



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

28. März 2019

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **03.04.2019**
um **20:00** Uhr

in den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach) stattfindenden 23. Sitzung des Bauausschusses in der XII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

- 1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/22/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 13.02.2019**
- 2. Beratungspunkte**
 - 2.1 Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach
-Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie
-Beschlussfassung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen
Vorlage: 305/2018
 - 2.2 60-17-01 Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 306/2018
 - 2.3 Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes
-Gebiet: Kompostierungs-, Nachrotte- und Kompostlagerplatz unterhalb der Biogasanlage Brandholz
Vorlage: 16/2019
 - 2.4 60-18-02 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach
-Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 Baugesetzbuch BauGB
eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen
Vorlage: 75/2019

- 2.5 60-18-02 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach
-Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 76/2019
- 2.6 60-16-08 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld
-Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 79/2019
- 2.7 60-19-06 Bebauungsplan Freilichtmuseum Hessenpark, 1. Änderung und Erweiterung
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.9.1997
Vorlage: 87/2019

3. Punkte ohne Aussprache

- 3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)
-Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019: Stellungnahmen der Arbeitsgruppen
Vorlage: 85/2019

4. Mitteilungen des Magistrats

- 4.1 Mitteilungen des Magistrats
Vorlage: 74/2019

5. Anfragen und Anregungen

gez.
Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Protokoll

Nr. XII/23/2019

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 03.04.2019

Sitzungsbeginn: 20:04 Uhr

Sitzungsende: 20:55 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Höser, Roland

Kulp, Kevin

Linden, Cornelius

Löffler, Guntram

Maas, Rudi

Otto, Artur

Riecks, Jutta

Scheer, Cornelia

Töpferwien, Bernd

von der Schmitt, Christian

für Henrici, Rainer

für Strutz, Birger

für Jaberg, Peter

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bosch, Corinna

Fleischer, Hans-Peter

Gemander, Reinhard

Schirner, Regina

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

V. Von der Verwaltung

Corell, Sarah

VI. Als Gäste

Eckhard, Raphael

Seniorenbeirat

VII. Schriftführer

Sachs, Martin

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Bürgermeister Thomas Pauli zieht die Vorlage zu TOP 2.3 zurück. Auf Wunsch einiger Ausschuss-Mitglieder soll TOP 3.1 beraten werden und wird daher unter Beratungspunkte als TOP 2.8 aufgeführt. Die Tagesordnung wird nun wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/22/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 13.02.2019

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/22/2019 des Bauausschusses am 13.02.2019 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

- 2.1 Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach**
- **Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie**
- **Beschlussfassung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen**
Vorlage: 305/2018

Reinhard Gemander kritisiert, dass die Abgabe einer Stellungnahme nur 14 Tage lang möglich war. Die betroffenen Anwohner hätten außerdem direkt angeschrieben werden sollen. Er möchte wissen, ob es eine Absprache bezüglich der Tiefgaragenzufahrt mit Herrn Feger gegeben hat?

Beschluss:

Es wird beschlossen, zu dem Bebauungsplanentwurf „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, 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 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Netzdienste Rhein-Main, Schreiben vom 25.9.2018, Az.: N1-NA4-cw

Auf Ihre Anfrage vom 12.09.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-17-01 Bebauungsplan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“ und 60-17-09 Bebauungsplan „Taurusstraße 38 - 46“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Unsere Stellungnahme vom 02.08.2018 behält ihre Gültigkeit.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur 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. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir 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. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

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

2. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Schreiben vom 25.9.2018, Az.: bau

Die im Rahmen des Verfahrensschrittes gem. § 4 (1) BauGB zu o.a. Verfahren abgegebene Stellungnahme vom 25.07.2018 halten wir aufrecht. Die Stellungnahme lautete:

„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 Bebauungsplan-Geltungsbereich als bestehende „Wohnbaufläche“, „Gemischte Baufläche“ und „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan-Entwurf bereitet die Aufgabe von ca. 1 ha „Gewerblicher Baufläche“ an der Saalburgstraße zugunsten der Entwicklung von Wohnnutzung vor. Dies wird durch die Betriebsaufgabe (Autohaus Jäger) bzw. die vorgesehene Betriebsverlagerung (Schrotthandel Röhrig) möglich. Durch die Festsetzung von Mischgebiet im Bereich „Gewerblicher Baufläche“ am südwestlichen Gebietsrand und Wohngebiet im Bereich „Gemischter Baufläche“ werden zusätzlich bisher im RPS/RegFNP 2010 vorgesehene Möglichkeiten gewerblicher Nutzung aufgegeben bzw. eingeschränkt. Da im Plangebiet bereits überwiegend Wohnnutzung vorherrscht, wird die angestrebte Entwicklung als städtebaulich sinnvoll angesehen. Dadurch erhöht sich jedoch aufgrund aktuell fehlender Gewerbeflächenreserven in Neu-Anspach der Bedarf an neuen Flächen, der im Rahmen der RPS/RegFNP-Neuaufstellung zu berücksichtigen ist.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich mitten in dem Prozess zur Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). Eines der Kernthemen des Prozesses ist die zukünftige (Siedlungs-) Entwicklung zu der auch die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen gehört.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.“

Der Anregung wird entsprochen.

3. Unitymedia, eMail vom 28.9.2018, Az.: Zentrale Planung ND

Aus Ihrer Begründung ist ersichtlich, dass insgesamt 112 neue Wohneinheiten entstehen (5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohneinheiten).

Vorab benötigen wir allerdings für unsere Planung noch die Haustypen bzw. Grundstücke der restlichen 60 Wohneinheiten. (Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Einzelhäuser)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass auch diese Wohneinheiten parallel zur Saalburgstraße und voraussichtlich in Mehrfamilienhäusern entstehen werden. Eine konkrete Planung für diesen Bereich gibt es indes noch nicht.

4. Syna GmbH, Schreiben vom 10.10.2018, Az.: Jürgen Fischer

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 01.08.2018.

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 können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 Verlege tiefe 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189. Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

5. Hochtaunuskreis, Der Kreisausschuss, Schreiben vom 29.10.2018, Az.: 60.00.06-217

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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine derzeit zum Teil brach liegende Gewerbegebietsfläche einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen. Bei der bereits seit mehreren Jahren brach liegenden Gewerbegebietsfläche handelt es sich um ein ehemaliges Autohaus. Daran angrenzend befindet sich jedoch ein großer Schrotthandel, der noch in vollem Umfang betrieben wird und ebenfalls mit dem Ziel einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet überplant wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus das nordöstlich angrenzende Mischgebiet, das heute überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und dem entsprechend nun als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Lediglich am südwestlichen Geltungsbereichsrand wird ein kleiner Teil als Mischgebiet festgesetzt.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von ca. 6,7 ha, in dessen Umfang 100 Wohnungen durch Geschosswohnungsbau neu entstehen sollen.

Planungsrechtlich unterliegt der Geltungsbereich mit seinen verschiedenen Nutzungsbereichen mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen, die in ihren Festsetzungen ersetzt werden.

Der jetzt zur Stellungnahme vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass im Verfahren auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet wird.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der vorliegenden Planung direkt nicht berührt. Die Planung kann vom Grundsatz her aus städtebaulichen Aspekten nachvollzogen werden, allerdings stellt sich die Frage nach dem zukünftigen Betriebsstandort des Schrotthandels.

Auch wenn der Bebauungsplan selbst nur Innenbereichsflächen überplant, sind in dessen Folge die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und ein weiterer irreversibler Flächenverbrauch in Verbindung mit der daraus resultierenden Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nicht gegebene Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit nur vordergründig. Um der Landwirtschaft in der Folge nicht weitere, für die regionale Produktion von Lebensmitteln wichtige Flächen zu entziehen, werden aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft intensive Bemühungen gefordert, um für den Schrotthandel einen neuen Standort in einem bereits ausgewiesenen oder bestehenden Gewerbegebiet zu finden. Die Suche sollte dabei nicht auf die Gebietsgrenzen der Stadt Neu-Anspach beschränkt werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel wird diesen Standort verlassen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, zur Betriebsverlagerung der Firma Röhrig GmbH & CO. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, südöstlich des Deponieparks Brandholz auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld, Flur 1, Flurstück 13/11 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsstätte Firmen Röhrig“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/11. Planziel ist die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH.

Der Vorhabenträger lässt gegenwärtig von einem Architekturbüro die zukünftige Betriebsgestaltung auf dem o.g. Grundstück planen. Diese Planung wird die Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser kann fortgesetzt werden, sobald die Planung vorliegt.

Es handelt sich hierbei um ein eigenständiges Aufstellungsverfahren mit eigenständigen Beteiligungsschritten nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Fachbereich ländlicher Raum wird auch zu diesem Bauleitverfahren gehört und hat die Möglichkeit der Stellungnahme.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Neuordnung eines bereits planungsrechtlich gesicherten und überwiegend bereits bebauten Gebietes auf einer Fläche von ca. 6,7 ha. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird um Erläuterung gebeten, wie die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Wohngebietes Nr. 5 und 5a erfolgen soll, da der Erhalt der vorhandenen Heckenstruktur im Süden der Grundstücke in Gefahr gesehen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anbindung und Zufahrt zum Gebiet 5a (hinter Taunusstraße 38) erfolgt über die Stichstraße im Westen der beiden Grundstücke. Das Flurstück 113/2 gehört zum Anwesen Taunusstraße 42 und wird im Falle einer Bebauung von Norden von der Taunusstraße her erschlossen. Die beiden östlichen Grundstücke im Baugebiet Nr. 5 werden von Osten her über den landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Zuwegungen sind jeweils im Norden der Grundstücke vorgesehen bzw. im Gebiet 5a bereits Bestand.

Die vorhandene Heckenstruktur bzw. bestehende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Dornstück“ wurde hier übernommen, der Erhalt ist somit gesichert.

Aufgrund der Bedeutung für den Artenschutz (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 9), aber auch zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild, sollen die vorhandenen Gehölze zwischen dem Betriebsgelände des Altmetallhandels und dem Offenlandbereich zum Erhalt festgesetzt werden. Ist dies nicht möglich, weil die Gehölze sich auf dem angrenzenden Flurstück befinden, ist zur Sicherung der Minimierungsmaßnahmen eine Eingrünung mittels heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestbreite von 5 m an der östlichen Seite des Flurstücks 105/8 vorzusehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Wert für die Gehölze für die Vogelwelt ist unstrittig, ein artenschutzrechtlich begründetes Erfordernis für ihren Erhalt besteht indes nicht. Wegen des Vorrangs einer größtmöglichen Ausnutzung des Grundstücks muss deshalb von einer diesbezüglichen Festsetzung abgesehen werden. Hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung wirken aber die generellen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Artenschutz

Für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung in Hessen wird darum gebeten, anstatt des Bayerischen Leitfadens, den „Hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung“ (Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2015) mit den jeweiligen Mustern zu verwenden. Auch wenn dieser keinen legislativen Charakter aufweist, so sind die Naturschutzbehörden dazu angehalten ihre Stellungnahmen auf dessen Grundlage zu erarbeiten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag folgt selbstverständlich dem hessischen Leitfaden, nicht dem Bayerischen. Der redaktionelle Fehler wird korrigiert. Bezüglich der verwendeten Prüfschemata wird an der Vorgehensweise festgehalten, da sie entgegen den hessischen Prüfbögen nicht suggeriert, das Artenschutzrecht sei durch einfache Algorithmen zu lösen. Im Übrigen unterstehen die hessischen Prüfbögen nicht mehr dem zwischenzeitlich novellierten § 44 BNatSchG.

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes, der o. g. Gehölze zu achten.

Wünschenswert sind weitere gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Fassaden- und oder Dachbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude.

Es wird angeregt, eine Regelung zur Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz, Naturfasern) als Baustoff in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen schont Klima und Umwelt - Stichworte CO₂-Senke, Energieeinsparung und biologische Abbaubarkeit. In diesem Zusammenhang wird auf den Tagungsband „Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen“, 2009 herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Punkte betreffen vorliegend in weit überwiegendem Maße seit Jahren bebaute Wohngrundstücke mit „eingewachsenen“ Gehölzstrukturen, für die entsprechende Festsetzungen nicht sinnvoll sind und wegen des Bestandschutzes auch nicht greifen. Detailregelungen z. B. für bestimmte Baustoffe entziehen sich im Übrigen dem Zugriff des Bauplanrechtes.

6. Hessenmobil, Scheiben vom 30.10.2018, Az.: 34 c 2_BE 14.01.02 Vo_18-1802

Gegen den Bebauungsplan "Taurusstraße 38 — 46" bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gegen den Bebauungsplan "Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße" werden seitens Hessen Mobil folgende Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen erhoben:

Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, Leistungsfähigkeitsnachweis, Zufahrten (Rechtsgrundlage der Einwände: §§ 1,123 BauGB, §§ 19, 23,29,47 HStrG).

Verkehrssicherheit (Rechtsgrundlage der Einwände: § 47 HStrG)

Erläuterung/ Möglichkeiten zur Überwindung der vorgebrachten Einwände:

In Ihrem Schreiben führen Sie aus, dass die Anbindung des Gewerbebetriebes gegenwärtig über eine Grundstückszufahrt zum Wirtschaftsweg erfolgt, der wiederum in die Landesstraße 3014 einmündet (außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt). Die Einmündung des Wirtschaftsweges ist somit gemäß § 19 HStrG als Zufahrt zu betrachten. Der Wirtschaftsweg inklusive der Zufahrt zur Landesstraße liegt zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altkönigstraße / Herzbergstraße /Saalburgstraße", die Regelungen des Bebauungsplanes wirken sich jedoch auf diese Zufahrt aus. Durch die Umwandlung der Gewerbenutzung in Wohnnutzung ist mit einem andersartigen Verkehr zu rechnen, der zukünftig die Zufahrt nutzen wird. Somit handelt es sich hier im Sinne des § 19 HStrG um eine Änderung einer Zufahrt, für die die Genehmigung der Straßenbaubehörde erforderlich sein wird. Für die Zufahrt ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen und Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen. Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit hat nach dem "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS 2015) zu erfolgen. Es ist dabei der aus dem Plangebiet (1b) zu erwartende zusätzliche Verkehr zu berücksichtigen. Zur Abschätzung des aus dem beabsichtigten Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens empfehle ich aus der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung anzuwenden. Zudem sind mit Blick auf den Aspekt Verkehrssicherheit die Stellungnahmen der Straßenverkehrsbehörde und dem regionalen Verkehrsdienst der Polizei einzuholen und Hessen Mobil vorzulegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des hier angesprochenen Grundstücks erfolgt über eine direkte Anbindung an die Altkönigstraße, zusätzlich setzt der Plan Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt fest, so dass hierdurch keine weiteren Nachweise erforderlich werden.

