind für die Begrünung der Stellplätze heimische und standortgerechte Bäume mit folgenden Qualitäten vorzuschreiben:

- i. Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm,
- ii. mindestens 3 mal verpflanzt und
- iii. der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die aktuellen Bemessungen des durchwurzelbaren Raums innerhalb der Stellplatzfläche sind eindeutig zu gering. Ein funktionsfähiger Baumstandort für eine dauerhafte Entwicklung der Bäume kann hier nicht als gesichert gelten.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die vorhandene Randeingrünung bereits gemäß der angesprochenen Fundstelle im normativen Teil des Bebauungsplanes gesichert worden ist. Sodann sei darauf hingewiesen, dass es auch für die Festsetzung von Anpflanzungen der städtebaulichen Begründung bedarf und solche Festsetzungen nach § 41 Abs. 2 BauGB Entschädigungsansprüche gegenüber der planaufstellenden Gemeinde, hier der Stadt Neu-Anspach, begründen können. Da die Anpflanzungen bereits durch die Stellplatzsatzung der

**Stadt Neu-Anspach gefordert ist und gewährleistet wird und hinreichend belastbare Gründe für eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht erkennbar sind, kann der Entwurf des Bebauungsplanes insoweit unverändert zur Satzung erhoben werden.
Die Anregungen zu den Pflanzenqualitäten werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, um in dessen Vollzug, dem eigentlichen Adressaten, entsprechende Berücksichtigung zu finden.**

- b. Der auf Seite 22 der Begründung erwähnte Grad der Versiegelung sollte Eingang in die textlichen Festsetzungen finden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**Die angesprochene Textpassage lautet: „Der Grad der Versiegelung verändert sich dahingehend, dass gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag zu befestigen sind. Im vorliegenden Plangebiet sind Verkehrsflächen inkl. Stellplatzflächen mit Pflastersteinen befestigt, wodurch eine teilweise Niederschlagsversickerung in den Boden möglich ist, was zur bisherigen Situation (völlige Versiegelung durch Bebauung) eine Verbesserung darstellt.“
Da die Stellplatzsatzung auch hier einschlägig ist, bedarf es keiner zusätzlichen Sicherung deren Vorgaben durch Festsetzungen im Bebauungsplan.**

- c. Es sollte auf die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen verwiesen werden. Die im Plangebiet befindlichen und nicht zur Entfernung vorgesehenen Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ihr wird dadurch entsprochen, dass ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wird. Im Übrigen geht die Stadt Neu-Anspach davon aus, dass den von dem Vorhabenträger zu beauftragenden Unternehmen aus dem Bereich des Garten- und Landschaftsbaus auch die für sie einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen bekannt sind.

- d. Zudem sollte geprüft werden, welche gestalterischen Festsetzungen bezüglich einer Dach- und Fassadenbegrünung getroffen werden können.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Festsetzungen respektive Gestaltungsvorschriften scheiden bei Gebäuden, in denen Lebensmittel hergestellt oder weiterverarbeitet werden oder in denen mit Lebensmitteln gehandelt wird allein schon deshalb aus, um das Eindringen von Tieren jedweder Art zum Beispiel über Lüftungseinrichtungen zu verhindern. Aufgrund der Ortsrandlage und des angrenzenden Grünzuges fehlt zudem eine städtebauliche Begründung.

- e. Eine Vorschrift zur ausschließlichen Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen bei der Außenbeleuchtung sollte im Hinblick auf das nördlich angrenzende Biotopverbundsystem (vgl. Reg FNP sowie Landschaftsplan), ergänzt werden. Ansonsten ist nicht auszuschließen, dass potentiell im Wirkraum befindliche Tierarten beeinträchtigt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Festsetzung kann keinen Eingang in den normativen Teil eines Bebauungsplanes finden, da ihr der für eine Festsetzung erforderliche Bodenbezug fehlt und der Gesetzgeber den Gemeinden kein Festsetzungsfindungsrecht zugestanden hat. Die Empfehlung wird allerdings in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, als Anregung an den Vorhabenträger, sie im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenplanung zu prüfen und zu berücksichtigen.

- f. Des Weiteren empfehlen wir vorsorglich einen Hinweis auf den speziellen Artenschutz mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und

Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- *Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,*
- *Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,*
- *Gehölzrückschnitte und —rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. — 30.09.) durchzuführen,*
- *außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinterte Arten zu überprüfen.*

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Hinweise werden als solche in die Plankarte aufgenommen.

Die Möglichkeit einer Einleitung des Niederschlagswassers von den Stellflächen in ein Gewässer sollte durch die Festsetzung Nr. 3.3.1 nicht ermöglicht werden. Hier kann es zu Beeinträchtigungen streng geschützter Arten der aquatischen Flora und Fauna kommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kapitel 3 beinhaltet keine Festsetzungen sondern, wie die Überschrift besagt, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen. Es handelt sich auch bei Nummer 3.3.1 nur um einen Hinweis auf die gesetzlichen Prüfaufträge des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes. Eine Einleitung in ein Gewässer bedarf im Übrigen einer Einleiterlaubnis durch den Landkreis.

2. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 18.06.2015, Az.: Neu-Anspach 4/15/Bp

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lidl- Marktes überschreitet zwar um 100 m² die Raumverträglichkeitsgrenze für Discounter (max. 1200 m² Verkaufsfläche), dies wird aber als geringfügig angesehen und stellt unseres Ermessens nach keine raumbedeutsame Veränderung dar. Die Erweiterung dient der Bestandssicherung des Lidl-Marktes an dieser Stelle und ist letztlich durch die Zurücknahme des Getränkemarktes eine Umverteilung der Verkaufsfläche auf dem Grundstück mit nur geringfügiger Erhöhung.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wir weisen aber darauf hin, dass es in Neu-Anspach weitere Planungen bzgl. der Verlagerung und Vergrößerung des Edekamarktes (aktueller Standort im Gewerbegebiet „Am Burgweg“, Verlagerung an den Standort südlich der L 3270, geplante Verkaufsfläche 1500m²) sowie der Neuansiedlung eines REWE-Marktes (an die L 3041, geplante Verkaufsfläche ca. 1600m²) gibt.

Die geplanten Standorte sind im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) bislang nicht vorgesehen. In mehreren Gesprächen hat der Regionalverband bereits darauf hingewiesen, dass die kumulativen Auswirkungen der verschiedenen großflächigen Einzelhandelsvorhaben untersucht werden müssen, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich der verschiedenen Vorhaben ausschließen zu können.

Ebenso müsste die Notwendigkeit mehrerer großflächiger Betriebe in einem Unterzentrum wie Neu-Anspach begründet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir explizit darauf hin, dass aus der bestehenden Kaufkraftbindungsquote von 102 % und der für die Lidl-Erweiterung prognostizierten Kaufkraftbindungsquote von 104 % abgeleitet werden kann, dass die Grundversorgung in Neu-Anspach

bereits gesichert ist und ein städtebauliches Erfordernis für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe möglicherweise nur schwer begründet werden kann. Eine kumulative Betrachtung unter Berücksichtigung der anderen geplanten Einzelhandelsvorhaben fand im vorliegenden Fall nicht statt. Wir empfehlen, diese nachzuholen.

Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die bereits seit vielen Jahren zu beobachtende Dynamik in der Entwicklung des (Lebensmittel-) Einzelhandels führt dazu, dass Projektentwickler und Einzelhandelsunternehmen regelmäßig ihr Interesse an Standortverlagerungen und Standortneugründungen auch in Neu-Anspach der Stadt gegenüber bekunden. Sobald und soweit aus einer solchen Interessenbekundung die Entwicklung eines konkreten und mit den städtebaulichen Zielen von Neu-Anspach konformen Konzeptes möglich erscheint, wird die Stadt mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt Kontakt aufnehmen, um über die Notwendigkeit und den Umfang der erforderlichen Einzelhandelsuntersuchung bzw. Zentrenkonzeptes zu sprechen. Ein solches Erfordernis leitet sich aus der für den vorliegenden Abwägungsprozess maßgeblichen vergleichsweise geringfügigen Erweiterung des Lidl-Filialstandortes aber nicht ab.

3. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 19.06.2015, Az.: III 31.2-61d 02/01-103

Unter Hinweis auf §1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ ist beabsichtigt, den bestehenden Lidl-Markt um 250 m² auf 1.350 m² VK zu erweitern und den mit einer Verkaufsfläche von 94 m² kleinflächigen Elektrofachhandel in seinem Bestand zu sichern und eine geringfügige Erweiterung (max. Grundfläche 170 m²) zu ermöglichen. Die Fläche des Lidl-Marktes liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten gemischten Baufläche, Bestand, die gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind. Die geringfügige Erweiterung des Nahversorgungsmarktes um 250 m² stellt keine raumbedeutsame Maßnahme dar und verstößt bezüglich der Lage innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung nicht gegen regionalplanerische Ziele. Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden daher keine Bedenken gegen die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erhoben.

Der bestehende kleinflächige Elektrohandel liegt innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche, Bestand. Mit der Festsetzung einer maximalen Fläche von 170 m² wird im Wesentlichen der Bestand gesichert, geringfügige Erweiterungen des 94 m² großen Marktes sind möglich. Die Planung stellt aufgrund der geringen Flächengröße keine raumbedeutsame Maßnahme dar, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Gegen die Festsetzung eines „Elektrofachhandels mit Geldautomat“ werden daher — auch bezüglich der Lage des Vorhabens innerhalb des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand — keine Bedenken aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung erhoben.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken. Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf Folgendes hin:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - Rohstoffsicherungskarte des HLUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
 - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
 - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
 - In der Datenbank vorliegende Informationen
 - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da auch der Stadt Neu-Anspach keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vorliegen und solche spätestens bei der Schaffung des Baugrundes für die dort seit vielen Jahren vorhandene Bebauung hätten gefunden werden müssen, kann es bei der Information der Stadt Neu-Anspach an den Vorhabenträger bleiben, dass der Kampfmittelräumdienst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht beteiligt wurde und er, der Vorhabenträger, diesen gegebenenfalls eigenverantwortlich ansprechen möge.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 22.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/135/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach
Durchführungsvertrag**

Sachdarstellung:

Der Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3 setzt voraus, dass zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird.

Hierzu wird auf den Beschlussvorschlag verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, folgenden Durchführungsvertrag mit der Firma Lidl abzuschließen:

**Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bzw.
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“
zur Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. IV/10 Gewerbegebiet Am Burgweg
sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2**

Die Stadt Neu Anspach,
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach
vertreten durch den
Bürgermeister Herrn Klaus Hoffmann und der
1. Stadträtin Frau Luise Drescher-Barthel
im Folgenden „Stadt“ genannt

und

die
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG,
Am Magna Park 10, 35428 Langgöns,

vertreten durch den
Geschäftsführer Herrn Dirk Torsten Bauch
und den Prokuristen Herrn Stephan Luxem,

im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt,

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Filiale Rudolf-Diesel-Straße 1 auf bis zu 1.350 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Hierfür bedarf es der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1 Vertragsgrundstück

Das Vertragsgebiet umfasst das Flurstück Gemarkung Anspach, Flur 48 Flurstücke 57/4, 71 und 72.

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.350 m² durch einen längsseitigen Anbau an den bestehenden Markt. Die heute als Getränkemarkt genutzte ursprüngliche Filiale wird niedergelegt, auf der freiwerdenden Fläche werden Stellplätze angelegt.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Erweiterung innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Rechtskraft dieses Vertrages einen vollständigen Bauantrag nach Hessischer Bauordnung (HBO) einzureichen und nach Erteilung der Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung innerhalb von 36 Monaten mit dem Bau zu beginnen.

Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben kann, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der vorgenannten Fristen mit dem Vorhaben beginnt und abschließt.

§ 4 Kostentragung

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, trägt der Vorhabenträger die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung; insbesondere auch die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dafür ggf. erforderlichen Gutachten.

Der Vorhabenträger übernimmt darüber hinaus die der Stadt für die erforderlichen Amtlichen Bekanntmachungen entstandenen Kosten auf entsprechenden Nachweis.

§ 5 Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrerschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind Bestand.

§ 6

Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Planung ist voraussichtlich nicht mit negativen Auswirkungen auf die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachtenden Aspekte Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan modifiziert ausschließlich bereits bestehendes Baurecht.

§ 7

Rücktrittsrecht / Kündigung

Dieser Vertrag kann aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Durchführungsfrist des § 3 Abs. 1 oder 2 nicht eingehalten wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 8

Haftungsausschluss

Die Stadt übernimmt keine, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan zustande kommt. Der Vorhabenträger trägt das Risiko, dass der Bebauungsplan nicht beschlossen oder gerichtlich außer Vollzug gesetzt oder für unwirksam erklärt wird.

Schadensersatzansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund, die daraus resultieren, dass eine Baugenehmigung auf Rechtsbehelfe von Dritten aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird, sind ausgeschlossen.

§ 9

Weitergabe von Verpflichtungen, Rechtsnachfolge

Für den Fall des Wechsels im Eigentum an dem Baugrundstück wird der Vorhabenträger den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen, und zwar in der Weise, dass dieser zusätzlich verpflichtet wird, seinen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden. § 12 Abs. 5 BauGB bleibt unberührt.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Über die Zustimmung ist auf Antrag des Vorhabenträgers innerhalb von 8 Wochen zu entscheiden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben und dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

Die Rechtsnachfolge ist der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

§ 10

Anlagen

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 23.06.2015

Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 24.02.2015

§ 11

Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen, Ergänzungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gleiches gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen zu diesem Vertrag gemäß § 12 vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu beraten.

§ 12 Wirksamkeit

Die §§ 1, 2, 4 sowie 7 bis 11 werden mit Vertragsabschluss wirksam.

Die §§ 3 sowie 5 bis 6 werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wirksam.

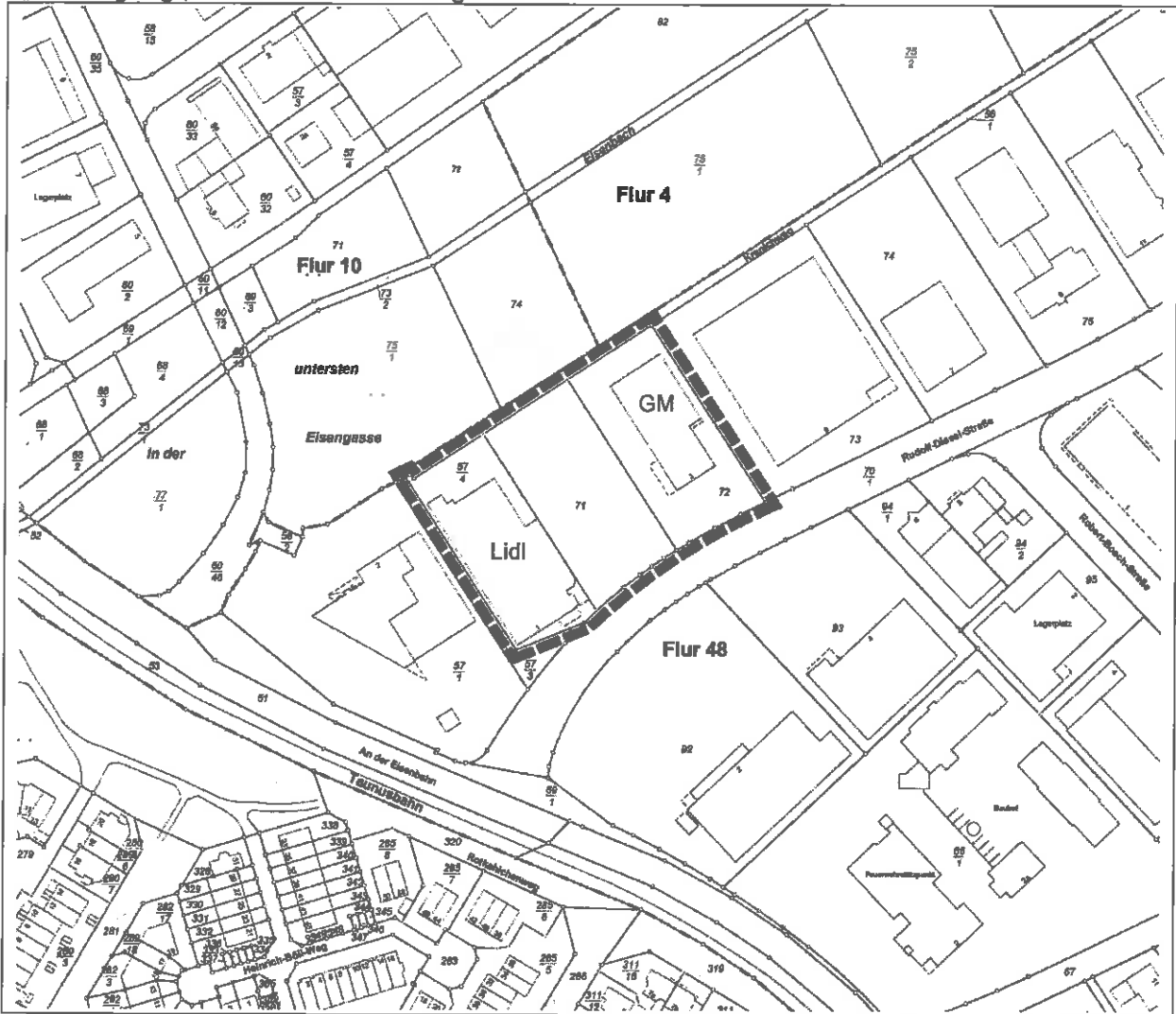
Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält ein Exemplar, der Vorhabenträger zwei Exemplare.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 23.06.2015
3. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 24.02.2015

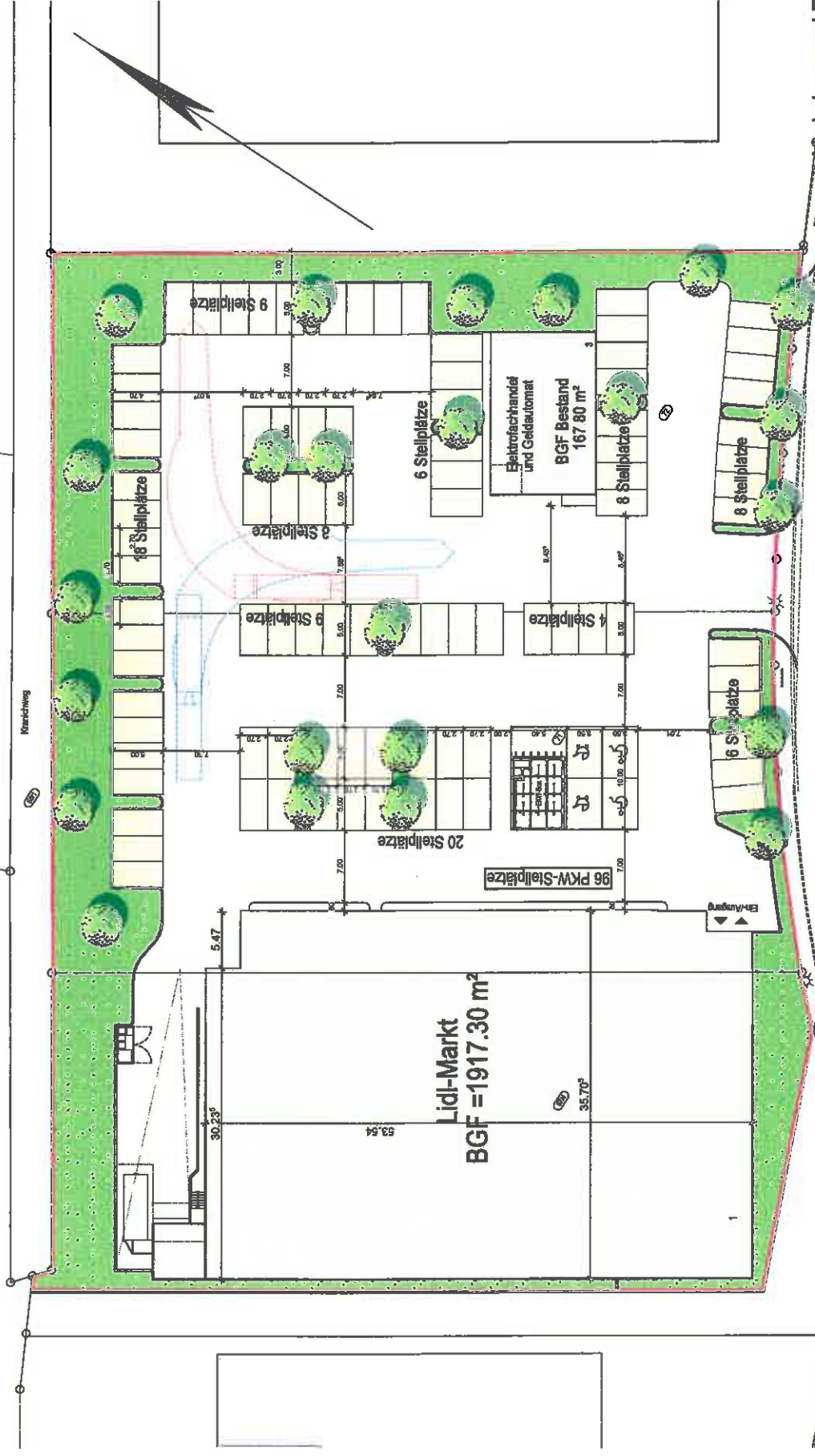
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Überlagerung des Bebauungsplanes IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“; hier: räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

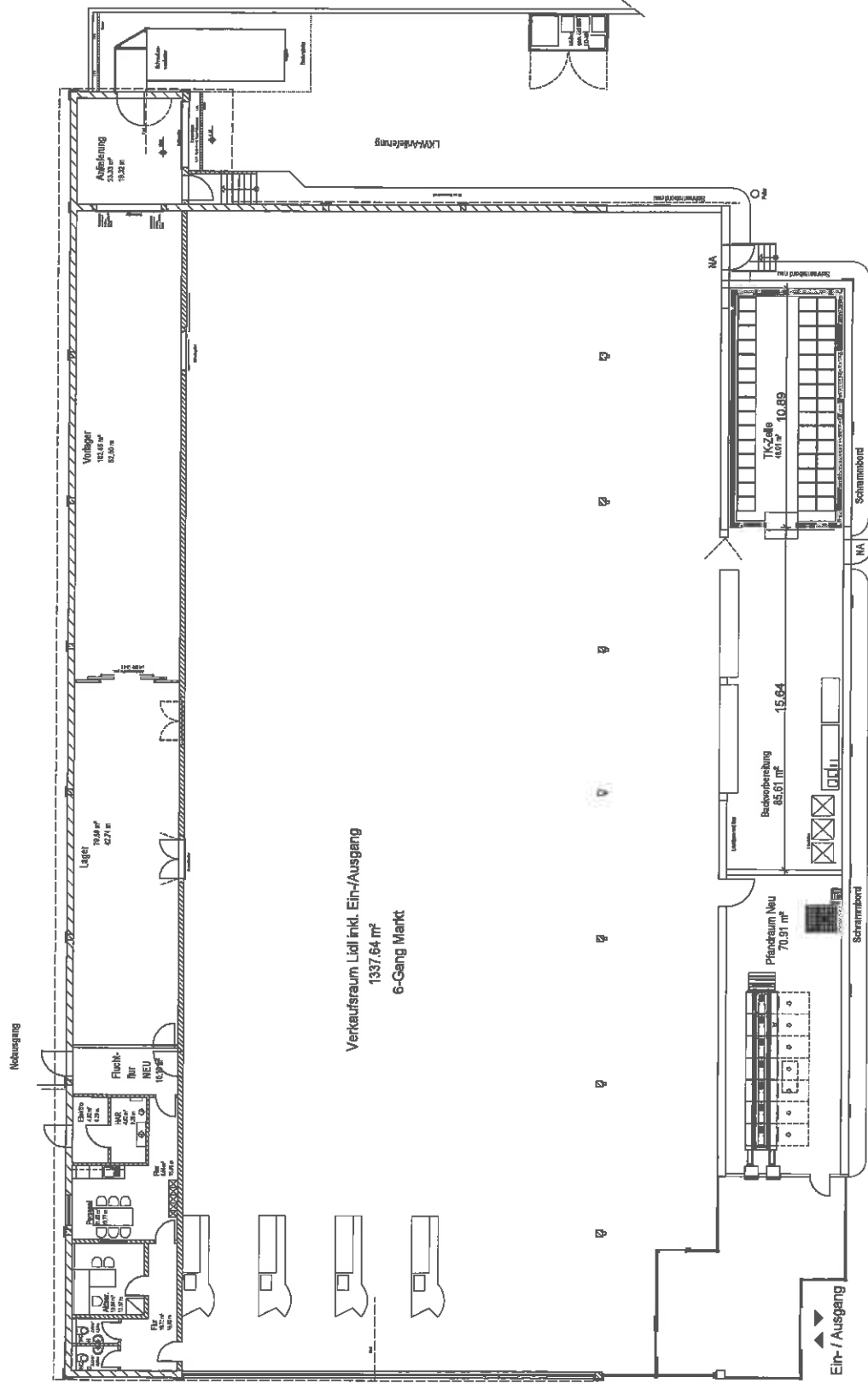
Anlage 3

Gemeinschaft: Anspach
 Flur: 48
 Flurstück: 57/4, 71, 72



Vorhaben- und Erschließungsplan
 Feldmann Architekten GmbH
 Konradstr. 3-5, 33394 Gelsen
 742041-59133 0, Fax: 0491-59133 33
 Malsgrabenweg 10
 Hamm-Uentropen-Verbindungsstr.

Beauftragter:		Vorhaben- und Erschließungsplan für die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Meer Anspach, (Rudolf-Heuse) Straße	
Bauherr:	Lidl Deutschland GmbH & Co. KG, vert. durch Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, vert. durch Herrn Stephan Luarm, Am Mäggen Park 10, 36424 Leppeln	Maßstab:	1 : 200
Bausitz:	Freiflächenplan Neu	Datum:	24.02.2015
Projektdr.	gpc.	Bauherr:	Architekt
Blatt-Nr.:	2		



Vorhaben- und Erschließungsplan

Feldmann Architekten GmbH Kettnerstrasse 3-5, 35394 Gießen Tel: 0641-43133 0, Fax: 0641-43133 33 Mail: info@feldmann-architekten.de www.feldmann-architekten.de	
FELDMANN architekten	
Bauverfahret: Vorhaben- und Erschließungsplan für die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Neu-Anspach, Rudolf-Hees-Strasse	
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG vert. durch Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, vert. durch Herrn Stephan Lutzan, Fern-Regen Park 10, 35628 Langgins
Baufeld:	Grundriss
Projektiert:	Datum: 24.02.2015
Blatt-Nr.:	1
Blatt-Nr.:	anz.: L-M. Cuda
Blatt-Nr.:	Bauherr: Architekt



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 22.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/136/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-15-02 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XI/134/2015 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Privaten wurden vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stand 23.06.2015
2. Begründung, Stand 23.06.2015
3. Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 24.02.2015



Anlage 2

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3"

Planstand: 23.06.2015

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Bearbeitung:

Yvonne Leukel, B.Sc. Geographie
Diana Dietrich, M.Sc. Umwelt- und Ressourcenmanagement

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planung	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	15
1.5	Verfahren	16
2	Inhalt und Festsetzungen	17
2.1	Art der baulichen Nutzung	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
3	Hinweise	19
3.1	Stellplätze	19
3.2	Denkmalschutz	19
3.3	Verwertung von Niederschlagswasser	20
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	20
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
6	Erneuerbare Energien	24
7	Immissionsschutz	25
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
9	Altablagerungen und Altlasten	26
10	Bodenordnung	27
11	Kosten	27

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 24.03.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die Firma Lidl betreibt gegenwärtig in der Stadt Neu-Anspach am Standort Rudolf-Diesel-Straße 1 eine Verkaufsstelle, welche im Bestand über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.100 m² verfügt. Darüber hinaus entfallen weitere 499 m² Verkaufsfläche auf den in einem separaten Gebäude in der Rudolf-Diesel-Straße 3 ansässigen Getränkemarkt. Hier ist außerdem ein kleiner Elektromarkt mit rd. 94 m² Verkaufsfläche vorhanden. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenbedarfs bei der Pfandabwicklung sowie der neu entwickelten Backautomaten ist Lidl an die Stadt Neu-Anspach mit der Bitte herangetreten, die bestehende Verkaufsfläche um eine Gangtiefe über die gesamte Trauflänge verbreitern zu dürfen, sodass sich diese auf insgesamt rd. 1.350 m² erhöht.

Zu diesem Zweck wird eine erneute Änderung des Bauplanungsplanes für das Ensemble Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3 notwendig. Die bisherige bauplanungsrechtliche Grundlage bilden hier der Bebauungsplan Nr. IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Burgweg“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung Neu-Anspach am 04.09.1995 als Satzung beschlossen und bildet die Grundlage für die Entwicklung des Gewerbegebietes entlang der Rudolf-Diesel-Straße und der Robert-Bosch-Straße. Bisher wurde der Bebauungsplan viermal geändert, zuletzt im Jahr 2010. Ferner wurde der Bebauungsplan im Jahr 2013 für die Anwesen Rudolf-Diesel-Straße 1 (Lidl) und 2 (Aldi_{süd}) durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt, welcher den genannten Lebensmittelanbietern die Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu jeweils 1.000 m² gestattet hat. Für die Lidl-Filiale wurde ausdrücklich eine zusätzliche Fläche für ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen mit max. 100 m² zugelassen. Diese ehemals durch einen Backshop genutzte Fläche steht nach einer Zwischenvermietung derzeit leer. Infolge der Verbreiterung des bestehenden Filialgebäudes entfällt die Fläche des früheren Backshops. Es entfallen jedoch auch Stellplätze. Um die ohnehin bereits beengte Parkplatzsituation zu beheben wird ein Teil der ursprünglichen Verkaufsstelle, in der heute der Getränkemarkt untergebracht ist, niedergelegt und anschließend einer Nutzung als Kundenparkplatz zugeführt. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche kann durch die Schließung und Niederlegung des Getränkemarktes am Standort Rudolf-Diesel-Straße 3 weitgehend kompensiert werden.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung der Lidl-Filiale am Standort Rudolf-Diesel-Straße 1 sowie den gleichzeitigen Rückbau des bestehenden Getränkemarktes in der Rudolf-Diesel-Straße 3 zwecks Erweiterung der Kundenstellplätze.

Sowohl die bestehende als auch die künftige Lidl-Filiale stellen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche großflächige Einzelhandelsvorhaben dar. Darüber hinaus überschreitet bereits die bestehende Verkaufsstelle die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche. Mit der Zulässigkeit dieses großflächigen Einzelhandelsvorhabens außerhalb eines rechtskräftig ausgewiesenen Kern- oder Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO wurde bereits im Jahr 2013 der Nachweis erbracht, dass es sich vorliegend nicht um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, welcher mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erwarten lässt.

In Bezug auf die Ziele der Raumordnung ist der Regionale Flächennutzungsplan Südhessen 2010 (Reg-FNP) sowie das hierin integrierte Regionale Einzelhandelskonzept anzusprechen. Letzteres stellt den

Planstandort sowie sein Umfeld am Anfang der Rudolf-Diesel-Straße als „sonstigen Einzelhandelsstandort“ dar, womit eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits erfüllt ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ ersetzt für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten des Stadtteils Anspach im Gewerbegebiet Burgweg. Die Kreisstraße K 734 (An der Eisenbahn) sowie die Rudolf-Diesel-Straße dienen der verkehrlichen Erschließung. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Anspach Flur 48 die Flurstücke Nr. 57/4, 71, und 72 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	landwirtschaftlich genutzte Fläche
Osten:	Gewerbliche Nutzungen
Süden:	Einzelhandelsstandorte von Edeka und Aldi _{Süd}
Westen:	Gewerbliche Nutzungen

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,7 ha.

Das Plangebiet im Luftbild



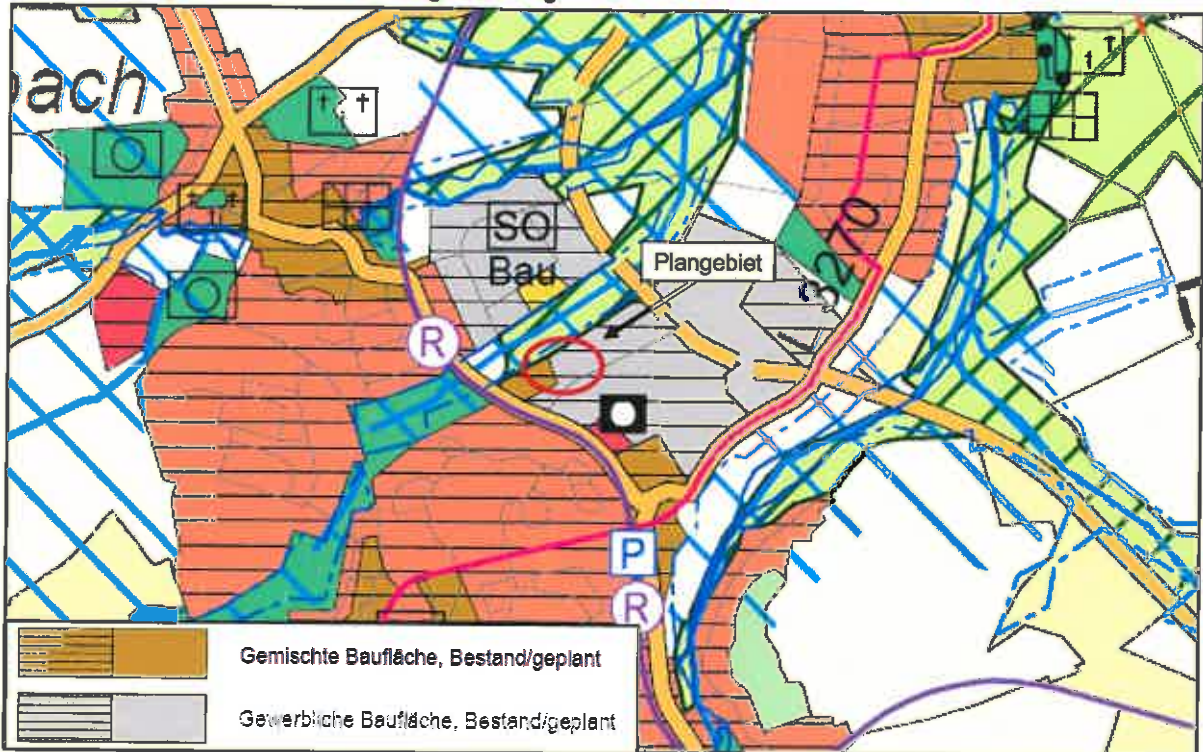
Quelle: Eigene Darstellung mit Google Maps

genordet, ohne Maßstab

1.3 Übergeordnete Planung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan₂₀₁₀¹** (RegFNP₂₀₁₀) stellt das Plangebiet als *gemischte Baufläche, Bestand* sowie als *gewerbliche Baufläche, Bestand* dar. Der zur Erweiterung vorgesehene Baukörper im Bereich Rudolf-Diesel-Straße 1 liegt nach den Darstellungen des Reg-FNP innerhalb der gemischten Baufläche, wohingegen sich das Gebäude des bisherigen Getränkemarktes innerhalb der gewerblichen Baufläche befindet.

Ausschnitt RegFNP mit Kennzeichnung des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, RegFNP Südhessen₂₀₁₀

genordet, ohne Maßstab

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen übernimmt zugleich die Funktion des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen. Gemäß den Ausführungen des Regionalplans ist innerhalb dieser Fläche grundsätzlich nur die Selbstvermarktung dort produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen darf. Der zur Erweiterung vorgesehene Baukörper befindet sich wie bereits erwähnt innerhalb einer gemischten Baufläche, innerhalb derer (auch großflächige) Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können. Die Verlagerung der Verkaufsfläche aus der gewerblichen Baufläche in die gemischte Baufläche folgt damit zunächst den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen.

Im Übrigen führt der RegFNP Südhessen 2010 im Gemeindeteil bezüglich des Einzelhandels in Neu-Anspach folgendes aus:

Nahversorgungsangebote bestehen im Stadtteil Anspach im alten Ortskern und in der „Neuen Mitte“ mit dem „Feldbergzentrum“. Das „Feldbergzentrum“ ist zudem ein dargestelltes „Sondergebiet für den großflächigen

¹ Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Die Nahversorgungsstruktur ist sowohl im alten Ortskern als auch in der Neuen Mitte zu sichern. In einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ in Anspach ist eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben vorhanden, die als „Sonstige Einzelhandelsstandorte, Bestand“ dargestellt sind. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung in Anspach sind auszuschließen.

Beikarte 2, welche das Regionale Einzelhandelskonzept auf Ebene des RegFNP beinhaltet, stellt für die Stadt Neu-Anspach weder einen Versorgungskern oder zentralen Versorgungsbereich noch einen Ergänzungsstandort dar. Das Regionale Einzelhandelskonzept nimmt ausschließlich für den Bereich des bereits angesprochenen Gewerbegebietes „Am Burgweg“, und demnach auch für den gegenständlichen Planstandort, die Festlegung eines sonstigen Einzelhandelsstandortes vor. Diese Darstellung geht mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Neu-Anspach als Unterzentrum einher. Bezug nehmend darauf kann sich die vorliegende Begründung auf das im RegFNP enthaltene Ziel der Raumordnung 3.4.3-2 beschränken. Zu berücksichtigen sind hier das Zentralitätsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigerungsverbot.

Z3.4.3-2 Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

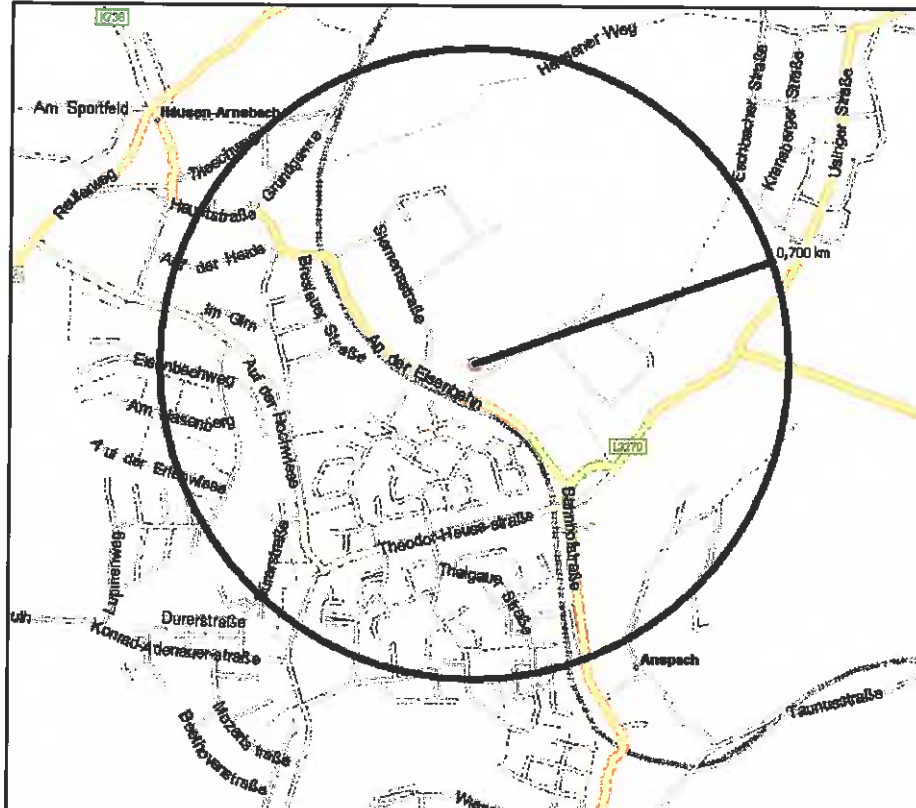
Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren - INGE.

Dem Zentralitätsgebot – Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in Mittel- und Oberzentren – wird bedingt entsprochen, da es sich bei der Stadt Neu-Anspach um ein Unterzentrum handelt. Das gegenständliche Planvorhaben dient jedoch der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung des Grundzentrums Neu-Anspach und erfüllt damit den Ausnahmetatbestand, nach welchem eine Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig ist. Der Regionalplan Südhessen führt in seiner Begründung zu Ziel 3.4.3 aus:

Unter einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf (...) in unmittelbarer Wohnortnähe zu verstehen. Dazu zählt in erster Linie die Versorgung mit Lebensmitteln. Darüber hinaus werden zur Grundversorgung in der Regel auch Getränke, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. gerechnet. Zur erweiterten Grundversorgung zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur. Von besonderer Bedeutung ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m.

Fußläufiger Einzugsbereich des Planstandortes (700 m)



Quelle: Eigene Darstellung mit Mappoint

genordet, ohne Maßstab

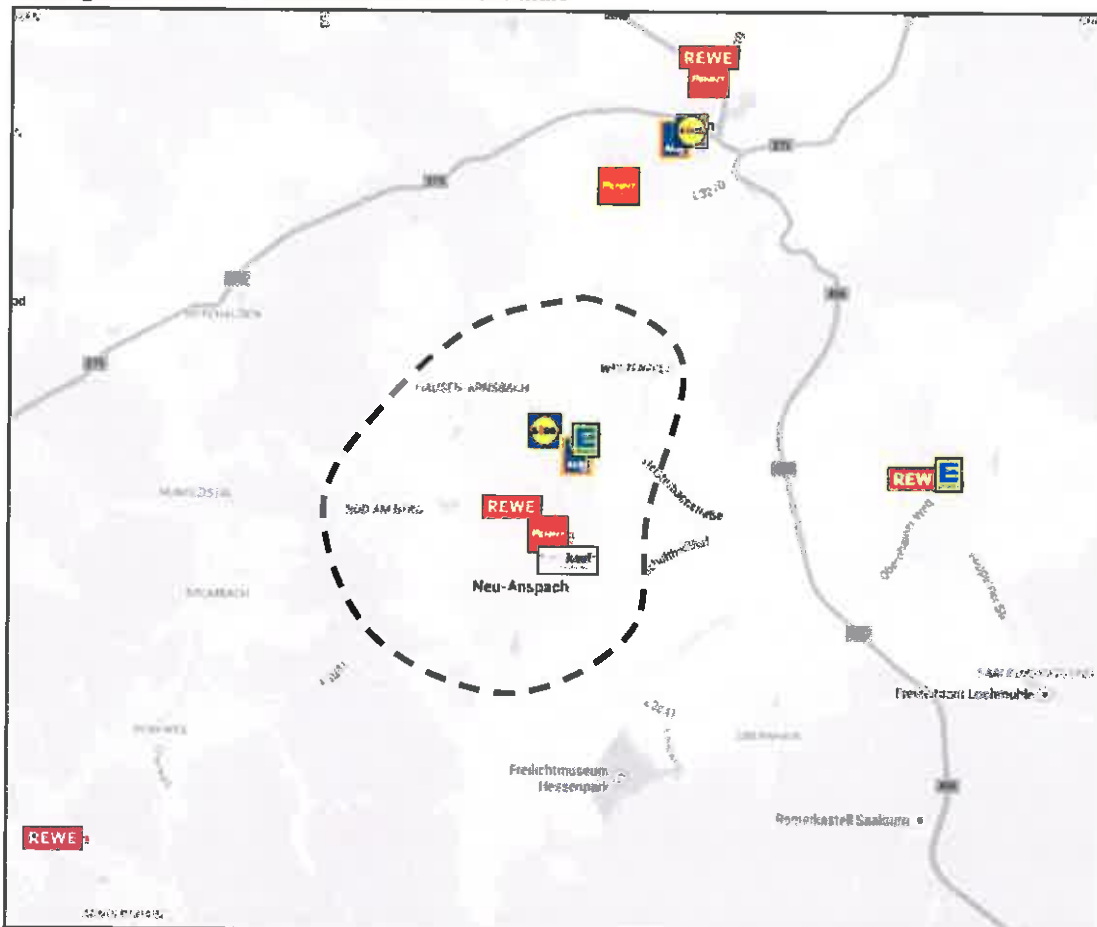
Die vorangehende Karte zeigt den fußläufigen Einzugsbereich des Planstandortes auf Grundlage einer Entfernung von 700 m und bestätigt damit die bereits dargelegte Bedeutung der Lidl-Filiale im Hinblick auf die örtliche Grundversorgung. Der Einzugsbereich reicht vom Trieschweg im Nordwesten bis über die Thalgaue Straße im Süden hinaus und schließt damit insbesondere die großräumigen Wohngebiete beidseits der Theodor-Heuss-Straße ein. Der Einzelhandelsstandort in der Rudolf-Diesel-Straße ist demnach für einen Großteil der Bevölkerung von Hausen-Arnstach sowie für den nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Anspach fußläufig erreichbar, sodass die Lidl-Filiale der verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung dient.

Bezüglich des Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebotes ist auszuführen, dass die Verkaufsstelle die im Reg-FNP angesprochenen 1.200 m² Verkaufsfläche für Discounter infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung um 150 m² überschreiten wird. Im Gegensatz dazu gesteht der Reg-FNP einem Lebensmittel-Vollversorger eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² zu, für welche noch eine städtebauliche Verträglichkeit angenommen wird. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Lidl um einen Soft-

Discounter handelt, welcher sich in den letzten Jahren aufgrund einer ständigen Erweiterung der Artikelzahl und damit des Sortiments zunehmend in Richtung Vollsortimenter entwickelt hat, sodass eine klare Abgrenzung als Discounter nicht länger zutreffend ist. Vor diesem Hintergrund entspricht auch die festgelegte maximale Verkaufsflächengröße nicht den derzeitigen Rahmenbedingungen, sodass eine Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m² durchaus als gerechtfertigt angesehen werden kann. Die vorgesehene Verkaufsflächengröße von 1.350 m² steht den Zielen der Raumordnung daher grundsätzlich nicht entgegen.

Das **Kongruenzgebot** – der Einzugsbereich darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten – wird vorliegend gewahrt. Die Größe des Einzugsbereiches eines Einzelhandelsstandortes entsteht durch das Zusammenwirken verschiedener Faktoren, wobei in erster Linie die Attraktivität des Vorhabens sowie Standorte weiterer Lebensmittelanbieter insbesondere des gleichen Betreibers zu berücksichtigen sind. Weiterhin bestimmen auftretende Synergieeffekte durch die Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben sowie verkehrliche und funktionale Beziehungen die Größe des Einzugsbereichs. Da die vorliegende Planung lediglich auf die Erweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes abzielt und keine Neugründung vorsieht, kann zur Festlegung des Einzugsbereiches im Wesentlichen das vorhandene Einzugsgebiet herangezogen werden. Dieses beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Stadtteile Anspach und Hausen-Arnsbach der Stadt Neu-Anspach und schließt zudem die nahe gelegenen Stadtteile Westerfeld und Rod am Berg ein. Die Ausdehnung des Einzugsbereiches begründet sich zum einen durch die im räumlichen Umfeld von Neu-Anspach vorzufindenden Betriebe des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels, da vor allem in den Städten Usingen im Norden und Bad Homburg v. d. H. im Süden ein nachfragegerechtes Angebot an Lebensmittelbetrieben vorhanden ist. Zum anderen beschränken die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen aufgrund der Lage Neu-Anspachs in der Senke des Usatals in Verbindung mit der weiträumigen Landschaft die Ausprägung des Einzugsbereiches. Die Stadtteile Westerfeld und Rod am Berg besitzen jedoch eine gute verkehrliche Anbindung an das Plangebiet und verfügen über kein eigenes Lebensmittelangebot, sodass davon auszugehen ist, dass die hier ansässige Wohnbevölkerung die Pkw-affinen Einzelhandelsstandorte in der Rudolf-Diesel-Straße zur Grundversorgung nutzt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Kongruenzgebot durch das gegenständliche Erweiterungsvorhaben nicht verletzt wird.

Einzugsbereich des Planstandortes der Lidl-Filliale



Quelle: Eigene Darstellung mit Google Maps

genordet, ohne Maßstab

Dem **städtebaulichen Integrationsgebot** – großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen – trägt das Planvorhaben ebenfalls Rechnung. Das Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ist durch die Straße „An der Eisenbahn“ (K 734) sowie die eingleisige Bahntrasse der Taunusbahn von den in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts entstandenen großräumigen Wohngebieten beidseits der Theodor-Heuss-Straße getrennt. Den Mittelpunkt dieser Wohngebiete bildet ein im Zuge der Erschließung angelegter Marktplatz, welcher das Bürgerhaus, das Feldbergcenter sowie benachbart die Stadtbücherei, eine Pizzeria, eine Apotheke sowie weitere kleinteilige Angebote aus dem Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur einschließt. Der im Feldbergcenter ansässige Rewe-Markt übernimmt in erster Linie eine Nahversorgungsfunktion für die im unmittelbaren Nahbereich lebende Bevölkerung, die den Lebensmittelmarkt regelmäßig für den täglichen Einkauf nutzt. Demgegenüber findet der Wochen- und Monateinkauf überwiegend am Einzelhandelsstandort Rudolf-Diesel-Straße statt. Die hier gelegenen Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels verfügen über ein umfangreiches, ebenerdiges Stellplatzangebot, sodass sich der Standort insbesondere für Großeinkäufe mit dem Pkw eignet. Gleichwohl gibt es mehrere fußläufige Verbindungen zu bestehenden Wohngebieten. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich zwischen den Kundenparkplätzen von Lidl und Aldi_{Süd} in unmittelbarer Nähe. Die Haltestelle der Taunusbahn in der Bahnhofstraße ist ebenfalls in 5 bis 10 Minuten Gehzeit erreichbar. Daneben ist das Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ebenfalls von den Stadtteilen Rod am Berg und Westerfeld der Stadt Neu-Anspach, in welchen kein institutioneller Lebensmitteleinzelhandel vertreten ist, über die Kreisstraße K 723 bzw. die Landes-

straße L 3270 in wenigen Minuten Fahrtzeit erreichbar. Der gegenständliche Planstandort erfüllt damit die wesentlichen Anforderungen eines integrierten Standortes, sodass das raumordnerische Integrationsgebot als erfüllt angesehen werden kann.

Das **Beeinträchtigungsverbot** – von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung ausgehen – wird nach diesseitigem Kenntnisstand nicht durch das Erweiterungsvorhaben berührt, da der zu erwartende Mehrumsatz nicht dazu geeignet ist, den Fortbestand städtebaulich integrierter Wettbewerber innerhalb zentraler Versorgungsbereiche infrage zu stellen. Diese Annahme bestätigt auch die im Folgenden dargelegte Gegenüberstellung des im Einzugsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials und des durch die Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels gebundenen Umsatzes.

Um Aussagen über die sortimentspezifische Kaufkraft im Einzugsbereich machen zu können, wird auf statistisches Datenmaterial der *Gesellschaft für Konsumforschung* sowie des *EHI Retail Institutes* Bezug genommen. Laut Angaben der GfK liegt die Kaufkraft im Jahr 2014 in Hessen bei 22.611 € pro Jahr und Einwohner und weist mit einem Kaufkraftindex von 106,8 eine überdurchschnittliche Kaufkraft pro Kopf auf. Hiervon ist aber lediglich der Anteil der Kaufkraft, welcher dem Lebensmitteleinzelhandel zukommt zu beachten. Dieser beläuft sich gemäß Angaben von EHI für das Jahr 2013 auf rd. 9,02 % ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Einzelhandel, sodass sich für den inst. Lebensmitteleinzelhandel eine sortimentspezifische Kaufkraft von 2.040 € pro Jahr und Einwohner ergibt.

Unter Berücksichtigung des zuvor angenommenen Kundenpotenzials im Einzugsbereich des Planstandortes und unter Bezugnahme auf die vorangehend ermittelte Kaufkraftkennziffer von 2.040 € pro Person und Jahr ist im abgegrenzten Einzugsbereich hinsichtlich des inst. Lebensmitteleinzelhandels ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rd. **29,8 Mio. €** vorhanden. Allein die Bevölkerung des Stadtteils Anspach generiert bereits ein Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 20,4 Mio. €.

Vorhandenes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Städte / Gemeinden	Anzahl Einwohner (absolut)	Kaufkraft pro Person im Foodbereich	Anrechenbare Kaufkraft
² Neu-Anspach			
Anspach	9.999	2.040 €	20,4 Mio. €
Hausen-Amsbach	2.525		5,2 Mio. €
Rod am Berg	724		1,5 Mio. €
Westerfeld	1.369		2,8 Mio. €
gesamt	14.617		29,8 Mio. €

Dem abgegrenzten Einzugsbereich können neben der gegenständlichen Lidl-Filiale insgesamt fünf weitere Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels zugeordnet werden, die sich alle im Stadtteil Anspach befinden und vorliegend einer näheren Betrachtung bedürfen. Über die Lidl-Erweiterung hinaus sind kei-

² Auf Grundlage von Angaben der Stadt Neu-Anspach (Stand: 31.12.2013), online abrufbar unter: http://www.neu-anspach.de/sv_neu_anspach/Rathaus%20&%20Politik/Infos%20%C3%BCber%20Neu-Anspach/Zahlen%20und%20Fakten/

ne planungsrechtlichen Veränderungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bekannt, welche im Folgenden Berücksichtigung finden müssten.

Zur Ermittlung des durch die Lebensmittelbetriebe gebundenen Umsatzes im Einzugsbereich kann ebenfalls auf statistisches Datenmaterial des *EHI Retail Institutes* zurückgegriffen werden. Gemäß den Ausführungen von EHI kann die Flächenproduktivität der einschlägigen Lebensmittelanbieter in Deutschland für das Jahr 2012 wie nachfolgend aufgeführt beziffert werden:

Flächenproduktivität Lebensmitteleinzelhandel

Anbieter	Flächenproduktivität (€/m ²)
Aldi _{Süd}	7.900 €/m ²
Lidl	5.100 €/m ²
Supermarkt	4.790 €/m ²
Getränkemarkt	1.600 €/m ²

In Anlehnung an diese Flächenproduktivitäten in Verbindung mit der jeweiligen Verkaufsflächengröße der im Einzugsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter können die sich anschließenden Umsätze angenommen werden. Hierin enthalten ist ebenfalls der derzeit durch die Lidl-Filiale einschließlich des Getränkemarktes generierte Umsatz. Die für die Verkaufsstelle zugelassene zusätzliche Fläche für ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleitungen von rd. 100 m² wurde nicht berücksichtigt, da diese gegenwärtig leer steht und aufgrund des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht als Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt zur Verfügung steht.

Umsatz der Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsbereich

Betrieb	Standort	Verkaufsfläche (m ²) ³	Flächenproduktivität (€/m ²)	Umsatz (Mio. €)
Lidl einschl. GM	Rudolf-Diesel-Straße 1	1.000 m ²	5.100 €/m ²	5,1 Mio. €
	Rudolf-Diesel-Straße 3	+ 500 m ²	1.600 €/m ²	0,8 Mio. €
Aldi _{Süd}	Rudolf-Diesel-Straße 2	1.000 m ²	7.900 €/m ²	7,9 Mio. €
Edeka	Rudolf-Diesel-Straße 4	780 m ²	4.790 €/m ²	3,7 Mio. €
Rewe	Hans-Böckler-Straße 9	1.400 m ²	4.790 €/m ²	6,7 Mio. €
Nahkauf	Bahnhofstraße 62	610 m ²	4.790 €/m ²	2,9 Mio. €
Penny	Bahnhofstraße 71	690 m ²	4.790 €/m ²	3,3 Mio. €
			Gesamtumsatz:	30,4 Mio. €

Mit einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 102 % wird die im Einzugsbereich verfügbare sortimentspezifische Kaufkraft nahezu vollständig vor Ort gebunden, sodass weder ein signifikanter Kaufkraftabfluss aus dem Einzugsgebiet noch ein merklicher Kaufkraftzufluss in das Einzugsgebiet anzunehmen ist.

Des Weiteren soll die Höhe des zu erwartenden Mehrumsatzes hinsichtlich der geplanten Erweiterung ermittelt werden. Unter Annahme eines linear mit der Verkaufsfläche ansteigenden Filialumsatzes würde unter Berücksichtigung des abzubrechenden Getränkemarktes ein Mehrumsatz in Höhe von rd. 1,0 Mio.

³ Angaben auf Grundlage eigener Begehungen

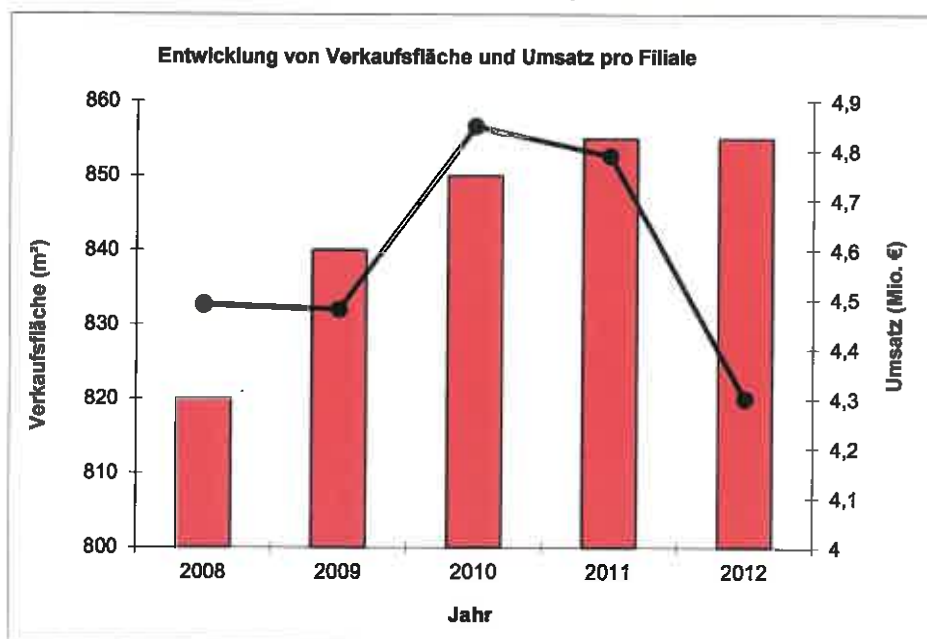
€ entstehen. Diesbezüglich ist allerdings folgendes aufzuzeigen: Die Verkaufsfläche pro Filiale der Fa. Lidl ist im Zeitraum von 2008 bis 2012 sukzessive von rd. 820 m² auf rd. 860 m² angestiegen. Im Gegensatz dazu hat sich die Raumleistung in diesem Zeitraum uneinheitlich entwickelt, sodass sie ihr Maximum im Jahr 2010 erreicht und in den folgenden Jahren einschließlich 2012 auf rd. 5.100 €/m² gesunken ist. Analog gilt dies für den durchschnittlichen Filialumsatz, welcher seit dem Jahr 2010 ebenfalls rückläufig ist und im Jahr 2012 auf einen Wert von 4,3 Mio. € abfällt.

Entwicklung der Verkaufsfläche und der Flächenproduktivität pro Lidl-Filiale



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von handelsdaten.de

Entwicklung der Verkaufsfläche und des Umsatzes pro Lidl-Filiale



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von handelsdaten.de

Diese Entwicklung konnte ebenfalls bei der eigenen Validierung vergleichbarere Erweiterungsvorhaben beobachtet werden. Es ist davon auszugehen, dass der tatsächlich erzielte Mehrumsatz deutlich geringer ausfällt und nicht linear mit der Verkaufsfläche steigt. Dies begründet sich im Übrigen in dem geringen Mehrumsatzpotenzial, das sich aufgrund des gleichbleibenden Einzugsbereiches ergibt. Ferner liegt der gegenwärtige Bestandsumsatz ohne die Fläche des Getränkemarktes bereits bei rd. 5,1 Mio. € und damit Bezug nehmend auf die vorangehende Darstellung deutlich über dem durchschnittlichen Umsatz pro Lidl-Filiale von 4,3 Mio. € im Jahr 2012.

Ausgehend von einer Bestandsverkaufsfläche von 1.000 m² entspricht die geplante Verkaufsflächenerweiterung um 350 m² einem Ausbau um rd. 35 %. Würde der Bestandsumsatz infolge der Umsetzung des Planvorhabens im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung um ungefähr 25 % ansteigen, beläuft sich der induzierte Planumsatz zunächst auf rd. 1,3 Mio. €, wobei der Umsatz des abzubrechenden Getränkemarktes hiervon abzuziehen ist. Der zu erwartende Mehrumsatz liegt daher bei rd. 0,5 Mio. €, sodass die künftige Lidl-Filiale einen Gesamtumsatz von rd. 6,4 Mio. € erzielen würde. Durch die zusätzliche Kaufkraftbindung erhöht sich die Kaufkraftbindungsquote um rd. 2 % auf insgesamt 104 %.

Bei der Herleitung der Umsatzherkunft gilt es zu berücksichtigen, dass entsprechend gravitationstheoretischer Ansätze die Umsatzumverteilung mit zunehmender räumlicher Distanz zwischen konkurrierenden Wettbewerbsstandorten abnimmt. Darüber hinaus sind aber auch die Vergleichbarkeit des Betriebstyps, die Versorgungsfunktion und der Einzugsbereich der Wettbewerber sowie der Umfang, die (Marken-) Qualität und das Preisniveau des angebotenen Warensortimentes für die Frage der Umsatzumverteilung von Bedeutung. Des Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass Umsatzumverteilungen im Rahmen des Prognosemodells nur bis zu einer gewissen Größenordnung methodisch bestimmbar sind. Eine Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € wurde dabei bereits gerichtlich anerkannt (vgl. hierzu Entscheidung OVG NRW vom 30.09.2009 Az.: 10 A 1676/08).

Inwiefern sich die infolge der Verkaufsflächenerweiterung zu erwartende Umsatzherkunft der Lidl-Filiale zu Lasten der Wettbewerber des inst. Lebensmitteleinzelhandels auswirkt ist der unten aufgeführten Tabelle zu entnehmen.

Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil des Bestands- als auch des Planumsatzes auf Streuumsätze entfällt. Diese nehmen im vorliegenden Fall eine Größenordnung von nur rd. 5-10 % des Planumsatzes ein und entstehen in erster Linie durch die Nähe zu den übergeordneten Straßen K 734 und L 3270, sowie durch die Gewerbegebietslage und die damit verbundenen Einkäufe der hier Beschäftigten. Der geringe Umfang der Streuumsätze ist auf den insgesamt niedrigen Mehrumsatz zurückzuführen.

Umsatzherkunft der Filialerweiterung

	Umsatzveränderung (Mio. €)
Lidl-Filiale Rudolf-Diesel-Straße	+ 0,5
Streuumsätze	< 0,05
Umsatzumverteilung	
- Einzelhandelslagen Rudolf-Diesel-Straße	- 0,2 (< 2 %)
- sonstige Standortlagen in Neu-Anspach	- 0,15
- sonstige Standortlagen außerhalb des Einzugsgebietes	- 0,15

Für die in der Rudolf-Diesel-Straße gelegenen Lebensmittelanbieter Aldi_{Süd} und Edeka sind vor dem Hintergrund der benachbarten Lage die stärksten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. In Anbetracht des geringen Umfangs des erzielten Mehrumsatzes des Lidl-Standortes im Vergleich zu dem bereits dargelegten hohen Gesamtumsatz der bestehenden Verkaufsstellen ist die Umsatzumverteilung in Bezug auf die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des gegenständlichen Planvorhabens insofern unbeachtlich, als dass die Versorgungsfunktion der Einzelhandelsstandorte nicht infrage gestellt wird. Die Umsatzeffekte erreichen eine Größenordnung von weniger als 2 % des Bestandsumsatzes und bleiben damit deutlich hinter der allgemein als kritisch erachteten 10 % Marke⁴ zurück.

Darüber hinaus wirkt sich der Mehrumsatz der Lidl-Filiale auf die verbleibenden Standortlagen des Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsbereich aus, die von der Umsatzumverteilung in einer Größenordnung von insgesamt rd. 0,15 Mio. € betroffen sind. Diese Annahme kann wie folgt begründet werden:

Der im Stadtteil Anspach in der Hans-Böckler-Straße im sog. „Feldberg-Center“ ansässige Rewe-Markt liegt im Untergeschoss des Einkaufszentrums und ist von außen über Treppen sowie innerhalb des Gebäudes über Rolltreppen mit dem Obergeschoss verbunden. Der Rewe-Markt übernimmt trotz eines großzügigen Verkaufsflächenumfangs in erster Linie eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten, welche eingangs bereits dargelegt wurde. Diese Annahme wird auch durch die von außerhalb der umliegenden Wohnbebauung insgesamt nur eingeschränkt einsehbare Lage des „Feldberg-Centers“ gestützt. Auch die in der Bahnhofstraße gelegene Verkaufsstelle der Fa. Penny sowie der hier ebenfalls angesiedelte Nahkauf-Markt übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung, sodass davon auszugehen ist, dass sie über einen eigenen gefestigten Kundenstamm verfügen.

Demnach wird es im Zuge der vorliegenden Planung zu keiner nennenswerten Umverteilung kommen, da der Rewe-Markt ausschließlich auf die Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb eines begrenzten Einzugsbereiches ausgelegt ist und für Kunden von außerhalb der umliegenden Wohnbebauung aufgrund seiner Lage zudem nur eine eingeschränkte Bedeutung besitzt. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 13 BauNVO können daher ausgeschlossen werden, sodass der Fortbestand des Marktes nicht infrage gestellt wird. Gleichzeitig werden auch die zu erwartenden Umverteilungseffekte hinsichtlich des bestehenden Penny-Marktes sowie auch des Nahkauf-Marktes aufgrund der räumlichen Distanz eine städtebaulich unbedenkliche Größenordnung einnehmen, so dass hier nicht mit entsprechenden Auswirkungen im Zuge der vorliegenden Planung zu rechnen ist.

Zudem sei angemerkt, dass das regionale Einzelhandelskonzept auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes für die genannten Einzelhandelslagen weder einen Versorgungskern oder zentralen Versorgungsbereich noch einen Ergänzungsstandort darstellt, sodass auch entsprechende Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Der verbleibende Anteil des Mehrumsatzes in Höhe von rd. 0,15 Mio. € wird sich zu Lasten der sonstigen Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels außerhalb des festgelegten Einzugsbereiches verteilen. Diese beschränken sich angesichts der guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit durch den Verlauf der Landesstraße L 3270 auf die Standortlagen des Lebensmitteleinzelhandels in der nordwestlich gelegenen

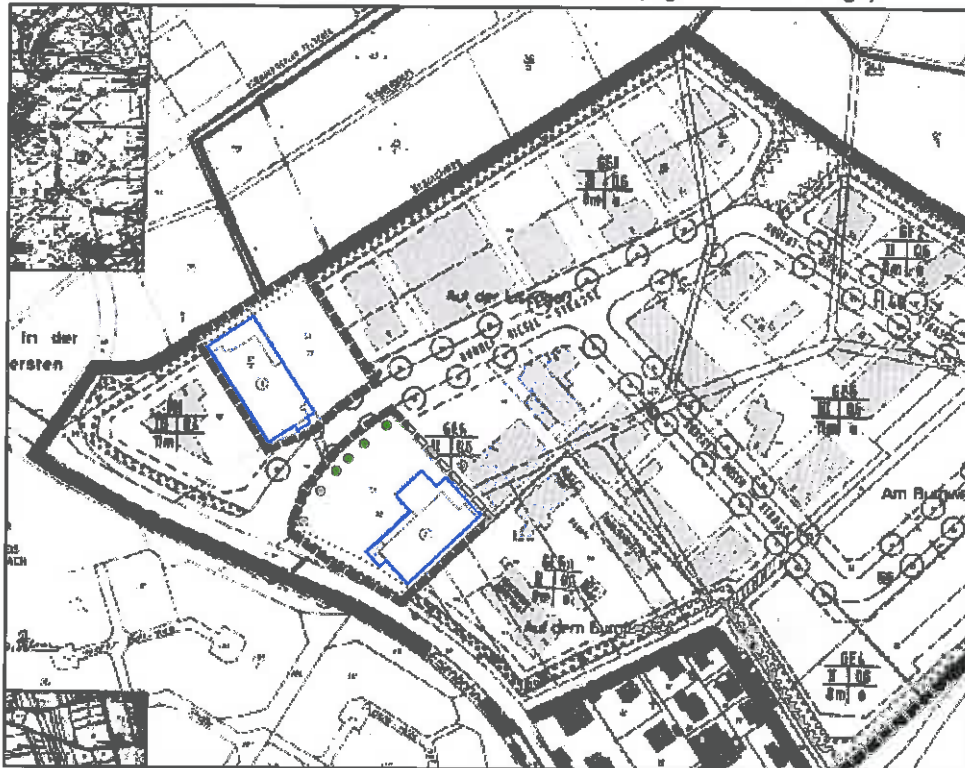
⁴ Die 10 % - Marke dient lediglich als Orientierungswert zur Beurteilung der Intensität der Auswirkungen durch großflächige Einzelhandelsvorhaben. Die 10 % - Marke ist nicht mit der Zumutbarkeitsschwelle gleichzusetzen, ab welcher ein Umschlagen von wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen ist, da in Einzelfällen auch bei Nicht-Erreichen der 10 % - Marke negative Auswirkungen im städtebaulichen Sinne eintreten können oder ebenso bei einer Umsatzumverteilung von über 10 % eine städtebauliche Verträglichkeit festgestellt werden kann. Da die individuellen Gegebenheiten der einzelnen Betriebe (Filialisten, regionale Filialisten, Einzelkaufleute, evtl. Umsatzanteile außerhalb des Ladenverkaufes wie z.B. Catering) i.d.R. nicht bekannt sind, wird ersatzweise auf die 10 % -Marke Bezug genommen.

Stadt Usingen sowie auf die Lebensmittelanbieter der über die Heisterbachstraße und Kreisstraße K 728 erreichbaren Gemeinde Wehrheim östlich von Neu-Anspach. In Usingen sind diesbezüglich insbesondere die südlich der Bundesstraße B 275 ansässigen Lebensmittelbetriebe der Unternehmen Penny, Lidl und Aldi_{Süd} betroffen. Je Einzelhandelsstandort wird dabei eine Größenordnung der Umverteilung erreicht, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € liegt und aufgrund der Geringfügigkeit für jeden einzelnen Betrieb nicht existenzgefährdend ist, so dass negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in den benachbarten Gemeinden ebenfalls nicht zu erwarten sind. Auf eine weitergehende ausführliche Analyse der städtebaulichen Situation und der Versorgungsstruktur wird daher vorliegend verzichtet.

Insgesamt verteilt sich der induzierte Planumsatz auf eine Vielzahl von Lebensmittelbetrieben innerhalb und außerhalb des Einzugsbereiches, sodass im Einzelfall keine abwägungsbeachtliche Größenordnung der Umsatzumverteilung erreicht wird, die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder städtebaulich integrierte Standortlagen erwarten lässt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ sowie aus dem Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ (eigene Fotomontage)



Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“. Der Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ umfasst die Bereiche Rudolf-Diesel-Straße und Robert-Bosch-Straße und wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach am 04.09.1995 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich viermal geändert, wobei die Grundstücke am Anfang der Rudolf-Diesel-Straße von diesen Änderungen unberührt geblieben

sind. Er bringt ein Mischgebiet sowie ein mehrfach gegliedertes Gewerbegebiet zur Ausweisung. Das gegenwärtig durch den Getränkemarkt und einen Elektrofachhandel inkl. Geldautomat genutzte Gebäude sowie die bestehenden Stellplätze sind demnach Bestandteil des Gewerbegebietes. Für den Bereich des Bestandsgebäudes der Lidl-Filiale wurde der ursprüngliche Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ überplant. Dieser nimmt als vorhabenbezogener Bebauungsplan keine Baugebietsfestsetzung vor, sondern weist für das Bestandsgebäude des Lidl-Marktes eine Fläche für einen Lebensmitteldiscounter aus. Festsetzungen für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens in der vorliegenden Größenordnung beinhaltet weder der Altplan noch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ löst für seinen Geltungsbereich mit seinem Inkrafttreten das bisherige Bauplanungsrecht ab.