Die Sichtfelder an den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße sind im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Die Sichtfelder sind entsprechend den geltenden Planungsrichtlinien (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) zu dimensionieren. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Sichtdreiecke ebenfalls eingetragen. In Ihrem Abwägungsschreiben weisen Sie darauf hin, dass die beiden Anbindungen im Bestand bereits vorhanden sind und daher auf die Eintragung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Sichtdreiecke an Einmündungen (auch innerhalb der geschlossenen Ortslage) werden in Bebauungsplänen eingetragen um die Sichtbeziehungen für die Verkehrsteilnehmer dauerhaft von störenden Hindernissen freizuhalten. Dabei ist es unerheblich, ob die Straßenanbindung bereits besteht oder erst noch errichtet werden soll.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Sichtfelder werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet la liegt zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt und unterliegt somit nicht den Einschränkungen der Bauverbotszone. Dennoch ist für die geplante Bebauung (Tiefgarage) Hessen Mobil im Rahmen des Bauantragverfahrens zu beteiligen. Gegebenenfalls wird seitens Hessen Mobil dann noch die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens gefordert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Kapitel 3.9 der Begründung wird dargelegt, dass das Fuß- und Radweg netz im Bestand vorhanden ist und demnach keine Änderungen geplant sind. Mit Blick auf die fußläufige Erschließung des Plangebietes 1b ist diese Aussage nicht nachvollziehbar. Der Gehweg im Zuge

der Saalburgstraße endet ca. 10 m vor der Einmündung eines Wirtschaftsweges in die Landesstraße. Auf den Grundstücken im Plangebiet 1b sind auch keine Geh- Fahr- und Leitungsrechte vermerkt, die eine Wegeanbindung für alle geplanten Einzelhäuser von dem bestehenden Gehweg im Zuge der Altkönigstraße/ Saalburgstraße ermöglicht. Mit Ihrem Schreiben vom 11.09.2018 legen Sie dar, dass seitens der Stadt keine Änderungen geplant sind und das Fuß- und Radwegenetz bestand sei. Gleichzeitig erläutern Sie, dass die Grundstücke im Plangebiet 1b über den Wirtschaftsweg erschlossen werden sollen. Die o.a. Lücke des Gehweges zwischen der Einmündung Altkönigstraße/Saalburgstraße und dem Wirtschaftsweg liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Straßenbaulastträger der Landesstraße ist nicht verpflichtet den Gehweg entsprechend zu erweitern. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit zukünftig berechnete Forderungen nach einem Lückenschluss des Gehweges gestellt werden, so ist dieser Lückenschluss durch die Stadt zu tragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach akzeptiert, dass der Straßenbaulastträger nicht verpflichtet ist, die Fußgängerverbindung herzustellen.

Eine abschließende Stellungnahme kann ich erst abgeben, wenn mir die geforderten Unterlagen vorgelegt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Abwasserverband Oberes Usatal, Schreiben vom 5.11.2018, Az.: ED/Ansp/Bau

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde der Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan am 06.09.2018 gefasst.

Die aktualisierte Fassung weist demnach keine relevanten Änderungen bzgl. der Auswirkungen der Schmutzfrachten auf das bestehende Entwässerungssystem auf.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein neuer Hinweis bzgl. der hydraulischen Belastung liegt jedoch der Begründung zum Bebauungsplan vor [1].

Der Sammler in der Altkönigstraße zwischen den Schächten 40151 und 40154 (Haltungen vor den Häusern Altkönigstraße 5, 7 und 9) ist bei einem 5-jährlichen Regenereignis bei derzeitigem Bebauungsstand überlastet.

Wenn bei einem Neubau auf dem Grundstück „Saalburgstraße 39“ die Versiegelungsfläche erhöht wird (im Vergleich zu den Bestandsflächen), dann ist mit einer stärkeren hydraulischen Überbelastung im Bereich der Häuser Altkönigstraße 5, 7 und 9 zu rechnen.

Um die hydraulische Belastung entgegenzuwirken stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:

1. Auswechslung der Haltungen zwischen den Schächten 40151 und 40154 (Haltungslänge: ca. 83 m)
2. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 inklusive einer Abflussbegrenzung
3. Versiegelungsfläche soll bei einem Neubau auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 geringer sein im Bezug zu dem jetzigen Bestandsgebäude.

Zusätzlich soll laut dem Bebauungsplan auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die geplante Neubebauung als Wohnbebauung mit einer GRZ = 0,4 voraussichtlich zu einer deutlichen Entsiegelung des Bereichs, der gegenwärtig als Gewerbegebiet mit einer GFZ = 0,8 festgesetzt ist, führen wird.

Trotz alledem sind keine negativen Auswirkungen auf die Schmutzfrachtberechnung auf das bestehende Entwässerungssystem zu erwarten. Die betroffenen Flächen sind bereits in der Schmutzfrachtsimulation berücksichtigt worden.

Wir hoffen Sie ausreichend informiert zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 13.11.2018, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-117

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 14. August 2018.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der angesprochenen Stellungnahme wird u.a. ausgeführt, dass die innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen festgesetzten WA-Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten können. Gegen die geplante Umnutzung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen in Wohn- und Mischgebiet bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit einer Flächengröße von ca. 1 ha handelt es sich um keine raumbedeutsame Inanspruchnahme der regionalplanerisch als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellten Fläche. Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebäude wird die geplante Umnutzung der gewerblichen Flächen aus regionalplanerischer Sicht befürwortet.

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 nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die untere Naturschutzbehörde keine Stellungnahme vorgebracht hat, die der Planung grundsätzlich entgegensteht.

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

Bodenschutz

Seit meiner o.g. Stellungnahme vom 14. August 2018 haben sich aufgrund der Informationen aus dem Bebauungsplanverfahren einige Änderungen ergeben.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Grundstücke, die von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung umgewidmet werden sollen. Zum einen existierte in der Saalburgstraße 39 das Autohaus Jäger KG, das inzwischen als Altstandort mit der Nr.: 434.007.010000.108 in der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) erfasst wurde. Eine Bewertung der Fläche hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wurde noch nicht durchgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht (CDM Smith, Alsbach, PN 108891, Stand 22.05.2015) von für das Grundstück des ehem. Autohauses Jäger liegt vor und wurde dem RP mit Email vom 23.11.2018 mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Zur orientierenden Untersuchung des Untergrundes hinsichtlich eines möglichen Auftretens von Schadstoffen und zur orientierend abfallcharakterisierenden Bewertung von beim Bau anfallender Bodenaushubmassen wurden an entnommenen Bodenproben chemisch-analytische Untersuchungen vorgenommen. Hierzu wurden die Bohrsondierungen in

Bereichen positioniert, in denen ein Umgang mit umweltrelevanten Stoffen stattgefunden hat (Heizöltank, Abscheideanlage, Waschhalle, Werkstatt). Die Ergebnisse der flächenspezifischen orientierenden Untersuchungen wurden in Unterkapiteln zusammen- und den bodenschutz- und abfallrechtlich relevanten Bewertungskriterien gegenübergestellt. Die Ergebnisse der abfallcharakterisierenden Untersuchungen des Bodens geben Hinweise, dass anfallendes Bodenmaterial uneingeschränkten (Z0) bzw. eingeschränkt unter Sicherungsmaßnahmen (Z1.2) verwertet werden kann. Detaillierte Untersuchungen sollten baubegleitend durchgeführt werden. Eine Gefährdung des Bodens bzw. des Grundwassers ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLU-Handbücher ([U18],[U19]) nicht abzuleiten. Bei den organosensorisch auffälligen Bodenproben der Auffüllung aus dem Bereich des Heizöltanks wurde eine Konzentration an Mineralölkohlenwasserstoffen von 230 mg/kg bestimmt. Im liegenden natürlichen Untergrund lag der Gehalt unterhalb der Bestimmungsgrenze. Dieser Befund lässt sich auf eine geringe örtliche Beeinflussung des oberflächennahen Untergrundes durch ggf. Tropfverluste bei der Betankung schließen. Eine relevante Verlagerung in den liegenden Untergrund bzw. eine daraus resultierende mögliche Grundwassergefährdung ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLU-Handbücher ([U18], [U19]) nicht abzuleiten.

Zum anderen ist der Standort Schrotthandel Röhrig in der Saalburgstraße 41 mit der Nr.: 434.007.010-000.040 eingetragen. Hier ist seit 1957 bis heute der Schrotthandel Röhrig gemeldet. Dieser soll im Zuge der geplanten Bebauung umgelegt werden und somit wird der jetzige Standort in der Saalburgstraße 41 zum Altstandort. Für das Grundstück ist weiterhin unter der Nummer 434.007.010-000.035 eine sonstige schädliche Bodenveränderung eingetragen. In 2011 wurde eine Einzelfallrecherche durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine Hinweise auf eine Müllablagerung vorhanden sind. Ein nutzungsbedingter Eintrag von Mineralölen im Jahr 1991 wurde durch Bodenaustausch saniert. Über die momentane Nutzung des Grundstücks Saalburgstraße 33A liegen dem Regierungspräsidium keine Angaben vor, da es sich noch um einen laufenden Betrieb handelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für den Bereich der Saalburgstraße 41, dem Schrotthandel Röhrig, liegen Ergebnisse aus partiellen Bodenproben vor, die in den Jahren 1989 und 1991 durchgeführt wurden. Gegenwärtig ist der Betrieb noch im vollen Gange. Eine Verlagerung ist geplant, so dass der Standort für eine neue (Wohn-) Nutzung zur Verfügung steht. Eine vollständige Untersuchung erfolgt sinnvoller Weise nach weitgehender Räumung des Geländes. Der Untersuchungsumfang wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Anhand der bisher vorhandenen Kenntnisse kann nicht abgewogen werden, ob die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erforderlichen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die vorgesehene Nutzung, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Vor einer Umnutzung der gewerblichen Flächen in Wohnnutzung sind weitere Recherchen erforderlich ggf. sind auch orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez IV/Wi 41.1, durchzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück erhält in der Plandarstellung eine Festsetzung als Altlastenfläche.

Aus Ihrem Schreiben (Abwägungsergebnis) vom 11.09.2018 an das Regierungspräsidium Darmstadt geht hervor, dass Ihnen Informationen zu Bodenproben aus den Jahren 1989 und 1991 vorliegen. Bitte stellen Sie uns diese Informationen zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes können die Auswirkungen der Lärmbelastung des Verkehrs zur Tages- und Nachtzeit auf der Saalburgstraße auf die geplanten Wohnbauflächen 1a und 1b erst mit Erhalt des in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 7 erwähnten Schalltechnischen Gutachtens betrachtet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren muss klargestellt werden, dass der Betrieb des Treppenbauers auf der Mischgebietsfläche 4 im Zuge des neuen Bebauungsplanes nicht nur die Grenzwerte für ein Mischgebiet einzuhalten hat, sondern aufgrund der direkt anschließenden Wohnbebauung die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden müssen. Dies könnte für den Betrieb eine erhebliche Einschränkung darstellen und sollte unbedingt im Vorfeld mit dem Betreiber geklärt werden. Für den weiteren Verfahrensgang ist eine abschließende Stellungnahme von meiner Seite nur anhand eines schalltechnischen Gutachtens möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass zum Entwurf des Bebauungsplans hin ein Teil des Mischgebiets auf Wunsch des Eigentümers in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird. Zum anderen ist lt. Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) das Nebeneinander von Wohn- und Mischgebietes doch regelmäßig nicht zu beanstanden. Im akustischen Gutachten der IAB Oberursel vom 04.02.2019 wurde die Problematik untersucht und entsprechende Maßnahmen beschrieben, diese fanden Eingang in die textlichen Festsetzungen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Aus Sicht meiner Dezernate Abfallwirtschaft und Bergaufsicht verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 14. August 2018. Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate haben keine Bedenken oder Hinweise.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

II. Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangen sind.

9. Syna GmbH, Schreiben vom 21.2.2019, AZ.:

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

Hier verweisen wir auf unsere Schreiben vom 01.08.2018 und 10.10.2018.

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 können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. 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.

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

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

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

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.

I

n 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 Verlege tiefe 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 Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und 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.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, soweit sie die verbindliche Bauleitplanung betreffen bereits berücksichtigt. Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens waren

- ***die Integration der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in das Planverfahren***
- ***die Aufnahme der Festsetzung einer Altlastenfläche für das Grundstück Saalburgstraße 41 (Fa. Röhrig)***
- ***die Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Südostgrenze des Grundstückes Saalburgstraße 41***
- ***die Eintragung von Sichtfeldern in den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße 3041***

Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insofern kein weitergehender Handlungsbedarf.

10. NRM Netzdienste RheinMain , Schreiben vom 06.03.2019, Az.: N1-NA4-cw

auf Ihre Anfrage vom 18.02.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Altkönigstraße /Herzbergstraße/Saalburgstraße“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Litz 069 213-26259 s.litz@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir 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. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, soweit sie die verbindliche Bauleitplanung betreffen bereits berücksichtigt. Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens waren

- **die Integration der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in das Planverfahren**
- **die Aufnahme der Festsetzung einer Altlastenfläche für das Grundstück Saalburgstraße 41 (Fa. Röhrig)**
- **die Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Südostgrenze des Grundstückes Saalburgstraße 41**
- **die Eintragung von Sichtfeldern in den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße 3041**

Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insofern kein weitergehender Handlungsbedarf.

11. Hochtaunuskreis, Der Kreisausschuss, Schreiben vom 04.03.2019, Az.: 60.00.06-237

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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine derzeit zum Teil brach liegende Gewerbegebietsfläche einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ zuzuführen. Bei der bereits seit mehreren Jahren brach liegenden Gewerbegebietsfläche handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Autohauses. Daran angrenzend befindet sich jedoch ein großer Schrotthandel, der noch in vollem Umfang betrieben wird und ebenfalls mit dem Ziel einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet überplant wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus das nordöstlich angrenzende Mischgebiet, das heute überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und dem entsprechend nun als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Lediglich am südwestlichen Geltungsbereichsrand wird ein kleiner Teil als Mischgebiet festgesetzt.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von ca. 6,7 ha, in dessen Rahmen 100 Wohnungen durch Geschosswohnungsbau neu entstehen sollen.

Planungsrechtlich unterliegt der Geltungsbereich mit seinen verschiedenen Nutzungsbereichen mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen, die in ihren Festsetzungen ersetzt werden.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes hat im Oktober 2018 schon einmal zur Stellungnahme vorgelegen. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen machten Ergänzungen der Planunterlagen im Hinblick auf Lärmimmissionen, Altlasten und Verkehr erforderlich, die eine erneute Beteiligung der Behörden sowie öffentliche Auslegung bedingen.

Der zur Stellungnahme vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass im Verfahren auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet wird.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der vorliegenden Planung auch in der ergänzten Fassung nicht direkt berührt. Die Planung kann vom Grundsatz her aus städtebaulichen Aspekten nachvollzogen werden, allerdings stellt sich die Frage nach dem zukünftigen Betriebsstandort des Schrotthandels. Auch wenn der Bebauungsplan selbst nur Innenbereichsflächen überplant, sind in dessen Folge die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher

Flächen und ein weiterer irreversibler Flächenverbrauch in Verbindung mit der daraus resultierenden Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Die nicht gegebene Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit nur vordergründig. Dies wird hiermit erneut bewusst gemacht. Um der Landwirtschaft in der Folge nicht weitere, für die regionale Produktion von Lebensmitteln wichtige Flächen zu entziehen, werden aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft intensive Bemühungen gefordert, um für den Schrotthandel einen neuen Standort in einem bereits ausgewiesenen oder bestehenden Gewerbegebiet zu finden. Die Suche sollte dabei nicht auf die Gebietsgrenzen der Stadt Neu-Anspach beschränkt werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel wird diesen Standort verlassen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, zur Betriebsverlagerung der Firma Röhrig GmbH & CO. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, südöstlich des Deponieparkes Brandholz auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld, Flur 1, Flurstück 13/11 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsstätte Firmen Röhrig“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/11. Planziel ist die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH.

Der Vorhabenträger lässt gegenwärtig von einem Architekturbüro die zukünftige Betriebsgestaltung auf dem o.g. Grundstück planen. Diese Planung wird die Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser kann fortgesetzt werden, sobald die Planung vorliegt.