1.5 Verfahren

Das am 20.06.2013 verkündete Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548) ändert in Art. 1 auch das Baugesetzbuch. Ergänzt wird in den Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Bereits 2007 hatte der Gesetzgeber mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Es dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, deren Priorität durch die BauGB-Novelle 2013 – überschrieben als Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung - nochmals unterstrichen wurde.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles handelt und der Bereich des Plangebietes bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht erfasst wird.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dabei sind die Grundflächen mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, mitzurechnen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan ein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich hinter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² zurück, da der Geltungsbereich lediglich eine Größe von rd. 0,7 ha aufweist. Allerdings besteht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ ein zeitlicher, räumlicher als auch sachlicher Zusammenhang. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2013 als Satzung beschlossen und beinhaltet außerdem den gegenständlichen Einzelhandelsstandort Rudolf-Diesel-Straße 1. Vor diesem Hintergrund ist die Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ der Grundfläche des gegenständlichen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ hinzuzurechnen. Fasst man die räumlichen Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne zusammen, ergibt sich eine Gesamtfläche von rd. 1,4 ha, sodass die Grundfläche in jedem Fall den zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h.

von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die gegenständliche Lidl-Filiale verfügt im Bestand über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.100 m², sodass sowohl die derzeitige als auch die künftige Verkaufsstelle mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen. Insofern handelt es sich bereits im Bestand um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Darüber hinaus überschreitet bereits die bestehende Filiale die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche, ab welcher i. d. R. Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO₁₉₉₀ zu erwarten sind. Es handelt sich bei der gegenständlichen Filiale allerdings um einen seit vielen Jahren bestehenden Lebensmittelanbieter, sodass vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der vorangehend dargelegten Rahmenbedingungen bzgl. Einzugsbereich und Umsatzumverteilung keine Auswirkungen in einem abwägungsbeachtlichen Umfang auf die bestehende Marktteilung oder auf raumordnerisch und städtebaulich schutzwürdige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels zu erwarten sind.

Die derzeitige Ausweisung des Plangebietes erlaubt die Erweiterung der Verkaufsfläche zwar nicht, aber auch die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht begründet. Daher soll von dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB Gebrauch gemacht werden. Abweichend von dem üblichen Angebotsbebauungsplan kann hier die Nutzung dezidiert festgesetzt werden.

Festgesetzt wird vorliegend die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.350 m², welche vonseiten der Fa. Lidl zur Standortsicherung geplant ist. Berücksichtigt werden ebenso der bestehende Elektrofachmarkt sowie der vorhandene Geldautomat.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend angepasst, wobei durch die Erweiterung der Verkaufsfläche eine bauliche Erweiterung um eine Gangtiefe über die gesamte Trauflänge des Gebäudes erforderlich wird, welche in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche Berücksichtigung findet. Da der gegenwärtig als Getränkemarkt genutzte Teil der ursprünglichen Lidl-Verkaufsstelle niedergelegt werden soll, um sodann als zusätzliche Fläche für Kundenstellplätze zur Verfügung zu stehen, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf die durch Elektrofachmarkt und Geldautomat genutzte Fläche reduziert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von einheitlich **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung orientiert sich damit an der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für Mischgebiete sowie gleichzeitig an den bisher geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“. Im Übrigen wird mit der Ausweisung ebenso der derzeit geltenden Festsetzung des Bebauungsplans IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ für das Gewerbegebiet im Bereich Rudolf-Diesel-Straße 3 Rechnung getragen. Die gemäß Grundflächenzahl zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.

Da es sich vorliegend um ein bereits vollständig anthropogen überprägtes Plangebiet handelt, welches durch die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist kann davon ausgegangen werden, dass das Erweiterungsvorhaben in Verbindung mit der Niederlegung des Getränkemarktes keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwarten lässt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bezieht sich bei dem Vorhaben insb. auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze, welche nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben, wohingegen die Einhaltung der üblichen Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Vor diesem Hintergrund legt der Bebauungsplan in Anlehnung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Somit kann auch während der Hauptgeschäftszeit eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach obliegt im Übrigen dem Baugenehmigungsverfahren.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unter-

kellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** auf ein Maß von $Z = I$ fest. Diese Festsetzung orientiert sich an dem im Plangebiet vorhandenen Bestand sowie den Festsetzungen des bisher für das Anwesen Rudolf-Diesel-Straße 1 geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und löst gleichzeitig die bisherige, mangels Bestimmung eines unteren Bezugspunktes unbestimmte, Begrenzung der Traufhöhen durch den Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ab.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Eine Bauweise wird vorliegend nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen bis an die heran gebaut werden darf. Deren Festsetzung erfolgt sowohl bestands- als auch vorhabenorientiert, sodass die Baugrenzen an das Erweiterungsvorhaben sowie den geplanten Abbruch des Getränkemarktes entsprechend angepasst werden.

3 Hinweise

3.1 Stellplätze

Zur Beachtung im Vollzug wird folgender Hinweis in der Plankarte vermerkt:

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Ergänzend sei hier zudem auf die Ausführungen Fußnote 5 verwiesen.

3.2 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Vgl. Kapitel 8 „Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz“

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Anspach im Gewerbegebiet Burgweg. Sowohl der Bahnhof Neu-Anspach wie auch der Bahnhof Hausen sind mit 700 m und 500 m Entfernung fußläufig erreichbar. Ferner befindet sich die Bushaltestelle „Anspach Gewerbegebiet Burgweg“ unmittelbar vor dem gegenständlichen Einzelhandelsstandort der Fa. Lidl, sodass eine sehr gute ÖPNV-Anbindung gegeben ist.

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die bestehende Straße „An der Eisenbahn“ (K 734) und sodann über die Rudolf-Diesel-Straße auf die Kundenstellplätze. Der Einzelhandelsstandort verfügt derzeit über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche, welche auch künftig erhalten werden sollen.

Wie bereits dargelegt, ist das geplante Einzelhandelsvorhaben nicht dazu geeignet den Einzugsbereich der Lidl-Filiale zu erweitern, sodass daraus resultierend auch keine erhöhte Einkaufshäufigkeit bzw. Kundenfrequenz zu erwarten ist. Es besteht demnach kein Grund zur Annahme, dass mit einer abwägungsbeachtlichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen ist. Die der Erschließung dienende Rudolf-Diesel-Straße ist insofern hinreichend dimensioniert das bestehende Verkehrsaufkommen auch weiterhin abzuwickeln. Über den Bestand hinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für diese Planungen ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB in Form eines „Landschaftspflegerischen Fachbeitrages“ (Kurzbewertung) berücksichtigt und werden im Folgenden dargestellt.

Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Luft, Klima, Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Anspach im Gewerbegebiet Burgweg. Das Plangebiet ist von drei Seiten von gewerblicher Nutzung (überwiegend Einzelhandelsmärkte) umschlossen. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet selbst stellt einen Einzel-

handelsstandort mit einem Lidl-Markt, einem Getränkemarkt sowie einem Elektrofachhandel inkl. Geldautomat dar. Dadurch ist es bereits vollständig anthropogen überprägt und durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Nur innerhalb der randlichen Bereiche (nördlich und östlich) sind Flächen geringen Ausmaßes offen gehalten und mit Laubbäumen und -sträuchern bestockt. Innerhalb der Stellplatzfläche finden sich Anpflanzungen in Form von jungen Laubbäumen (Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*). Die entlang des Übergangsbereiches zum „Kranichweg“ gelegene Fläche und darauf vorhandene Bäume und Sträucher sowie die Anpflanzungen entlang der östlichen Grenze des Plangebiets in Form von Sträuchern und einigen Laubbäumen werden durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Somit erfolgen planungsbedingt diesbezüglich keine negativen Veränderungen.



Foto 1: Blick aus östlicher Richtung auf Lebensmittel-discounter (Lidl-Markt)



Foto 2: Übergangsbereich Lidl-Markt/Rudolf-Diesel-Straße



Foto 3: Nördlicher Randbereich des Plangebiets mit Blick in Richtung der nördlich angrenzenden Bereiche



Foto 4: Östlicher Bereich mit Getränkemarkt und Elektrofachhandel

Laut BodenViewer Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>; HMUELV, 2011) befindet sich das Plangebiet auf Flächen starker anthropogener Überprägung. Ursprünglich in diesem Bereich vorhandene Böden bestehen in Form von Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden. Durch die vorhandene Bebauung/ Versiegelung und insbesondere die Verdichtung des Bodens ist jedoch durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge, sodass insgesamt für das Schutzgut Boden von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen ist.

Die vorliegende Planung führt zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung. Im Zuge der Planung erfolgt eine geringfügige bauliche Erweiterung ausschließlich zulasten ohnehin bereits versiegelter Flächen. Eine Veränderung ergibt sich lediglich in der Form, dass das im östlichen Bereich vorhandene Bestandsgebäude des derzeitigen Getränkemarktes niedergelegt wird und an dessen Stelle weitere Kundenparkplätze angelegt werden. Der an das Gebäude anschließende Elektrofachhandel inkl. Geldautomat bleibt bestehen. Der Grad der Versiegelung verändert sich dahingehend, dass gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag zu befestigen sind. Im vorliegenden Plangebiet sind Verkehrsflächen inkl. Stellplatzflächen mit Pflastersteinen befestigt, wodurch eine teilweise Niederschlagsversickerung in den Boden möglich ist, was zur bisherigen Situation (völlige Versiegelung durch Bebauung) eine Verbesserung darstellt. Die entlang des nördlichen Bereiches verlaufende Fläche wird auf einer Breite von 6 m zum Erhalt festgesetzt. Der östliche Randbereich des Plangebiets wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt (auf einer Breite von 3 m). Innerhalb dieser Flächen vorhandene standortgerechte Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.⁵

Auswirkungen bezüglich der lokalklimatischen Funktionen des Plangebiets können aufgrund der vorhandenen Versiegelung des Plangebiets ausgeschlossen werden. Auch bezüglich des Landschaftsbildes können zusätzliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die betrachteten Schutzgüter besitzt, treten diesbezüglich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Das nächste Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (5717-305) in ca. 2,6 km Entfernung zum Plangebiet. Bedingt durch die große Distanz sowie die vorhandenen Störfaktoren zwischen den Gebieten können nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

⁵ Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 03.06.2015 zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Begrünung (der Stellplätze) einheimische und standortgerechte Bäume mit folgenden Qualitäten zu verwenden: Mindeststammumfang (StU) 16 bis 18 cm, mindestens 3mal verpflanzt und der durchwurzelbare Raum soll mindestens 12 m³ umfassen. Bei allen (Bau-)Maßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen zu beachten. Die nicht zur Entfernung vorgesehenen Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Für die Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen benutzt werden.



Abb. 1: Lage des Plangebietes in räumlicher Beziehung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet, Quelle: www.hessenviewer.hessen.de/, eigene Bearbeitung.

Auswirkungen auf den Menschen / Vermeidung von Emissionen

Durch die vorliegende Planung werden keine Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete verbunden sind.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind lt. der Liste der in Hessen vorhandenen Kulturdenkmäler (<http://www.denkmalpflege-hessen.de/>) von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen eventueller Erdarbeiten jedoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die zulässigen Emissionen in Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind bereits fachgesetzlich durch das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Der Bebauungsplan enthält zu diesen Belangen keine gesonderten Regelungen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch den Bebauungsplan werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen vorbereitet, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Artenschutz und Schutzgebiete

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Bedingt durch den hohen Grad der Versiegelung innerhalb des Plangebietes und die Kleinflächigkeit in Verbindung mit dem hohen Anteil an Störfaktoren (ständig wechselnder Pkw-Verkehr, Anwesenheit von Menschen) weist dieses nur ein äußerst geringes Potential für Vorkommen heimischer Tierarten auf. So stellen die Laubbäume am nördlichen Rand des Plangebietes einen potentiellen Lebensraum für allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten dar. Da sich nördlich an das Plangebiet angrenzend Grünlandflächen und weitere Laubbäume befinden, ist dort eher ein Potential für Vögel und Fledermäuse gegeben, als im Plangebiet selbst.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutz- oder einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Lediglich in ca. 50 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft der Eisenbach.

6 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich sind hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Ener-

gien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr in der Begründung auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.

Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diesen Trennungsgrundsatz berücksichtigt die vorhandene Bebauung bereits. Das gegenwärtige Filialgebäude dient als Schallschirm zwischen den Stellplätzen im Nordosten und dem Mischgebiet im Südwesten, innerhalb dessen grundsätzlich auch die Errichtung von Wohnbebauung zulässig wäre. Die regelmäßig geräuschintensive Ladezone der Verkaufsstelle befindet sich derzeit auf der Nordseite angrenzend an den Grünzug beidseits des Eisenbachs hin und damit an der der Bebauung abgewandten Seite des Gebäudes. Weitergehende Festsetzungen könnte ein Bebauungsplan auch im Falle einer Neubebauung nicht treffen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Stellplatzanlage, Zuwegungen, Laderampen usw. sind Bestand, sodass die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens zu Lasten ohnehin bereits versiegelter Fläche erfolgt. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet insofern keine die Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes in abwägungsbeachtlicher Weise berührenden Maßnahmen vor.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser sowie auch die Abwasserentsorgung sind Bestand und können entsprechend als gesichert gelten.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

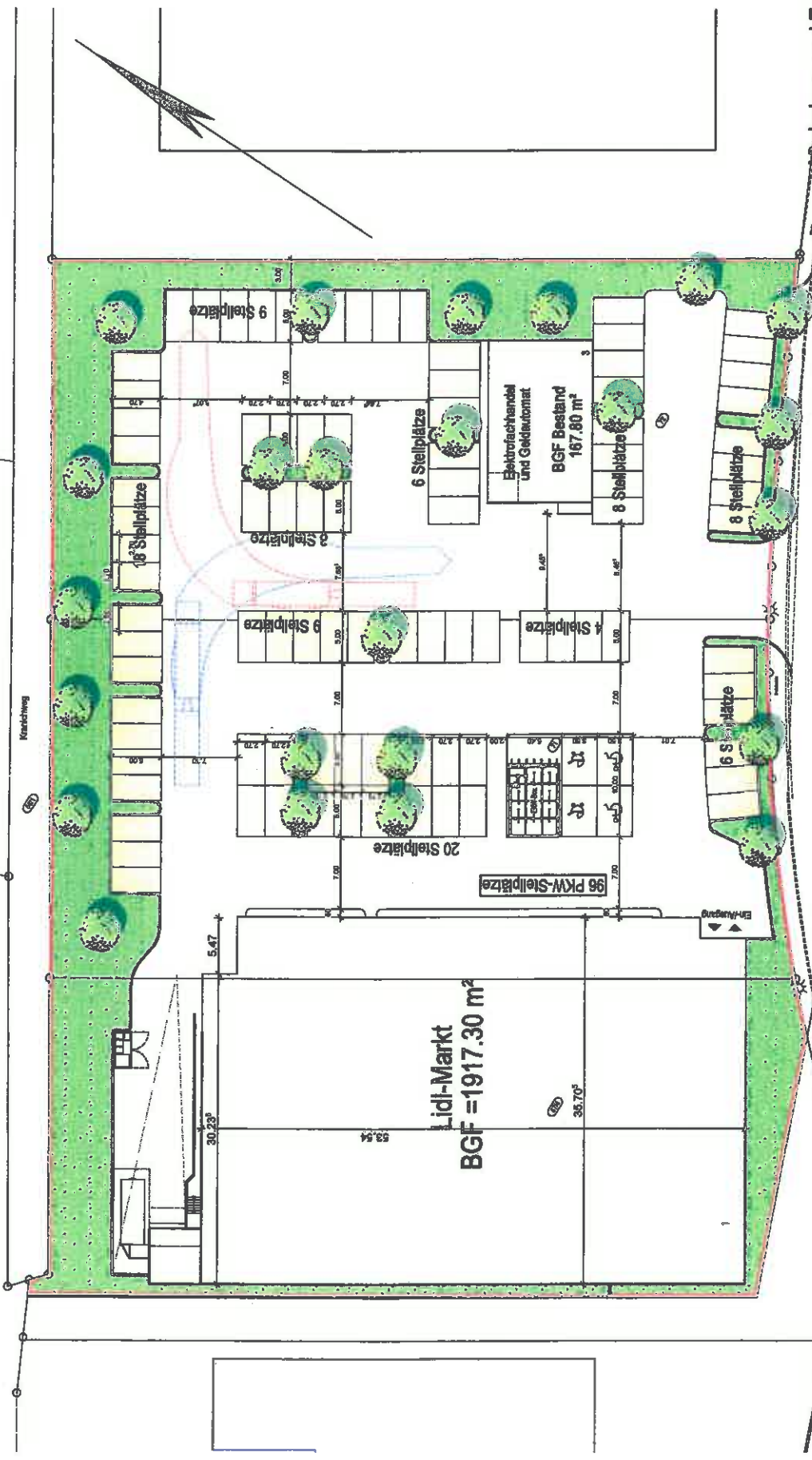
11 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Linden, den 23.06.2015

Anlage 3

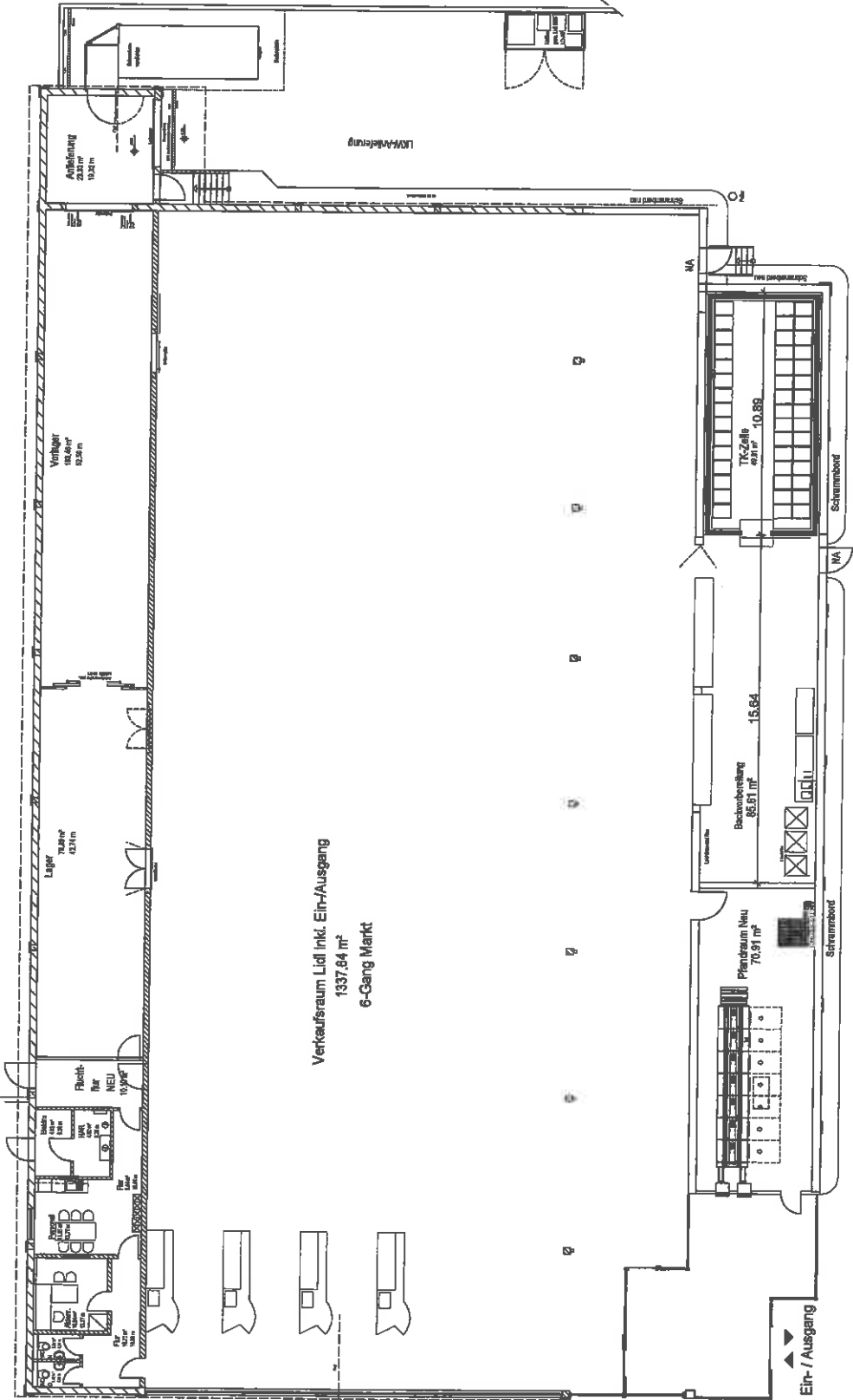
Gemeindung: Angsch
Flur: 48
Flurstück: 57/4, 71, 72



Vorhaben- und Erschließungsplan

Feldmann Architekten GmbH
Kehrerer Strasse 3-5, 35394 Gießen
Tel: 0641-43133 0, Fax: 0641-43133 33
mailto:info@feldmann-architekten.de
www.feldmann-architekten.de

Bearbeiter:	Vorhaben- und Erschließungsplan für die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Neu Angsch, Rüdiger-Dahl Straße		
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vert. durch Lidl Verkehr-GmbH & Co. KG, vert. durch Herrn Stephan Luzzini, Am Magna Park 10, 35625 Langgöfen		
Brandt:	Freiflächenplan Neu	Maßstab:	1 : 200
Projektor:	Datum: 24.02.2015	gez.:	L.-M. Cuda
Blatt-Nr.:	Bauherr:	Architekt:	
	2		



Vorhaben- und Erschließungsplan

FELDMANN | **architekten**
 Feldmann Architekten GmbH
 Konradstr. 2-5, 35394 Gießen
 Tel: 0641-83133-0, Fax: 0641-83133-33
 info@feldmann-architekten.de
 www.feldmann-architekten.de

Bauprojekt:	Vorhaben- und Erschließungsplan für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelgeschäftes in Neu-Anspach, Tüdel-Deisel Straße		
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vert. durch Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, vert. durch Herrn Stephan Lamm, Am Weg 10, 35428 Langgöns		
Bauherr:	Grundriss	Maßstab:	1 : 200
Proj. Nr.:	Datum:	24.02.2016	gez. L.-H. Cuda
Blatt-Nr.:	Bauherr:	Architekt:	
1			



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 10.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/113/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-14-08 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 24.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für die o.g. Bebauungsplanänderung gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 13.04.2015 bis 18.05.2015 öffentlich aus. Außerdem wurde zu einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.04.2015 eingeladen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2015 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurden keine Eingaben gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 11 Behörden beteiligt, davon 10 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 05.05.2015, Az.: 60.00.06

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom Fachbereich Ländlicher Raum werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel der oben genannten 2. Änderung des seit 2007 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Am Kellerborn — 1. Bauabschnitt“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich des Firmengeländes des Unternehmens Adam Hall die Errichtung eines vollautomatisierten Hochregallagers zu ermöglichen. Gemäß den vorliegenden Entwurfsunterlagen sind hierzu Bauhöhen von 16 m über dem Bezugspunkt erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Höhe von maximal 12 m über dem Bezugspunkt fest.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wird innerhalb des Geltungsbereichs, auf einer Fläche von 2,5 ha, die Höhenfestsetzung entsprechend den Unternehmensanforderungen auf 16 m über den Bezugspunkt geändert. Alle anderen Festsetzungen des Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Es ergibt sich bezogen auf den Biotopwert kein Ausgleichserfordernis aus der Planung.

Die durch die Planung hervorgerufene zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch die Pflanzung großkroniger Bäume 1. Ordnung entlang des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifens zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung von Westerfeld sowie entlang der Verkehrswege gemildert werden.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine Anregungen/Bedenken aus dieser Sicht vorgetragen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung kann keine abschließende Stellungnahme zur vorliegenden B-Planänderung abgegeben werden.

Wir bitten, folgende Unterlagen nachzureichen bzw. nachzubessern:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die durch die vorgesehene Änderung ermöglichte Erhöhung der Gebäudehöhe wird zu einer erhöhten Verschattung der nördlich angrenzenden Fläche führen. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA befindet sich an dieser Stelle eine festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB). Diese hat den Erhalt bzw. die Entwicklung von Streuobst und Extensivgrünland zum Ziel. Es ist im Vorfeld zu prüfen, ob sich dieses Ziel trotz einer größeren Verschattung der Fläche weiterhin erfolgreich umsetzen lässt oder ob es ggf. zu Beeinträchtigungen des Ziels dieser Ausgleichsmaßnahme kommen kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine maßgebliche Verschattung der bereits im Bebauungsplan von 2007 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. der dortigen Pflanzflächen ist im Zuge der vorliegend geplanten und nur teilweisen Erhöhung der maximal zulässigen Höhenentwicklung im Ergebnis nicht zu erwarten, da das geplante Automatik-Hochregallager nicht bis an die nördlichen Grenzen des festgesetzten Gewerbegebietes reicht und demnach auch künftig hinreichende Abstände gewahrt werden können. Zudem bleiben die geplanten Gebäudehöhen unter den üblicherweise bei Hochregallagern erforderlichen Gebäudehöhen und es ist vielmehr nur eine teilweise Erhöhung um 4 m vorgesehen. Schließlich befinden sich die Standorte der vorgesehenen ergänzenden Baumstandorte im Bereich des dortigen Erdwalls, sodass die Standorte ohnehin bereits höher gelegen sind. Eine Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Zielen zur Umsetzung des ursprünglichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Überdies ist zu begründen weshalb die an der nordwestlichen Grenze des ursprünglichen B-Plans vorgesehenen Pflanzungen von insgesamt 5 Bäumen, der Überarbeitung zum Opfer gefallen sind. Es erscheint wenig sinnvoll die dort vorgesehene Bepflanzung mittels von Bäumen 1. Ordnung entfallen zu lassen, zumal die Pflanzungen Bestandteil der ursprünglichen Ausgleichsplanung darstellten und zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen sollten. Unter Berücksichtigung der nunmehr geplanten höheren Gebäude, erscheint eine Abpflanzung diesseits des Gebäudes sogar als überaus sinnvoll. Hiermit verbunden sollte auf eine Pflanzqualität von 4xv; 500 — 700 cm Höhe und 25 — 30 cm Stammumfang geachtet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen fünf Laubbäume, die in dem der vorliegenden Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplan von 2007 im Bereich der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden, befinden sich jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und sind demnach nicht im Zuge der vorliegenden Planung entfallen. Jedoch erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ – 2. Bauabschnitt von 2014 eine Herausnahme der fünf Baumstandorte aus der dortigen Planung. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen entsprechenden Pflanzungen jedenfalls nicht entgegen.

Des Weiteren bitten wir, die folgenden Hinweise zu bedenken:

Aufgrund der erhöhten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes regen wir an, eine zwingende Fassadenbegrünung für die Nord- und Ostseite des Gebäudes, unabhängig der Größe der Wandöffnungen, festzusetzen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Fassadenbegrünung wurde bereits in dem der vorliegenden Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplan von 2007 dahingehend festgesetzt, dass Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 gelten auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes unverändert fort.

2. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 18.05.2015, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-73

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass die o.g. Bebauungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.**

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen die o.g. Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

3. Regierungspräsidium Darmstadt, - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen Schreiben vom 13.04.2015, Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05- N 796-2015

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Fraport AG

Schreiben vom 15.04.2015, Az.: RAV-AP vi-wi

Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 21.04.2105, AZ.: Neu-Anspach 2/15/Bp

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Die in der Bebauungsplan-Änderung vorgesehene Festsetzung zur Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante von bisher 12 auf nunmehr 16 m ist aus dieser Darstellung entwickelt.

Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Schreiben vom 11.05.2015, Az.: N1-PM1 -Ru

Auf Ihre Anfrage vom 25.03.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-14-08 „Gewerbegebiet Am Kellerborn 1.BA — 2. Änderung“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

7. hessenARCHÄOLOGIE Wiesbaden
Schreiben vom 01.04.2015

Gegen das vorgesehene Bebauungsplankonzept werden von Seiten unseres Amtes keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung im Text zur Zustimmung der Baugenehmigung aufzunehmen:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei der Bauausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. Syna GmbH
Schreiben vom 08.04.2015

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25.03.2015, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan (siehe Anlage) 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.

Sollte der Anbau des Automatik-Hochregallagers zusätzliche elektrische Leistung benötigen welche nicht mehr über den vorhandenen Hausanschluss 3 x NAYY-J 4x 150mm² der Adam Hall zur Verfügung gestellt werden kann ist der Syna GmbH nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes und nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie der zu erwartende Leistungsbedarf frühzeitig mitzuteilen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die beigefügten Lagepläne werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes; die Leitungsverläufe werden, wie angeregt, nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

9. Hessen Mobil
Schreiben vom 30.04.2015, Az.: 34 c 2 – 15-4560 – BE 7.2 Kr

Die unmittelbare äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen, die im weiteren Verlauf mit dem überörtlichen Straßennetz (L 3270) verknüpft sind. Von der 2. Änderung des o. a. Bebauungsplan ist keine Verkehrszunahme zu erwarten, die nicht über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es bestehen daher keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Kellerborn", 1. BA.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

**10. Unitymedia Hessen GmbH & CO. KG
Schreiben vom 09.04.2015, Vorg.-Nr. 142879**

Vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
Zu Nr. 8: Syna GmbH – Plan vorhandener Versorgungsleitungen

1:800





Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **10.06.2015** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/114/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-14-08 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XI/113/2015 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Privaten wurden vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

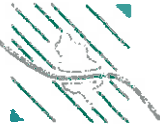
Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Bebauungsplan, Stand 20.06.2015
2. Begründung, Stand 02.06.2015
3. Visualisierung, Stand 17.02.2015

Anlage 2



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Am Kellerborn“
1. Bauabschnitt (1. BA)

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 02.06.2015

Beauftragung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dr. Gerrit Fokuhl, Dipl.-Biol.

Inhalt

- 1 Vorbemerkungen 3
- 1.1 Veranlassung und Planziel..... 3
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... 4
- 1.3 Übergeordnete Planungen..... 4
- 1.4 Verbindliche Bauleitplanung 4
- 1.5 Verfahren..... 5
- 2 Inhalt und Festsetzungen 6
- 2.1 Art der baulichen Nutzung..... 7
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung 7
- 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... 8
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... 8
- 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung..... 8
- 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange..... 8
- 6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes..... 10
- 7 Immissionsschutz..... 13
- 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... 13
- 9 Ablagerungen und Altlasten..... 14
- 10 Denkmalschutz..... 14
- 11 Hinweise und sonstige Infrastruktur 15
- 12 Bodenordnung 15
- 13 Kosten..... 15
- 14 Verfahrensstand..... 16

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziele

Der Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt (1. BA) von 2007 setzt großräumig Gewerbegebiet i.S.d. § 8 Bauutzungsverordnung (BauNVO) fest. Hiermit wurden unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der ADAM HALL GmbH geschaffen. Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten massiven Wachstums des Unternehmens reichen die Kapazitäten des derzeitigen Logistikgebäudes nach dem Bezug im Jahr 2008 nicht mehr aus. Die Prozesse in der Logistik lassen sich ebenfalls nicht mehr effizient genug abbilden, um am Markt nachhaltig konkurrenzfähige Preise bieten zu können. Nach Begutachtung der Produktionsprozesse durch einen externen Logistikberater wurde deutlich, dass der (Teil-)Automatisierung mehr Raum gegeben werden muss, was Auswirkungen auf die Höhe eines geplanten neuen Baukörpers hat. Die ADAM HALL GmbH plant demnach den Anbau eines Automatik-Hochregallagers an das bestehende Betriebsgebäude in zwei Ausbaustufen. Ein solches Automatiklager kann jedoch nur dann zu einer effizienten betrieblichen Organisation beitragen, wenn eine gewisse Mindesthöhe ausgenutzt wird. Dies bedeutet, dass nach entsprechender Prüfung ein ergänzender Baukörper mit mindestens 16 m Höhe errichtet werden soll. Die Möglichkeit den Baukörper in den Boden einzulassen wurde ebenfalls erörtert, jedoch wegen der damit verbundenen erheblichen Mehrkosten verworfen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 bedürfen daher im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet teilträumlich einer Anpassung.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: Google Earth (13.06.14)

genordet, ohne Maßstab

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 24.03.2015 auf Basis aktueller Planungen des Unternehmens den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA – 2. Änderung gefasst. Im Mittelpunkt der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes steht ausschließlich die teilträumliche Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet.

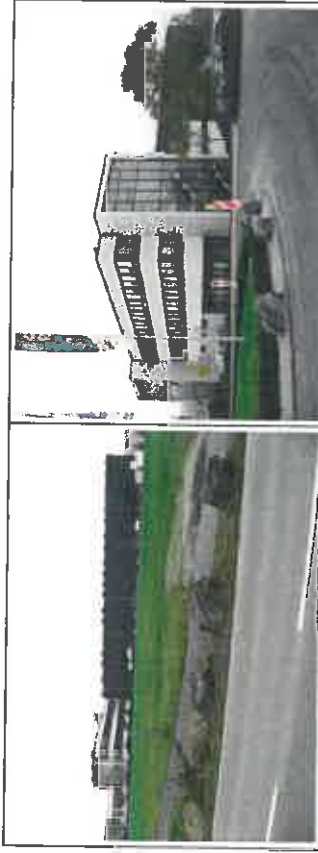
Zur Würdigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes wurde ergänzend eine entsprechende Visualisierung erstellt, deren Ergebnisse in Kapitel 6 zusammengefasst werden und die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2007 umfasst demnach ausschließlich die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich von bislang 12,0 m auf nunmehr 16,0 m über dem angegebenen Bezugspunkt von 313,0 m ü.NN. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und baurechtsrechtlichen Gestaltungsansätze des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 gelten unverändert fort. Die Zeichenrückführung sowie die Festsetzungen beziehen sich im Übrigen ausschließlich auf den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück nördlich der Daimlerstraße und östlich der Lilienthalstraße (Gemarkung Anspach, Flur 48, Flurstücke 119/1 und 120), im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 2,5 ha. Auf die überbaubaren Grundstücksflächen entfallen hierbei 20.337 m², wovon nur rd. 2.200 m², d.h. 10,8 % von der eigentlichen Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit betroffen sind.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (11/2014)

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Gewerbliche Baufläche (Bestand)* dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung ebenfalls nicht entgegen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007, der für den Bereich des Plangebietes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festsetzt und nunmehr in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet teilträumlich geändert wird.

Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 gelten unverändert fort.

1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge des geplanten Vorhabens um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit auch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche noch unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (gemäß der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 ergibt sich ein Wert von maximal rd. 19.970 m²). Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zudem wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung mit Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung der Planung durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wurde die konkrete Planung der Adam Hall GmbH sowie der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes der interessierten Öffentlichkeit im Detail vorgestellt und es gab die Möglichkeit Fragen zu stellen sowie Hinweise und Anregungen abzugeben. Hierbei wurden insbesondere die Möglichkeiten der Farbgestaltung der Fassaden, baulich-organisatorische Alternativen auf dem Baugrundstück, die unternehmerischen Perspektiven für die kommenden Jahre einschließlich eventueller künftiger Erweiterungsvorhaben, das Verkehrsaufkommen und die Zufahrtssituation, der Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudeoberkante im Bebauungsplan, der Brandschutz, die Begründungsmaßnahmen sowie die Umsetzung des geplanten Vorhabens thematisiert. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplan-Entwurfes wurden daher Höhenschichtlinien redaktionell in der Planzeichnung ergänzt, sodass der Bezugspunkt deutlich erkennbar wird. Sofern die Hinweise und Anregungen die Planung des konkreten Bauvorhabens betreffen, werden diese im Zuge der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Bauplanung und Bauantragstellung geprüft und nach Möglichkeit entsprechend berücksichtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Zudem wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich für den ursprünglichen Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 geregelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich von bislang 12,0 m auf nunmehr 16,0 m über dem angegebenen Bezugspunkt von 313,0 m ü.N.N. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 gelten unverändert fort.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- × Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- × Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- × Tankstellen,
- × Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- × 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,
- Vergnügungsgestätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der im Bebauungsplan von 2007 auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO integrierte Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bleibt im Zuge der 2. Änderung unverändert bestehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt. Die einzelnen Festsetzungen stellen sich in der Gegenüberstellung wie folgt dar:

	Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. BA (Teilbaugebiet Nr. 2)	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA – 2. Änderung
Grundflächenzahl	GRZ = 0,8	GRZ = 0,8
Baumassenzahl	BMZ = 7,0	BMZ = 7,0
Gebäudehöhe	maximal 12,0 m	maximal 12,0 m und teilweise 18,0 m
Bezugspunkt	313 m ü. NN	313 m ü. NN

Im Mittelpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. BA steht die betriebsnotwendige Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen in einem eindeutig in der Planzeichnung definierten und begrenzten Bereich. Die Festsetzungen ermöglichen die im Hallenbau üblicherweise erforderlichen und realisierten Höhen sowie die seitens der ADAM HALL GmbH bereits konkret geplante Bebauung. Die Höhenstaffelung trägt durch die getroffenen Festsetzungen dazu bei, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild städtebaulich vertretbar zu halten.

Eine Verschattung schutzbedürftiger Nutzungen ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Baumassenzahl) entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 und wurden unverändert übernommen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 und wurden unverändert übernommen.

Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO wurden daher bereits in den Bebauungsplan von 2007 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen. Gegenstand war die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen, Stützmauern und Stellplätzen sowie Begrünungsmaßnahmen.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten unverändert auch für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2007.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Daimlerstraße bzw. die Lilienthalstraße. Ein Ausbau bestehender Straßen ist weder erforderlich noch konkret geplant.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzgebietes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für einen Teilbereich des Plangebietes um 4,0 m ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen. Zur Würdigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes wurde ergänzend eine entsprechende Visualisierung erstellt, deren Ergebnisse in Kapitel 6 zusammengefasst werden und die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Vermeldung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die vorgesehene Anhebung der maximalen Gebäudehöhe für einen Teilbereich des Plangebietes verursacht keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus, zumal die bestehenden baulichen Anlagen bereits überwiegend mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie übersteilt sind.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Zudem wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich für den ursprünglichen Eingriff in Natur und Landschaft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 geregelt.

6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Kellerborn“ unmittelbar westlich der Landesstraße L 3270 zwischen dem von Gewerbebebauung geprägten Ortsrand von Anspach bis an den durch Wohnbebauung charakterisierten Ortsrand von Westerfeld. Der überplante Bereich wird aktuell im Wesentlichen von einem bestehenden Hochregallager und einer Wiesenfläche eingenommen.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit *Uisinger Becken* (Teilreihheit 302.5, Haupteinheit 302 *Östlicher Hintertaunus*). Es befindet sich hier wie die nördlich und südlich angrenzenden Siedlungs- und Gewerbeflächen im Bereich eines örtlichen Höhenzugs zwischen der Usa und dem Häuserbach. Die durch Bodenveränderungen überprägten Flächen weisen ursprünglich eine leichte Hangneigung in nordwestliche Richtung auf. Die Höhenlage beträgt rd. 305 bis 315 m ü.N.N.

Bestimmend für die Wertigkeit des Landschaftsbildes bzw. die Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff sind insgesamt einerseits die geringe Ursprünglichkeit der anröhrend zusammengewachsenen Ortsränder sowie die geringe Strukturvielfalt bzw. Erlebniswirksamkeit des Plangebietes selbst und andererseits die leicht exponierte, aus der Umgebung teilweise weit einsehbare Lage. Der letztgenannte Sachverhalt sorgt für eine insgesamt erhöhte Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff in das Landschaftsbild. Im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffsschwere ist zudem zu berücksichtigen, dass Gewerbebauten aufgrund ihrer meist erheblichen Größe und funktionalen Gestaltung generell ein erhöhtes Konfliktpotential für das Landschaftsbild aufweisen.

Die für das nähere und weitere Umfeld nicht zu vermeidenden nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sollen durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung reduziert werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere der nördlich des Geltungsbereiches vorgesehene rd. 75 m breite und von Bebauung frei bleibende Korridor wirksam. Im Sinne der Siedlungsgliederung und der Ablesbarkeit von Orts- und Landschaftsgeschichte bleibt hier eine erkennbare Trennlinie zwischen den Ortslagen von Anspach und Westerfeld erhalten. Das ansonsten durchgehende Siedlungsband wird durch den unverbauten, durch Gehölze und offene Flächen gestalteten Korridor unterbrochen, wodurch insgesamt ein wertvoller Beitrag zur Verminderung der nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann. Im Rahmen der weiteren Eingriffsminimierung ist neben der Beschränkung der Bauhöhen insbesondere eine effektive Ein- und Durchgrünung des Gebietes von erhöhter Bedeutung.

Hinsichtlich der Bauhöhen sieht der vorliegende Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen von 12 m bzw. 16 m vor, sodass für einen abgegrenzten Teilbereich von 92 m x 55 m eine Erhöhung der bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhe um maximal 4 m ermöglicht wird. Zur Einschätzung der sich daraus ergebenden potentiellen Meinbelastung für das Landschaftsbild wurde eine Visualisierung des an dieser Stelle geplanten zusätzlichen Hochregallagers erstellt (siehe Anlage). Zur Gegenüberstellung der bisher zulässigen und nun geplanten Gebäudehöhe wurde in den nachstehenden Abbildungen eine entsprechende Trennlinie eingezeichnet.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

Visualisierung des geplanten Hochregallagers



Quelle: Adam Hall GmbH und CUBE Engineering GmbH, Stand: 03/2015

Im Rahmen der Ein- und Durchgrünung des Gebietes kommen neben dem im Norden unverbaut verbleibenden und durch Gehölze sowie offene Flächen zu gestaltenden Korridor insbesondere die vorgesehene durchgängige Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern entlang der Landesstraße L 3270 und der Vorhalbfäche der Straßenverkehrsplanung sowie die Anpflanzung grobkroniger Laubbäume entlang der inneren Erschließungsstraßen zum Tragen. Die Anpflanzungen werden zu einer teilweisen Sichtverschattung zusätzlich entstehender Gebäude und insgesamt zu einer deutlichen Auflockerung des Erscheinungsbildes führen. Daneben sollen gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2007 die Stellplatzbereiche mit Laubbäumen übersteilt werden. Hierbei ist je fünf Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Zudem sind im Rahmen der Begrünung des Baugrundstückes gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2007 mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß der vorgegebenen Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zur Vermeidung allgemein landschaftstörender Effekte umfasst der ursprüngliche Bebauungsplan von 2007 weiterhin die folgenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die unverändert auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gelten:

- Flach geneigte Dächer sind dauerhaft zu begrünen.
- Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sie müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

- Einfriedungen sind nur in gebrochener Form und in Verbindung mit der Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern zulässig (Anpflanzung auf einer Länge von mindestens 50 % der Einfriedung).
- Fassadenbegrünung: Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit dauerhaften Kletterpflanzen zu begrünen.
- Blink- und Wechsellichtwerbung sind unzulässig.

Lageplan zur geplanten Eingrünung des Hochregallagers



Quelle: Ing.-Büro Andreas Klapproth, Stand: 03/2015

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Durch die beschriebenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften kann der Umfang nachteiliger Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden. Zur Minimierung der Eingriffswirkungen in das Landschaftsbild sollten bei der Gestaltung der künftigen Gebäudefassaden auch weiterhin vor allem gedeckte Grautöne zur Verwendung kommen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Freiflächengestaltung insbesondere nördlich des geplanten Hochregallagers bereits wesentlich über die Festsetzungen hinausgehende Anpflanzungen mit hochstämmigen Linden und Ahornen vorgesehen (siehe Lageplan oben). Insgesamt gehen die Auswirkungen der durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ermöglichten teilweisen Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 12 m auf 16 m nicht wesentlich über die bereits durch den Bebauungsplan von 2007 vorbereiteten Eingriffe hinaus.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, zumal durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsatze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwerfet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird auch im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Diesbezüglich kann auf die bisherigen eingriffsmindernden Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2007 sowie auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altlagerungen und Altlasten

Altlagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 15.04.2014 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauflächenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.04.2015 auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanplantzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Sollte der Anbau des Automatik-Hochregallagers zusätzliche elektrische Leistung benötigen, welche nicht mehr über den vorhandenen Hausanschluss der Adam Hall zur Verfügung gestellt werden kann, ist der Syna GmbH nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes und nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form sowie der zu erwartende Leistungsbedarf frühzeitig mitzuteilen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 13.04.2015 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB: 24.03.2015, Bekanntmachung: 27.03.2015

Bürgerinformationsveranstaltung: 15.04.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: 13.04.2015 – 18.05.2015, Bekanntmachung: 27.03.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: Anschreiben: 25.03.2015, Frist: 18.05.2015

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

/Anlagen

- Visualisierung eines Hochregallagers am Standort Hochregallager-Taunus (Heesen), CUBE Engineering GmbH, Stand: 17.02.2015

Anlage 3



Visualisierung eines
Hochregallagers
am Standort
Hochregallager-Taunus
(Hessen)

Datum: 17.02.2015
Bericht Nr. 14-1-3084-001-VM

Auftraggeber:
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 165
35440 Linden

Bearbeiter:
CUBE Engineering GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Timo Mertens
Breitscheidstr. 6
34119 Kassel
Tel 0561 / 288573-0
Fax 0561 / 288573-19

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus



Diese Studie ist als Anlage für einen Genehmigungsantrag zur Errichtung von einem Hochregallager gedacht. Als Grundlage dienten topographische Karten und Foto-Aufnahmen, die im Februar 2015 angefertigt wurden. Die vorliegende Visualisierung für den Standort Hochregallager-Taunus (Hessen) wurde der CUBE Engineering GmbH im November 2014 vom Planungsbüro Holger Fischer in Auftrag gegeben und gemäß dem Stand von Wissenschaft und Technik nach bestem Wissen und Gewissen unparteilich erstellt.

Kassel, 17.03.2015

Merts

Dipl.-Ing. (FH) Timo Mertens
(Bearbeiter)

Stefan Borch

(Prüfer)



Inhalt:

- 1 Einleitung 4
- 2 Fotomontage und Visualisierung 5
- 3 Standortdaten 7
- 4 Ist-Zustände, Skizzen, Visualisierung 8

1 Einleitung

Die Errichtung von großen Bauwerken hat vor Ort visuelle Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Sie können im Landschaftsbild dominierende Bauwerke darstellen, was wiederum dazu führen kann, dass sich die Bewohner der nahegelegenen Ortschaften, Wanderer und andere sich in der näheren Umgebung aufhaltende Personen in ihrem Erleben von Natur und Landschaft beeinträchtigt fühlen. Die Platzierung solcher Bauwerke führt daher häufig zu Interessenkonflikten zwischen Ansässigen, Natur- und Landschaftsschützern auf der einen Seite sowie den Betreibern und Besitzern der Bauwerke auf der anderen Seite.

Um die visuellen Auswirkungen im Vorfeld beurteilen zu können, werden Visualisierungen der geplanten Bauwerke in der Landschaft erstellt.

2 Fotomontage und Visualisierung

Fotomontagen und Visualisierungen sind Formen der Darstellung der visuellen Auswirkung von Bauwerken auf das Landschaftsbild.

Zur Erstellung von Fotomontagen oder Visualisierungen werden vor der Errichtung der Bauwerke Fotos der unbearbeiteten Landschaft aufgenommen. Aufnahmen mit einer Brennweite von 50 mm entsprechen annähernd der realistischen Wahrnehmung des menschlichen Auges, daher sollte sich an diesem Wert orientiert werden. Bei der klassischen Fotomontage werden in dieses Landschaftsbild dann manuell Fotografien ähnlicher Bauwerke einmontiert, die vorher auf fotografischem Wege auf die richtige Größe gebracht werden. Bei der Visualisierung werden dagegen computerunterstützt Modelle der Bauwerke in die Fotografie hineinprojiziert. Dieses Verfahren bietet gegenüber der manuellen Fotomontage Vorteile insbesondere in Bezug auf höhere Genauigkeit der Anlagenplatzierung und bessere Darstellung realistischer Lichtverhältnisse an den Anlagen.

Die Computersimulation für die vorliegende Visualisierung wurde mit Hilfe des PC-Programms *WindPRO* der Firma *ENERGI- OG MILJØDATA (EMD)* erstellt, einem leistungsfähigen Werkzeug, das mit Unterstützung des Dänischen Energieministeriums entwickelt wurde. Es ermittelt unter Berücksichtigung des Kameraobjektives, der topographischen Koordinaten und der Höhe der Betrachtungs- und Bauwerksstandorte die realistische Größe und angemessenen Proportionen der Gebäude auf dem Foto.

Für die Simulation des optischen Eindrucks der einzelnen Bauwerke werden der Sonnenstand und die Bewölkung zum Zeitpunkt der Fotoaufnahme berücksichtigt. Zur Absicherung der richtigen Platzierung der Bauwerke besteht eine Kontrollmöglichkeit, indem die Positionen von markanten Objekten auf der Fotografie, wie z.B. einzelnen Bäumen, Sendemasten, Aussichtstürmen etc., mit vom Programm berechneten Positionen abgeglichen werden.

Auf Basis der gewählten Brennweite, bzw. des Öffnungswinkels bei Verwendung von Panorama-Bildern, wird für jede Visualisierung ein optimaler Betrachtungsabstand angegeben. Werden die Bilder mit diesem Abstand vor die Augen gehalten, entsprechen die Größenverhältnisse den vor Ort wahrzunehmenden und vermitteln damit ein realistisches Bild. Hierbei

kann, um die Wirkung der Illusion zu verbessern, ein Auge geschlossen werden. Damit wird die dreidimensionale Wahrnehmung ausgeschaltet, die bei der Betrachtung störend wirken kann, da es sich um eine zweidimensionale Fotografie handelt.

3 Standortdaten

Der Auftraggeber plant im Taunus zwischen den Orten Westerfeld im Norden, Wehrheim im Osten und Hausen-Arnsbach im Südwesten ein Hochregallager zu errichten.

Auf Anforderung des Auftraggebers wurden von sechs festgelegten Betrachtungspunkten Visualisierungen erstellt. Diese befinden sich in unterschiedlichen Richtungen und Entfernungen zum geplanten Gebäude. Die Betrachtungspunkte und das geplante Bauwerk sind im beigefügten Auszug der topographischen Karte markiert (vgl. Abbildung 1).

Die Fotografien für die Visualisierung wurden im Dezember 2014 aufgenommen. Es wurde ein Objektiv mit ca. 50 mm Brennweite verwendet. Mögliche Abweichungen der bei den Bildern angegebenen Brennweiten sind auf die Verzerrungen durch die Objektive und den Transfer der Bilder in ein digitales Format zurückzuführen. Bei den Betrachtungspunkt 4 und 6 wurde ein Panoramabild erstellt.

4 Ist-Zustände, Skizzen, Visualisierung

Auf den folgenden Seiten sind diese Grundlegenden Daten und Ergebnisse wiedergegeben:

- Topografische Karte mit Markierung der Fotopunkte und des Hochregallager-Standorts
- Eine Tabelle mit Anmerkungen zu den einzelnen Visualisierungen
- Ergebnisse der Visualisierungen

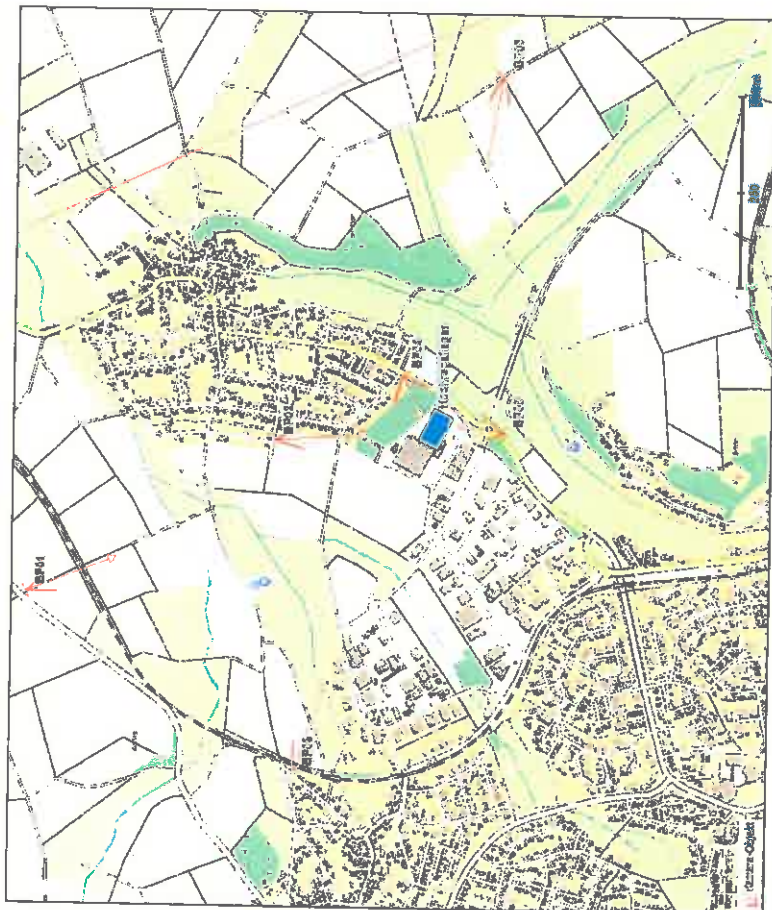
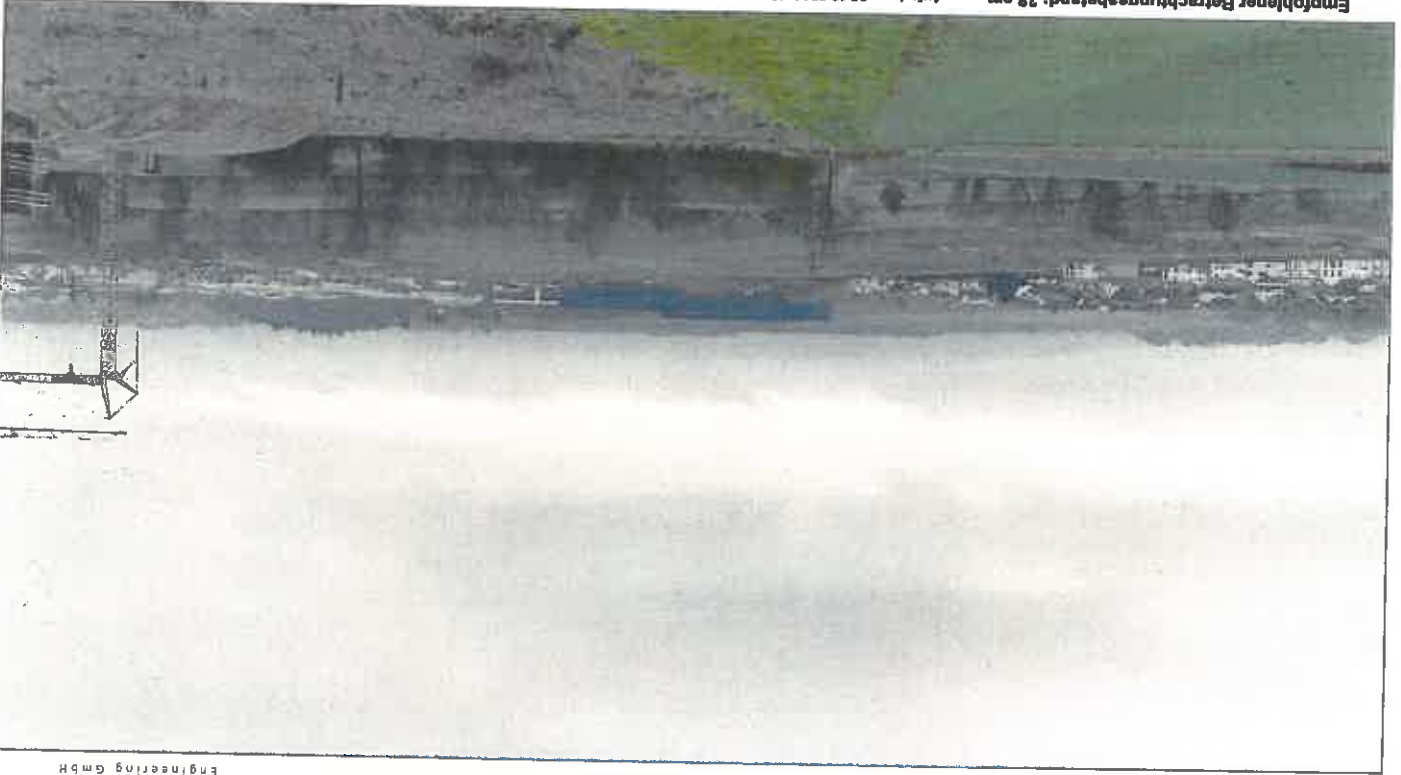
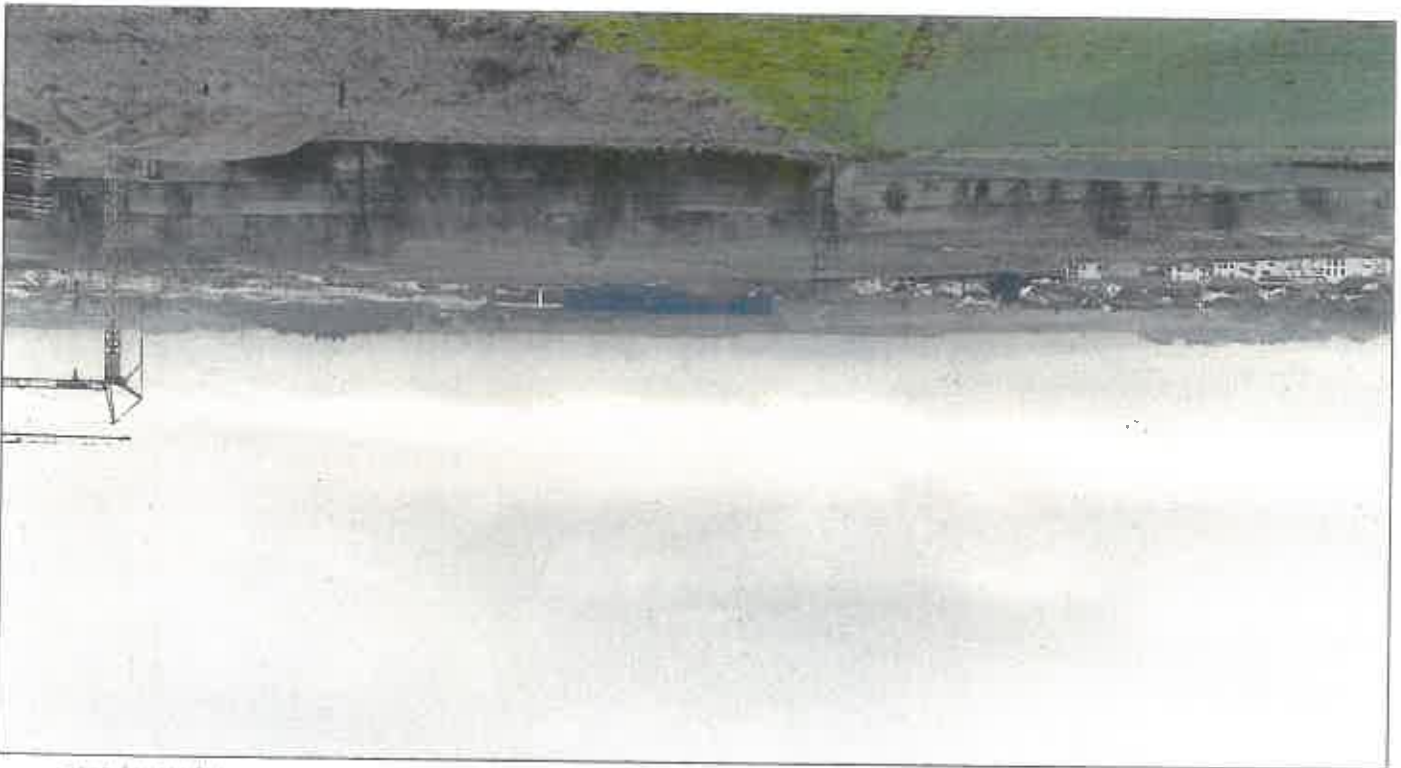
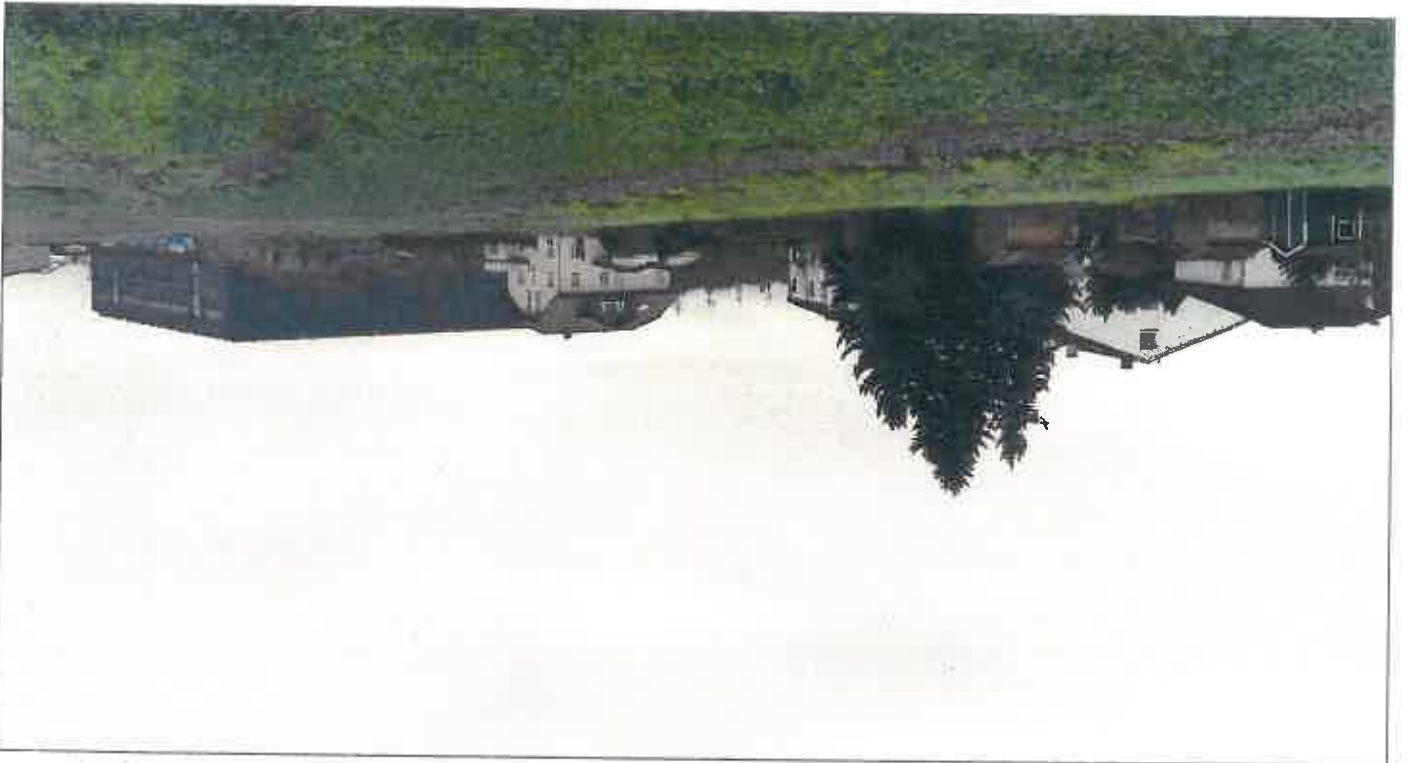


Abbildung 1: Topografische Karte mit Markierung der Fotopunkte und des Hochregallager-Standorts

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus

Betrachtungspunkt	Mittlere Entfernung vom geplanten Hochregallager (in m)	Sichtbarkeit der WEA
BP01 – Kreisstraße K723	1.157	Das Hochregallager wird etwa zur Hälfte durch ein vorgelagertes Gebäude verdeckt.
BP02 – Westerteid, Eschbacher Straße	432	Das Hochregallager wird zu großen Teilen durch Häuser, Vegetation und einen Erdwall verdeckt.
BP03 – Neu-Anspach, Grundgasse	979	Das Hochregallager wird zu großen Teilen durch ein vorgelagertes Gebäude verdeckt.
BP04 – Westerteid, Michelbacher Straße	173	Das Hochregallager ist gut sichtbar. Lediglich die untere Kante des Hochregallagers wird durch einen Erdwall verdeckt.
BP05 – Feldweg bei Hof Löwenheck	950	Das Hochregallager ist gut sichtbar
BP06 – Landstraße L3270	173	Das Hochregallager wird teilweise durch ein vorgelagertes Gebäude verdeckt.





BP02 - Westerfeld, Eschbacher Straße - Istzustand

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus

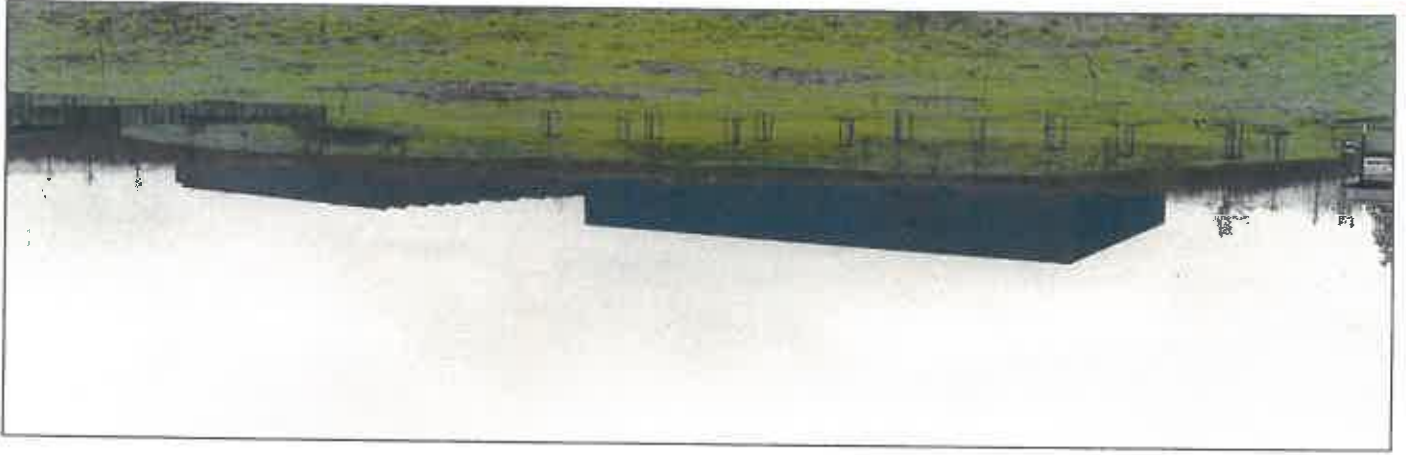


BP02 - Westerfeld, Eschbacher Straße - Visualisierung

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus



Empfohlener Betrachtungsabstand: 19 cm Aufnahme: 05.12.2014, 14:06 Uhr, UTM (north)-ETRS89 Zone 32 Ost: 465.957 Nord: 5.573.m029, Öffnungswinkel: 79,7°, Richtung: 246°



BP04 - Westefeld, Michelbacher Straße - Visualisierung

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Tannus



BP04 - Westefeld, Michelbacher Straße - Istzustand

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Tannus



Empfohlener Betrachtungsabstand: 38 cm Aufnahme: 05.12.2014, 14:35 Uhr, UTM (north)-ETRS89 Zone 32 Ost: 466.740 Nord: 5.572.770, Objektiv: 50 mm, Richtung: 280°



BP05 - Feldweg bei Hof Löwenheck - Visualisierung



14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus

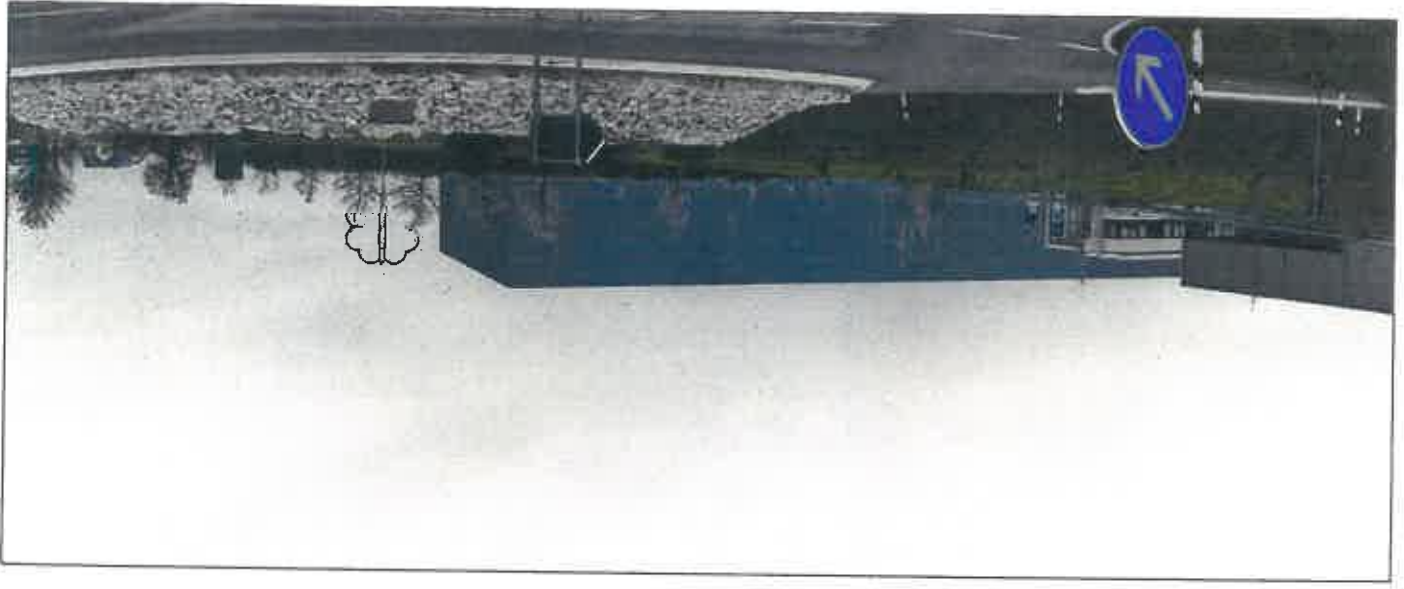


BP05 - Feldweg bei Hof Löwenheck - Istzustand



14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Taunus

Empfohlener Betrachtungsabstand: 25 cm Aufnahme: 06.12.2014, 14:24 Uhr, UTM (north)-ETRS89 Zone 32 Ost: 465.805 Nord: 5.572.769, Öffnungswinkel: 61,2°, Richtung: 9°



BP06 - Landstraße L3270 - Visualisierung

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Tannus



BP06 - Landstraße L3270 - Istzustand

14-1-3084-001 Visualisierung Hochregallager Tannus





Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 10.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/111/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

60-14-12 Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25

Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2015 den Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf lag in der Zeit vom 13.04.2015 bis 18.05.2015 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2015 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurden keine Eingaben gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 11 Behörden beteiligt, die mit Anregungen und Hinweisen in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und im Beschlussvorschlag (in Fett- und Kursivschrift) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25 die in **Fettdruck und Kursivschrift** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

**1. Hochtaunuskreis – FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 05.05.2015, Az.: 60.00.06**

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom Fachbereich Ländlicher Raum werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um innerhalb des 1.700 m² umfassenden Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung der Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Anspach zu schaffen. Der Bereich soll als Reines Wohngebiet festgesetzt werden und die Errichtung von zwei weiteren Wohnhäusern ermöglichen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb rechtkräftiger Bebauungspläne, die diese überwiegend als Grünfläche/Friedhof festsetzen.

Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen über Teile einer Ökokon-
tomaßnahme innerhalb von Waldflächen der Stadt Neu-Anspach kompensiert werden.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Planung verursacht keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung bestehen keine Bedenken gegenüber der oben genannten Planung.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Wir bitten, die folgenden Hinweise und Anregungen zu bedenken:

Es ist zu prüfen, ob die im Umweltbericht auf Seite 4 (Punkt 2.5) erwähnte Eingrünung des Altglascontainers mit in die textlichen Festsetzungen bzw. den Entwurfsplan aufgenommen werden kann.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Rahmen der Planumsetzung werden die konkreten Möglichkeiten zur Eingrünung der Altglascontainer geprüft und seitens der Stadt Neu-Anspach entsprechende Pflanzmaßnahmen durchgeführt. Von der Aufnahme einer diesbezüglichen textlichen Festsetzung wird jedoch abgesehen.