Es handelt sich hierbei um ein eigenständiges Aufstellungsverfahren mit eigenständigen Beteiligungsschritten nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Fachbereich ländlicher Raum wird auch zu diesem Bauleitverfahren gehört und hat die Möglichkeit der Stellungnahme.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten zweiten Bebauungsplanentwurf „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Neuordnung eines bereits planungsrechtlich gesicherten und überwiegend bereits bebauten Gebietes auf einer Fläche von ca. 6,7 ha. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der vorliegenden erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB werden zu den geänderten oder ergänzten Teilen keinen weiteren Anregungen, Empfehlungen und Hinweise abgegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme zur Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Die Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf den Erhalt der Heckenstruktur im Süden des WA der lfd. Nr. 5 und 5a. Die Anbindung und Zufahrt zum Gebiet 5a (hinter Taunusstraße 38) erfolgt über die Stichstraße im Westen der beiden Grundstücke. Das Flurstück 113/2 gehört zum Anwesen Taunusstraße 42 und wird im Falle einer Bebauung von Norden von der Taunusstraße her erschlossen. Die beiden östlichen Grundstücke im Baugebiet Nr. 5 werden von Osten her über den landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Zuwegungen sind jeweils im Norden der Grundstücke vorgesehen bzw. im Gebiet 5a bereits Bestand.

Die vorhandene Heckenstruktur bzw. bestehende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Dornstück“ wurde hier übernommen, der Erhalt ist somit gesichert.

Zudem wurde darum gebeten, die vorhandenen Gehölze zwischen dem Betriebsgelände des Altmetallhandels und dem Offenlandbereich zum Erhalt festzusetzen, sollte das nicht möglich sein, wird um die Festsetzung einer Eingrünung mit einer Mindestbreite von 5m gebeten. Der Wert für die Gehölze für die Vogelwelt ist unstrittig, ein artenschutzrechtlich begründetes Erfordernis für ihren Erhalt besteht indes nicht. Wegen des Vorrangs einer größtmöglichen Ausnutzung des Grundstücks muss deshalb von einer diesbezüglichen

Festsetzung abgesehen werden. Hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung wirken aber die generellen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ferner wurden Hinweise zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie weitergehende Empfehlungen zum Verzicht auf Geovlies sowie zur Beschaffenheit und Größe von Baumscheiben zur Anpflanzung gegeben. Diese Hinweise wurden bereits in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Insgesamt sei an dieser Stelle im Detail auf die Beschlussempfehlungen zur Stellungnahme der UNB vom 29.10.2018, Seite 6 dieser Abwägungsvorlage verwiesen.

12. Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 21.2.2019, Az.: I 18 KMRD- 6b/05-N 1319-2019

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13. Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 11.03.2019. Az.: III 31.2 – 61d 02/01-117

Aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der bzw. den angesprochenen Stellungnahmen wird u.a. ausgeführt, dass die innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen festgesetzten WA-Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten können. Gegen die geplante Umnutzung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen in Wohn- und Mischgebiet bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit einer Flächengröße von ca. 1 ha handelt es sich um keine raumbedeutsame Inanspruchnahme der regionalplanerisch als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellten Fläche. Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebäude wird die geplante Umnutzung der gewerblichen Flächen aus regionalplanerischer Sicht befürwortet.

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 nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die untere Naturschutzbehörde keine Stellungnahme vorgebracht hat, die der Planung grundsätzlich entgegensteht.

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

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Für den Planbereich ist somit keine Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten (bereits nachrichtlich übernommen unter 9.2.5 in der Begründung zum Bebauungsplan).

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz

Hinweis:

Ich gehe zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass das Grundstück Saalburgstraße 39 grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet ist. Einzelheiten zu gegebenenfalls erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 werden im Bauantragsverfahren mit dem Bauherrn abgeklärt.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Vorsorgender Bodenschutz

Es erfolgt keine Prüfung, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die Fläche durch die gewerbliche Nutzung bereits anthropogen überprägt ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen geringfügige Bedenken durch die Nähe des Plangebiets -allgemeines Wohngebiet- zur L 3041. Die schalltechnische Untersuchung Nr. A 75278/5225 der Firma IAB GmbH & Co. KG wurde auf Plausibilität geprüft.

Im Kapitel 9. Zusammenfassung, wird darauf hingewiesen, dass ohne Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA (Teilweise für ein MI) eindeutig erkennbar sind und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV überschritten werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach sollten daher klare Regelungen zu diesen Feststellungen getroffen werden.

Es wird daher empfohlen keine schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafzimmer) an den betroffenen Fassaden anzuordnen. Zusätzliche Alternativen hat der Gutachter beschrieben. Aktiver Schallschutz sollte jedoch Vorrang vor passivem Schallschutz haben.

In den textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes sollten hierzu Regelungen getroffen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung haben unter Ziffer 8 Eingang in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gefunden. Die vorliegende Untersuchung in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen bildet die Grundlage für den entsprechenden Nachweis im Bauantragsverfahren. Der Nachweis, dass eine (Wohn-)bebauung im Bereich der Saalburgstraße grundsätzlich möglich ist wurde erbracht.

Aus Sicht meiner Dezernate Abfallwirtschaft und Bergaufsicht verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahmen. Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate haben keine Bedenken oder Hinweise.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III. Öffentlichkeitsbeteiligung

██████████ email 4.10.2018

Mit Nachbarn haben wir das Thema aufgegriffen, wie es ist, wenn dort in der Saalburgstraße mehr Haushalte (Personen) sind und das Abwasser abgeleitet werden muss. In der Vergangenheit hat das Abwasser, welches unter dem Fußweg zur Altkönigstraße gelangt (in Höhe der Häuser 7 und 8 ist ein Schacht) bereits Probleme bereitet. Das Wasser konnte nicht umfänglich und schnell genug abfließen, Wasseraustritt aus dem Schacht und Überschwemmung war die Folge.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bitte nehmen Sie hier auf, dass an dieser Stelle das Fassungsvermögen der Kanalisation in der Altkönigstraße zu prüfen ist und entsprechend der zu erwartenden Abwassermengen die Kanäle und Abwasserrohre anzupassen sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung der Situation hat bereits im Juli 2018 durch das Ingenieurbüro Dr. Wieland stattgefunden mit folgendem Ergebnis:

„Nach der Bebauung des Grundstückes Saalburgstr. 41 wird in den Sammler in der Altkönigstrasse eingeleitet, der dann in den Sammler im St.-Marien-Weg mündet.

An gleicher Stelle mündet der Sammler aus dem Weg, der westlich des Grundstückes 39 liegt, in den Sammler St.-Marien-Weg.

In diesen Sammler wird die Bebauung Saalburgstraße 39 eingeleitet.

Bei einem 5-jährlichen Regen ist der Sammler in der Altkönigstrasse zwischen den Schächten 40151 und 40154 (das sind die Haltungen vor den Häusern Altkönigstrasse 5, 7 und 9) bei derzeitigem Bebauungsstand überlastet.

Wird auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 eine höhere Versiegelung zugelassen als momentan im Bestand vorhanden ist (danach sieht es aus), dann ist mit einer Verschärfung der Abflusssituation in der Altkönigstrasse im Bereich der Häuser 5, 7 und 9 zu rechnen.

Abhilfe kann durch zweierlei Maßnahmen erreicht werden:

- 1. Auswechslung der Haltungen zwischen den Schächten 40151 und 40154.
Gesamtlänge rd. 83 m
Erforderlicher Durchmesser DN 400
Geschätzte Kosten ca. 150.000 €**
- 2. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 und eine Abflussbegrenzung auf ein Maß, das dem jetzigen Abfluss entspricht.**

Für den Trockenwetterabfluss gibt es in beiden Fällen kein Problem.“

Eine Kostenübernahme der erforderlichen baulichen Maßnahmen am Kanal durch den Bauherrn/Eigentümer des Grundstückes Saalburgstraße 39 wird mittels städtebaulichem Vertrag sichergestellt. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wird von dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

- 2.2 60-17-01 Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 306/2018**

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach wird ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt, wenn mit dem Grundstückseigentümer/Bauträger des Grundstückes Saalburgstraße 39 in einem städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme für die erforderlichen Maßnahmen zur Entschärfung der Abflusssituation in der Altkönigstr im Bereich der Häuser 5, 7 und 9 geregelt ist.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2.3 Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes

-Gebiet: Kompostierungs-, Nachrotte- und Kompostlagerplatz unterhalb der Biogasanlage Brandholz

Vorlage: 16/2019

Bürgermeister Thomas Pauli zieht die Vorlage zu TOP 2.3 zurück.

Beschluss:

Entfällt

Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung

2.4 60-18-02 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach

-Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 Baugesetzbuch BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen

Vorlage: 75/2019

Beschluss:

Es wird beschlossen, zu dem Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA. 2. Änderung die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Frist bis zum 01.03.2019)

1. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 20.2.2019, Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05-N 1310-2019

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 und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2. Syna GmbH, Schreiben vom 13.2.2019, Az.: Jürgen Fischer

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

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 können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -Wegen kann die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich werden.

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 Verlege tiefe 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.

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.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189. Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Es bestehen unsererseits keine Bedenken die Bauleitplanung im genannten Bereich Von bisher „Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzten Flächen“ in „Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)“ Umzuwidmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der als Anlage zur Stellungnahme beigefügte Übersichtslageplan wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

- 2.5 60-18-02 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach
-Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 76/2019**

Beschluss:

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach wird ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

- 2.6 60-16-08 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld
-Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 79/2019**

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Aufstellungsbeschluss 60-16-08 vom 27.9.2016 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld aufzuheben,
2. den Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 25/1 bis 29 (Luditzer Straße 1,3,5,7,9) und Flurstücke 25/3,25/4 und 31 (Schlesierstraße 1, 3a und 3 b).

3. mit den Eigentümern der Grundstücke Luditzer Straße 7 und Schlesierstraße 3 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, den infrastrukturellen Folgekostenbeitrag, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten für den Brandschutz regelt.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2.7 60-19-06 Bebauungsplan Freilichtmuseum Hessenpark, 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.9.1997 Vorlage: 87/2019

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den am 22.9.1997 gefassten Aufstellungsbeschluss Freilichtmuseum Hessenpark, 1. Änderung und Erweiterung mit Erweiterung der Grundstücke für die Parkplatzerweiterung umzusetzen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Gemarkung Obernhain Flur 1, Flurstücke 14/24, 32/1, 30/1, 29/2, 29/3, 28/2, 22, 28/3, 23, 24, 25, 26 und 27.

Gemarkung Anspach Flur 24, Flurstücke 43/1, 50, 49, 47/1, 57/1, 57/2, 45, 46, 61, 62, 63/1, 60, 59, 58, 31/2, 31/3, 19/2, 19/1, 26 und 32.

Gemarkung Anspach Flur 25 Flurstücke 37/1, 37/2, 74, 73, 72/1, 69, 83 – 87, 82/1, 92/1, 75/1, 75/2, 75/3, 76, 79/1, 88/1, 63 – 68, 62/1 und 61/1.

Gemarkung Anspach Flur 33, Flurstücke 44/1, 44/2, 50, 46 und 48/1.

Gemarkung Anspach Flur 38 Flurstücke 1/13, 1/7, 1/11, 1/12, 1/14 und 1/15.

Planziel ist die Sicherstellung der mittel- und langfristigen Weiterentwicklung des Museumsgeländes.

2. Die Planungskosten gehen zu Lasten des Freilichtmuseum Hessenpark GmbH. Die Stadt übernimmt die Verwaltungskosten zur Abwicklung des Verfahrens.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040) -Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019: Stellungnahmen der Arbeitsgruppen Vorlage: 85/2019

Es ergab sich eine Diskussion über die geplante Sondersitzung am 04.05.2019. Die Bauausschuss-Mitglieder seien nicht informiert worden. Es wird zudem kritisiert, dass an dem Termin nur der Bauausschuss tagt und nicht alle Ausschüsse gemeinsam.

Andreas Moses erklärt, dass der Termin von Bürgermeister Thomas Pauli und Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino so bestätigt wurde. Außerdem sei ein Termin mit allen Ausschüssen von den Ausschuss-Vorsitzenden nicht gewünscht gewesen. Die Mitglieder sollen in den nächsten Tagen eingeladen werden.

Cornelia Scheer findet die im Projekt verwendeten Daten zu alt und die Ausrichtung des Projekts sei zu baulastig. Sie wünscht sich bis zur Sondersitzung mehr Informationen zur Infrastruktur und Wasserversorgung.

Sie fordert außerdem folgende Ergänzungen von Frau Schade:

1. Wie ändert sich die Infrastruktur in den Baugebieten?
2. Was ist für die Jugend vorgesehen? Gibt es ein Kindergarten- und Spielplatzkonzept?
3. Wie wird der bezahlbare Wohnraum umgesetzt?

Andreas Moses bestätigt die sehr baulastige Ausrichtung und erklärt, dass noch Kapitel bis zur Sondersitzung ergänzt werden können. Die Vorlage sei auch nur auf der heutigen Tagesordnung, damit sich die Mitglieder im Voraus zur Sondersitzung mit dem Projekt beschäftigen können.

Bernd Töpferwien findet den Fragekatalog an die Verwaltung sinnvoll, da man so im Vorfeld der Sitzung schon einige Sachverhalte klären kann.

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung

3. Mitteilungen des Magistrats

Bürgermeister Thomas Pauli berichtet, dass Frau Corell ab 01.05.2019 die Leitung des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt übernimmt.

3.1 Mitteilungen des Magistrats Vorlage: 74/2019

Mitteilung:

1. Dieser Mitteilung ist die Stellungnahme zur Schältschadenssituation 2018 im Forstamt Weilrod vom 01.03.2019 beigelegt.
2. Die Gutscheinaktion des Fördervereins POWER e. V. für Energie-Checks der Verbraucherzentrale wird 2019 fortgeführt.

Interessierte Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter und Vermieter bekommen auch in diesem Jahr einen Gutschein für einen kostenlosen Energie-Check. Die Bürgerinnen und Bürger können aus folgenden Check-Typen wählen: Gebäude-Check, Heiz-Check, Solarwärme-Check, Detail-Check oder neu seit Januar 2019 der Eignungs-Check Solar.

Die Energie-Checks der Verbraucherzentrale werden vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert. Ein kleiner Eigenanteil des Originalpreises ist normalerweise vom Bürger zu zahlen. Auch bei der diesjährigen Gutschein-Aktion übernimmt der Förderverein POWER e. V. des Hochtaunuskreises diesen Eigenanteil. Die ersten 50 Energie-Checks sind kostenlos. Es gilt die Reihenfolge der Anmeldung. Pro Haushalt kann nur ein Gutschein eingelöst werden.

Die Gutscheine können an Bürgerinnen und Bürger der „POWER e. V.-Mitgliedskommunen“ Bad Homburg, Friedrichsdorf, Grävenwiesbach, Neu-Anspach, Oberursel, Steinbach, Usinger, Wehrheim und Weilrod ausgegeben werden.

Nähere Infos finden Sie auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach in der Rubrik „Umwelt & Energie“-Energieberatung Usinger Land – Aktionen und Veranstaltungen.

3. Die Stadt Neu-Anspach wird bei dem diesjährigen Europatag am 11. Mai im Hessenpark auch mit einem Stand vertreten sein. Seit 2016 ist die Stadt Neu-Anspach Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Nahmobilität Hessen (AGNH). Die AGNH bietet Mitgliedern u.a. kostenfreie Werbemittel für Kampagnen etc.

In diesem Jahr konnten sich die Mitgliedskommunen bewerben für eine Fotowand-Aktion mit Fototeam zum Thema Fuß- und Radverkehr.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich ebenfalls beworben und wurde aus der großen Anzahl an eingegangenen Bewerbungen ausgewählt. Die Fotowand wird am 11. Mai beim Europatag als Mitmach-Aktion eingesetzt und soll auf das Thema Fuß- und Radverkehr aufmerksam machen.