Wünschenswert wäre, wenn durch die Festsetzung Nr. 2.4.1. ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig wären.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung 2.4.1 bezieht sich bereits ausdrücklich auf die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, sodass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Es ist nochmal zu prüfen, um welche Hausnummern es sich bei der Planung handelt. Hier sind unterschiedliche Angaben im Vorentwurf bzw. Entwurf gemacht worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan umfassten Flur-, Flurstücks- und Hausnummern wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes überprüft und entsprechend korrigiert, sodass nunmehr von einer korrekten Bezeichnung ausgegangen werden kann.

**2. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 18.05.2015, Zchn. III 31.2-61d 02/01-101**

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 10. Dezember 2014.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 10.12.2014 wurden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geäußert.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 10. Dezember 2014. Zu den weiteren naturschutzrechtlichen Belangen verweise ich auf die zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 10.12.2014 wurden aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geäußert. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden teile ich Ihnen folgendes mit:

Abwasser

Meine o.g. Stellungnahme aus Sicht der Abwasserentsorgung vom 10. Dezember 2014 hat die Stadt Neu-Anspach entsprechend Schreiben vom 26. März 2015 zur Kenntnis genommen.

Da ein Regenwasserkanal in zumutbarer Nähe nicht vorhanden ist und die Möglichkeit einer Versickerung ebenfalls nicht gegeben ist, muss vom reinen Trennsystem abgesehen werden.

Der letzte Satz in der Begründung zur Abwasserentsorgung (S. 12) bzw. der letzte Satz der Textfestsetzung 2.3.2 muss also lauten: „Ein Zisternenüberlauf ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen“.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich in meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.

3. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst Schreiben vom 13.04.2015, Zchn. I 18 KMRD- 6b 06/05- N795-2015

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Fraport AG Schreiben vom 14.04.2015, Zchn. RAV-AP vi-wi

Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 21.04.2015, Az.: Neu-Anspach 3/15/Bp

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes (ca. 0,1 ha) als Grünfläche Friedhof dar.

Die Ausführungen in den Erläuterungen zum Bebauungsplan bzgl. der Entwicklung der Planung aus dem RPS/RegFNP 2010 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 11.05.2015, Az.: N1-PM1-RU

Auf Ihre Anfrage vom 25.03.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-14-12 „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an:

Herrn Andreas Hillebrand
069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Des Weiteren behält unsere Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vom 01.12.2014 ihre Gültigkeit.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 01.12.2014 wurden Hinweise zur Planung geäußert, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden nicht geäußert.***

7. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 13.05.2015

Bezug nehmend auf das o. g. Schreiben teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit: Gemäß der veröffentlichten Begründung zum Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ - Planstand 09.01.2015 - ist im Stadtteil Anspach der Stadt Neu-Anspach im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Bereich des Fanny- Hensel-Weges und der Konrad-Adenauer-Straße in Richtung des Friedhofsgeländes die Ausweisung von zwei ergänzenden Baugrundstücken vorgesehen.

Gemäß der textlichen Festsetzung zu dem Bebauungsplan (Planstand: 09.01.2015 - Entwurf) sollen die Befestigungen für Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Das Niederschlagswasser der nicht dauerhaft begrünten Dachflächen soll in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2,0 m³ gesammelt und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung genutzt werden. Der Zisternenüberlauf soll entweder an den vorh. Regenwasserkanal oder zur Versickerung gebracht werden.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Baugebiet in der bisherigen SMUSI-Berechnung noch nicht berücksichtigt ist. Auf Grund der Lage des gepl. Baugebietes ist davon auszugehen, dass es bzgl. der Entwässerung an die vorh. kanalisierte Fläche F14 „Hausen Mitte West“ angeschlossen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ (Planstand: 09.01.2015 - Entwurf) soll die Abwasserentsorgung durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal (DN 600) im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße erfolgen.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen

Abbildung 1: Ausschnitt SMUSI-Flächenplan-Prognose 2010 (siehe Anlage):

Die kanalisierte Fläche F14 „Hausen Mitte West“ ist an das ROB „Eisenbachtal“ (B05) angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von rd. 230 kg/(ha*a) und damit noch unter dem Zielwert von ca. 240 kg/(ha*a) bzw. dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a).

Die vorh. kanalisierte Fläche F14 „Hausen Mitte West“ weist eine Flächengröße von rd. 17 ha auf, so dass das neue Baugebiet mit einer Größe von näherungsweise rd. 0,12 ha hinsichtlich der Entwässerung eher untergeordnet ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung davon auszugehen ist, dass das geplante Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. Jedoch sollte der Anschluss des o.a. Baugebietes an die Fläche F14 bei der weiteren Planung noch fachtechnisch nachgewiesen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird gemäß der textlichen Festsetzung und der entsprechenden Begründung bzgl. des B-Plans davon ausgegangen, dass ein Trennsystem realisiert wird, so dass diesbzgl. ebenfalls keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes zu erwarten sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerung der beiden geplanten Baugrundstücke erfolgt jedoch durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße (DN 600), wobei anfallendes Niederschlagswasser gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen eingriffsminimierenden Festsetzung zunächst in Zisternen zu sammeln und zu verwerten ist.

**8. Telekom Deutschland GmbH
Schreiben vom 10.04.2015**

Die Telekom Deutschland GmbH — als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG — hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**9. Syna GmbH
Schreiben vom 07.04.2015**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25.03.2015, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 25.11.2014.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 25.11.2014 wurden Hinweise zur Planung geäußert, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus wurden die bestehenden Versorgungsanlagen, sofern diese innerhalb des Plangebietes verlaufen, bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung gestellten Leitungspläne werden zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum vorliegenden Bauleitplanverfahren. Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 25.11.2014 nicht geäußert.

**10. Hessen Mobil
Schreiben vom 30.04.2015, Az.: 34 c 2 – 15-4559 – BE 7.2 Kr**

der o. a. Bebauungsplan lag uns im November 2014 mit der Bezeichnung "Konrad-Adenauer-Straße 12-14" vor.

Unsere Stellungnahme vom 01. Dezember 2014 gilt auch für "Konrad-Adenauer-Straße 23-25" unverändert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 01.12.2014 wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geäußert.

**11. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Schreiben vom 09.04.2015, Vorg.-Nr. 142876**

Vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zu Kenntnis genommen.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
Zu Nr. 7: Abwasserverband Oberes Usatal – Ausschnitt SMUSI-Flächenplan-Prognose 2010

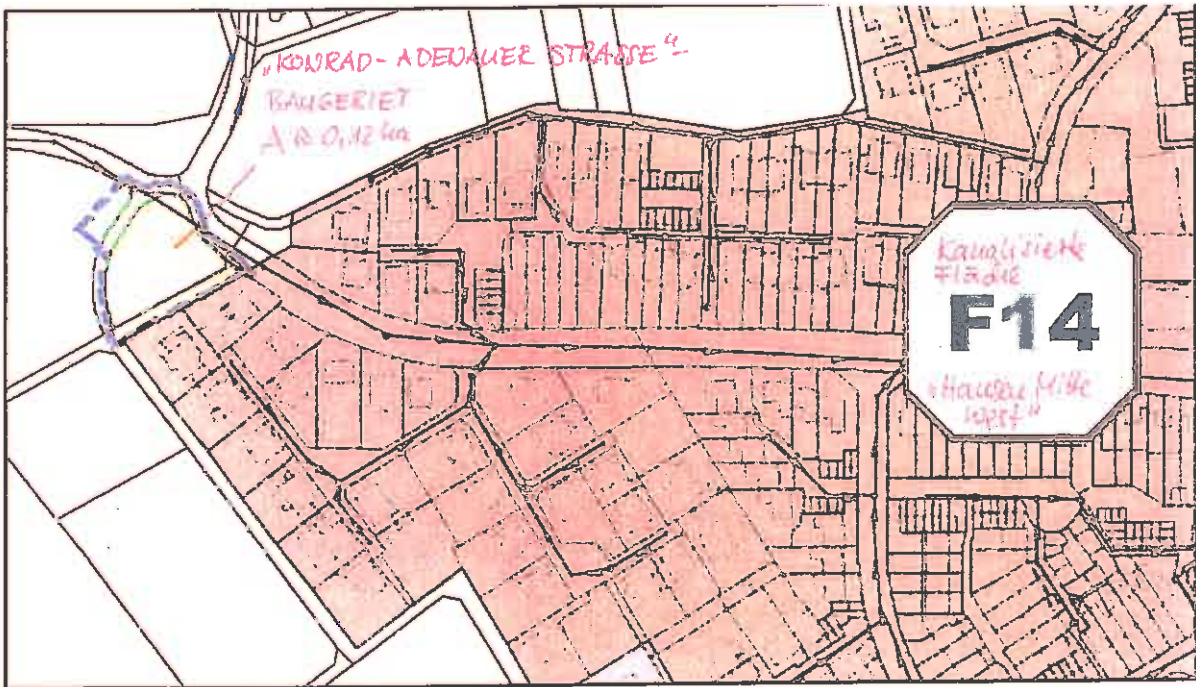


Abbildung 1: Ausschnitt SMUSI-Flächenplan-Prognose 2010



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 10.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/112/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-14-12 Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XI/111/2015 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Privaten wurden vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

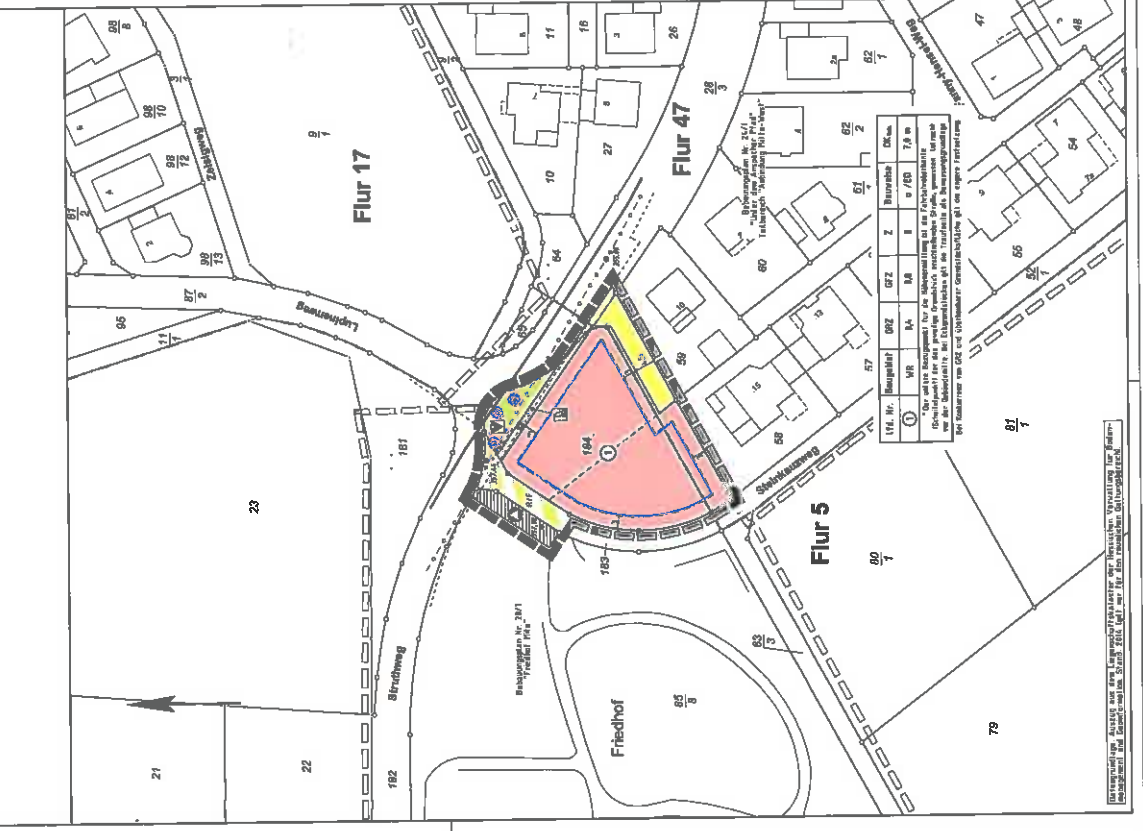
Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplan, Stand 02.06.2015
2. Textliche Festsetzungen, Stand 02.06.2015
3. Begründung, Stand 02.06.2015
4. Umweltbericht, Stand 02.06.2015

Anlage 1

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach Bebauungsplan "Konrad-Adenauer-Straße 23-25"



Flur Nr.	Bezug	GRZ	Z	Bauweise	DK von
23	VR	NA	NA	B	7,8 m

DK von 7,8 m
Bauweise B
VR
NA

2.4.2 Zu den Stadtteilbestimmungen sind zu unterscheiden und zu unterscheiden sind die Bestimmungen zu unterscheiden.

Flur Nr.	Bezug	GRZ	Z	Bauweise	DK von
23	VR	NA	NA	B	7,8 m

- 1 Zielbestimmungen
- 2 Zusätzliche Bestimmungen
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60
- 61
- 62
- 63
- 64
- 65
- 66
- 67
- 68
- 69
- 70
- 71
- 72
- 73
- 74
- 75
- 76
- 77
- 78
- 79
- 80
- 81
- 82
- 83
- 84
- 85
- 86
- 87
- 88
- 89
- 90
- 91
- 92
- 93
- 94
- 95
- 96
- 97
- 98
- 99
- 100

2.4.3 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.4 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.5 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.6 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.7 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.8 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.9 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.10 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.11 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.12 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.13 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.14 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.15 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.16 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.17 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.18 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.19 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

2.4.20 Die durch die Bestimmungen bestimmten Ergänzungen in Natur und Landschaft werden durch die Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen, die die Natur und Landschaft betreffen, geregelt.

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach
 Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“

Textliche Festsetzungen

Planstand: 02.06.2015 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK _{Geb.}
1	WR	0,4	0,8	II	o / ED	7,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 28/ „Friedhof Mitte“ von 1988 sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24/ „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3.1 Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster zu befestigen.

2.3.2 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.

2.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.4.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.5) oder vergleichbaren Arten zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

2.4.2 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

2.5 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Pyrus communis	- Birne
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Prunus padus	- Traubenkirsche	Sorbus domestica	- Speierling
Quercus robur	- Stieleiche	Juglans regia	- Walnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche	Mespilus germanica	- Mispel
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Prunus persica	- Pfirsich
Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball		
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Malus div. spec.	- Zierapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

2.6 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 22.355 Ökopunkte aus der nachfolgend aufgelisteten Maßnahme der Stadt Neu-Anspach zugeordnet (Nummerierung entsprechend des Ökokontos der Stadt Neu-Anspach):

Maßnahme Nr. 25, Gemarkung Hausen-Arnstach, Flur 2, Abt. 212 B0, Flurstück 1/2 „Im Bruchgrund“, Umwandlung Fichtenbestände in Auwald, Restpunkte 10.645.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften **(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von mindestens 20°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

3.1.2 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken. Mauer- und Betonsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

3.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder Pflaster zu befestigen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.)

- durchzuführen,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Konrad-Adenauer-Straße 23-25“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 02.06.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.2.1	Grundflächenzahl.....	7
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	7
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	7
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4	Zulässige Haustypen.....	8
2.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
2.6	Verkehrsflächen	8
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
3.1	Dachgestaltung	9
3.2	Einfriedungen	9
3.3	Pkw-Stellplätze.....	9
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
6	Immissionsschutz	10
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	10
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
9	Altablagerungen und Altlasten	12
10	Denkmalschutz	12
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	13
12	Bodenordnung	14
13	Kosten	14
14	Verfahrensstand	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Bereich des Fanny-Hensel-Weges und der Konrad-Adenauer-Straße in Richtung des Friedhofsgeländes die Ausweisung von zwei ergänzenden Baugrundstücken vorgesehen, um der konkreten Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen. Das Plangebiet bietet sich zur Ergänzung der im näheren Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung an, da die Fläche über eine Anbindung an die bestehenden Straßen erschlossen und im Übergangsbereich zum Friedhofsgelände einer zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden kann. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 28/I „Friedhof Mitte“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes bislang Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Darüber hinaus werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985 erfasst.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (24.10.14)

genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Arrondierung und Nachverdichtung mit zwei Wohngebäuden geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung im Stadtteil Anspach zu leisten. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes i.S.d. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ergänzender Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke sowie zur Anbindung von Fuß- und Radwegen, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechenen dabei im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtskräftigen und an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985. Ferner wird im Zuge der vorliegenden Planung im Bereich des Steinkauzweges eine Fläche für die Abfallentsorgung als Ersatz für die bisherigen Standplätze der Altglascontainer im Bereich des Plangebietes festgesetzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rod am Berg, Flur 5, die Flurstücke 85/8 teilweise (tlw.), 183 tlv. und 184, in der Gemarkung Hausen-Amsbach, Flur 17, das Flurstück 87/2 tlv. und in der Gemarkung Anspach, Flur 47, die Flurstücke 28/3 tlv. und 52/1 tlv. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Steinkauzweg und Kreuzungsbereich Struthweg, Lupinenweg, Konrad-Adenauer-Straße
Westen: Steinkauzweg und Friedhofsgelände (Friedhof-Mitte)
Süden: Wohnbebauung im Bereich Fanny-Hensel-Weg und Steinkauzweg
Osten: Konrad-Adenauer-Straße und Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1.700 m².

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (08/2014)

1.3 Übergeordnete Planungen

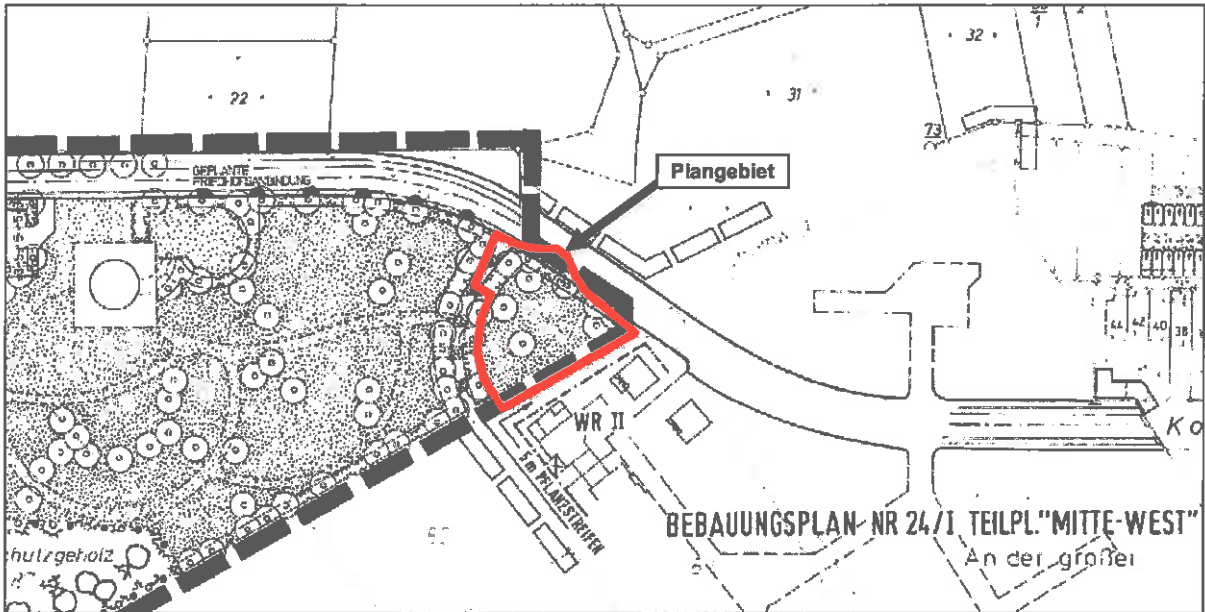
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Grünfläche – Friedhof* dar. Der Bebauungsplan weicht demnach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes ab. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der fehlenden Parzellenschärfe des Regionalen Flächennutzungsplanes wird jedoch davon ausgegangen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge des Regionalen Flächennutzungsplanes nicht berührt werden.

Seitens der Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 10.11.2014 diesbezüglich ausgeführt, dass die Fläche des vorliegenden Plangebietes nicht Bestandteil des Friedhofsgeländes ist und als geringfügige Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung angesehen werden kann. Insofern sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Eine Anpassung der Darstellung kann gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes erfolgen.

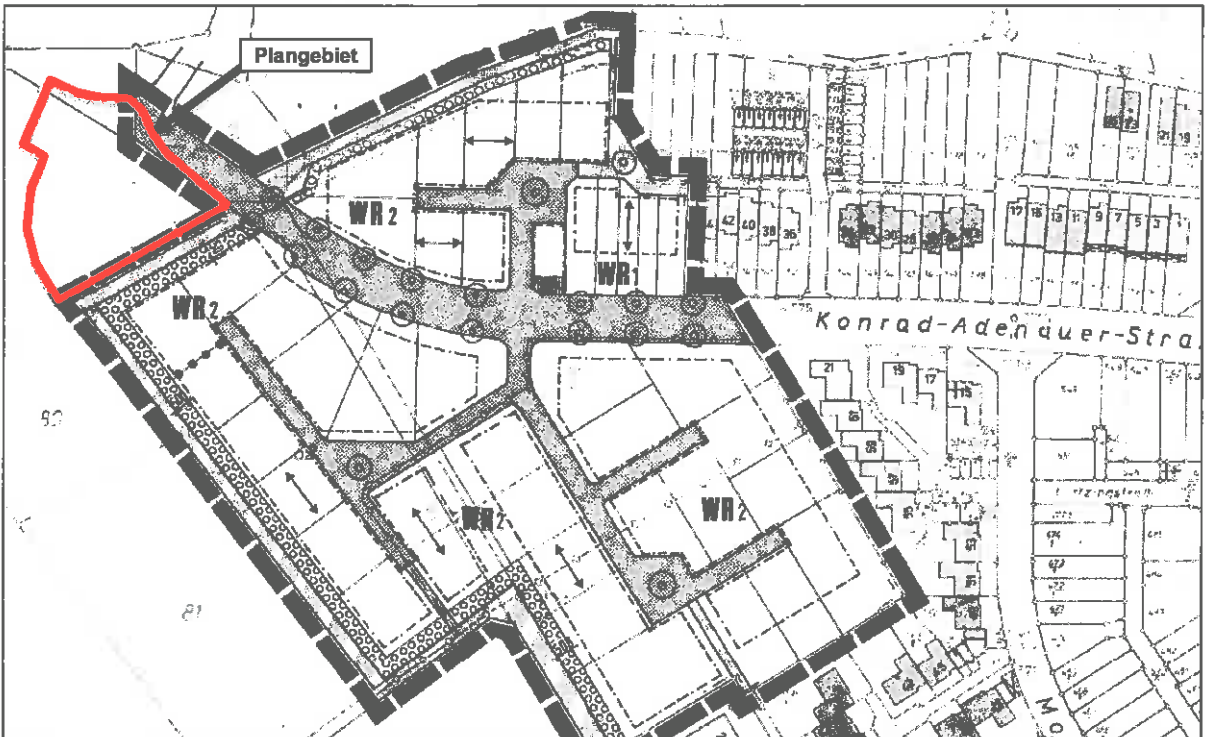
1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen **Bebauungsplanes 28/I „Friedhof Mitte“** von 1988, der für den Bereich des Plangebietes bislang Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof als Erweiterungsfläche festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Darüber hinaus werden Teilflächen des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“)** von 1985 erfasst.

Bebauungsplan 28/I „Friedhof Mitte“ von 1988



Bebauungsplan Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ werden für seinen Geltungsbe-
reich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 28/I „Fried-
hof Mitte“ von 1988 sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“
(Teilplan „Anbindung Mitte-West“) von 1985 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes
ersetzt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozia-
len, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen
Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialge-
rechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu si-
chern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die
Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt
und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind
in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Fest-
setzungen in den Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen gemäß §
3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- ☞ Wohngebäude,
- ☞ Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- ☞ Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des
Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ☞ sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen
für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich
Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Städtebauliche Gründe
für den Ausschluss einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen liegen nicht vor.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3
BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die
Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung
öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebau-
ungsplanes Nr. 24/I „Unter dem Anspacher Pfad“ (Teilplan „Anbindung Mitte-West“) die Grundflächen-
zahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu
kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sowie entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft und der Lage des Plangebietes gerecht wird.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan setzt für das Reine Wohngebiet daher die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Höchstmaß von **OK_{Geb.} = 7,0 m** fest.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Reine Wohngebiet wird entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes fest, dass im Reinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Neu-Anspach Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes fest, dass je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte bauplanungsrechtlich verhindert werden kann, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

2.6 Verkehrsflächen

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Straßenverkehrsfläche als Stichstraße zur Erschließung der beiden geplanten Baugrundstücke sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad-/Fußweg“ und „Fußweg“ zur Anbindung und Herstellung der entsprechenden Fuß- und Radwege festgesetzt. Auch die Begehbarkeit und Erreichbarkeit der angrenzenden Freiflächen kann somit gewährleistet werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Einfriedungen und Pkw-Stellplätzen.

3.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Zulässig sind demnach Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von mindestens 20°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hingegen unzulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes insgesamt beitragen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet entsprechend reduziert werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

3.3 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Anspach südlich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße Struthweg/Konrad-Adenauer-Straße über eine neu anzulegende Stichstraße. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist.

Nach § 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 Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage bei**; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen (Reines Wohngebiet) und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes auch für die beiden zusätzlichen Baugrundstücke durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße als entsprechend gesichert gelten. Der Bebauungsplan setzt zudem die Errichtung von Zisternen zur Brauchwasserverwertung fest (siehe unten). Die ausreichende Löschwasserversorgung wird seitens der Stadt Neu-Anspach für den Bereich des Plangebietes sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße (DN 600).

Die zusätzlichen Bauplätze sind in der bisherigen SMUSI-Berechnung noch nicht berücksichtigt. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass diese zur Entwässerung an die vorhandene kanalisierte Fläche F14 angeschlossen werden. Die Fläche F14 ist an das RÜB „Eisenbachtal“ (805) angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von rd. 230 kg/(ha*a) und damit noch ausreichend unter dem Zielwert von ca. 240 kg/(ha*a) bzw. dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a). Die vorhandene Fläche F14 weist eine Flächengröße von rd. 17 ha auf, sodass das Plangebiet mit seiner Größe hinsichtlich der Entwässerung eher untergeordnet ist. Demnach ist hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung davon auszugehen, dass die geplanten Bauplätze keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben werden. Jedoch sollte der Anschluss des Baugebietes an die Fläche F14 bei der weiteren Planung noch fachtechnisch nachgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Die Stadt Neu-Anspach setzt im vorliegenden Bebauungsplan konkretisierend fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 14.11.2014 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 25.11.2014 auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden **Versorgungsanlagen** sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o.g. Versorgungsanlagen erforderlich. Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei **Bepflanzungsmaßnahmen** darauf zu achten ist, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, sind von der beauftragten Bau-firma vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Serviceteam der Syna GmbH in Bad Homburg unter der Telefonnummer 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 11.05.2015 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits **Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Seitens der NRM sind derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Eine Überbauung vorhandener **Leitungstrassen** ist nicht zulässig. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW Arbeitsblattes GW 125 „**Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen**“. Des Weiteren wird darum gebeten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle **Baumaßnahmen** ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Aus diesem Grund sind entsprechende Bestandsunterlagen anzufordern.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, ist Herr Andreas Hillebrand, Tel.-Nr. 069 213-26628, a.hillebrand@nrm-netzdienste.de der zuständige Ansprechpartner.

Seitens der Telekom Deutschland GmbH wird in der Stellungnahme vom 10.04.2015 darauf hingewiesen, dass die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden sollen. Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 10.11.2014 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 10.12.2014 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten und das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 22.09.2014, Bekanntmachung: 05.11.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 10.11.2014 – 12.12.2014, Bekanntmachung: 05.11.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: 03.11.2014, Frist: 12.12.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 13.04.2015 – 18.05.2015, Bekanntmachung: 27.03.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 25.03.2015, Frist: 18.05.2015

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____.____._____

/Anlagen

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand:
02.06.2015

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 28
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37 - 0, Fax 95 37 50



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
„Konrad-Adenauer-Straße 23-25“

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel
Ulrike Günther, Landschaftsarchitektin BDLA

Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	4
1.1.2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	4
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	4
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	5
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	6
2.1 Boden und Wasser	6
2.2 Klima und Luft.....	8
2.3 Tiere und Pflanzen	8
2.4 Biologische Vielfalt	11
2.5 Landschaft	11
2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	11
2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	12
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	12
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	13
3.1 Kompensationsbedarf	13
3.2 Eingriffskompensation	14
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	15
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	15
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	15
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	15
Anhang Bestandskarte	17

Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach plant im Stadtteil Anspach im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“, die Ausweisung zweier ergänzender Baugrundstücke im Anschluss an den Fanny-Hensel-Weg als Reines Wohngebiet.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

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). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung 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 (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Anspach. Innerhalb des Bereiches findet sich eine gärtnerisch gepflegte Grünfläche mit einzelnen Bäumen (der südwestliche Teil hiervon ist in den Hausgarten des benachbarten Flurstücks 58 einbezogen). Die Fläche umfasst im Norden zudem Verkehrsbegleitgrün und Stellplätze von Altglascontainern, im Westen und Süden wird sie von einer Nadelgehölz-Hecke (in Verlängerung der Hecke des benachbarten Flurstücks 58) eingefasst. Im Norden des Plangebietes befindet sich außerdem ein gepflasterter Weg.

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988) zur naturräumlichen Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Die sehr leicht nach Osten geneigte Fläche liegt auf 357 m ü. NN.

Westlich der zu bebauenden Fläche befindet sich der Friedhof-Mitte der Stadt Neu-Anspach. Das Plangebiet wird im Westen umfahren vom Steinkauzweg, im Norden liegt der Kreuzungsbereich Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße. Im Süden grenzt das bestehende Wohnbaugebiet im Bereich Fanny-Hensel-Weg an.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Hinsichtlich der eingehenden Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung verwiesen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1.700 m².

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Fläche ist sowohl im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) als auch im Landschaftsplan (2000) des Umlandverbandes Frankfurt (Karte 24: Entwicklungskarte) als Grünfläche - Friedhof dargestellt.

Das vom Regionalverband als Anlage zu seiner Stellungnahme beigefügte automatisch erstellte Datenblatt weist als mögliche Restriktionen (mit starker rechtlicher Bindung) in einem Umkreis von 300 m auf rechtswirksame Ausgleichsflächen in der Umgebung des Plangebietes sowie auf potenziell geschützte Biotop gemäß HAGBNatSchG ebenfalls in der Umgebung des Plangebietes hin. Es handelt sich hierbei um eine Fläche in der Feldflur nördlich des Plangebietes und um den östlich des Lupinenweges gelegenen obersten Abschnitt des Eisenbachtals (jeweils rechtswirksame Ausgleichsflächen) sowie um sehr kleine Streuobstwiesen-Fragmente westlich des Friedhofes (pot. geschütztes

Biotop). Sowohl für die beiden Ausgleichsflächen als auch für die Streuobstwiesen-Fragmente sind aufgrund der nicht gegebenen direkten Betroffenheit sowie des gegebenen Abstandes in Verbindung mit fehlenden Funktionsbeziehungen zwischen dem vorliegenden Plangebiet und den erwähnten Flächen keine nennenswerten indirekten nachteiligen Wirkungen durch die sehr klein dimensionierte vorliegende Planung zweier Baugrundstücke zu erwarten.

Für die übrigen im automatisch erstellten Datenblatt des Regionalverbandes aufgeführten Themenfelder (ohne starke rechtliche Bindung) ist nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorliegende klein dimensionierte Planung auszugehen (Wohnumfeld, Vielfalt des Landschaftsbildes, Naturpark). Zudem werden die aufgeführten Themenfelder (betroffene Biotope, naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, betroffene Böden, Gebiete mit Relevanz für den Kaltlufthaushalt, Landschaftsbild, Wohnumfeld) im vorliegenden Umweltbericht zur Planung (auf geeignetem räumlichem Maßstab) eingehend beschrieben und bewertet (siehe Kap. 2.1 bis 2.9).

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aus der geplanten Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) resultiert kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential für die östlich angrenzende Wohnbebauung und den westlich angrenzenden Friedhof Mitte.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur abgeführt.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Dacheindeckung lässt der Bebauungsplan Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) ausdrücklich zu.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise aus z.B. weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster herzustellen sind.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Die im Untersuchungsgebiet entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5716 Bad Homburg v.d.H.) vorhandenen Böden des Typs Pseudogley haben sich aus den anstehenden lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen entwickelt. Das Substrat der Pseudogleye besteht aus 3 bis 6 dm Fließerden in der Hauptlage über Fließschutt mit schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein.

Im Bodenviewer Hessen können verschiedene Bodenkennzahlen im Bodenflächenkataster abgerufen werden. Das Ertragspotential des Bodens wird als mittel eingestuft (Stufung von sehr gering bis sehr hoch in acht Stufen). In der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung ist das Plangebiet in der Stufe 7 als „Standorte mit potenziell sehr starkem Stauwassereinfluss“ gekennzeichnet.

In der Kategorie „Bodenschutz in der Planung“ ist das Plangebiet in der Bodenfunktionsbewertung nicht bewertet wie in der nachfolgenden Abbildung 1 zu sehen ist. Es lässt sich aber aus den südlichen Nachbarflächen ableiten, dass die Bodenfunktion als gering einzustufen ist.

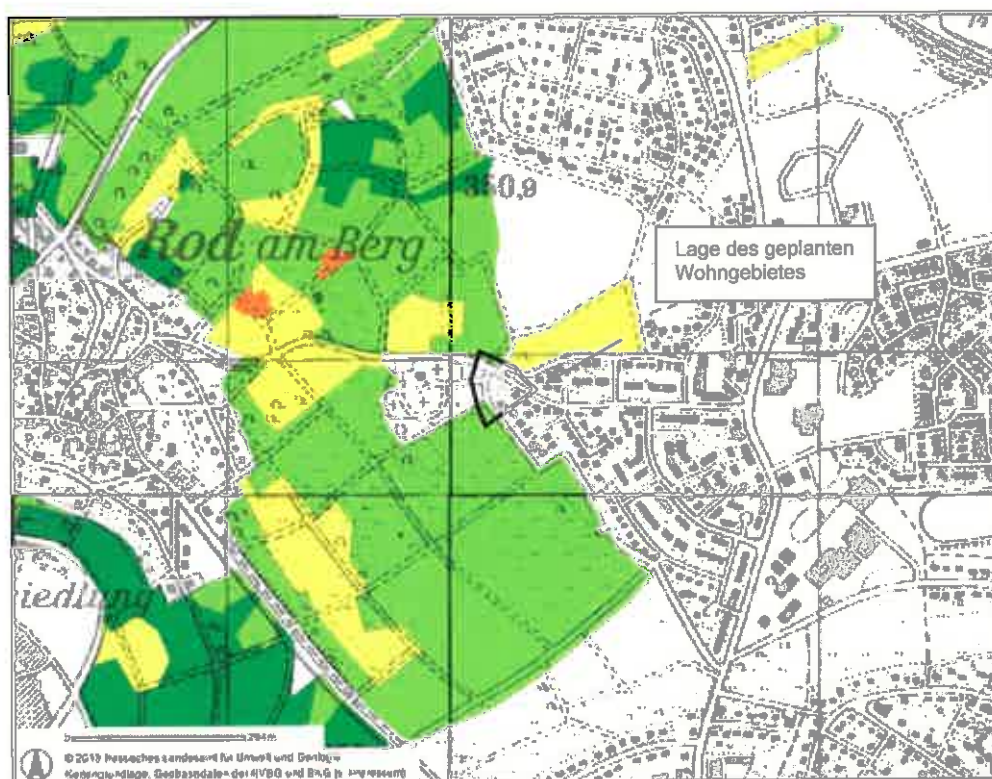


Abb. 1: Bewertung auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: hier sehr gering = dunkelgrün, gering = hellgrün, mittel = gelb (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Tab. 1: Bewertung der zu erwartenden Bodenbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)¹

Wirkungsfaktor	Lebensraumfunktion				Funktion im Wasserhaushalt	Archivfunktion
	Bodenorganismen	Pflanzen	Tiere	Mensch		
Bodenversiegelung	(X)	X	(X)		X	X
Auftrag/Überdeckung		X			X	(X)
Verdichtung	(X)	X			X	
Stoffeintrag	(X)	(X)			(X)	
Grundwasserstandsänderung	(X)	X			X	(X)

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt als sehr mäßig zu bewerten.

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren:

- Befestigung der Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Versickerung, Förderung der Verdunstung).
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen (entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans: mindestens 30% der Freiflächen), insbesondere auch hochwüchsigen Bäumen (Förderung der Verdunstung).
- Gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 HWG) Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers von demjenigen, bei dem es anfällt (Brauchwassernutzung).
- Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Die oben aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten ausdrücklich auch eine Reihe an bodenspezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entsprechend HMUELV 2011²:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser
- Vorgaben zu Begrünungen nicht überbauter Erschließungs- und Grundstücksflächen.

¹ HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

² HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Für weitere bodenspezifische Minderungsmaßnahmen ist auf die Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind im Rahmen der Umsetzung / Realisierung der einzelnen Bauvorhaben insbesondere folgende in HMUELV 2011³ genannte Aspekte bzw. Maßnahmen:

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“)
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien
 - Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden vor dem Befahren und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad
 - Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
 - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden

2.2 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht dient das Plangebiet teils der Produktion von Frischluft. Aufgrund des lockeren Baumbestandes und insbesondere auch der Kleinflächigkeit der Planung, sind jedoch keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung durch die Planung zu erwarten, zumal das Plangebiet aufgrund seiner Geländestruktur insbesondere auch nicht Teil einer ausgeprägten Kalt- oder Frischluft-Leitbahn ist. Es treten mithin keine erheblichen oder nennenswerten Zerschneidungs- bzw. Barrierewirkungen im Hinblick auf den Klimahaushalt auf. Entsprechende Leitbahnfunktionen finden sich erst entlang des Struthwegs nördlich des Friedhofs.

Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde eine Geländebegehung im November 2014 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang zeichnerisch dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung findet sich auf Flurstück 184 eine Wiese, die regelmäßig gemäht wird und den Charakter eines Rasens aufweist. Im Rasen sind einige Kräuter zu finden

³ HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

wie Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), verschiedene Moose und die Gewöhnliche Gänsedistel (*Sonchus oleraceus*). Der westliche Teilbereich des Flurstückes ist mit einer ca. 1,50 m hohen Hecke aus Blauen Scheinzypressen (*Chamaecyparis lawsoniana* i.S.) eingefasst (Foto 1), von der bereits einige Exemplare abgängig sind und welche die Verlängerung der auf dem benachbarten Flurstück 58 stockenden Hecke darstellt. Außerdem stocken hier eine Österreichische Schwarzkiefer (*Pinus nigra nigra*; StU 1,80 m), zwei Winterlinden (*Tilia cordata*; StU 50 – 70 cm), eine Weide (*Salix alba*) (Foto 2) sowie ein Fliederbusch (*Syringa vulgaris*), der mit Kleinsträuchern unterpflanzt ist. Auf dem östlichen Teilstück von Flurstück 184 wachsen keine Gehölze (Foto 3). Nordöstlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün). Hier wachsen zwei Dreizahn-Ahorne (*Acer buergerianum*, syn. *A. trifidum*) und eine Winterlinde (*Tilia cordata*) im Kreuzungsbereich (Foto 4) sowie eine Wild-Kirsche (*Prunus avium*) im östlichen Bereich. Der Unterwuchs besteht aus verschiedenen Kleinsträuchern (*Spirea bumalda* 'Anthony Waterer', *Cotoneaster* i. S.) und bodendeckenden Rosen.

Nordwestlich des Steinkauzweges liegt eine Wiesenfläche östlich des Friedhofes, der als neuer Standort für die Altglascontainer genutzt werden soll (Foto 5). Diese Fläche ist als extensive Wiese mit hohem Krautanteil ausgeprägt, die ebenfalls regelmäßig gemäht wird. Hier finden sich Weißklee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Kriechender Günzel (*Ajuga reptans*).

Die Fläche nördlich des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) ist mit den gleichen Pflanzen als Verkehrsbegleitgrün angelegt worden. Hier befindet sich außerdem noch ein sehr alter Apfelbaum (Foto 6). Östlich zwischen Lupinenweg und entlang eines Fußweges der talabwärts führt (Struthweg), wachsen Apfelbäume und wärmeliebende Gebüsche aus Hasel und Eiche. Westlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof, der mit einer artenreichen Sichtschutzhecke aus heimischen Laubgehölzen umgeben ist (Foto 5). Diese Hecke wurde im Jahr 2000 in der Hessischen Biotopkartierung als Gehölz trockener bis frischer Standorte (02.100) erfasst (Biotop Nr. 1587 (TK Nr. 5617, Quelle NATUREG Hessen). Im Süden grenzen strukturarme Hausgärten an.

Bewertung

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da sich weder der vorhandene Rasen (ohne besonderen Artenreichtum) noch die vorhandenen Bäume (geringe Anzahl, jüngere, teilweise standortfremde Gehölze, fehlende Baumhöhlen) durch eine erhöhte Wertigkeit auszeichnen. Auch wird vor Ort keine erhöhte Biotopverbundfunktion für umgebende Landschaftsbereiche deutlich, zumal das Plangebiet derzeit schon teilweise in den Hausgarten eines benachbarten Grundstücks (Flurstück 58) einbezogen ist. Durch das Vorhaben sind damit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine besonders planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten, da das Plangebiet keine Baumhöhlen aufweist. Darüber hinaus sind keine relevanten nachteiligen Wirkungen für Amphibien (z.B. Grasfrosch, *Rana temporaria*) oder Reptilien (Schlingnatter, *Coronella austriaca*, Zauneidechse, *Lacerta agilis*) zu erwarten, da für diese Tiergruppen weder Laichgewässer noch andere geeignete Habitatstrukturen oder Wanderwege / -beziehungen vorhanden bzw. betroffen sind.

Die erforderliche Rodung von Gehölzen sollte aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses dennoch außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.



Foto 1: Flurstück 184 von Westen



Foto 2: Westliches Teilstück von Norden. Blick auf die Weide (Bildmitte), eine Winterlinde und die Hecke aus Scheinzypressen (randlich und im Hintergrund).



Foto 3: Östlicher Teil der Wiese von Flurstück 184. Blickrichtung Fanny-Hensel-Weg 10.



Foto 4: Blick von Nordosten auf das Plangebiet. Im Vordergrund: Verkehrsbegleitgrün



Foto 5: Geplanter Stellplatz für Altglascontainer vor dem Friedhof mit Sichtschutzhecke.



Foto 6: Kreuzungsbereich. Verkehrsbegleitgrün mit altem Apfelbaum. Blickrichtung Nordwesten

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁴ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet – wie im vorangehenden Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Anspach und bildet eine Verlängerung des bestehenden Wohngebietes des Fanny-Hensel-Weges (siehe Foto 3), das im Südosten angrenzt. Westlich am Plangebiet direkt angrenzend befindet sich der Friedhof Mitte. Im Norden ist der Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße, Struthweg und Lupinenweg, der wiederum nach Norden bereits mit Verkehrsbegleitgrün zum freien Feld hin eingegrünt ist.

Durch die vorhandene Eingrünung des Friedhofes im Westen (Foto 5) und des Verkehrsbegleitgrünes (Foto 6) nördlich der oben beschriebenen Straßenkreuzung sowie der Obstbaumreihe mit den vorhandenen Sträuchern nach Nordosten ist eine Eingrünung des Plangebietes bereits gegeben.

Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung im vorgesehenen Bereich ist deshalb nicht vorhanden. Dies verstärkt sich auch durch die Tatsache, dass die Fläche schon vor ihrer Bebauung den Charakter eines Gartens aufweist (so ist insbesondere der südwestliche Teil bereits in den Hausgarten des angrenzenden Flurstücks 58 einbezogen), relativ kleinflächig ist und die vorhandenen Bäume keine besondere Bedeutung für das Ortsbild besitzen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben gut in den bestehenden Ortsrand einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirkt insbesondere die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 7,0 m entgegen.

Kleinflächig sollte der neue Standort der Altglascontainer mit einer Hecke eingegrünt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- bzw. Ortsbild halten sich damit insgesamt in engen Grenzen.

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

⁴ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform / www.biologischevielfalt.de

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Das Plangebiet grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung an. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) ergeben sich für die Wohnqualität des entsprechenden Bereiches keine nachteiligen Auswirkungen. Für den direkt angrenzenden Friedhof resultiert keine Beeinträchtigung durch das Plangebiet, da dieser selbst durch eine hohe und dichte Hecke umgeben ist.

Erholung

Das Plangebiet ist derzeit noch Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der Naherholung (Feierabend- und Wochenenderholung). Eine besondere Funktion ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht anzunehmen, da die Fläche bereits teilweise durch eine Hecke eingefriedet ist. Aufgrund der sehr engen Umgrenzung der Planung und der in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Planung wird nach der Kompensationsverordnung (KV)⁵ des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 2). Im Bestand wird die real vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur sowie ergänzend die im rechtskräftigen Bebauungsplan geplanten 15 Neuanpflanzungen von Bäumen zugrunde gelegt.

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
10.520	Fläche für Versorgungsanlagen, versiegelt	3	31		93	
10.520	Fuß- und Radweg (Bestand)	3	114		342	
11.221	Innerstädtisches Straßenbegleitgrün, gärtnerisch gepflegt	14	219		3.066	
11.225	Wiese im besiedelten Bereich, extensiv genutzt	21	1.271		26.691	
02.500	Hecke (standortfremd, Ziergehölze)	23	66		1.518	
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 1 Weide, 2 Winter-Linden à 9 qm, 1 Vogelkirsche à 5 qm	31			992	
04.120	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 1 Nadelbaum à 9 qm	26			234	
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 15 geplante Laubbäume à 4 qm	31			1.860	
Planung						
10.510	Straßenverkehrsflächen (Zufahrt)	3		135		405
10.520	Fuß- und Radweg	3		52		156
10.520	Fuß- und Radweg (Bestand)	3		114		342
10.520	Flächen für Versorgungsanlagen	3		76		228
10.710	Bebauung	3		733		2.199
11.221	Freiflächen	14		489		6.846
11.221	Innerstädtisches Straßenbegleitgrün, gärtnerisch gepflegt (Rest Bestand)	14		102		1.428
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 3 Laubbäume à 9 qm (Erhalt)					837
Summe			1.701	1.701	34.796	12.441
Biotopwertdifferenz					22.355	

Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 22.355 Punkten.

⁵ DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

3.2 Eingriffskompensation

Zum Ausgleich des im vorangegangenen Kapitel ermittelten Biotopwertdefizits sieht die Stadt Neu-Anspach die Zuordnung einer Teilfläche einer städtischen Ökokontomaßnahme vor. Es handelt sich um eine Teilfläche der Maßnahme Nr. 25, Gemarkung Hausen-Amsbach, Flur 2, Abt. 212 B0, Flurstück 1/2 „Im Bruchgrund“, Umwandlung Fichtenbestände in Auwald, Gesamtfläche 3.000 m². Die Teilfläche wurde entsprechend der benötigten Punktzahl von 22.355 Punkten abgegrenzt. Es verbleibt eine nicht zugeordnete Restpunktzahl von 10.645 Punkten.



Abb. 2: Zugeordnete Ökokontomaßnahme Nr. 25 der Stadt Neu-Anspach (zugeordnete Teilfläche: blau)

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzung (Artenarme, extensiv genutzte Wiese im besiedelten Bereich mit einigen Bäumen und einer Einfriedung mit einer Nadelgehölz-Hecke) des Plangebietes auszugehen.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für den ausgewählten Standort spricht insbesondere die direkte Lage am bestehenden Wohnbaugebiet „Fanny-Hensel-Weg“.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Neu-Anspach plant im Stadtteil Anspach im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets. Die Planung liegt am westlichen Ortsrand von Anspach am Ende des Fanny-Hensel-Weges und umfasst eine Fläche von rund 1.700 m². Das Plangebiet wird im Bestand als extensive Wiese (gärtnerisch gepflegte Grünflä-

che, teils in benachbarten Hausgarten integriert) genutzt und wird mit einigen Laub- und einem Nadelgehölz bestanden.

Nach Süden wird das Gebiet durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Westlich liegt der Friedhof Mitte. Im Norden befindet sich der Kreuzungsbereich Struthweg, Lupinenweg mit der Konrad-Adenauer-Straße. Im Nordosten begrenzt eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) den Bereich.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung als sehr mäßig zu bewerten. Zur Minimierung nachteiliger Wirkungen setzt der Bebauungsplan Maßnahmen fest.

Im Hinblick auf das Kleinklima werden sich voraussichtlich mögliche geringfügige kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet selbst beschränken. Erhebliche oder nennenswerte Zerschneidungs- bzw. Barrierewirkungen im Hinblick auf den Klimahaushalt treten nicht auf. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da sich weder die vorhandene Wiese (Grünfläche ohne besonderen Artenreichtum) noch die vorhandenen Laubbäume (geringe Anzahl, jüngere Bäume, fehlende Baumhöhlen) und die Österreichische Schwarzkiefer (einzelnes Exemplar, standortfremdes Gehölz) durch eine erhöhte Wertigkeit auszeichnen. Auch wird vor Ort keine erhöhte Biotopverbundfunktion für umgebende Landschaftsbereiche deutlich, zumal das Plangebiet derzeit schon teilweise in den Hausgarten eines benachbarten Grundstücks (Flurstück 58) einbezogen ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine besonders planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten, da das Plangebiet keine Baumhöhlen aufweist. Darüber hinaus sind keine relevanten nachteiligen Wirkungen für Amphibien oder Reptilien zu erwarten, da für diese Tiergruppen weder Laichgewässer noch andere geeignete Habitatstrukturen oder Wanderwege / -beziehungen vorhanden bzw. betroffen sind.

Auch für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind durch die Planung, welche sich auf zwei zusätzliche Baugrundstücke beschränkt, keine erheblichen nachteiligen Wirkungen zu erwarten. Nach Westen und Norden sorgen die vorhandene Hecke des Friedhofes und das Verkehrsbegleitgrün auch jenseits des Kreuzungsbereiches für eine gute Eingrünung und Einbindung in den bestehenden Ortsrand. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirkt insbesondere die Festsetzung einer Gebäudeoberkante entgegen.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich durch die Planung zweier zusätzlicher Wohnbaugrundstücke für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen. Ebenso entsteht keine nachteilige Auswirkung auf den direkt angrenzenden Friedhof-Mitte, da dieser selbst durch eine gut ausgeprägte Hecke eingegrünt ist.

Als Ausgleich für das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Defizit wird die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Zuordnung städtischer Ökokontomaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzung (Artenarme, innerstädtische Wiese mit Baumbestand) auszugehen.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt Neu-Anspach die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)





Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 10.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/116/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	23.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Haupt- und Finanzausschuss	14.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-15-11 Baugebiet An der Lehmkauf, Stadtteil Westerfeld
Abschluss einer Vereinbarung zur Realisierung eines Wohnkonzeptes für die Generation 55 plus
- Lebensfreude, Lebensqualität und Sicherheit -**

Sachdarstellung:

Die Unternehmensgesellschaft Rubin Residenzen, Emminghausstraße 78, Usingen ist an der Umsetzung eines Wohnkonzeptes für ältere Menschen auf dem Gelände An der Lehmkauf interessiert. Ein ähnliches Wohnmodell wird in Braunfels derzeit umgesetzt. Das Gebiet An der Lehmkauf bietet sich für 8 Bungalows in barrierefreier Bauweise an. Mit den zusätzlich angebotenen Dienstleistungen (Pflegedienst, Betreuung, u.a.) könnten Bewohner damit bis ins hohe Alter selbständig im eigenen Haus und in harmonischem Umfeld leben. In Neu-Anspach wird hierfür ein Markt gesehen.

Die Umsetzung des Projektes bedarf einiger Vorbereitung und da es sich vor allem an ältere Menschen richtet, ist auch eine umfangreiche Beratung erforderlich. Deshalb wurde der Antrag auf Erteilung einer alleinigen Verkaufsoption für das gesamte Gelände für einen Zeitraum von zunächst 18 Monaten und der Möglichkeit einer Verlängerung der Option gestellt.

Die Einzel- oder auch Doppelbungalows haben üblicherweise eine Wohnfläche von 100 m². Der Verkaufspreis soll bei 1.750 €/m² Wohnfläche liegen. Mit der barrierefreien Bauweise, wie breitere Türen, bodengleich geflieste Duschen, rollstuhlgeeignetes Bad, kontinuierliche Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Energiepaket, Sicherheits- und Kommunikationspaket soll auf die Bedürfnisse der Generation 55 plus eingegangen werden. Die langjährige Nutzung und die Aufrechterhaltung der Selbstbestimmung werden ermöglicht durch die Bereitstellung einer individuell zu bestellenden ambulanten Pflege und von Dienstleistungen rund um das Haus. Für die Pflege steht ab dem Einzug eine hochqualifizierte und vom Medizinischen Dienst der Krankenkassen mit sehr gut beurteilten Pflegegesellschaft (Pflegepartner: Humanitas, Alsfeld) zur Verfügung. Gemeinsame Aktionen wie sportliche Aktivitäten, Besichtigungsfahrten, Ausflüge, Grillabende oder andere Feste sollen für Spaß und Freude bei der Gemeinschaft der Bewohner sorgen.

Der Verkauf der Baugrundstücke soll direkt von der Stadt erfolgen, so dass keine doppelte Grunderwerbsteuer anfällt. Der Vorlage beigefügt sind das Abwicklungskonzept, die Baubeschreibung, ein Lageplan, Grundriss und die Ansichten. Angemerkt wird, dass die Dachform noch überarbeitet wird.

Im Hinblick auf die Festlegung des Verkaufspreises im Baugebiet Westerfeld-West 2. BA von 330 €/m² im Sommer 2014 und dem daran anschließenden Verkauf der 17 Grundstücke (Beurkundungsbeginn Dezember 2014, die letzten beiden Beurkundungen werden noch im Juni 2015 stattfinden), wird vorgeschlagen, auch für dieses Projekt den Verkaufspreis auf 330 €/m² zu bestimmen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, mit der Unternehmensgesellschaft Rubin Residenzen, Emmighausstraße 78, Usingen, zur Umsetzung eines Wohnkonzeptes für die Generation 55 plus eine Optionsvereinbarung für die Vermarktung von 8 Bungalows auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.064 m² mit folgenden Maßgaben abzuschließen:

1. Die Optionierung erfolgt für einen Zeitraum von 18 Monaten. Die Optionsvereinbarung beginnt am 03.08.2015.
2. Die Stadt übernimmt keine Vermarktungskosten.
3. Der Grundstückspreis wird auf 330,00 €/m² festgelegt. Er beinhaltet die Erschließungskosten.
4. Die Unternehmensgesellschaft hat die Stadt über die Realisierbarkeit des Konzeptes regelmäßig alle zwei Monate zu informieren.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Abwicklungskonzept
2. Baubeschreibung
3. Lageplan
4. Grundriss/Ansichten

Rubin Residenzen



Anlage 2

zum Antrag an die Stadt Neu-Anspach Baugrundstück Westerfeld Bolzplatz An der Lehmkauf

Abwicklungskonzept

- Antrag an die Stadt Neu-Anspach, mit ersten Planungsunterlagen.
- Beratung durch die städtischen Gremien und Erteilung der beantragten Option.
- Feinplanung durch Rubin Residenzen UG in kontinuierlicher Zusammenarbeit mit dem Leistungsbereich Bauen, Wohnen, Umwelt.
Dabei werden u.a. der Standort der Bungalows auf den Parzellen, die Dachform, die Außengestaltung im Rahmen der umliegenden Bebauung, die PKW Stellplätze festgelegt
- Freigabe der Planung durch die Stadt Neu-Anspach.
- Einleitung des Verkaufs durch Rubin Residenzen bzw. einen beauftragten Makler.
Verkaufspreis des Hauses unter derz. gültigen Bedingungen 1.750,- € / m²
- Verkaufsmodalitäten festlegen:
 - Die Baugrundstücke werden entsprechend der festgelegten Parzellierung direkt von der Stadt, zu dem von der Stadt festgelegten Preis/m² an die Bauinteressenten verkauft.
 - Der Kaufpreis beinhaltet die Erschließung der Grundstücke.
 - Die Stadt behält sich ein Rückkaufsrecht vor, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Verkauf mit dem Bau begonnen wird.
- Abstimmung eines Musterbauantrages mit der Stadt, um unnötige Zeitverzögerungen wegen Fehlern im Antrag zu vermeiden.
- Abschluss eines notariellen Kaufvertrages für das Grundstück, gekoppelt mit einem Verkaufsvertrag für den auf dem Grundstück zu erstellenden Bungalow zwischen Bauherrn und dem als Generalauftragnehmer auftretenden Bauunternehmen.
Der Notar wird von Rubin Residenzen benannt, die Bestellung eines anderen Notars durch den Bauherrn ist natürlich möglich.
- Bezahlung des Grundstückes durch den Käufer an die Stadt.
- Erstellung und Einreichung des Bauantrages
- Baubeginn nach Genehmigung des Bauantrages.

Rubin Residenzen

08.06.2015

Rubin Residenzen UG
(haftungsbeschränkt)
Emminghausstraße 78
61250 Usingen

Steuernummer
ID: DE 291245130

Handelsregister
HRB 12745

Tel. 06081 686560
Mobil 0172 6628521
Fax . 06081 686561
www.rubin-residenzen.de
info@rubin-residenzen.de

Gerichtsstand
Amtsgericht
Bad Homburg

Rubin Residenzen



Anlage 4

zum Antrag an die Stadt Neu-Anspach, Baugrundstück Westerfeld Bolzplatz An der Lehmkauf

Standard Baubeschreibung

Planung

Architektenleistungen,
Erstellung von Bankunterlagen,
Erstellung des Bauantrages in dreifacher Ausfertigung

Vorentwurf und Grundrissplanung

Die Ausarbeitung der kompletten Ausführungspläne im Maßstab 1:50

Nivellierung des Grundstückes,
Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten und Eintragung in die Höhenpläne

Barrierefreiheit des Gebäudes
Befahrbarkeit des Badezimmers mit einem Rollstuhl
schwellenloser Zutritt ins Gebäude

EnEv Energieausweis

Heizwärme und Warmwasser ist optimal ausgerichtet.
KFW70
Energiebedarfsausweis

Bauleitung und Objektüberwachung

verantwortliche Bauleitung
Schlussabnahme

Baustelleneinrichtung

Unterkünfte, WC,
Vorhalten und Auf- und Abbau der nötigen Baugeräte und Montagegerüst

Erdarbeiten

Mutterboden abtragen und seitlich lagern
Erdarbeiten für Streifenfundamente bis zu 100 cm
kappilarbrechende Schicht + Noppenbahn als Sauberkeitsschicht

Fundamentierung

bewehrte Bodenplatte in Beton C20/25
verzinkter Fundamentanker gem. VDE-Vorschriften.
Abwasserleitung aus Kunststoff unter der Bodenplatte im Sandbett
nach Außen bis max. 0,5 m außerhalb der Bodenplatte.
Bemessung nach DIN 1986
seitliche Wärmedämmung im Sockelbereich bis Unterkante Bodenplatte
die gesamte Bodenplatte wird mit einer Bitumenschweißbahn gegen aufsteigende
Feuchtigkeit geschützt

Wohngeschoßwände

nach eingesetztem Material des Anbieters - Außenwände 24 cm + Vollwärmeschutz
Innenwände 15 cm bzw. Standard des Anbieters
Lehrrohrinstallation für Elektro
lichte fertige Raumhöhe mind. 2,50 m

Zimmerarbeiten- Dacheindeckung- Spenglerarbeiten

Walm oder Satteldach als Binderdachkonstruktion
alle Hölzer imprägniert mit umweltfreundlichem Mittel ohne PCB
Traufe und Ortgang mit Schalung aus Fichtenholz Nut und Federbrette
Traufe mit Traufblech
bei Walmdächern umlaufender Dachkasten
Dachüberstand Giebel 20 cm Traufen ca. 50 cm
Deutsche Markendachpfannen auf Lattung und Konterlattung
Diffusionsoffene Unterspannbahn mit Spinnvliesenauflage
Dachrinne und sichtbare Regenfallhöhe aus Titanzink
im Sockelbereich stoßsicheres SML Rohr

Wärmedämmung Dach

Gem. EnEv mind. 20 cm nach WLG 035 zwischen den Dachbindern in der Deckenfläche
0,2 mm PE-Folie

Geschoßdecke

Beton oder Binderdecke mit Raufaser gestrichen

Hauseingangstür

Haustür aus weißen eckigen Kunststoffprofilen, Edelstahlstoßgriff 60 cm
Türgetriebe aus Rundbolzen mit Schwenkarretierung
Profilzylinder

Zutritt schwellenlos

Fenster/Fenstertüren

hochwertige Kunststoff-Fenster
Wärmeschutzglas, 3fach verglast, 5 Jahre Garantie auf die Gläser
Schallschutz mind. 32 dB
Einhandbeschläge/Markenbeschlag mit verstellbaren Ecklagern mit erhöhter Tragkraft
(100 kg nachregulierbar)
5 Kammer System
Hochschlagzähem, chemikalienbeständigem harten PV, schwer entflammbar,
Flügel dichtungen sind witterungs- und alterungsbeständig hochwertige Glasabdichtung
RAL Gütezeichen
Sonderleistung: höhere Widerstandsleistungen, Sprossen, Rundbögen

Ein Terrassenaustritt barrierefrei,

Außenfensterbänke

Aluminium-Fensterbänke eloxiert mit nichtrostenden Schrauben befestigt.
Terrassentür erhält Granitbänke (Serrizzograu)

Rolläden

Rolläden an Fenstern und Fenstertüren aus Kunststoff mit Gurtwickler

Putz

atmungsaktiver weißer Edelputz der Körnung „2“
wetterfester Sockelanstrich nach Wahl

Elektroinstallation

Zählerschrank, Zwischenverteilungen und Installation nach VDE
Installation ab Hausanschluss-Sicherung im Kellergeschoss oder im Erdgeschoss
(Hauswirtschaftsraum)

Flächenschalter und Steckdosen von Markenherstellern

Hauseingang:	Außenleuchte, Klingeltaster, Gong, Klingeltrafo
Diele:	Lampenauslass mit Kreuzschaltung und 3 Schaltern. 2 Einzelsteckdosen
Gäste-WC	1 Lampenanschluss mit Ausschaltung; 1 Steckdosenkombination
Küche	1 Lampenanschluss mit Ausschaltung, 1 Anschluss für E-Herd dreiphasig 1 Steckdose für Spülmaschine 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzugshaube 3 Doppelsteckdosen 3 Einzelsteckdosen
Hauswirtschr	1 Lampenanschluss mit Ausschaltung 1 Steckdosenkombination 1 Doppelsteckdose
Essen	1 Lampenanschluss mit Wechselschaltung 1 Steckdosenkombination 2 Steckdosen
Wohnen	1 Lampenanschluss mit Wechselschaltung 1 Steckdosenkombinationen 2 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 Leerdose mit erforderlichem Leerrohren für Telefon
Schlafen	1 Lampenanschluss mit Wechselschaltung 1 Steckdosenkombinationen 2 Doppelsteckdosen 1 Leerdose mit erforderlichem Leerrohren für Telefon 1 dto für Antenne
Kind/Gast	1 Lampenanschluss mit Ausschaltung 1 Steckdosenkombinationen 2 Doppelsteckdosen 1 Leerdose mit erforderlichen Leerrohren für Telefon
Bad	1 Wandauslass mit Ausschaltung pro Waschbecken 1 Doppelsteckdose pro Waschbecken 1 Lampenanschluss mit Ausschaltung
Terrasse	1 Wandauslass mit Ausschaltung 1 Steckdose mit Kontrollschaltung
Allgemein	1 Steckdose für Waschmaschine 1 Steckdose für Trockner 1 Steckdose für Tiefkühltruhe

Heizung und Warmwasser

Ausführung nach DIN 12831 und Sicherheitsbestimmungen gem. Gebäudewärmebedarf
Gas-Brennwert Heizanlage
stufenlos modulierender Brenne
niedrige Emissionswerte
hoher Nutzungsgrad
problemlose Wartung

Solaranlage

2 leistungsstarke Module auf Dach, Heißwasserbereitung

Kontrollierte Be- und Entlüftung

mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen

Heizkörper

Plattenheizkörper Viessmann oder Vogel & Noot o.ä. mit Abdeckung
Anschluss mit Heizkörperanschlusssystemen aus dem Boden
Heizkörperthermostate
Heizkörperleistung erfolgt nach Wärmebedarfsberechnung DIN 12831

Fußbodenheizung als Sonderleistung

KFW 70 Effizienzhaus

Sanitäre Installation und Ausstattung

nach DIN 1988 ab Wasserzähler, Einbau rückspülbarer Feinfilter und Druckminderer
Hausinstallationssystem Rehau, Tece-flex oder gleichwertiges Fabrikat
unlösbare Verbindungstechnik mit Schiebehülsen oder Presshülsen mit DVGW Zulassung
Rohre aus weichmacherfreiem hochdruckvernetztem Polyethylen; hygienisch neutral,
gesundheitlich unbedenklich und geschmacks- und geruchsneutral
keine Korrosion- und Ablagerungsprobleme, geräuscharmes Fließverhalten und geringe
Schallübertragung
ständige Betriebswärme 70°C bis max 100°C
Abflussrohe aus heißwasserbeständigem Kunststoff(HT) mit Schallisolierung

Sanitärobjekte in weiß

Anordnung der Komponenten ergibt sich aus den Typenplänen

1 Waschmaschinenanschlußventil mit Rohrbelüfter und Rückflussverhinderer
1 Waschmaschinenablauf als Fertigablauf mit Geruchsverschluss auf Putz mit
Gummilippendichtung und Verschraubung zur Befestigung des
Waschmaschinenablaufschlauches

1 Gartenwasseranschluss an Terrassenaussenwand mit belüftetem und rückflusssicherem
Auslaufventil

1 Anschluss für Küchenspüle mit Eckventil und Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler

Gästetoilette: Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, wandhängend mit Deckel
Spülkasten unter Putz mit Spartaste, vollisoliert
Handwaschbecken, 50 cm, aus Kristallporzellan
Einhandmischer mit Ablaufgarnitur verchromt

Bad: Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, wandhängend mit Deckel
Spülkasten unter Putz mit Spartaste, vollisoliert
Handwaschbecken, 60 oder 65 cm, aus Kristallporzellan
Eingriff Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur verchromt mit Exzenter Ablaufgarnitur
1 Dusche **bodengleich** gefliest, Größe 1,20 x 1,20 m, der Abfluss läuft über einen zentralen Einlauf mit Edelstahlabdeckung
1 Eingriff-Brausebatterie auf Putz verchromt mit Handbrause
Handbrausehalter und Relixa flex-Schlauch in der Länge von ca. 1,50 m
1 Brausestange 60 cm lang mit Gleiter und Gelenkstück

Estrich

Schwimmender Zementestrich mit Wärmedämmung mit umlaufenden Randstreifen in allen Räumen

Bodenfliesen

In Küche, Diele, WC, Bad 40 €/m²
Passende Sockelleisten die elastisch verfugt wird

Wandfliesen

Die WC's erhalten einen 3m² großen Fliesenspiegel im Bereich des Waschbeckens im Bad werden alle senkrechten Wände 2 m hoch gefliest.

Bodenbeläge

alle anderen Fußböden mit Laminatbodenbelag

Innenfensterbänke

in den Wohnräumen 20 mm starke Marmorfensterbänke aus Juramarmor
im Bad wird die Fensterbank gefliest
in der Küche wird die Arbeitsplatte bis zum Fenster eingebaut wird

Innentüren

Die lichten Rohbaumaße der Innentüren zu Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Bad WC, Diele allen Zimmern beträgt mind. 101 cm Breite.
andere Türen lichte Rohbaumaß von 90 cm

alle Innentüren sind echtholz furniert mit Acryllack oder CePal Oberfläche
Umfassungszargen sind mit dreiseitiger Gummidichtung versehen.

Maler und Spachtelarbeiten

Alle Wand- und Deckenfugen werden geschlossen
tapeziert mit Raufaser und angestrichen
Fensterleibungen werden mit sog. Spaletten verkleidet.

Ergänzungen

Wenn der Bauherr ein **bezugsfertiges** Haus wünscht, werden folgende zusätzliche Arbeiten
veranlasst und in Auftrag gegeben:

Vorbereitende Arbeiten

- Flurkarte, Lageplan
- Schnurgerüst, Abstecken, Einmessen
- Bereitstellung von Baustrom, Bauwasser

Erdarbeiten

- alle Erdarbeiten, Revisionsschacht, Zisterne
- Verfüllen der Arbeitsräume, Planum und Feinplanum

Anschlussarbeiten

- Wasser, Abwasser, Kanal, Strom, Gas, Telekom, Anschlusskosten

Anschlusskosten

- Baustrom, Bauwasser, Strom, Gas, Telekom, Setzen der Wasseruhr

Außenanlagen

- Planung und Durchführung der Pflasterarbeiten für: Zuwege, PKW-Stellplatz, Terrasse
- Pflaster Betonstein grau, 10/20/8
- Feinplanum und Einsäen des Grundstücks

Standardgebühren

- Heizung und Kaminabnahme, Flurkarte, Lageplan, Abstecken, Einmessen, Endeinmessung, Neuvermessung, Grunderwerbsteuer

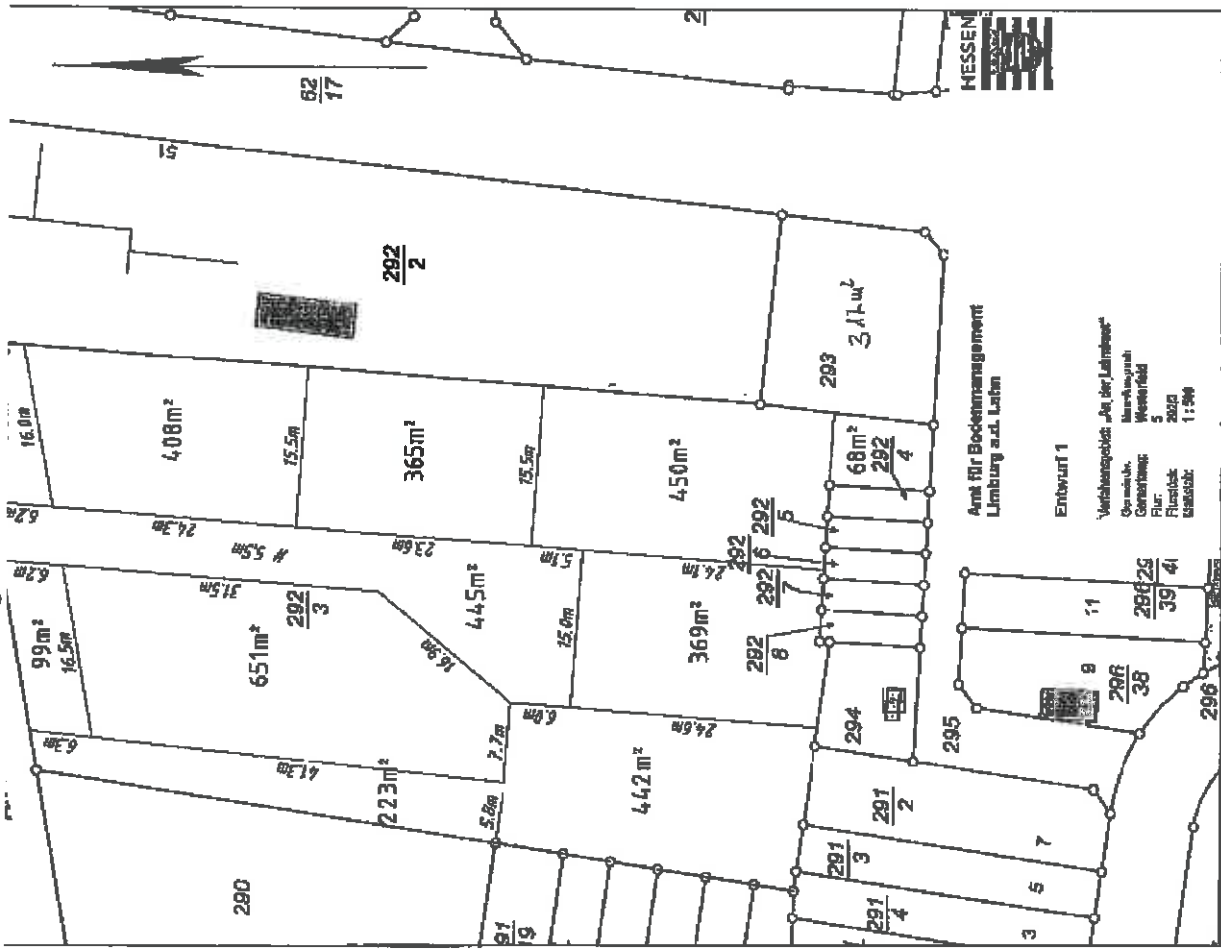
Notar

- Für die notariellen Eintragungen steht ein Notar zur Verfügung, der mit dem Projekt vertraut ist. Die Kosten werden direkt mit dem Notar verrechnet.
Der Bauherr kann auch einen eigenen Notar benennen..