4. Die Süwag Vertrieb AG & Co. KG hat der Stadt Neu-Anspach in einer Urkunde bescheinigt, dass die Straßenbeleuchtung der Kommune an allen Verbrauchsstellen gemäß Stromlieferungsvertrag auch im Kalenderjahr 2018 mit 100% Ökostrom versorgt wird. Damit wird bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 590 MWh pro Jahr die Umwelt um rund 257 t CO₂ im Vergleich zum durchschnittlichen Stromerzeugungsmix 2017 in Deutschland entlastet.

Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung

4. Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler kritisiert den Heckenschnitt durch den Bauhof während der Brutzeit. Am Dorfbrunnen 16 ragt eine Hecke weit in den Gehweg hinein, diese sollte vom Ordnungsamt kontrolliert werden.

Bernd Töpfer weist darauf hin, dass ein Maschendrahtzaun mit Stacheldraht beim Hessenpark in Richtung Talmühle gefährlich hängen würde.

Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Martin Sachs
Schriftführer



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

Datum, 14.11.2018 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/305/2018

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.03.2019	
Bauausschuss	03.04.2019	
Stadtverordnetenversammlung	11.04.2019	

Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach

- **Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie**
- **Beschlussfassung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.09.2018 den Entwurf des im Verfahren zusammengefassten Bebauungsplanes (Bebauungsplanentwürfe Altkönigsstraße-Herzbergstraße-Saalburgstraße und Taunusstraße 38-46) zur Offenlage beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 26.09.2018 bis einschließlich 02.11.2018 öffentlich aus. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Usinger Anzeiger am 13.09.2018. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/email vom 12.09.2018 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurde eine Eingabe gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 11 Behörden beteiligt, davon 8 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf in Teilbereichen überarbeitet bzw. ergänzt:

- Integration der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in das Planverfahren
- Aufnahme der Festsetzung einer Altlastenfläche für das Grundstück Saalburgstraße 41 (Fa. Röhrig)
- Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Südostgrenze des Grundstückes Saalburgstraße 41
- Eintragung von Sichtfeldern in den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße 3041

Die geänderten und ergänzten Planunterlagen wurden in der Zeit vom 26.2.2019 bis einschließlich 8.3.2019 in einer verkürzten Frist erneut offen gelegt.

Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Von Seiten der Privaten wurden keine Eingaben gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 8 Behörden beteiligt, davon 5 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen. Alle Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro PlanES, Gießen, ausgewertet, abgestimmt und sind im Beschlussvorschlag (in Fett- und Kursivschrift) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zu dem Bebauungsplanentwurf „Altkönigstraße/ Herzbergstraße/Saalburgstraße“, 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 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Netzdienste Rhein-Main, Schreiben vom 25.9.2018, Az.: N1-NA4-cw

Auf Ihre Anfrage vom 12.09.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-17-01 Bebauungsplan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“ und 60-17-09 Bebauungsplan „Taunusstraße 38 - 46“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Unsere Stellungnahme vom 02.08.2018 behält ihre Gültigkeit.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur 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. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir 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. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

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

2. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Schreiben vom 25.9.2018, Az.: bau

Die im Rahmen des Verfahrensschrittes gem. § 4 (1) BauGB zu o.a. Verfahren abgegebene Stellungnahme vom 25.07.2018 halten wir aufrecht. Die Stellungnahme lautete:

„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 Bebauungsplan-Geltungsbereich als bestehende „Wohnbaufläche“, „Gemischte Baufläche“ und „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan-Entwurf bereitet die Aufgabe von ca. 1 ha „Gewerblicher Baufläche“ an der Saalburgstraße zugunsten der Entwicklung von Wohnnutzung vor. Dies wird durch die Betriebsaufgabe (Autohaus Jäger) bzw. die vorgesehene Betriebsverlagerung (Schrotthandel Röhrig) möglich. Durch die Festsetzung von Mischgebiet im Bereich „Gewerblicher Baufläche“ am südwestlichen Gebietsrand und Wohngebiet im Bereich „Gemischter Baufläche“ werden zusätzlich bisher im RPS/RegFNP 2010 vorgesehene Möglichkeiten gewerblicher Nutzung aufgegeben bzw. eingeschränkt. Da im Plangebiet bereits überwiegend Wohnnutzung vorherrscht, wird die angestrebte Entwicklung als städtebaulich sinnvoll angesehen. Dadurch erhöht sich jedoch aufgrund aktuell fehlender Gewerbeflächenreserven in Neu-Anspach der Bedarf an neuen Flächen, der im Rahmen der RPS/RegFNP-Neuaufstellung zu berücksichtigen ist.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich mitten in dem Prozess zur Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). Eines der Kernthemen des Prozesses ist die zukünftige (Siedlungs-) Entwicklung zu der auch die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen gehört.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann."

Der Anregung wird entsprochen.

3. Unitymedia, eMail vom 28.9.2018, Az.: Zentrale Planung ND

Aus Ihrer Begründung ist ersichtlich, dass insgesamt 112 neue Wohneinheiten entstehen (5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohneinheiten).

Vorab benötigen wir allerdings für unsere Planung noch die Haustypen bzw. Grundstücke der restlichen 60 Wohneinheiten. (Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Einzelhäuser)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass auch diese Wohneinheiten parallel zur Saalburgstraße und voraussichtlich in Mehrfamilienhäusern entstehen werden. Eine konkrete Planung für diesen Bereich gibt es indes noch nicht.

4. Syna GmbH, Schreiben vom 10.10.2018, Az.: Jürgen Fischer

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 01.08.2018.

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 können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 Verlege tiefe 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189. Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

5. Hochtaunuskreis, Der Kreisausschuss, Schreiben vom 29.10.2018, Az.: 60.00.06-217

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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine derzeit zum Teil brach liegende Gewerbegebietsfläche einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen. Bei der bereits seit mehreren Jahren brach liegenden Gewerbegebietsfläche handelt es sich um ein ehemaliges Autohaus. Daran angrenzend befindet sich jedoch ein großer Schrotthandel, der noch in vollem Umfang betrieben wird und ebenfalls mit dem Ziel einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet überplant wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus das nordöstlich angrenzende Mischgebiet, das heute überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und dem entsprechend nun als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Lediglich am südwestlichen Geltungsbereichsrand wird ein kleiner Teil als Mischgebiet festgesetzt.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von ca. 6,7 ha, in dessen Umfang 100 Wohnungen durch Geschosswohnungsbau neu entstehen sollen.

Planungsrechtlich unterliegt der Geltungsbereich mit seinen verschiedenen Nutzungsbereichen mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen, die in ihren Festsetzungen ersetzt werden.

Der jetzt zur Stellungnahme vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass im Verfahren auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet wird.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der vorliegenden Planung direkt nicht berührt. Die Planung kann vom Grundsatz her aus städtebaulichen Aspekten nachvollzogen werden, allerdings stellt sich die Frage nach dem zukünftigen Betriebsstandort des Schrotthandels.

Auch wenn der Bebauungsplan selbst nur Innenbereichsflächen überplant, sind in dessen Folge die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und ein weiterer irreversibler Flächenverbrauch in Verbindung mit der daraus resultierenden Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nicht gegebene Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit nur vordergründig. Um der Landwirtschaft in der Folge nicht weitere, für die regionale Produktion von Lebensmitteln wichtige Flächen zu entziehen, werden aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft intensive Bemühungen gefordert, um für den Schrotthandel einen neuen Standort in einem bereits ausgewiesenen oder bestehenden Gewerbegebiet zu finden. Die Suche sollte dabei nicht auf die Gebietsgrenzen der Stadt Neu-Anspach beschränkt werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel wird diesen Standort verlassen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, zur Betriebsverlagerung der Firma Röhrig GmbH & CO. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, südöstlich des Deponiepark Brandholz auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld, Flur 1, Flurstück 13/11 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsstätte Firmen Röhrig“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/11. Planziel ist die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH.

Der Vorhabenträger lässt gegenwärtig von einem Architekturbüro die zukünftige Betriebsgestaltung auf dem o.g. Grundstück planen. Diese Planung wird die Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser kann fortgesetzt werden, sobald die Planung vorliegt.

Es handelt sich hierbei um ein eigenständiges Aufstellungsverfahren mit eigenständigen Beteiligungsschritten nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Fachbereich ländlicher Raum wird auch zu diesem Bauleitverfahren gehört und hat die Möglichkeit der Stellungnahme.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Neuordnung eines bereits planungsrechtlich gesicherten und überwiegend bereits bebauten Gebietes auf einer Fläche von ca. 6,7 ha. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird um Erläuterung gebeten, wie die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Wohngebietes Nr. 5 und 5a erfolgen soll, da der Erhalt der vorhandenen Heckenstruktur im Süden der Grundstücke in Gefahr gesehen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anbindung und Zufahrt zum Gebiet 5a (hinter Taunusstraße 38) erfolgt über die Stichstraße im Westen der beiden Grundstücke. Das Flurstück 113/2 gehört zum Anwesen Taunusstraße 42 und wird im Falle einer Bebauung von Norden von der Taunusstraße her erschlossen. Die beiden östlichen Grundstücke im Baugebiet Nr. 5 werden von Osten her

über den landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Zuwegungen sind jeweils im Norden der Grundstücke vorgesehen bzw. im Gebiet 5a bereits Bestand.

Die vorhandene Heckenstruktur bzw. bestehende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Dornstück“ wurde hier übernommen, der Erhalt ist somit gesichert.

Aufgrund der Bedeutung für den Artenschutz (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 9), aber auch zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild, sollen die vorhandenen Gehölze zwischen dem Betriebsgelände des Altmetallhandels und dem Offenlandbereich zum Erhalt festgesetzt werden. Ist dies nicht möglich, weil die Gehölze sich auf dem angrenzenden Flurstück befinden, ist zur Sicherung der Minimierungsmaßnahmen eine Eingrünung mittels heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestbreite von 5 m an der östlichen Seite des Flurstücks 105/8 vorzusehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Wert für die Gehölze für die Vogelwelt ist unstrittig, ein artenschutzrechtlich begründetes Erfordernis für ihren Erhalt besteht indes nicht. Wegen des Vorrangs einer größtmöglichen Ausnutzung des Grundstücks muss deshalb von einer diesbezüglichen Festsetzung abgesehen werden. Hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung wirken aber die generellen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Artenschutz

Für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung in Hessen wird darum gebeten, anstatt des Bayerischen Leitfadens, den „Hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung“ (Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2015) mit den jeweiligen Mustern zu verwenden. Auch wenn dieser keinen legislativen Charakter aufweist, so sind die Naturschutzbehörden dazu angehalten ihre Stellungnahmen auf dessen Grundlage zu erarbeiten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag folgt selbstverständlich dem hessischen Leitfaden, nicht dem Bayerischen. Der redaktionelle Fehler wird korrigiert. Bezüglich der verwendeten Prüfschemata wird an der Vorgehensweise festgehalten, da sie entgegen den hessischen Prüfbögen nicht suggeriert, das Artenschutzrecht sei durch einfache Algorithmen zu lösen. Im Übrigen unterstehen die hessischen Prüfbögen nicht mehr dem zwischenzeitlich novellierten § 44 BNatSchG.

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume sind in unbefestigten, begrünenden Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes, der o. g. Gehölze zu achten.

Wünschenswert sind weitere gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Fassaden- und oder Dachbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude.

Es wird angeregt, eine Regelung zur Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz, Naturfasern) als Baustoff in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen schont Klima und Umwelt - Stichworte CO₂-Senke, Energieeinsparung und biologische Abbaubarkeit. In diesem Zusammenhang wird auf den Tagungsband „Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen“, 2009 herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Punkte betreffen vorliegend in weit überwiegendem Maße seit Jahren bebaute Wohngrundstücke mit „eingewachsenen“ Gehölzstrukturen, für die entsprechende Festsetzungen nicht sinnvoll sind und wegen des Bestandschutzes auch nicht greifen.

Detailregelungen z. B. für bestimmte Baustoffe entziehen sich im Übrigen dem Zugriff des Bauplanrechtes.

6. Hessenmobil, Scheiben vom 30.10.2018, Az.: 34 c 2_BE 14.01.02 Vo_18-1802

Gegen den Bebauungsplan "Tanusstraße 38 — 46" bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gegen den Bebauungsplan "Altkönigstraße / Herzbergstraße /Saalburgstraße" werden seitens Hessen Mobil folgende Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen erhoben:

Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, Leistungsfähigkeitsnachweis, Zufahrten (Rechtsgrundlage der Einwände: §§ 1,123 BauGB, §§ 19, 23,29,47 HStrG).

Verkehrssicherheit (Rechtsgrundlage der Einwände: § 47 HStrG)

Erläuterung/ Möglichkeiten zur Überwindung der vorgebrachten Einwände:

In Ihrem Schreiben führen Sie aus, dass die Anbindung des Gewerbebetriebes gegenwärtig über eine Grundstückszufahrt zum Wirtschaftsweg erfolgt, der wiederum in die Landesstraße 3014 einmündet (außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt). Die Einmündung des Wirtschaftsweges ist somit gemäß § 19 HStrG als Zufahrt zu betrachten. Der Wirtschaftsweg inklusive der Zufahrt zur Landesstraße liegt zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altkönigstraße / Herzbergstraße /Saalburgstraße", die Regelungen des Bebauungsplanes wirken sich jedoch auf diese Zufahrt aus. Durch die Umwandlung der Gewerbenutzung in Wohnnutzung ist mit einem andersartigen Verkehr zu rechnen, der zukünftig die Zufahrt nutzen wird. Somit handelt es sich hier im Sinne des § 19 HStrG um eine Änderung einer Zufahrt, für die die Genehmigung der Straßenbaubehörde erforderlich sein wird. Für die Zufahrt ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen und Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen. Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit hat nach dem "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS 2015) zu erfolgen. Es ist dabei der aus dem Plangebiet (1b) zu erwartende zusätzliche Verkehr zu berücksichtigen. Zur Abschätzung des aus dem beabsichtigten Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens empfehle ich aus der Schriftenreihe der Hessischen Straßen-und Verkehrsverwaltung Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung anzuwenden. Zudem sind mit Blick auf den Aspekt Verkehrssicherheit die Stellungnahmen der Straßenverkehrsbehörde und dem regionalen Verkehrsdienst der Polizei einzuholen und Hessen Mobil vorzulegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des hier angesprochenen Grundstücks erfolgt über eine direkte Anbindung an die Altkönigstraße, zusätzlich setzt der Plan Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt fest, so dass hierdurch keine weiteren Nachweise erforderlich werden.

Die Sichtfelder an den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße sind im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Die Sichtfelder sind entsprechend den geltenden Planungsrichtlinien (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) zu dimensionieren. Im derzeit rechtskräftigen

Bebauungsplan sind die Sichtdreiecke ebenfalls eingetragen. In Ihrem Abwägungsschreiben weisen Sie darauf hin, dass die beiden Anbindungen im Bestand bereits vorhanden sind und daher auf die Eintragung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Sichtdreiecke an Einmündungen (auch innerhalb der geschlossenen Ortslage) werden in Bebauungsplänen eingetragen um die Sichtbeziehungen für die Verkehrsteilnehmer dauerhaft von störenden Hindernissen freizuhalten. Dabei ist es unerheblich, ob die Straßenanbindung bereits besteht oder erst noch errichtet werden soll.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Sichtfelder werden in den Bebauungsplan aufgenommen.***

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet la liegt zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt und unterliegt somit nicht den Einschränkungen der Bauverbotszone. Dennoch ist für die geplante Bebauung (Tiefgarage) Hessen Mobil im Rahmen des Bauantragverfahrens zu beteiligen. Gegebenenfalls wird seitens Hessen Mobil dann noch die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens gefordert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Kapitel 3.9 der Begründung wird dargelegt, dass das Fuß- und Radweg netz im Bestand vorhanden ist und demnach keine Änderungen geplant sind. Mit Blick auf die fußläufige Erschließung des Plangebietes 1b ist diese Aussage nicht nachvollziehbar. Der Gehweg im Zuge der Saalburgstraße endet ca. 10 m vor der Einmündung eines Wirtschaftsweges in die Landesstraße. Auf den Grundstücken im Plangebiet 1b sind auch keine Geh- Fahr- und Leitungsrechte vermerkt, die eine Wegeanbindung für alle geplanten Einzelhäuser von dem bestehenden Gehweg im Zuge der Altkönigstraße/ Saalburgstraße ermöglicht. Mit Ihrem Schreiben vom 11.09.2018 legen Sie dar, dass seitens der Stadt keine Änderungen geplant sind und das Fuß- und Radwegenetz bestand sei. Gleichzeitig erläutern Sie, dass die Grundstücke im Plangebiet 1b über den Wirtschaftsweg erschlossen werden sollen. Die o.a. Lücke des Gehweges zwischen der Einmündung Altkönigstraße/Saalburgstraße und dem Wirtschaftsweg liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Straßenbaulastträger der Landesstraße ist nicht verpflichtet den Gehweg entsprechend zu erweitern. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit zukünftig berechnete Forderungen nach einem Lückenschluss des Gehweges gestellt werden, so ist dieser Lückenschluss durch die Stadt zu tragen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Neu-Anspach akzeptiert, dass der Straßenbaulastträger nicht verpflichtet ist, die Fußgängerverbindung herzustellen.***

Eine abschließende Stellungnahme kann ich erst abgeben, wenn mir die geforderten Unterlagen vorgelegt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Abwasserverband Oberes Usatal, Schreiben vom 5.11.208, Az.: ED/Ansp/Bau

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde der Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan am 06.09.2018 gefasst.

Die aktualisierte Fassung weist demnach keine relevanten Änderungen bzgl. der Auswirkungen der Schmutzfrachten auf das bestehende Entwässerungssystem auf.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein neuer Hinweis bzgl. der hydraulischen Belastung liegt jedoch der Begründung zum Bebauungsplan vor [1].

Der Sammler in der Altkönigstrasse zwischen den Schächten 40151 und 40154 (Haltungen vor den Häusern Altkönigstrasse 5, 7 und 9) ist bei einem 5-jährlichen Regenereignis bei derzeitigem Bebauungsstand überlastet.

Wenn bei einem Neubau auf dem Grundstück „Saalburgstraße 39“ die Versiegelungsfläche erhöht wird (im Vergleich zu den Bestandsflächen), dann ist mit einer stärkeren hydraulischen Überbelastung im Bereich der Häuser Altkönigstrasse 5, 7 und 9 zu rechnen.

Um die hydraulische Belastung entgegenzuwirken stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:

1. Auswechslung der Haltungen zwischen den Schächten 40151 und 40154 (Haltungslänge: ca. 83 m)
2. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 inklusive einer Abflussbegrenzung
3. Versiegelungsfläche soll bei einem Neubau auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 geringer sein im Bezug zu dem jetzigen Bestandsgebäude.

Zusätzlich soll laut dem Bebauungsplan auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die geplante Neubebauung als Wohnbebauung mit einer GRZ = 0,4 voraussichtlich zu einer deutlichen Entsiegelung des Bereichs, der gegenwärtig als Gewerbegebiet mit einer GFZ = 0,8 festgesetzt ist, führen wird.

Trotz alledem sind keine negativen Auswirkungen auf die Schmutzfrachtberechnung auf das bestehende Entwässerungssystem zu erwarten. Die betroffenen Flächen sind bereits in der Schmutzfrachtsimulation berücksichtigt worden.

Wir hoffen Sie ausreichend informiert zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 13.11.2018, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-117

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 14. August 2018.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der angesprochenen Stellungnahme wird u.a. ausgeführt, dass die innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen festgesetzten WA-Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten können. Gegen die geplante Umnutzung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen in Wohn- und Mischgebiet bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit einer Flächengröße von ca. 1 ha handelt es sich um keine raumbedeutsame Inanspruchnahme der regionalplanerisch als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellten Fläche. Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebäude wird die geplante Umnutzung der gewerblichen Flächen aus regionalplanerischer Sicht befürwortet.

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 nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die untere Naturschutzbehörde keine Stellungnahme vorgebracht hat, die der Planung grundsätzlich entgegensteht.

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

Bodenschutz

Seit meiner o.g. Stellungnahme vom 14. August 2018 haben sich aufgrund der Informationen aus dem Bebauungsplanverfahren einige Änderungen ergeben.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Grundstücke, die von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung umgewidmet werden sollen. Zum einen existierte in der Saalburgstraße 39 das Autohaus Jäger KG, das inzwischen als Altstandort mit der Nr.: 434.007.010000.108 in der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) erfasst wurde. Eine Bewertung der Fläche hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wurde noch nicht durchgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht (CDM Smith, Alsbach, PN 108891, Stand 22.05.2015) von für das Grundstück des ehem. Autohauses Jäger liegt vor und wurde dem RP mit Email vom 23.11.2018 mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Zur orientierenden Untersuchung des Untergrundes hinsichtlich eines möglichen Auftretens von Schadstoffen und zur orientierend abfallcharakterisierenden Bewertung von beim Bau anfallender Bodenaushubmassen wurden an entnommenen Bodenproben chemisch-analytische Untersuchungen vorgenommen. Hierzu wurden die Bohrsondierungen in Bereichen positioniert, in denen ein Umgang mit umweltrelevanten Stoffen stattgefunden hat (Heizöltank, Abscheideanlage, Waschhalle, Werkstatt). Die Ergebnisse der flächenspezifischen orientierenden Untersuchungen wurden in Unterkapiteln zusammen- und den bodenschutz- und abfallrechtlich relevanten Bewertungskriterien gegenübergestellt. Die Ergebnisse der abfallcharakterisierenden Untersuchungen des Bodens geben Hinweise, dass anfallendes Bodenmaterial uneingeschränkter (Z0) bzw. eingeschränkt unter Sicherungsmaßnahmen (Z1.2) verwertet werden kann. Detaillierte Untersuchungen sollten baubegleitend durchgeführt werden. Eine Gefährdung des Bodens bzw. des Grundwassers ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLU-Handbücher ([U18],[U19]) nicht abzuleiten. Bei den organosensorisch auffälligen Bodenproben der Auffüllung aus dem Bereich des Heizöltanks wurde eine Konzentration an Mineralölkohlenwasserstoffen von 230 mg/kg bestimmt. Im liegenden natürlichen Untergrund lag der Gehalt unterhalb der Bestimmungsgrenze. Dieser Befund lässt sich auf eine geringe örtliche Beeinflussung des oberflächennahen Untergrundes durch ggf. Tropfverluste bei der Betankung schließen. Eine relevante Verlagerung in den liegenden Untergrund bzw. eine daraus resultierende mögliche Grundwassergefährdung ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLU-Handbücher ([U18], [U19]) nicht abzuleiten.

Zum anderen ist der Standort Schrotthandel Röhrig in der Saalburgstraße 41 mit der Nr.: 434.007.010-000.040 eingetragen. Hier ist seit 1957 bis heute der Schrotthandel Röhrig gemeldet. Dieser soll im Zuge der geplanten Bebauung umgelegt werden und somit wird der jetzige Standort in der Saalburgstraße 41 zum Altstandort. Für das Grundstück ist weiterhin unter der Nummer 434.007.010-000.035 eine sonstige schädliche Bodenveränderung eingetragen. In 2011 wurde eine Einzelfallrecherche durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine Hinweise auf eine Müllablagerung vorhanden sind. Ein nutzungsbedingter Eintrag von Mineralölen im Jahr 1991 wurde durch Bodenaustausch saniert. Über die momentane Nutzung des Grundstücks Saalburgstraße 33A liegen dem Regierungspräsidium keine Angaben vor, da es sich noch um einen laufenden Betrieb handelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für den Bereich der Saalburgstraße 41, dem Schrotthandel Röhrig, liegen Ergebnisse aus partiellen Bodenproben vor, die in den Jahren 1989 und 1991 durchgeführt wurden. Gegenwärtig ist der Betrieb noch im vollen Gange. Eine Verlagerung ist geplant, so dass der Standort für eine neue (Wohn-) Nutzung zur Verfügung steht. Eine vollständige Untersuchung erfolgt sinnvoller Weise nach weitgehender Räumung des Geländes. Der Untersuchungsumfang wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Anhand der bisher vorhandenen Kenntnisse kann nicht abgewogen werden, ob die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erforderlichen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die vorgesehene Nutzung, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Vor einer Umnutzung der gewerblichen Flächen in Wohnnutzung sind weitere Recherchen erforderlich ggf. sind auch orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez IV/Wi 41.1, durchzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück erhält in der Plandarstellung eine Festsetzung als Altlastenfläche.

Aus Ihrem Schreiben (Abwägungsergebnis) vom 11.09.2018 an das Regierungspräsidium Darmstadt geht hervor, dass Ihnen Informationen zu Bodenproben aus den Jahren 1989 und 1991 vorliegen. Bitte stellen Sie uns diese Informationen zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes können die Auswirkungen der Lärmbelastung des Verkehrs zur Tages- und Nachtzeit auf der Saalburgstraße auf die geplanten Wohnbauflächen 1a und 1b erst mit Erhalt des in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 7 erwähnten Schalltechnischen Gutachtens betrachtet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren muss klargelegt werden, dass der Betrieb des Treppenbauers auf der Mischgebietsfläche 4 im Zuge des neuen Bebauungsplanes nicht nur die Grenzwerte für ein Mischgebiet einzuhalten hat, sondern aufgrund der direkt anschließenden Wohnbebauung die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden müssen. Dies könnte für den Betrieb eine erhebliche Einschränkung darstellen und sollte unbedingt im Vorfeld mit dem Betreiber geklärt werden. Für den weiteren Verfahrensgang ist eine abschließende Stellungnahme von meiner Seite nur anhand eines schalltechnischen Gutachtens möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass zum Entwurf des Bebauungsplans hin ein Teil des Mischgebiets auf Wunsch des Eigentümers in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird. Zum anderen ist lt. Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) das Nebeneinander von Wohn- und Mischgebietes doch regelmäßig nicht zu beanstanden. Im akustischen Gutachten der IAB Oberursel vom 04.02.2019 wurde die Problematik untersucht und entsprechende Maßnahmen beschrieben, diese fanden Eingang in die textlichen Festsetzungen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Aus Sicht meiner Dezernate Abfallwirtschaft und Bergaufsicht verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 14. August 2018. Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate haben keine Bedenken oder Hinweise.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

II. Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangen sind.

9. Syna GmbH, Schreiben vom 21.2.2019, AZ.:

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

Hier verweisen wir auf unsere Schreiben vom 01.08.2018 und 10.10.2018.

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 können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. 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.

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

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

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

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.

I

n 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 Verlege tiefe 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 Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und 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.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, soweit sie die verbindliche Bauleitplanung betreffen bereits berücksichtigt. Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens waren

- **die Integration der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in das Planverfahren**
- **die Aufnahme der Festsetzung einer Altlastenfläche für das Grundstück Saalburgstraße 41 (Fa. Röhrig)**

- **die Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Südostgrenze des Grundstückes Saalburgstraße 41**
- **die Eintragung von Sichtfeldern in den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße 3041**

Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insofern kein weitergehender Handlungsbedarf.

10. NRM Netzdienste RheinMain , Schreiben vom 06.03.2019, Az.: N1-NA4-cw

auf Ihre Anfrage vom 18.02.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Altkönigstraße /Herzbergstraße/Saalburgstraße" der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Litz 069 213-26259 s.litz@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".

Des Weiteren bitten wir 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. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, soweit sie die verbindliche Bauleitplanung betreffen bereits berücksichtigt. Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens waren

- **die Integration der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in das Planverfahren**
- **die Aufnahme der Festsetzung einer Altlastenfläche für das Grundstück Saalburgstraße 41 (Fa. Röhrig)**
- **die Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Südostgrenze des Grundstückes Saalburgstraße 41**
- **die Eintragung von Sichtfeldern in den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße 3041**

Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insofern kein weitergehender Handlungsbedarf.

11. Hochtaunuskreis, Der Kreisausschuss, Schreiben vom 04.03.2019, Az.: 60.00.06-237

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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine derzeit zum Teil brach liegende Gewerbegebietsfläche einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet" zuzuführen. Bei der bereits seit mehreren Jahren brach liegenden Gewerbegebietsfläche handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Autohauses. Daran angrenzend befindet sich jedoch ein großer Schrotthandel, der noch in vollem Umfang betrieben wird und ebenfalls mit dem Ziel einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet überplant wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus das nordöstlich angrenzende Mischgebiet, das heute überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und dem entsprechend nun als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Lediglich am südwestlichen Geltungsbereichsrand wird ein kleiner Teil als Mischgebiet festgesetzt.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von ca. 6,7 ha, in dessen Rahmen 100 Wohnungen durch Geschosswohnungsbau neu entstehen sollen.

Planungsrechtlich unterliegt der Geltungsbereich mit seinen verschiedenen Nutzungsbereichen mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen, die in ihren Festsetzungen ersetzt werden.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes hat im Oktober 2018 schon einmal zur Stellungnahme vorgelegen. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen machten Ergänzungen der Planunterlagen im Hinblick auf Lärmimmissionen, Altlasten und Verkehr erforderlich, die eine erneute Beteiligung der Behörden sowie öffentliche Auslegung bedingen.

Der zur Stellungnahme vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass im Verfahren auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet wird.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der vorliegenden Planung auch in der ergänzten Fassung nicht direkt berührt. Die Planung kann vom Grundsatz her aus städtebaulichen Aspekten nachvollzogen werden, allerdings stellt sich die Frage nach dem zukünftigen Betriebsstandort des Schrotthandels. Auch wenn der Bebauungsplan selbst nur Innenbereichsflächen überplant, sind in dessen Folge die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und ein weiterer irreversibler Flächenverbrauch in Verbindung mit der daraus resultierenden Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Die nicht gegebene Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit nur vordergründig. Dies wird hiermit erneut bewusst gemacht. Um der Landwirtschaft in der Folge nicht weitere, für die regionale Produktion von Lebensmitteln wichtige Flächen zu entziehen, werden aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft intensive Bemühungen gefordert, um für den Schrotthandel einen neuen Standort in einem bereits ausgewiesenen oder bestehenden Gewerbegebiet zu finden. Die Suche sollte dabei nicht auf die Gebietsgrenzen der Stadt Neu-Anspach beschränkt werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel wird diesen Standort verlassen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, zur Betriebsverlagerung der Firma Röhrig GmbH & CO. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, südöstlich des Deponiepark Brandholz auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld, Flur 1, Flurstück 13/11 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsstätte Firmen Röhrig“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/11. Planziel ist die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH.

Der Vorhabenträger lässt gegenwärtig von einem Architekturbüro die zukünftige Betriebsgestaltung auf dem o.g. Grundstück planen. Diese Planung wird die Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser kann fortgesetzt werden, sobald die Planung vorliegt.