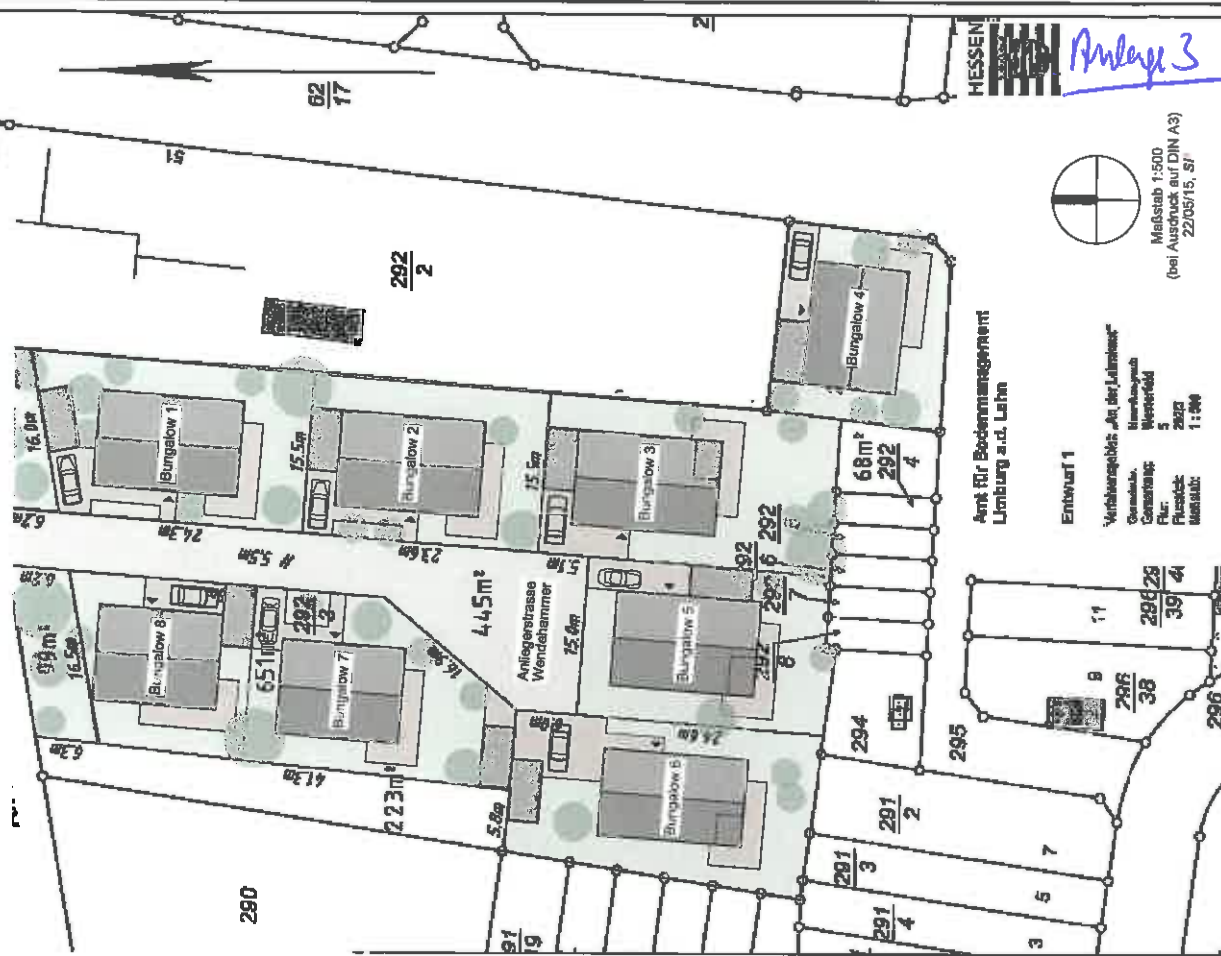
Die Kosten für die Ergänzungen werden in unserer Komplettkostenaufstellung angeboten.

P 15.10 - Generationsübergreifendes Wohnen in Neu-Anspach

Lageplan-Variante mit 8 Bungalows



HESSEN
 Amt für Bodenmanagement
 Limburg a.d. Lahn
 Entwurf 1
 Verhängungsgebiet „An der Lahninsel“
 Gewerbe-
 Grundstück
 Flur
 Flurstück
 Maßstab: 1:500



HESSEN
 Amt für Bodenmanagement
 Limburg a.d. Lahn
 Entwurf 1
 Verhängungsgebiet „An der Lahninsel“
 Gewerbe-
 Grundstück
 Flur
 Flurstück
 Maßstab: 1:500
 (bei Ausdruck auf DIN A3)
 Maßstab 1:500
 (bei Ausdruck auf DIN A3)
 22/05/15, ST

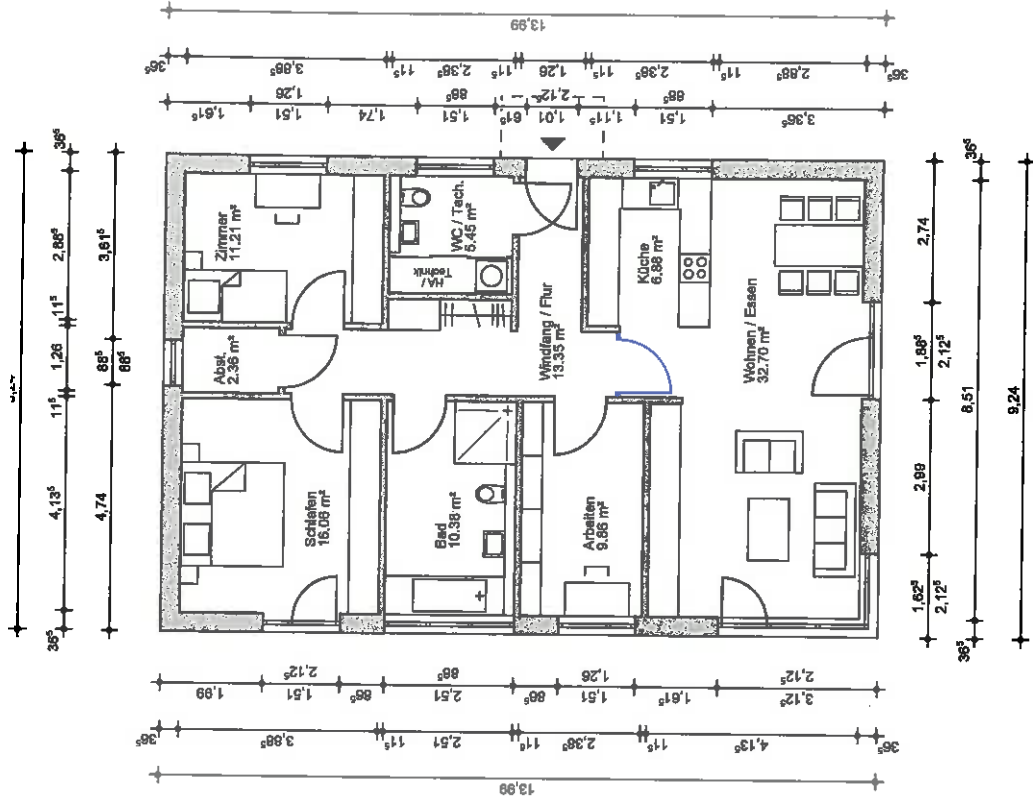
Anlage 3

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns.
SWOBODA • BEHR • SWOBODA
 ARCHITEKTEN + INGENIEURE
 HILB = 297 / 420 (0.12m²)
 Felsenkellerweg 15
 35019 Braunsfels
 Telefon 06442 - 95010
 Telefax 06442 - 95010
 www.swoboda-behr.de
 info@swoboda-behr.de
 LP 6 Bungalows

P 15.10 - Generationsübergreifendes Wohnen in Neu-Anspach

Bungalow 'Generation 55 plus', barrierefreier Grundriss

Anlage 4



Netto-Wehrflächen: 108 m²
Brutto-Rauminhalt: 540 m³

Dachform wird überarbeitet



Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns.

SWOBODA · BEHR · SWOBODA
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Felsenkellerweg 15
35579 Brunnhels
www.swoboda-behr.de info@swoboda-behr.de

Telefon 06442 - 95010
Telefax 06442 - 95010

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Bungalow 'Generation 55 plus', barrierefrei



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 16.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/128/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	23.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-15-19 Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Saalburgstraße 39, Stadtteil Anspach
Einleitung des Verfahrens**

Sachdarstellung:

Die INWO Projektgesellschaft Delta GmbH, Rudolf-Diesel-Straße 5, Sandhausen, hat mit Schreiben vom 03.06.2015 den Antrag zur Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Neubau eines Nahversorgungsmarktes der Firma REWE auf dem Grundstück Gemarkung Saalburg Straße 39 (5.250 m²) gestellt. Geplant ist die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes des Feldbergcenters, da der Markt nicht mehr konkurrenzfähig ist. Die Gesamtnutzfläche soll ca. 2.200 m² betragen, die Verkaufsfläche beträgt 1.600 m² für den Lebensmittelmarkt sowie einen Backshop. Es sollen 90 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Kosten des Verfahrens einschließlich der dafür notwendigen Gutachten wird der Antragsteller als Vorhabenträger übernehmen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Im Dornstück. Es ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Großflächigkeit des Projektes kann das Projekt nicht auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes genehmigt werden. Es besteht somit ein Planungsbedürfnis. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Da es sich um eine integrierte Lage handelt, könnte das Verfahren in einem einstufigen Verfahren nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im Verfahren sind neben der artenschutzrechtlichen Betrachtung, der Lärmschutz, der Brandschutz und die Erschließung über die klassifizierte Straße L 3041 abzarbeiten.

Außerdem sollte über ein Einzelhandelskonzept eine Auswirkungsanalyse erstellt werden. Auf die Ausführungen in der Vorlage Nr. XI/126/2015, die zeitgleich beraten wird, wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

- gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt REWE Saalburgstraße 39, Stadtteil Anspach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 11, Flurstück 127/4, Saalburgstraße 39, Stadtteil Anspach.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die geplante Errichtung des Nahversorgungsmarktes REWE einschließlich der dazugehörigen Stellplätze.

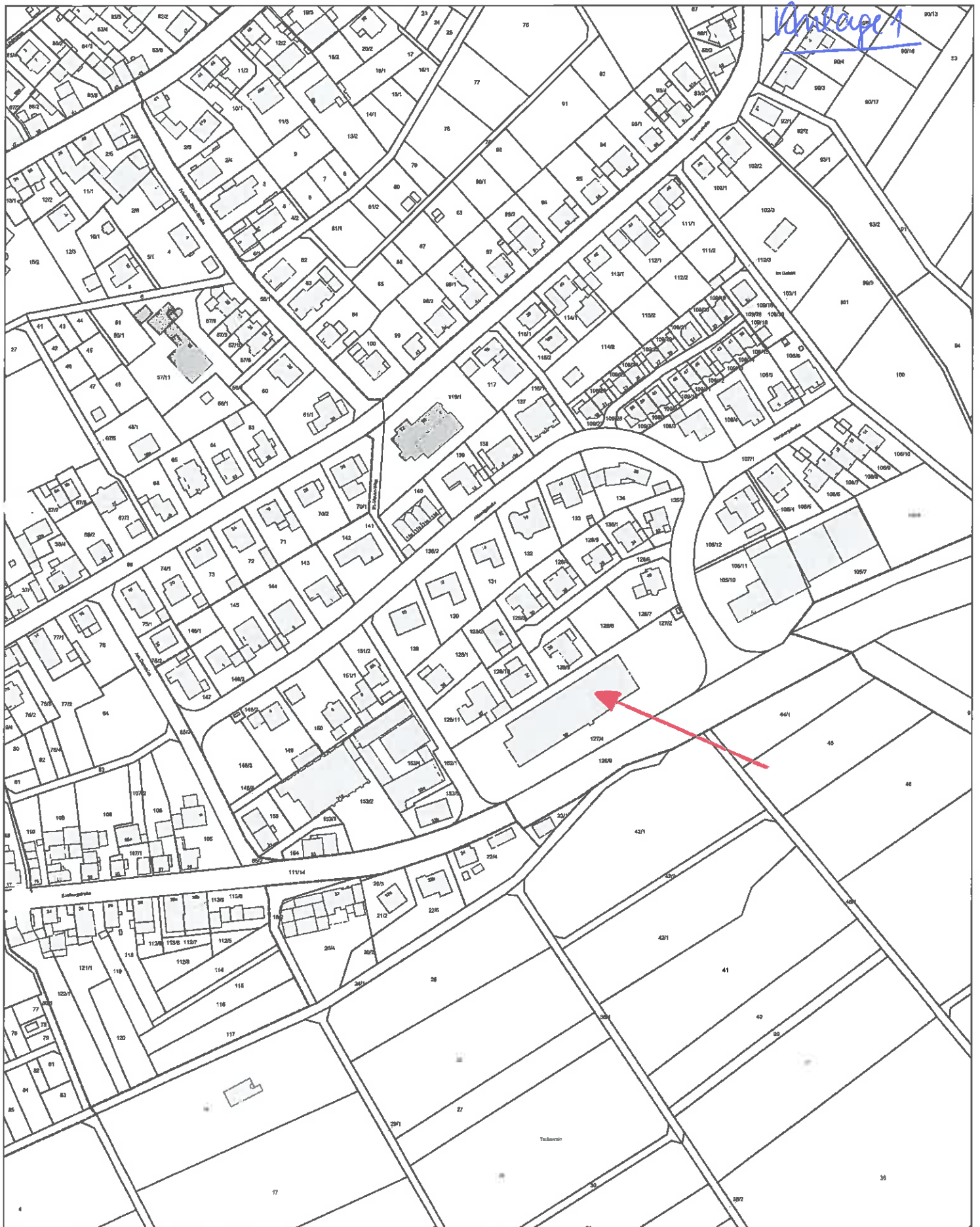
Sämtliche mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger;

2. das in der Anlage 2 dargestellte Baukonzept als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Kenntnis zu nehmen;
3. die Erstellung eines Einzelhandelskonzept, das beide (EDEKA und REWE) die Einzelhandelsstruktur prägende Vorhaben umfasst, in Auftrag zu geben, wobei der Magistrat beauftragt wird, noch einen Kostenschlüssel zwischen der Stadt und den Vorhabenträger zu vereinbaren.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Planungskonzeption Stand 27.04.2015
3. Ortofoto
4. Auszug Bebauungsplan Im Dornstück 2



Stadt Neu-Anspach

 **Neu-Anspach**
... die junge Stadt zum Leben.

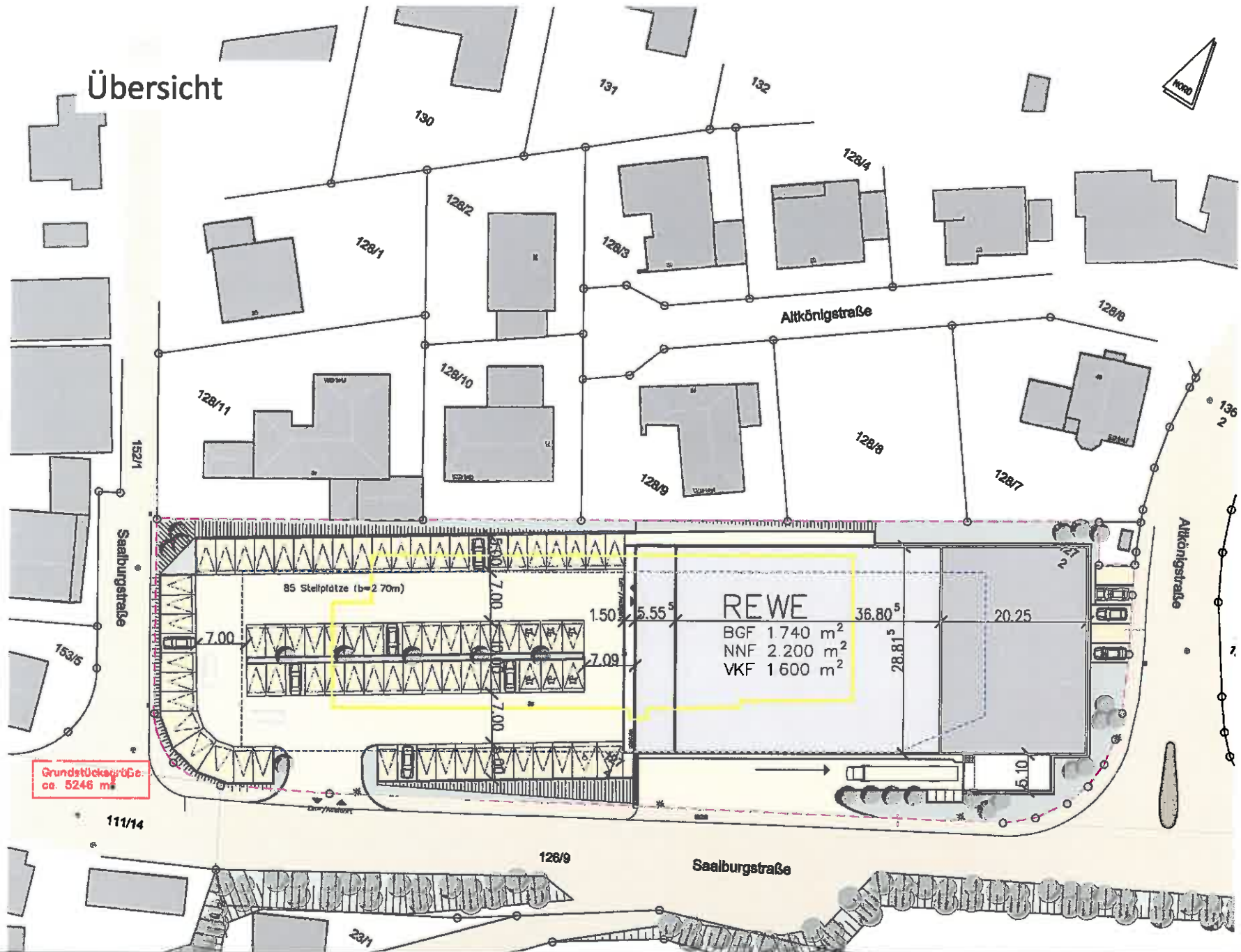
Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

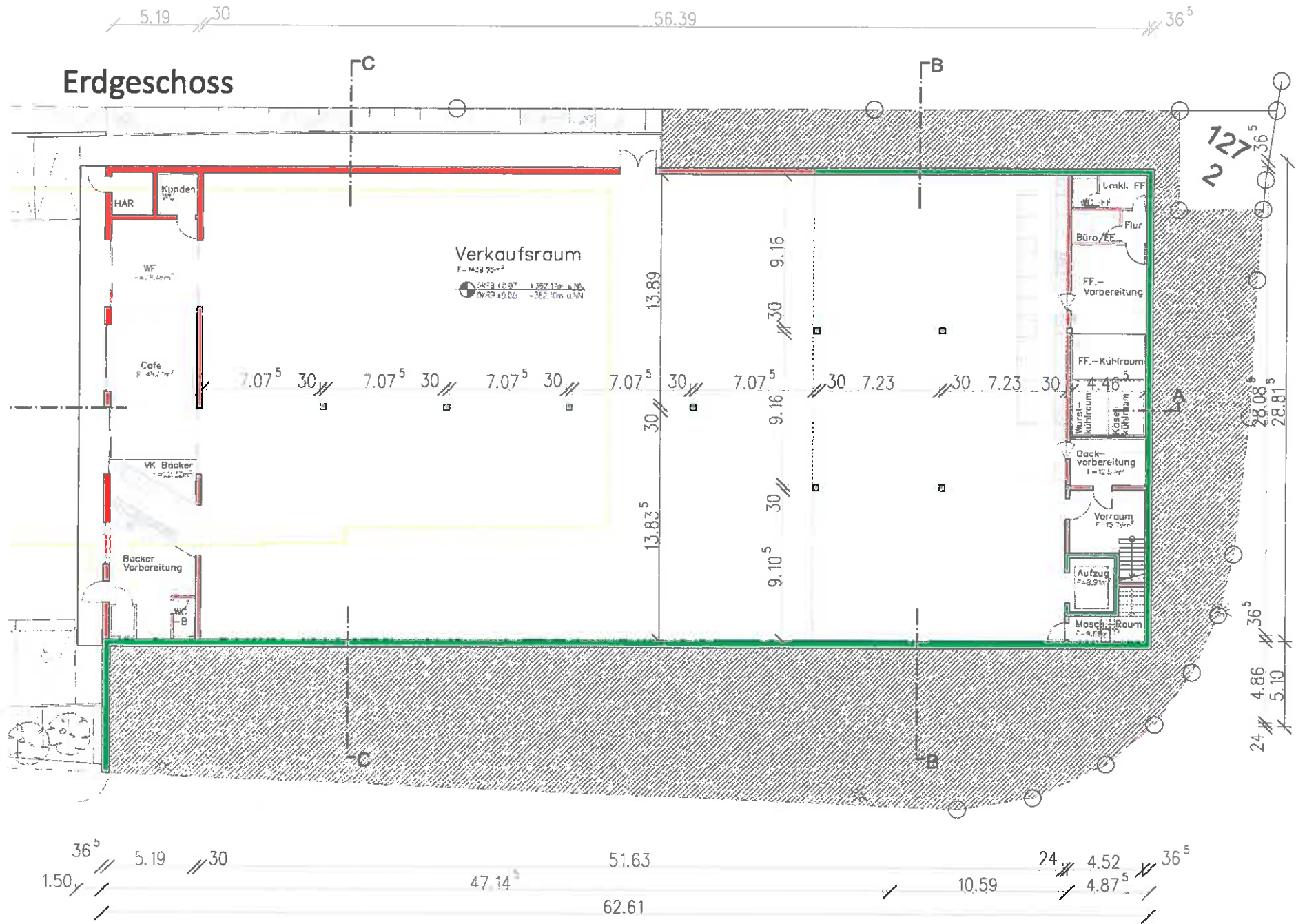
Erstellt am: 16.06.2015

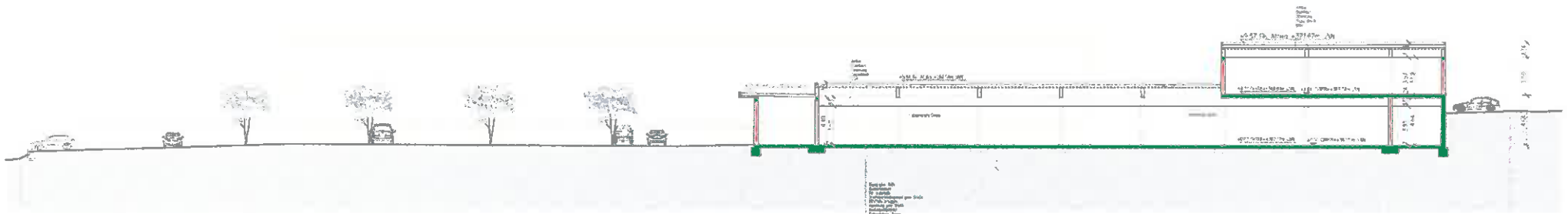
Maßstab 1:2500



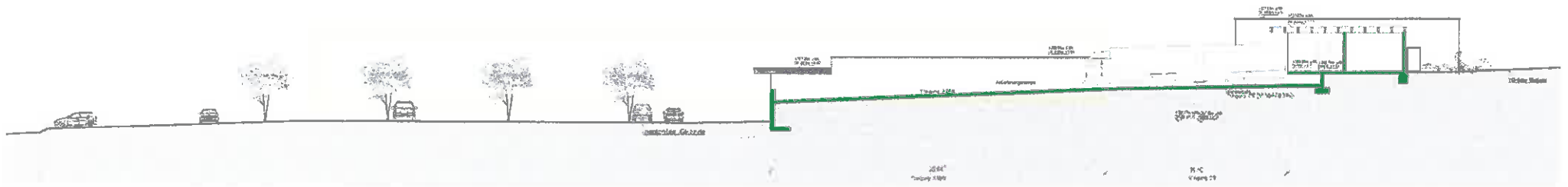
Übersicht



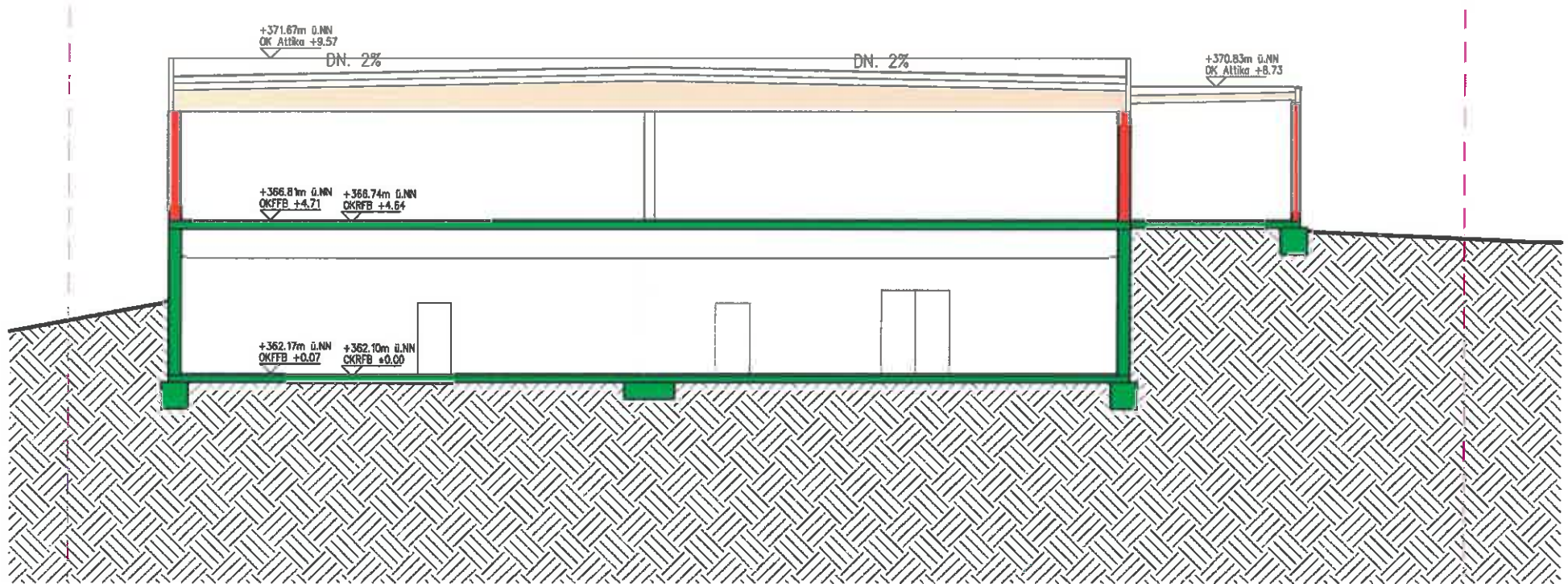




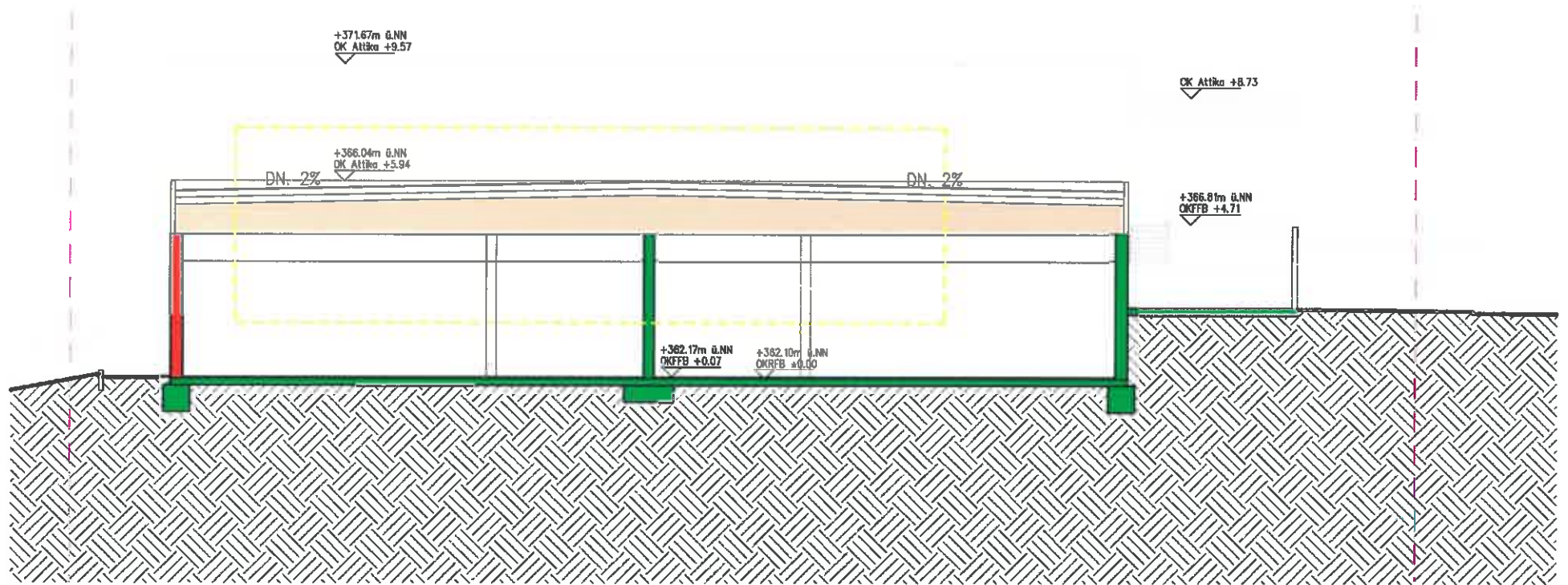
Schnitt A-A



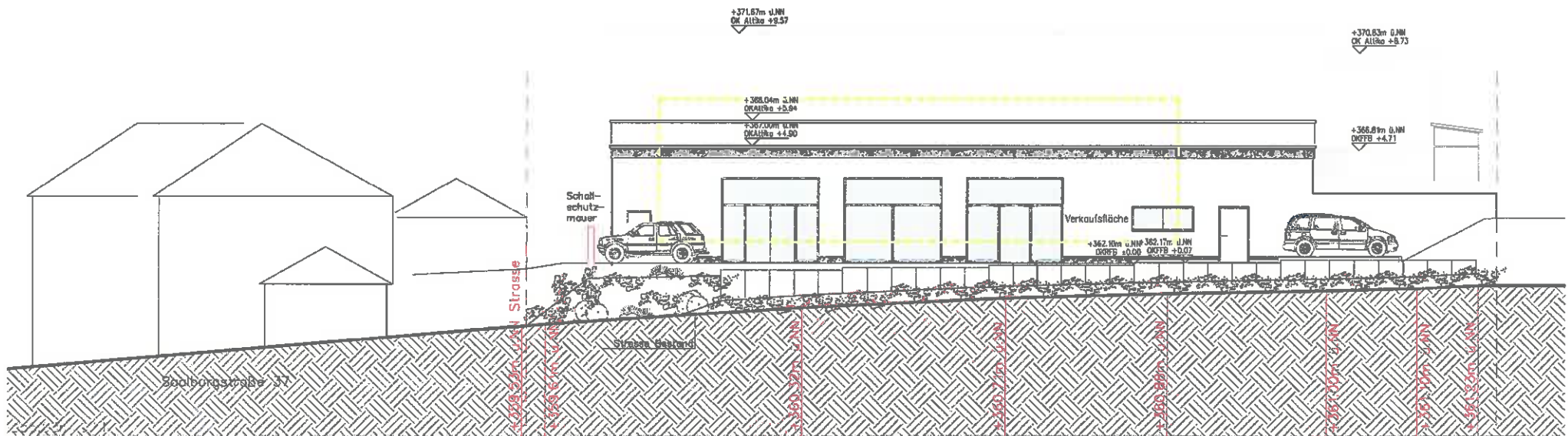
Schnitt Rampe Anlieferung



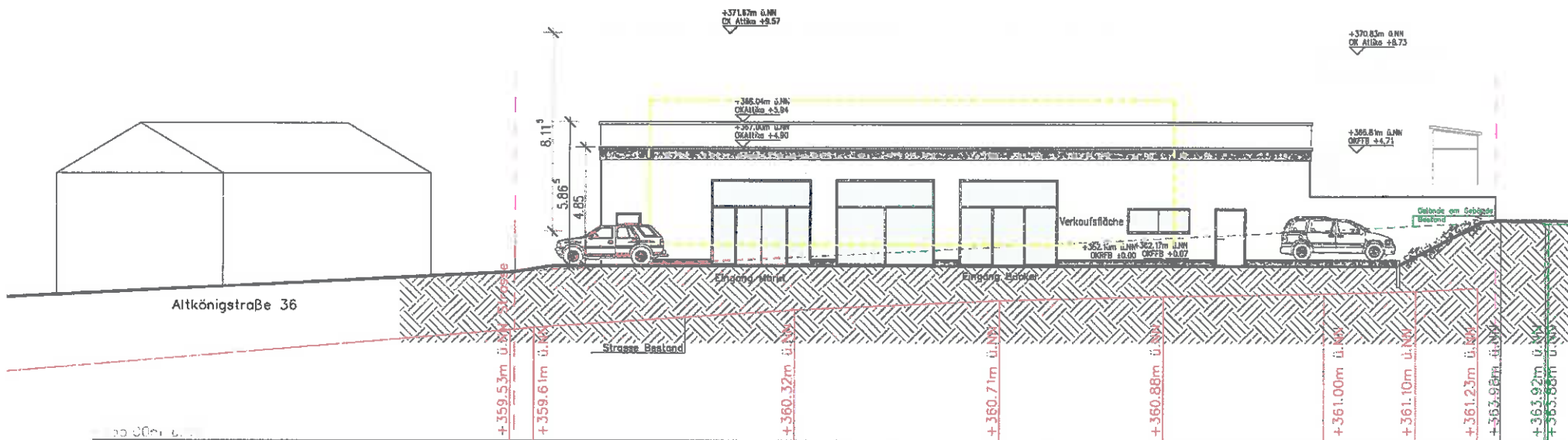
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Süd-West-Ansicht (von Saalburgstraße)



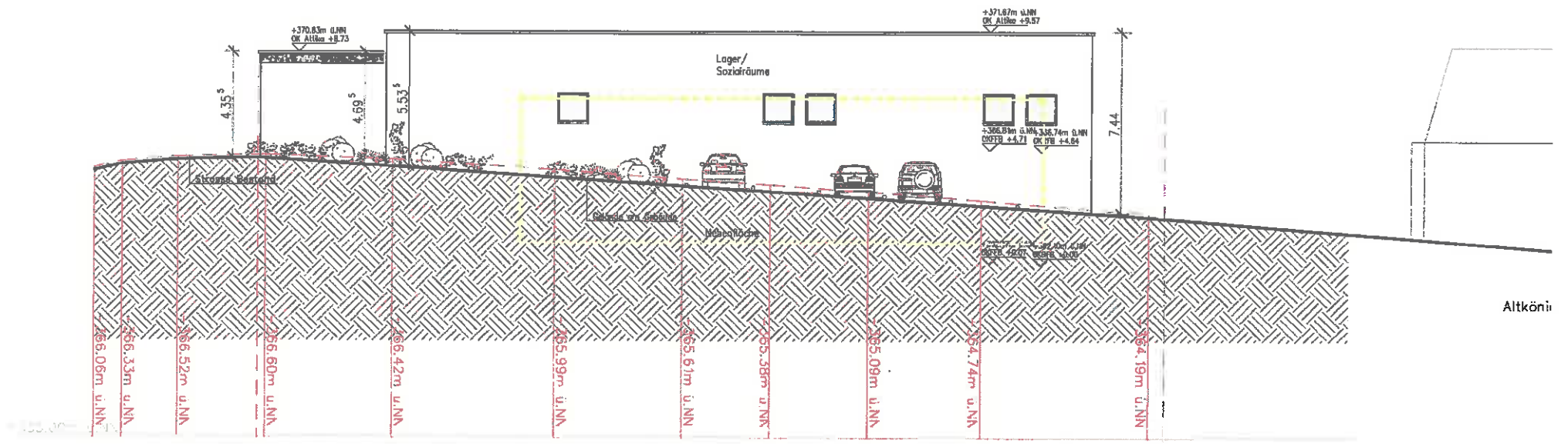
Süd-West-Ansicht (Schnitt vor Gebäude)