Es handelt sich hierbei um ein eigenständiges Aufstellungsverfahren mit eigenständigen Beteiligungsschritten nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Fachbereich ländlicher Raum wird auch zu diesem Bauleitverfahren gehört und hat die Möglichkeit der Stellungnahme.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten zweiten Bebauungsplanentwurf „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Neuordnung eines bereits planungsrechtlich gesicherten und überwiegend bereits bebauten Gebietes auf einer Fläche von ca. 6,7 ha. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der vorliegende erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB werden zu den geänderten oder ergänzten Teilen keinen weiteren Anregungen, Empfehlungen und Hinweise abgegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme zur Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Die Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf den Erhalt der Heckenstruktur im Süden des WA der lfd. Nr. 5 und 5a. Die Anbindung und Zufahrt zum Gebiet 5a (hinter Taunusstraße 38) erfolgt über die Stichstraße im Westen der beiden Grundstücke. Das Flurstück 113/2 gehört zum Anwesen Taunusstraße 42 und wird im Falle einer Bebauung von Norden von der Taunusstraße her erschlossen. Die beiden östlichen Grundstücke im Baugebiet Nr. 5 werden von Osten her über den landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Zuwegungen sind jeweils im Norden der Grundstücke vorgesehen bzw. im Gebiet 5a bereits Bestand.

Die vorhandene Heckenstruktur bzw. bestehende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Dornstück“ wurde hier übernommen, der Erhalt ist somit gesichert.

Zudem wurde darum gebeten, die die vorhandenen Gehölze zwischen dem Betriebsgelände des Altmetallhandels und dem Offenlandbereich zum Erhalt festzusetzen, sollte das nicht möglich sein, wird um die Festsetzung einer Eingrünung mit einer Mindestbreite von 5m gebeten. Der Wert für die Gehölze für die Vogelwelt ist unstrittig, ein artenschutzrechtlich begründetes Erfordernis für ihren Erhalt besteht indes nicht. Wegen des Vorrangs einer größtmöglichen Ausnutzung des Grundstücks muss deshalb von einer diesbezüglichen Festsetzung abgesehen werden. Hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung wirken aber die generellen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ferner wurden Hinweise zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie weitergehende Empfehlungen zum Verzicht auf Geovlies sowie zur Beschaffenheit und Größe von Baumscheiben zur Anpflanzung gegeben. Diese Hinweise wurden bereits in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Insgesamt sei an dieser Stelle im Detail auf die Beschlussempfehlungen zur Stellungnahme der UNB vom 29.10.2018, Seite 6 dieser Abwägungsvorlage verwiesen.

12. Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 21.2.2019, Az.: I 18 KMRD- 6b/05-N 1319-2019

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13. Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 11.03.2019. Az.: III 31.2 – 61d 02/01-117

Aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der bzw. den angesprochenen Stellungnahmen wird u.a. ausgeführt, dass die innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen festgesetzten WA-Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten können. Gegen die geplante Umnutzung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen in Wohn- und Mischgebiet bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit einer Flächengröße von ca. 1 ha handelt es sich um keine raumbedeutsame Inanspruchnahme der regionalplanerisch als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellten Fläche. Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebäude wird die geplante Umnutzung der gewerblichen Flächen aus regionalplanerischer Sicht befürwortet.

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 nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die untere Naturschutzbehörde keine Stellungnahme vorgebracht hat, die der Planung grundsätzlich entgegensteht.

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

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Für den Planbereich ist somit keine Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten (bereits nachrichtlich übernommen unter 9.2.5 in der Begründung zum Bebauungsplan).

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz

Hinweis:

Ich gehe zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass das Grundstück Saalburgstraße 39 grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet ist. Einzelheiten zu gegebenenfalls erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 werden im Bauantragsverfahren mit dem Bauherrn abgeklärt.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Vorsorgender Bodenschutz

Es erfolgt keine Prüfung, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die Fläche durch die gewerbliche Nutzung bereits anthropogen überprägt ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen geringfügige Bedenken durch die Nähe des Plangebiets -allgemeines Wohngebiet- zur L 3041. Die schalltechnische Untersuchung Nr. A 75278/5225 der Firma IAB GmbH & Co. KG wurde auf Plausibilität geprüft.

Im Kapitel 9. Zusammenfassung, wird darauf hingewiesen, dass ohne Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA (Teilweise für ein MI)

eindeutig erkennbar sind und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV überschritten werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach sollten daher klare Regelungen zu diesen Feststellungen getroffen werden.

Es wird daher empfohlen keine schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafzimmer) an den betroffenen Fassaden anzuordnen. Zusätzliche Alternativen hat der Gutachter beschrieben. Aktiver Schallschutz sollte jedoch Vorrang vor passivem Schallschutz haben.

In den textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes sollten hierzu Regelungen getroffen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung haben unter Ziffer 8 Eingang in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gefunden. Die vorliegende Untersuchung in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen bildet die Grundlage für den entsprechenden Nachweis im Bauantragsverfahren. Der Nachweis, dass eine (Wohn-)bebauung im Bereich der Saalburgstraße grundsätzlich möglich ist wurde erbracht.

Aus Sicht meiner Dezernate Abfallwirtschaft und Bergaufsicht verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahmen. Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate haben keine Bedenken oder Hinweise.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III. Öffentlichkeitsbeteiligung

██████████ email 4.10.2018

Mit Nachbarn haben wir das Thema aufgegriffen, wie es ist, wenn dort in der Saalburgstraße mehr Haushalte (Personen) sind und das Abwasser abgeleitet werden muss. In der Vergangenheit hat das Abwasser, welches unter dem Fußweg zur Altkönigstraße gelangt (in Höhe der Häuser 7 und 8 ist ein Schacht) bereits Probleme bereitet. Das Wasser konnte nicht umfänglich und schnell genug abfließen, Wasseraustritt aus dem Schacht und Überschwemmung war die Folge.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bitte nehmen Sie hier auf, dass an dieser Stelle das Fassungsvermögen der Kanalisation in der Altkönigstraße zu prüfen ist und entsprechend der zu erwartenden Abwassermengen die Kanäle und Abwasserrohre anzupassen sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung der Situation hat bereits im Juli 2018 durch das Ingenieurbüro Dr. Wieland stattgefunden mit folgendem Ergebnis:

„Nach der Bebauung des Grundstückes Saalburgstr. 41 wird in den Sammler in der Altkönigstrasse eingeleitet, der dann in den Sammler im St.-Marien-Weg mündet.

An gleicher Stelle mündet der Sammler aus dem Weg, der westlich des Grundstückes 39 liegt, in den Sammler St.-Marien-Weg.

In diesen Sammler wird die Bebauung Saalburgstraße 39 eingeleitet.

Bei einem 5-jährlichen Regen ist der Sammler in der Altkönigstrasse zwischen den Schächten 40151 und 40154 (das sind die Haltungen vor den Häusern Altkönigstrasse 5, 7 und 9) bei derzeitigem Bebauungsstand überlastet.

Wird auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 eine höhere Versiegelung zugelassen als momentan im Bestand vorhanden ist (danach sieht es aus), dann ist mit einer Verschärfung der Abflusssituation in der Altkönigstrasse im Bereich der Häuser 5, 7 und 9 zu rechnen.

Abhilfe kann durch zweierlei Maßnahmen erreicht werden:

- 1. Auswechslung der Haltungen zwischen den Schächten 40151 und 40154.
Gesamtlänge rd. 83 m
Erforderlicher Durchmesser DN 400***

Geschätzte Kosten ca. 150.000 €

2. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 und eine Abflussbegrenzung auf ein Maß, das dem jetzigen Abfluss entspricht.

Für den Trockenwetterabfluss gibt es in beiden Fällen kein Problem.“

Eine Kostenübernahme der erforderlichen baulichen Maßnahmen am Kanal durch den Bauherrn/Eigentümer des Grundstückes Saalburgstraße 39 wird mittels städtebaulichem Vertrag sichergestellt. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wird von dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht.

Thomas Pauli
Bürgermeister



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

Datum, 14.11.2018 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/306/2018

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.03.2019	
Bauausschuss	03.04.2019	
Stadtverordnetenversammlung	11.04.2019	

**60-17-01 Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XII/305/2018 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

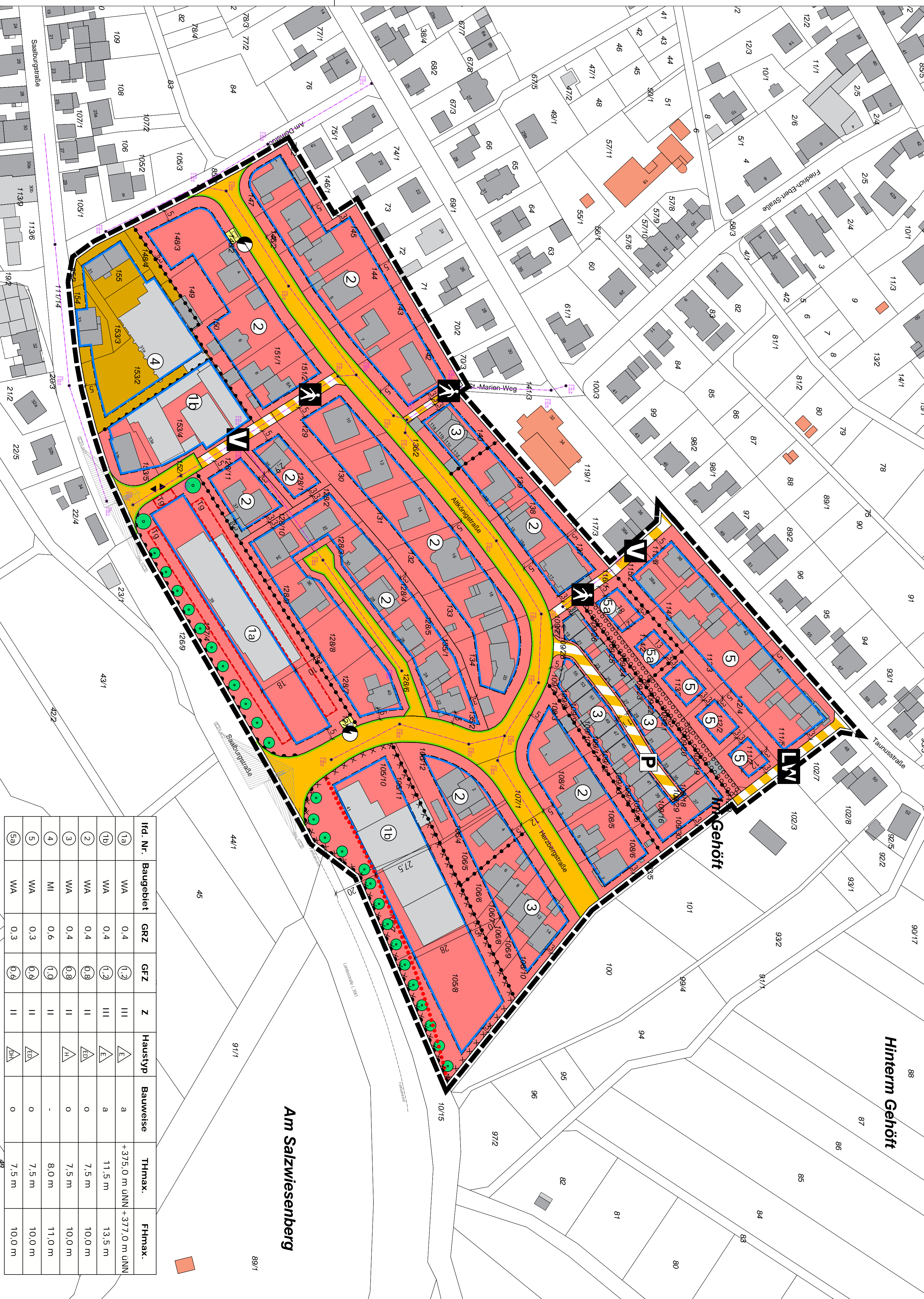
Der Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach wird ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt, wenn mit dem Grundstückseigentümer/Bauträger des Grundstückes Saalburgstraße 39 in einem städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme für die erforderlichen Maßnahmen zur Entschärfung der Abflusssituation in der Altkönigstr im Bereich der Häuser 5, 7 und 9 geregelt ist.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan mit Textteil, Stand 20.03.2019
2. Begründung Stand 20.03 2019
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stand 20.08.2018
4. Umweltfachbeitrag Stand 20.08.2018
5. Akustisches Gutachten Stand 04.02.2019
6. Stellungnahme zum Anschluss des Bauvorhabens Auto-Jäger Stand 08.12.2017

Planzeichnung



Hinterm Gehört

Am Salzwiesenberg

Fl. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Hauslyp	Bauweise	Thmax.	Fhmax.
19	WA	0,4	1/3	III	E	a	+375,0 m UNN / +377,0 m UNN	13,5 m
1b	WA	0,4	1/3	III	E	a	11,5 m	10,0 m
2	WA	0,4	1/3	II	A	o	7,5 m	10,0 m
3	WA	0,4	1/3	II	A	o	7,5 m	10,0 m
4	WA	0,6	1/3	II	A	o	8,0 m	11,0 m
5	WA	0,3	1/3	II	A	o	7,5 m	10,0 m
5b	WA	0,3	1/3	II	A	o	7,5 m	10,0 m

Katasteramtliche Darstellungen

- Furgrenze
- Furgpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 16 Flurnummer
- 43/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Beseuung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3780), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Zeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 14 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Mischgebiet (MI)
- 0,3 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,9 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- 11 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Vorkerflächlichen, Verkehrsfächlichen besonderer Zweckbestimmung: Ein- und Ausfahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage
 - Strassenverkehrsfläche
 - Verkehrsfächlichen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg
 - Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - Zweckbestimmung: Privatstraße
 - Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseuung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 16 und Abs. 5 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseuung sowie für Abfurgungen
 - Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Anpflanzen, Laubbäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Baufreibaltzone
 - Mischwasserleitung mit Kanndeckelkloaken
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Umkleekabinen (z.B. in öffentlichen Anlagen)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Umkleekabinen (z.B. in öffentlichen Anlagen)
 - Tiefgarage
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden einfallen mit umweltauglichen Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Sichtfelder, von Einfriedungen und Anpflanzungen mit mehr als 60 cm Höhe freizuhalten

Verfahrensübersicht

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 07.02.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.07.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.09.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.09.2018 bis einschließlich 02.11.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.11.2018
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Uisinger Anzeiger.

Ausfertigungsmerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtsverksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

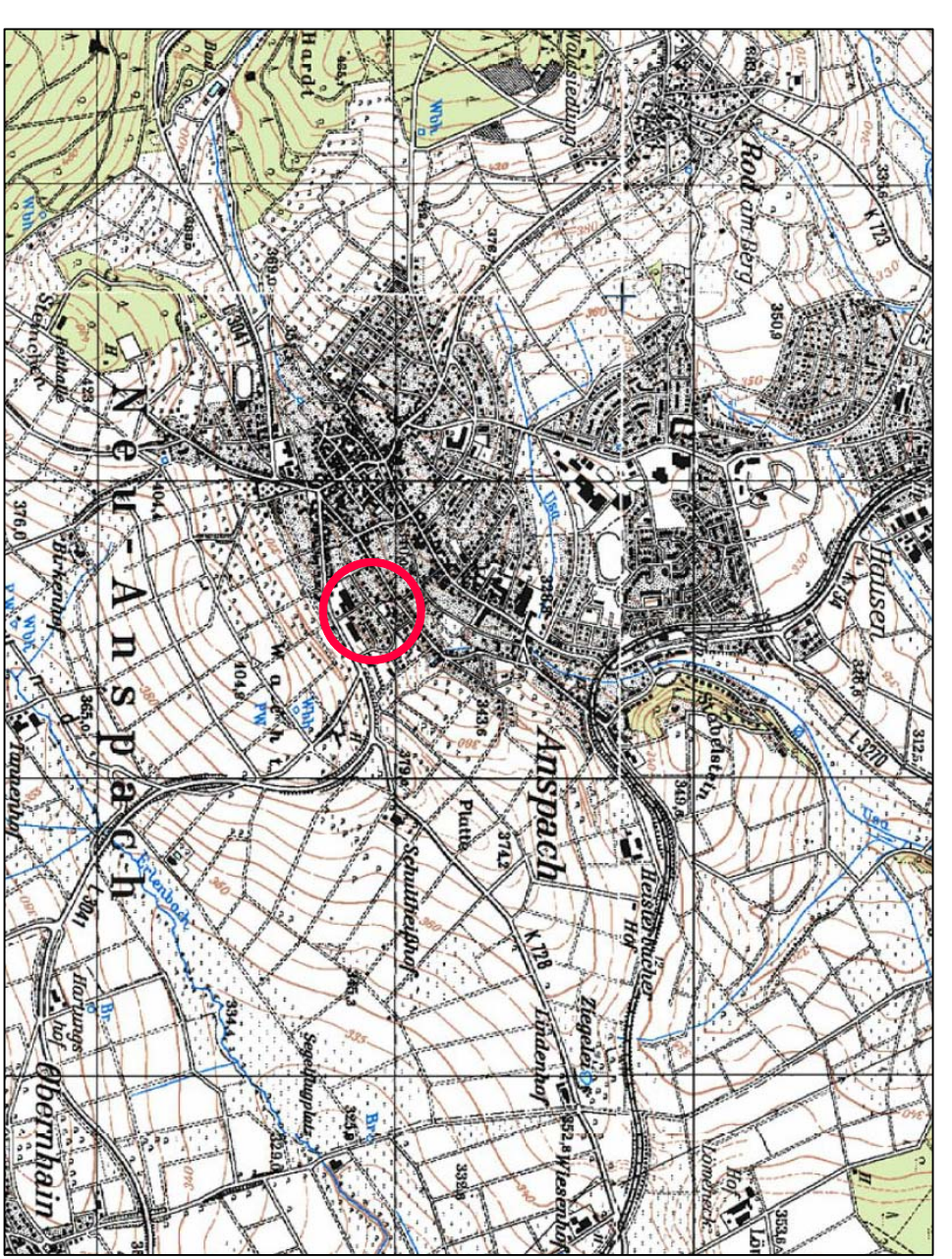
Neu-Anspach, den _____
Bürgermeister

Rechtshamerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Neu-Anspach, den _____
Bürgermeister

Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan
„Altkönigsstraße / Herzb ergstraße / Saalburgstraße“



Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand:	03.05.2018
Bearbeitet:	18.06.2018
CAO:	06.02.2019, 20.03.2019
Schl:	Schade/Ullme
Maßstab:	1 : 1000

Verfasser: **PlanES** Erlangen, Schade Perle, Stadtbauarchitekten und Stadtplaner, AKH

Alle Bauverfahrensleistungen: Weg 37, 55392 Gaden, Tel. 0941 / 8773 8343 / Fax 0941 / 8773 8349 / info@plan-es.com

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung

zum Bebauungsplan

„Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Planstand: 20.03.2019

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	7
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010	8
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.4.1	Topografie	10
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6	Verfahren	11
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	12
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	14
3.1.2	Mischgebiet	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.1	Grundflächenzahl	16
3.2.2	Geschossflächenzahl	16
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	17
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4	Zulässige Haustypen	18
3.5	Flächen für Nebenanlagen	18
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
3.7	Verkehrsflächen	19
3.8	Anbindung an den ÖPNV	19
3.9	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz	19
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	20
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter	20
4.3	Einfriedungen	20
4.4	Pkw-Stellplätze	20

4.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	20
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	21
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	21
7	Immissionsschutz.....	22
8	Klimaschutz.....	23
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	24
9.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	24
9.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	24
9.2.1	Bedarfsermittlung.....	25
9.2.2	Deckungsnachweis.....	25
9.2.3	Technische Anlagen	25
9.2.4	Schutz des Grundwassers.....	25
9.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	25
9.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	25
9.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	26
9.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	26
9.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	26
9.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	26
9.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	26
9.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	26
9.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	26
9.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	26
9.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	26
9.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	27
9.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	27
9.4	Abwasserbeseitigung.....	27
9.4.1	Gesicherte Erschließung	27
9.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	27
9.5	Abflussregelung	29
9.5.1	Abflussregelung	29
9.5.2	Vorflutverhältnisse	29
9.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	29
9.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	29
9.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	29
10	Altablagerungen und Altlasten, Kampfmittel.....	29
11	Denkmalschutz.....	31
12	Bodenordnung	31
13	Kosten.....	31

14	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	31
15	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	32
16	Verzeichnis der Gutachten	33
17	Verfahrensstand.....	33

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ umfasst einen rd. 6,7 ha großen Bereich nördlich der Saalburgstraße. Für den Bereich gibt es unterschiedliche Bebauungspläne. Die bauliche Nutzung ist unmittelbar im Anschluss an die Saalburgstraße vornehmlich gewerblich (Schrotthandel, Treppenbaufirma mit Holzlagerhalle und Schneideanlage sowie ehem. Autohaus) und im weiteren nördlichen Anschluss primär durch das Wohnen geprägt. Das Gelände des ehem. Autohauses soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist eine Wohnbebauung, weitere Bereiche, z.B. der an der Saalburgstraße gelegenen Bereich des Schrotthandels Röhrig, sind ebenfalls im Umbruch. Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist eine planungsrechtliche Neuordnung bzw. Konkretisierung des Bereichs. Im Mittelpunkt steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNVO. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 07.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ beschlossen. Am 19.12.2017 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Grundstücke Taunusstraße 38 bis 46 und ihrer südlich angrenzenden Grundstücke sowie Teilflächen der Wege Flurstücke 116/1 und 103/5 mit einer Veränderungssperre beschlossen. Die Beschlüsse werden in einem Planwerk umgesetzt.

Die bestehenden Bebauungspläne werden für diesen räumlichen Geltungsbereich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ durch diesen ersetzt.

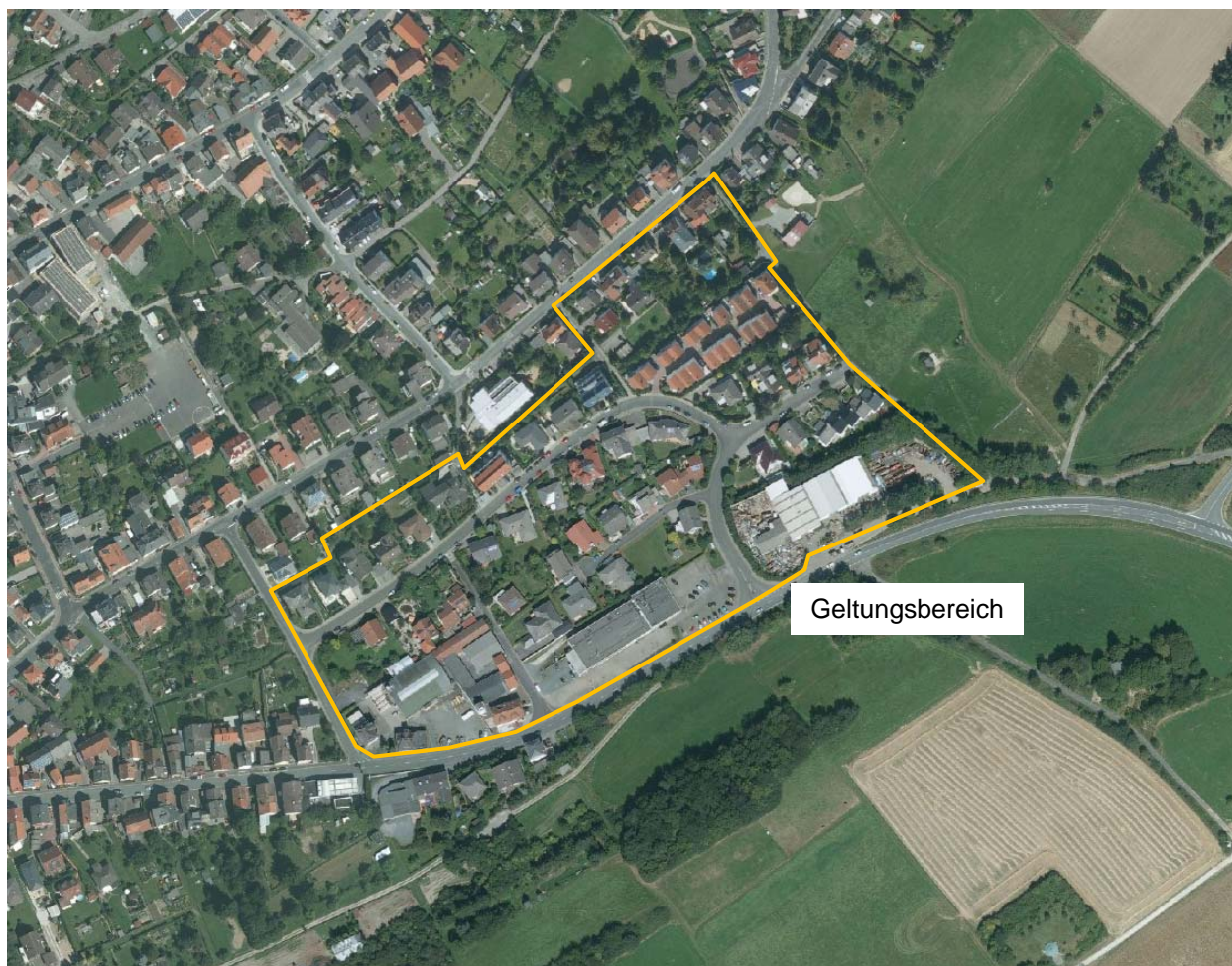


Abb. 1: Luftbild, genordet

Quelle Stadt Neu-Anspach, 13.06.2018

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die umgrenzte Fläche in der Flur 11 der Gemarkung Anspach. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung und Straße „Tanusstraße“
- Westen: Straße „Am Dornstück“, anschließend Wohnbebauung
- Süden: Saalburgstraße L3041, anschließend Wohn- und Gewerbebebauung, Grünfläche/freie Landschaft, Wiesen und Felder
- Osten: freie Landschaft, Wiesen und Felder

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rund 66.680 m². Hiervon entfallen 54.460 m² auf das Allgemeine Wohngebiet, 3.543 m² auf das Mischgebiet, rd. 8.048 m² auf die Verkehrsflächen, 567 m² auf die Grünflächen und 62 m² auf die Flächen für Versorgungsanlagen.

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Abb. 3: Ansichten:



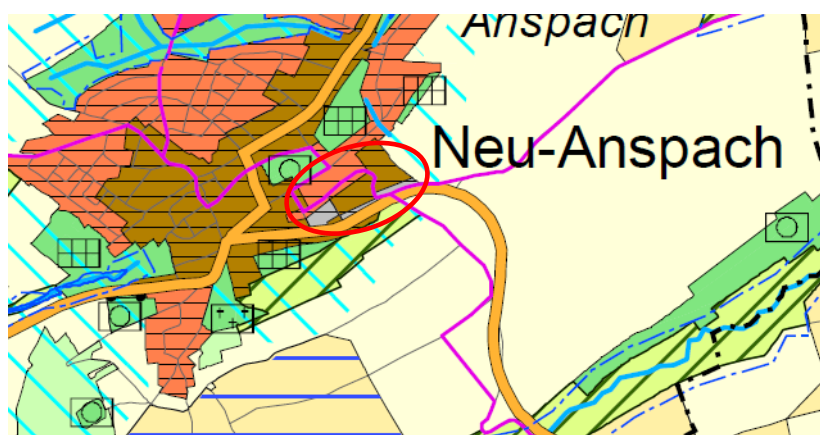
Eigene Fotos: 02/2018

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann in dem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

Abb. 3: Auszug RegFNP



1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

Neu-Anspach befindet sich am nördlichen Rand des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main und gehört zum Ordnungsraum in der Planungsregion Südhessen. Im Regionalplan ist Neu-Anspach als Unterzentrum dargestellt. Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnsbach. Neu-Anspach mit seinen vier Stadtteilen hatte im Dezember 2016 14.698 Einwohner.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage und umfasst insgesamt rd. 6,7 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau anstelle jetziger Gewerbebetriebe im Umfeld bestehender Wohnbebauung und rechtskräftiger Bebauungspläne. Insgesamt ist auf den neu zu bebauenden Flächen im Süden mit rd. 100 Wohneinheiten, auf den neu auszuweisenden Bauflächen südlich der Taunusstraße ist mit rd. 12 neu entstehenden Wohneinheiten zu rechnen. Im Umfeld befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Zur Klarstellung des Sachverhaltes wurde dennoch die Umgebung in die Betrachtung eingestellt und eine überschlägige Ermittlung der Gesamtwohneinheiten erstellt. Es bestehen 42 Wohnhäuser mit einer Annahme von je zwei Wohneinheiten sowie 30 Wohnhäuser (Reihen- und Doppelhäuser) mit einer Annahme von je einer Wohneinheit, Saalburgstraße 33b hat 6 Wohneinheiten. Dies ergibt eine angenommene Zahl von bestehenden Wohneinheiten von 120. Zuzüglich der zu erwartenden entstehenden Wohneinheiten von 112 ergibt sich eine Gesamtzahl von 232 Wohneinheiten für die Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von 54.460 m² bzw. 5,4 ha, ergo 43 Wohneinheiten je Hektar. Die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete werden im Geltungsbereich mit Bestands- und Neubauflächen eingehalten.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne „Im Dornstück“ (Rechtskraft 1972), „Im Dornstück 1. Änderung“ (1984), „Im Dornstück 2“ (1975), „Im Dornstück 2 - 1. Änderung“ (1976) sowie „Im Dornstück 2 - 2. Änderung“ (1988) der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach. Die in Rede stehenden Bereiche sind als Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Dornstück“ usw. (siehe oben) ersetzt.