Süd-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Stadt Neu-Anspach



Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

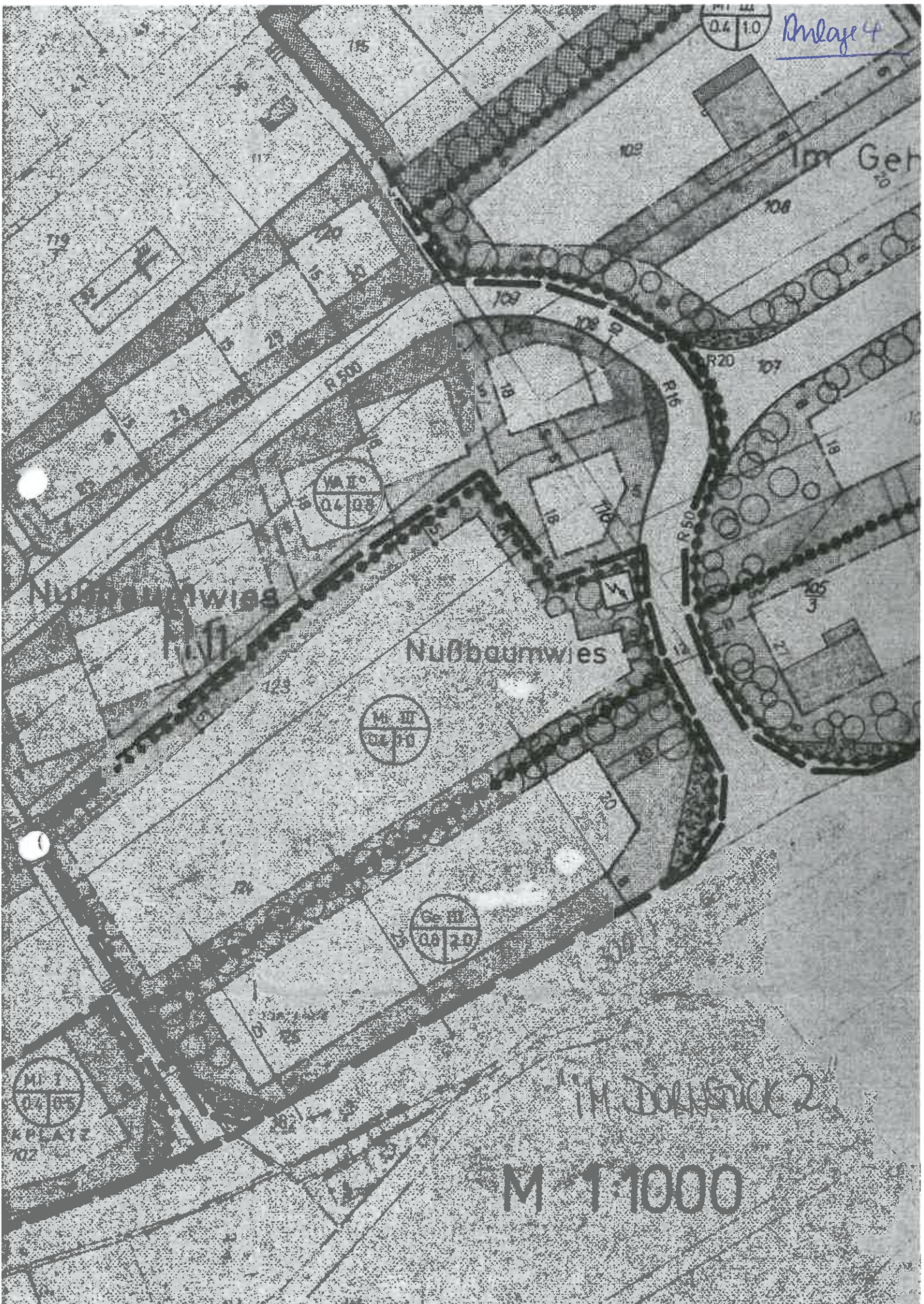
Erstellt am: 02.02.2015

Maßstab 1:2500



0.4 1.0

Anlage 4



Nußbaumwies

Im Geh

Nußbaumwies

IM DORNSTÜCK 2

M 1:1000

M. I.
0.4 1.0
KPLATE
102



Datum, 15.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/126/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	23.06.2015	
Tourismus-, Umwelt-, Land- u. Forstwirtschaftsausschuss	07.07.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-14-15 Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nahversorgungsmarkt EDEKA In der Us,
Stadtteil Anspach
Grundsatzentscheidung
Einleitung des Verfahrens**

Sachdarstellung:

Die Firma EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH ist vor etwa einem Jahr an die Stadt mit der Bitte herangetreten, mittelfristig für den in der Rudolf-Diesel-Straße befindlichen EDEKA-Markt einen Verlagerungsstandort zu suchen, da der Markt am derzeitigen Standort nicht erweitert werden kann und im Vergleich zu den benachbarten Discounter-Märkten über eine sehr geringe Verkaufsfläche verfügt. Der bestehende Standort im Gewerbegebiet Am Burgweg hat derzeit rd. 900 m² Verkaufsfläche.

Geplant ist ein zeitgemäßer Markt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Getränkemarkt und einem Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m² mit 187 Stellplätzen.

In einem Scoping-Termin wurde mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange der mögliche Standort am Ortseingang von Anspach südlich der L 3270 mit Anbindung im Bereich der Ampelanlage Theodor-Heuss-Straße/Bahnhofstraße/L3270 erörtert. Hier wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein, ob ein Umbau der Ampelanlage in einen Kreisverkehr möglich ist. Von Seiten des Regionalverbandes wird ein Standort gewünscht, der möglichst weit an die vorhandene Bebauung heranrückt. Bei der Planung sind auch besonders die Belange des Natur- und des Artenschutzes zu würdigen. Die Positionierung der Gebäude bedarf aus topografischen Gründen/Auenbereich auch sehr viel Feingefühl. Für die Realisierung sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag im 2-stufigen Regelverfahren und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan ist nicht erforderlich, da keine regionalplanerischen Ziele (die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 2.000 m² Verkaufsfläche) und keine Vorranggebiete betroffen sind. Der Standort (Planungsstand 18.06.2015) kann als noch integrierter Standort angesehen werden

Da es um die Entwicklung einer Grundstücksfläche von größer 5.000 m² geht, die im Regionalen Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesen ist, ist beim Regionalverband eine Ausnahme von der Richtlinie zur Flächenkompensation zu stellen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren müssen eine Verkehrsuntersuchung (Anbindung an die Landesstraße), eine tierökologische Untersuchung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden.

Da die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes und die gleichzeitig angedachte Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes (siehe Vorlage XI/128/2015) voraussichtlich zu Veränderungen der bisherigen Angebotsstrukturen in der Stadt führen werden und es Wechselwirkungen zwischen den beiden Vorhaben geben wird, sollte ein Gesamtkonzept für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Neu-Anspach über ein Einzelhandelskonzept untersucht werden. Hierzu werden im Moment Angebote von geeigneten Firmen eingeholt. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich die EDEKA und die REWE kostenmäßig beteiligen werden.

Die Sicherung der Grundstücke konnte bereits über die Beurkundung von Vertragsangeboten gesichert werden. Dies erfolgte auf der Grundlage eines Grundstückspreises von 34,00 €/m². Hierzu wurde zuvor ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss des Hochtaunuskreises eingeholt. Der Weiterverkauf an EDEKA soll nach entsprechender Planungssicherheit zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Kosten für die Vertragsabwicklungen sowie alle Planungskosten werden die Firma EDEKA übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA In der Us, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 271 bis 279 und Teilflächen der Grundstücke Flurstücke 269, 270 und 443 und Teilflächen der Grundstücke in der Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstücke 115 und 226.

Sämtliche mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger;

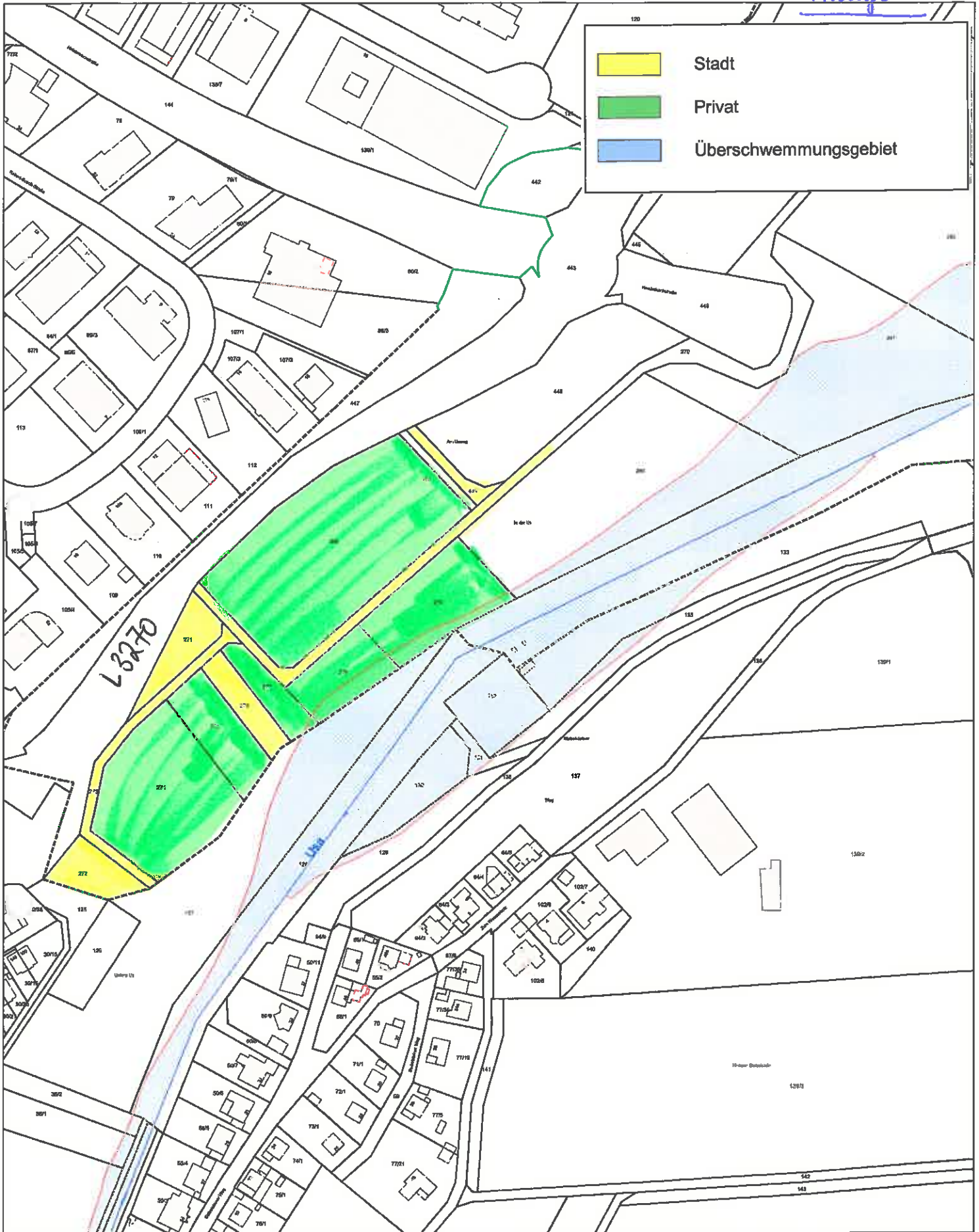
Planziel ist die Schaffung von Baurecht für die geplante Errichtung des Nahversorgungsmarktes EDEKA einschließlich der dazugehörigen Stellplätze und der Ausgleichsmaßnahmen;

2. das in der Anlage 3 dargestellte Baukonzept als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Kenntnis zu nehmen;
3. beim Regionalverband FrankfurtRheinMain den Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes und den Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von den Richtlinien zum Flächenausgleich zu stellen;
4. die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes, das beide (EDEKA und REWE) die Einzelhandelsstruktur prägende Vorhaben umfasst, in Auftrag zu geben, wobei der Magistrat beauftragt wird, noch einen Kostenschlüssel zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern zu vereinbaren.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Eigentumsverhältnisse
2. Lageplan mit Geltungsbereich
3. Planungskonzeption (Übersichtsplan und Grundriss Stand 18.06.2015)
4. Orthofoto



Stadt Neu-Anspach



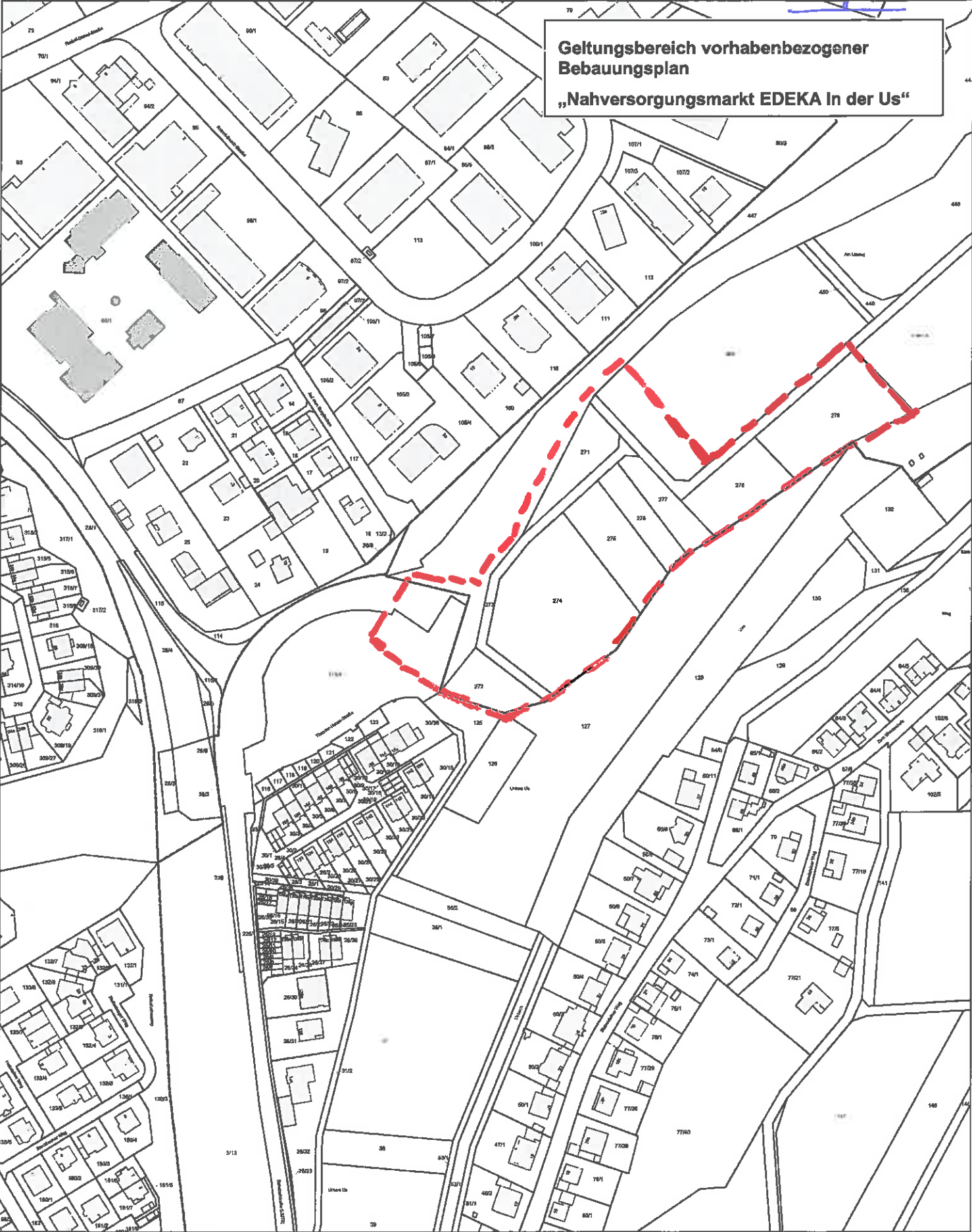
Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

Erstellt am: 11.06.2015

Maßstab 1:2500



**Geltungsbereich vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„Nahversorgungsmarkt EDEKA In der Us“**



Stadt Neu-Anspach



Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt
Erstellt am: 15.06.2015
Maßstab 1:2500



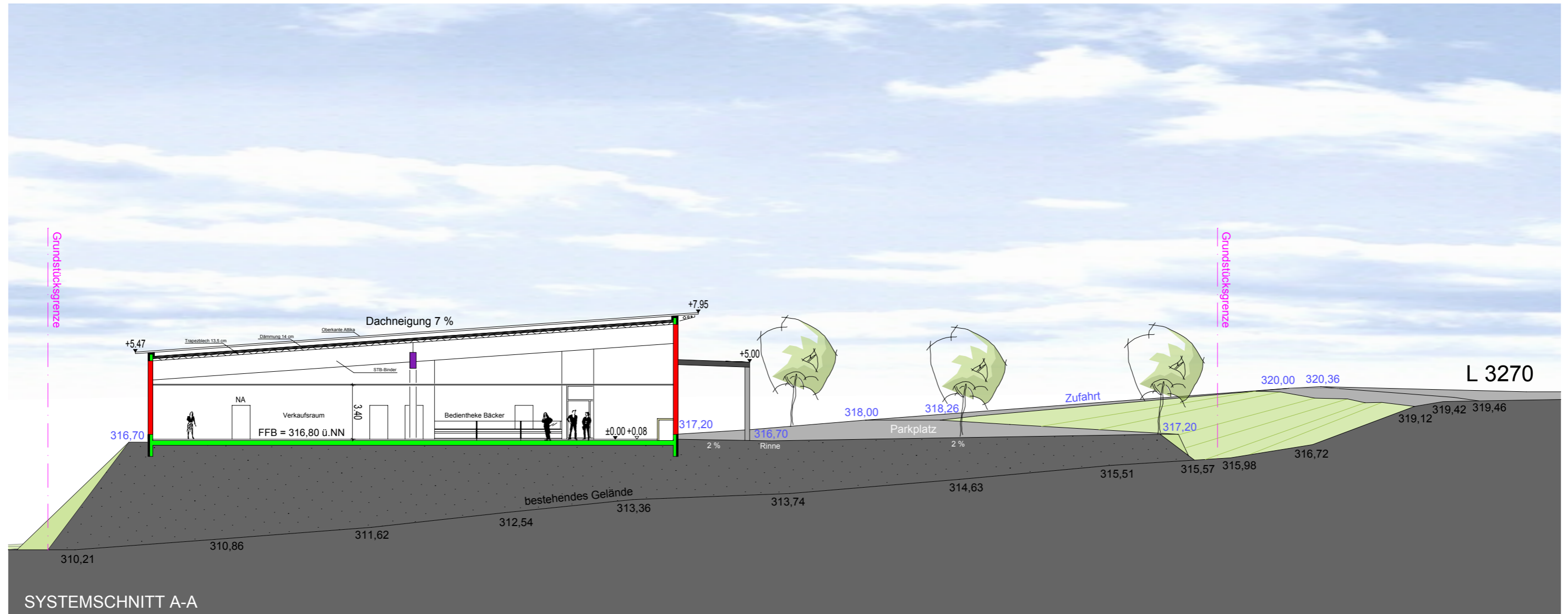
Anlage 3



Legende:	
VK-Fläche:	ca. 1.835 m ²
VK Lebensmittel	ca. 30 m ²
Windfang	ca. 60 m ²
Mall	ca. 70 m ²
Backshop	ca. 70 m ²
Summe VK	ca. 1.995 m ²
NF EDEKA	ca. 640 m ²
Leergutlager kalt	ca. 100 m ²
Gesamtfläche EDEKA	ca. 2.635 m ²
Stellplätze	ca. 151
GRZ befest. Fl.	0,81
GFZ	0,31
Grundstücksgröße	ca. 10.040 m ²
Ausgleichsfläche	ca. 3.460 m ²

ÜBERSICHTSPLAN







Aktenzeichen: Feldmann/Sachs
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 30.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/142/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	07.07.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-15-13 Bebauungsplan Hauptstraße, 3. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnsbach
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB**

Sachdarstellung:

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 14 Flst. 54/5 und 54/6, Hauptstraße 28 hat die Änderung des Bebauungsplanes Hauptstraße beantragt. Zielsetzung ist der Abbruch eines Garagen- und Nebengebäudes und die Errichtung eines Wohnhauses. Die Grundstücke liegen teilweise innerhalb des Bebauungsplanes Hauptstraße und teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Die vorhandene Bauflucht der Gebäude der Nachbarbebauung soll eingehalten werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen klassischen Fall der Innenentwicklung der nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Der Antragssteller hat sich bereit erklärt, die Verfahrenskosten zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1. i.V.m. § 13 a BauGB den Bebauungsplan Hauptstraße, 3. Änderung, Gemarkung Hausen-Arnsbach, aufzustellen.

Planungsziel ist die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Hauptstraße zur Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus auf Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 14 Flst. 54/5 und 54/6, Hauptstraße.

Die Verfahrenskosten sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

- Anlagen:
1. Lageplan
 2. Geltungsbereich Bebauungsplan
 3. Auszug Bebauungsplan Hauptstraße

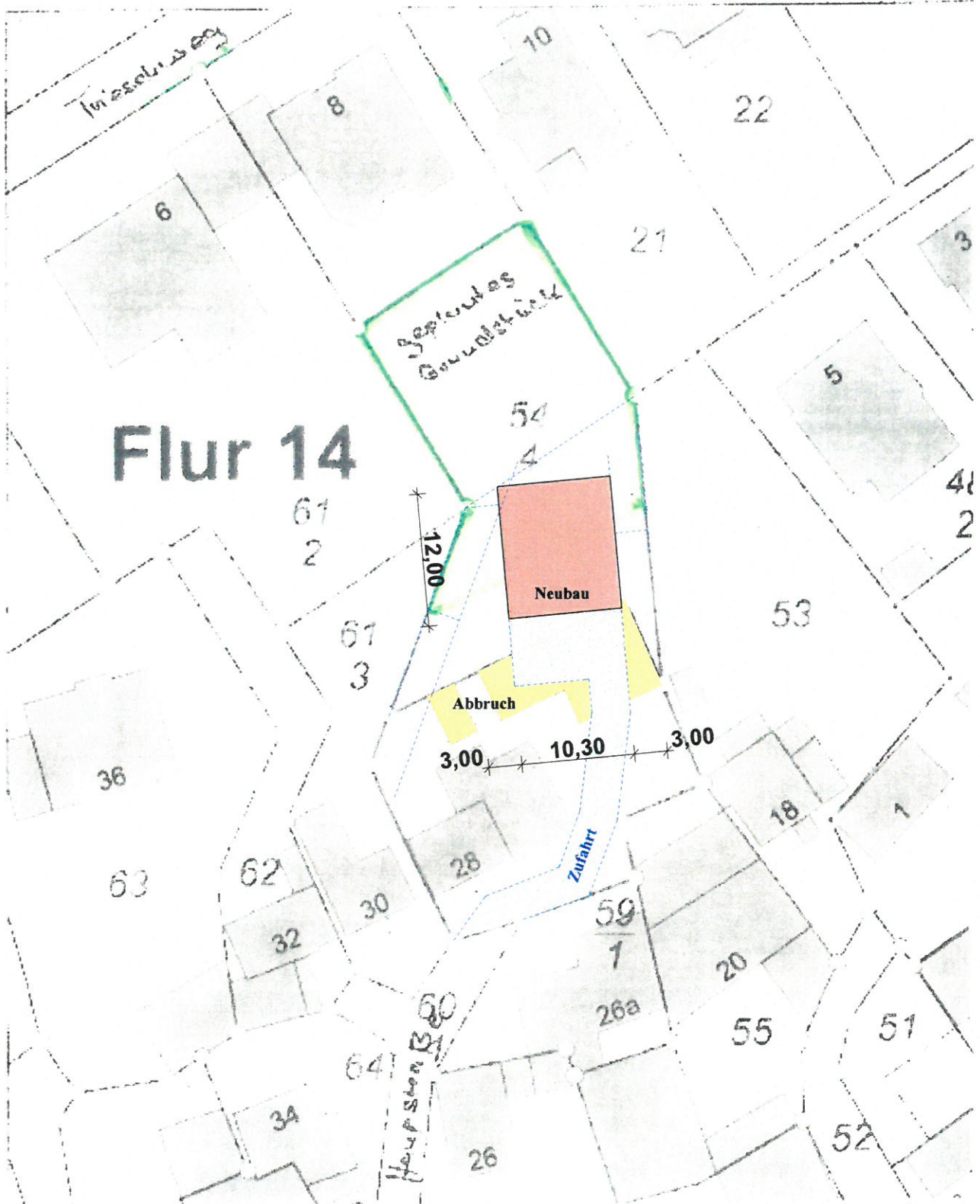
Amf für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

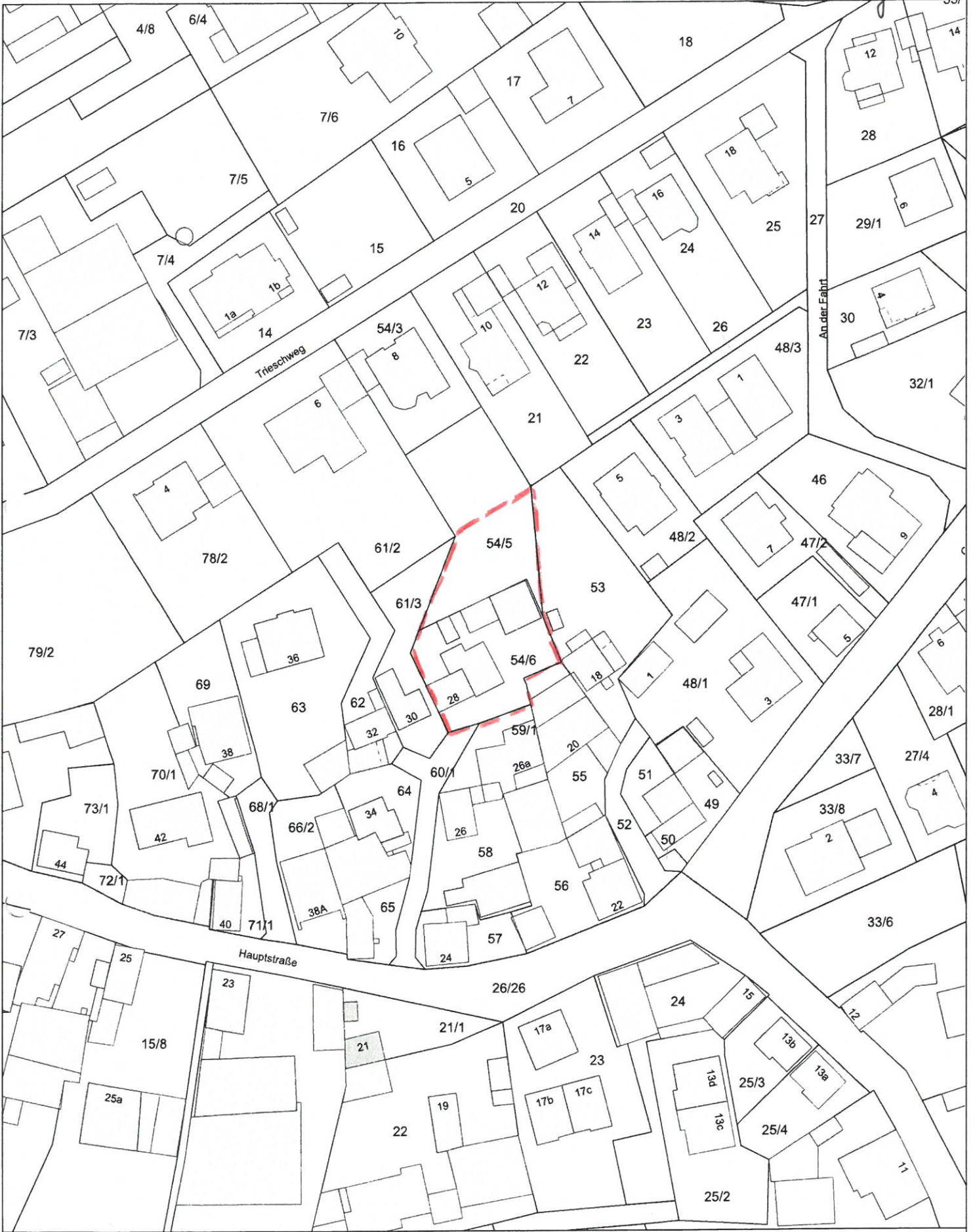
Berner Straße 11
55552 Limburg a. d. Lahn

Gemarkung Hausen-Arnsbach

Anlage zur
Fortführungsmittelteil
Nr. 5/2014

Fortführungstallnummer 1





Stadt Neu-Anspach

HUSEN - ARNSBACH FÜR 14



Erstellt von: Viola Feldmann, Bauen, Wohnen und Umwelt

Erstellt am: 30.06.2015

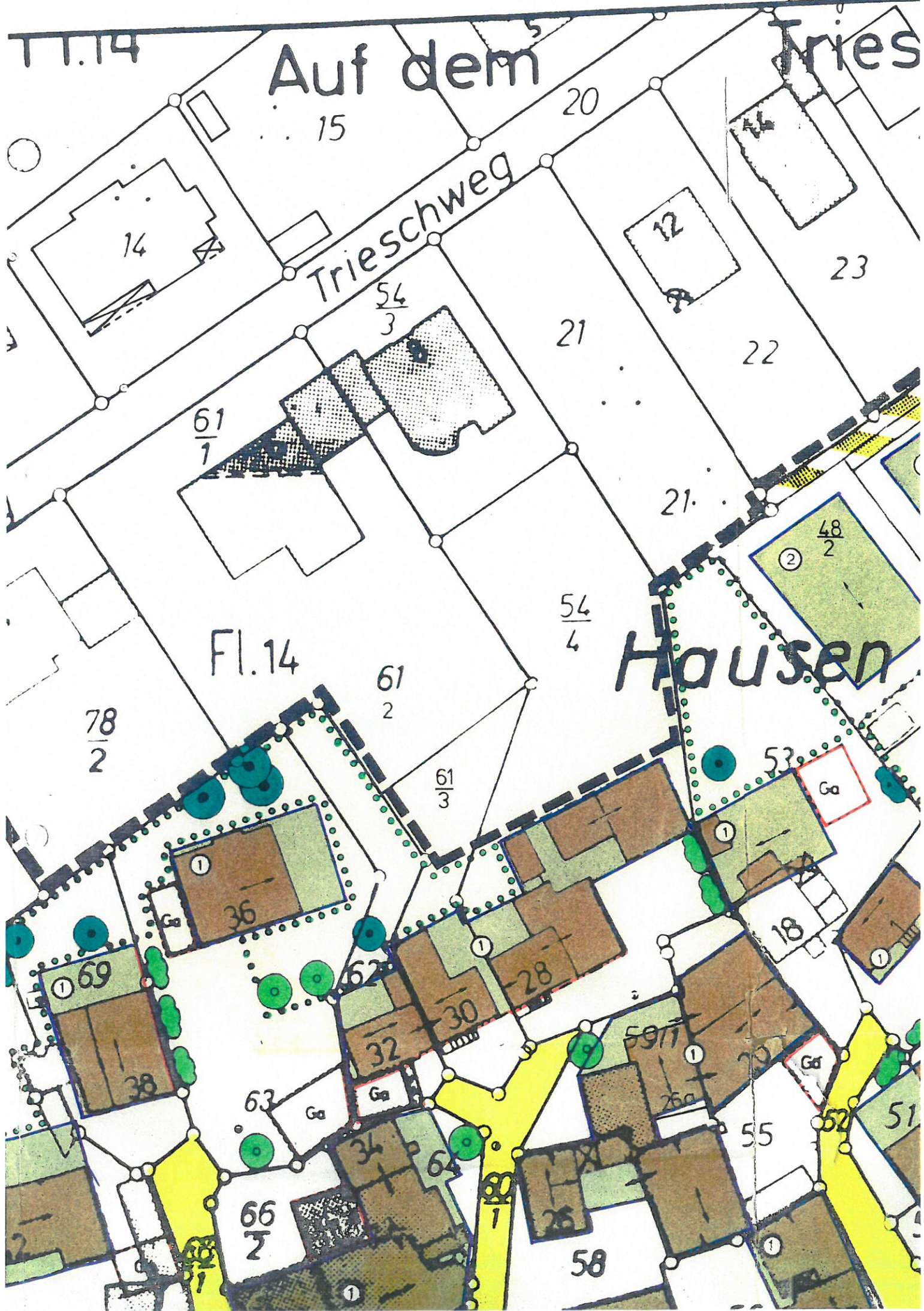
Maßstab 1:1000



TT.14

Auf dem

Tries



Fl.14

Hausen

Triesweg

$\frac{78}{2}$

$\frac{61}{1}$

$\frac{54}{3}$

$\frac{54}{4}$

$\frac{61}{2}$

$\frac{61}{3}$

$\frac{48}{2}$

53

18

59

55

52

51

$\frac{66}{2}$

$\frac{60}{1}$

58



Aktenzeichen: Feldmann/Sachs
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 29.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/141/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	07.07.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB

Sachdarstellung:

Mit der Verlagerung der Shell-Tankstelle ins Gewerbegebiet Am Kellerborn wird ein zentraler Grundstücksbereich an der Bahnhofstraße für eine Nachnutzung frei. Für den Grundstücksbereich liegt kein Bebauungsplan vor, eine Beurteilung von Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird (§ 1 Abs. 3 BauGB) Um an dieser exponierten Lage städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung aktiv gesteuert werden. Darüber hinaus sollen angrenzende, noch nicht bebaute Grundstücke bzw. das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Auf der Anspach liegende Grundstück Flst. 93, das im Moment als Grünfläche festgesetzt ist, mit in die städtebauliche Planung einbezogen werden. Die städtebauliche Entwicklung sollte vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Planziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Von der Möglichkeit bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder ausnahmsweise zuzulassen, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, soll vorliegend Gebrauch gemacht werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wird vorgeschlagen, eine Veränderungssperre zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Festlegung von Festsetzungen zur baulichen Nutzung als Mischgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 5 Flurstücke 57/1,101/8 bis 101/10,100/2,100/3,101/5 bis 101/7,58/7 bis 58/9 und 93 und Teilflächen Flst. 94,102/1.

2. für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.04.2015 (GVBl. S. 188) die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

**Satzung der Stadt Neu-Anspach
über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach**

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2
Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

1. Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 1 BauGB: Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
2. Die von der Veränderungssperre nicht erfassten Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 3 BauGB: Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. Ausnahmen von der Veränderungssperre können erteilt werden nach Maßgabe des § 14 Absatz 2 BauGB: Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

**§ 3
Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB)

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Geltungsbereich Bebauungsplan/Veränderungssperre Bahnhofstraße 71-73
2. Auszug Bplan Auf der Anspach



Fl. 5

DAUERKLEINGARTEN

Kurt-Schumacher-Straße

Schubertstraße

Ortsweg 6

GE
Anspach

Fl. 13

0-30°

WR II 03 (06)
0-30°

WR III 03 (09)

WA IX 03 (12)

WA II 50 03 (16)

03 (06)

03 (06)

03 (06)

03 (06)

03 (06)

03 (06)

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

(L10)

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

(L11)

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

(L12)

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

(L13)

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

(L14)

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

(L15)

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

(L16)