Abb. 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Im Dornstück“ (1972) mit 1. Änderung (gelb, 1984)

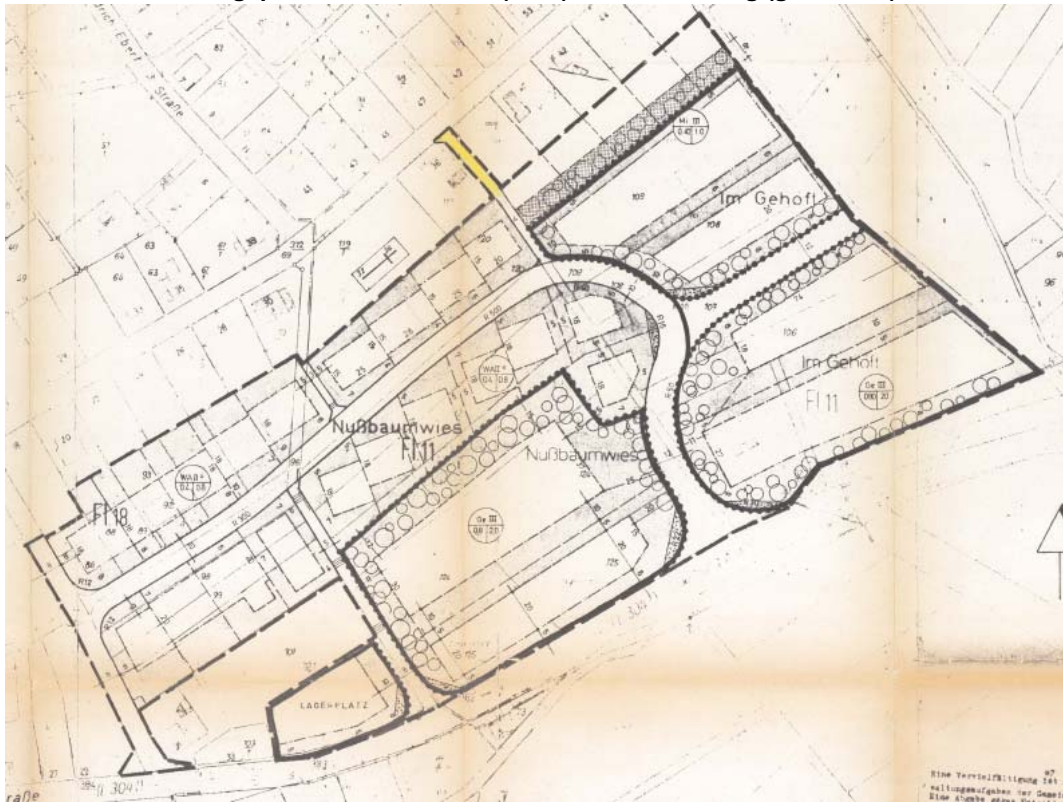
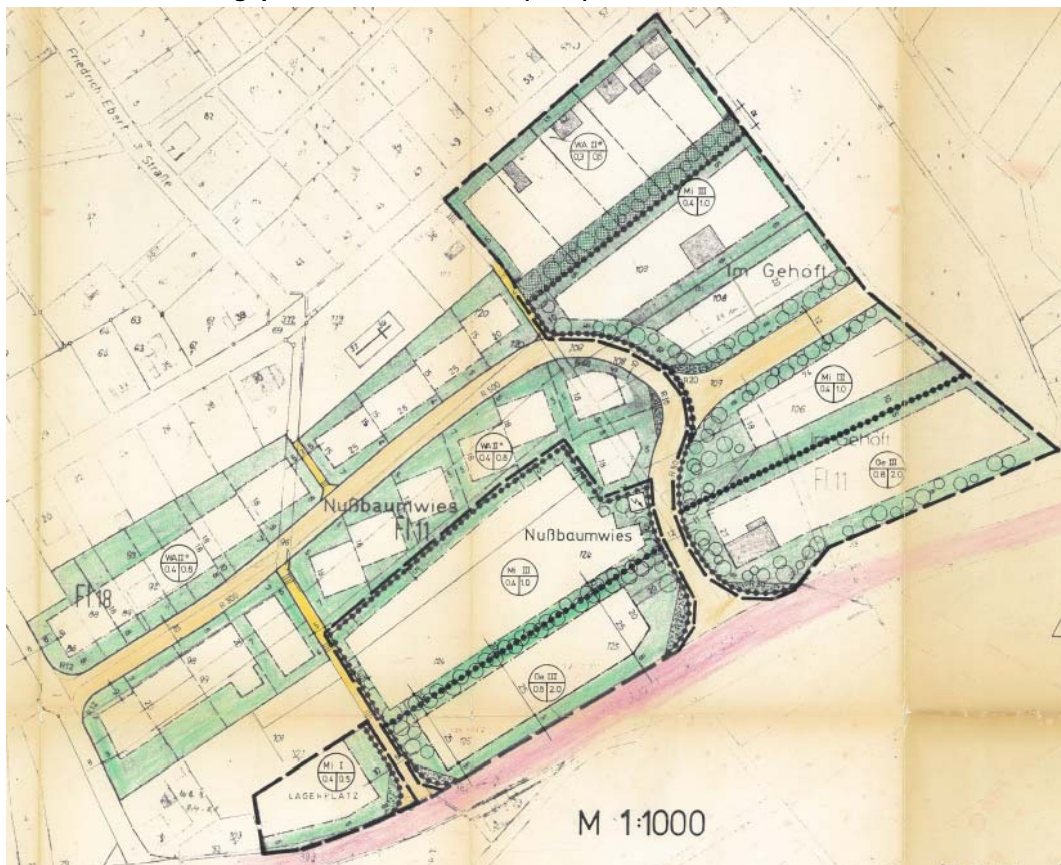


Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Im Dornstück 2“ (1975)



1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist hangig und fällt von Südosten nach Nordwesten von ca. 368 m üNN auf ca. 343 m üNN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des Geltungsbereichs liegt überwiegend Wohnbebauung, entlang der Saalburgstraße befinden sich gemischte und gewerbliche Gebäude, u.a. eine Treppenbaufirma, ein ehemaliges Autohaus und ein Altmetallhändler mit entsprechenden Gebäuden und Freiflächen.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Stadt Neu-Anspach liegt verkehrsgeographisch sehr günstig in einem Kranz gut ausgebauter Bundesstraßen, ohne die bebauten Ortslagen zu berühren. Hierdurch bleibt Neu-Anspach weitgehend vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont. Durch das „Köpperner Tal“ oder von Bad Homburg über die Saalburgchaussee ist die Stadt in 15 Minuten, von der Autobahn A 5 Kassel/Frankfurt, der A 661 Oberursel-Egelsbach und in gut 20 Minuten von der Autobahn A 3 Köln-Wiesbaden, Abfahrt Bad Camberg zu erreichen. Der nächste Anschluss an die Bundesautobahn 661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und ist über die B456 zu erreichen. Der Anschluss zur Bundesautobahn 5 befindet sich etwa in 15 Kilometer Entfernung. Die Strecke zur benachbarten Stadt Bad Homburg umfasst etwa 12 Kilometer, zum Flughafen Frankfurt am Main sind es etwa 35 Kilometer.

Der öffentliche Schienennahverkehr umfasst direkte Verbindungen nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandoberndorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Zudem ist die Verlängerung der S-Bahn S5 nach Usingen in Planung. Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus.

Das Plangebiet „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ wird von Westen über die Saalburgstraße, die eine Landesstraße ist (L 3041), von der Ortslage her angebunden, aus nördlicher Richtung führt die Querstraße „Am Dornstück“ in das Plangebiet herein. Die Altkönigstraße führt von der Anschlussstelle an die Saalburgstraße im Südosten mitten durch das Gebiet und schließt auf die Straße „Am Dornstück“ im Westen wieder auf.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und die Ergebnisse dokumentiert. Der hier in Rede stehende Bereich liegt im Ortsgrundriss. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich zumal durch die Planung untergenutzte Gewerbegrundstücke reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, die der Lage am Ortseingangsbereich deutlich gerechter werden.

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. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist aber 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 BNatSchG bestehen.

Vorliegend bleibt der Schwellenwert deutlich unterschritten Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die Ausführungen im Umwelt-Fachbeitrag zeigen. Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch die Unterrichtung der Öffentlichkeit (gemäß § 13a (3) 2 BauGB) sowie Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a 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 im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (Anlage – **Umweltfachbeitrag** und **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**).

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in einem Teilbereich überarbeitet/ergänzt:

- Integration der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in das Planverfahren
- Aufnahme der Festsetzung einer Altlastenfläche für das Grundstück Saalburgstraße 41 (Fa. Röhrig)
- Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Südostgrenze des Grundstückes Saalburgstraße 41
- Eintragung von Sichtfeldern in den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße L3041

Die geänderten und ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen werden erneut eingeholt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB eine verkürzte erneute Offenlage erfolgt. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, das seit Jahren ungenutzte Gelände und die Gebäude des früheren Autohauses Jäger einer neuen Nutzung zuzuführen. Hier soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden, ebenso auf dem angrenzenden, derzeit noch von Fa. Röhrig mit einem Schrotthandel genutzten Gelände. Fa. Röhrig plant den Umzug des Betriebes, die Firma wird das Grundstück Gemarkung Westerfeld, Flur 1, Flst. 13/11 erwerben. Für das neue Gelände wird ein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren durchgeführt. Eine konkrete Konzeption für die Nachnutzung des jetzigen Firmengeländes liegt derzeit noch nicht vor. Für das Grundstück Saalburgstraße 39 liegt ein Bebauungsentwurf vor, der fünf Punkthäuser mit je drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie einer gemeinsamen Tiefgarage vorsieht und 52 Wohneinheiten beinhaltet. Im Vorfeld gab es bereits eine Variante mit zwei riegelförmigen Baukörpern, der aber in verschiedenen Gremien und in der Diskussion mit den Anliegern wieder verworfen wurde. Die nun vorliegende Variante wurde hinsichtlich Abständen zur nördlichen Nachbarschaft, Höhenentwicklung, Einfahrtssituation zur Tiefgarage etc. eingehend diskutiert und optimiert, sodass sie als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf für dieses Baufeld dient.

Die jetzigen Gewerbeflächen werden somit zu Wohnbauflächen umgewidmet, ebenso wie die nördlich angrenzenden Mischbauflächen zu Wohnbauflächen gewandelt werden sollen. Diese Flächen sind nahezu vollständig für Wohnbebauung genutzt, sodass die Umwandlung der tatsächlichen Nutzung Rechnung trägt. Abschließend wird das südwestliche Baufeld, das bisher nur teilweise als Mischbaufläche ausgewiesen ist, komplett als Mischbaufläche – analog zur Nutzung - definiert. Dies rundet die Planung ab.

Abb. 6: Städtebauliches Baukonzept (westlich der Herzbergstraße)



genordet, ohne Maßstab - Stand Dezember 2017 - Quelle: Architekt M. Barsties, Bad Homburg v.d.H.



Animation - Stand Dezember 2017 - Quelle: Architekt M. Barsties, Bad Homburg v.d.H.

Für das Grundstück 114/2 (hinter Taunusstraße 38a) wurde durch einen Investor eine Bebauung mit einem Doppelhaus und einem Reihenhausblock mit drei Einheiten sowie Garagen vorgeschlagen. Diese Konzeption fand ebenfalls Eingang in den Bebauungsplan-Vorentwurf. Konkrete Planunterlagen liegen hierzu allerdings zum jetzigen Zeitpunkt (Juni 2018) noch nicht vor. Gleiches gilt für die Entwicklung des Bereiches des Altmetallhandels.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB₂₀₁₇).

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO₁₉₉₀).

Gemäß § 4 BaunVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BaunVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (außer den nicht störenden Gewerbebetrieben) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Das lässt sich wie folgt begründen:

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie

ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.1.2 Mischgebiet

Für das Baugebiet Nr. 4 wird ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.

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 Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist der extensiven Flächennutzung dieser Betriebe geschuldet, die dieser Innenstadtlage und dem damit verbundenen Flächenverbrauch nicht gerecht werden und zudem noch weiteren Verkehr in das Gebiet ziehen und das Wohnen beeinträchtigende Immissionen erzeugen können.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen beobachtet. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – sowie durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann als Folge deren Ansiedlung neben einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Dazu gehören auch die zu Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops.

Der Ausschluss dieser Betriebe und Betriebsformen liegt im Wesentlichen in der Lage des Plangebietes innerhalb der umgebenden Wohnbebauung begründet und in dem von derartigen Anlagen ausgehenden Verkehr bzw. Flächenbedarf. Zudem kann dadurch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Ortsrandlage gesichert werden. Aber auch die oftmals „reißerisch“ aufgemachten großflächigen Reklameflächen mit wechselnden Beleuchtungseffekten sowie verklebte Schaufenster (Sichtschutz) würden negative Auswirkungen für den Ortsbereich mit sich bringen. Außerdem kann durch ihren Ausschluss eine qualitative Abwertung des Bereiches hinsichtlich der Wohnfunktion, Gastronomie, Einzelhandelsentwicklung sowie hinsichtlich der Miet- und Grundstückspreise vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

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. Die Festsetzungen orientieren sich an denen der Bebauungspläne „Im Dornstück“, „Im Dornstück 1. Änderung“, „Im Dornstück 2“, „Im Dornstück 2 - 1. Änderung“ sowie „Im Dornstück 2 - 2. Änderung“, so dass eine insgesamt harmonische Bebauung erwartet werden kann.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan in Wohnbaugebieten 1a und 1b, 2 und 3 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4, im Wohnbaugebiet 5/5a GRZ = 0,3 fest, im Mischbaugebiet MI 4 wird diese aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung auf GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete gemäß § 17 Abs.1 BauNVO werden insofern eingehalten. Die Festsetzung erlaubt die geplante bzw. vorhandene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie in definierten Abschnitten ergänzend mit Hausgruppen.

Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

3.2.2 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 Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6, 0,8 bzw. 1,2** fest, im Mischgebiet ist eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Sie ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

3.2.3 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 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** bzw. **III** in den Teilbaugebieten 1a und 1b entlang der Saalburgstraße. Hiermit wird insbesondere der Ortsrandlage des Plangebietes mit seiner bestehenden Mischnutzung Rechnung getragen und ein weitgehend harmonischer Übergang des Siedlungsbereiches in Richtung der Landschaft bzw. des Außenbereiches ermöglicht. Zugleich wird auch die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung aufgegriffen und im Rahmen der geplanten Siedlungserweiterung entsprechend fortgeführt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Hinblick auf die Wohnnachbarschaft und die angrenzende freie Landschaft werden ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, so dass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eindeutig festgelegt werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt/Straßenmitte/Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

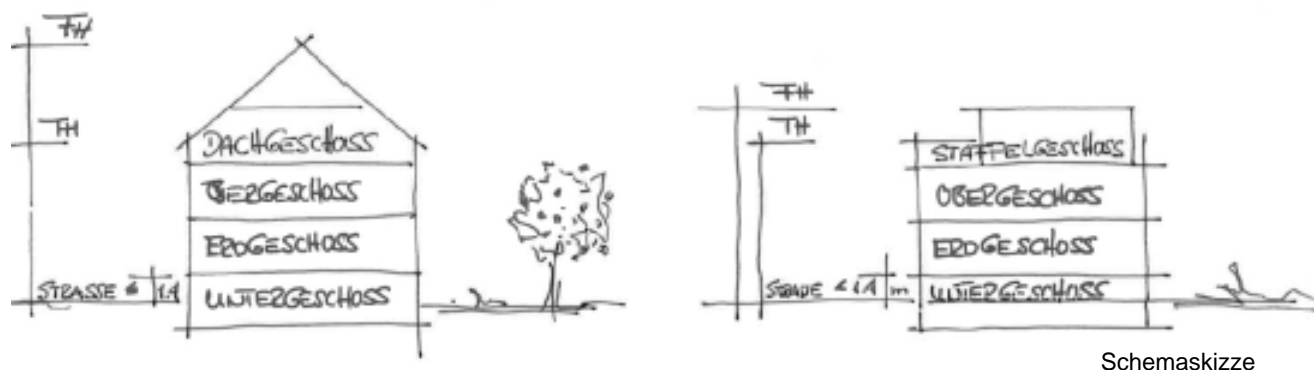
Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Traufhöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan unterschiedliche maximale zulässige Traufhöhen fest:

- WA 1a: **TH = +375,0 m üNN** (entspricht im Mittel TH = 11,50 m)
- WA 1b: **TH = 11,50 m**
- WA 2, 3 + 5/5a: **TH = 7,50 m**
- MI 4: **TH = 8,00 m**

Firsthöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässigen Firsthöhen wie folgt fest:

- WA 1a: **FH = +377,0 m üNN** (entspricht im Mittel FH = 13,50 m)
- WA 1b: **FH = 13,50 m**
- WA 2, 3 + 5/5a: **FH = 10,00 m**
- MI 4: **FH = 11,00 m**



Das Dachgeschoss und das Untergeschoss sind in der Schemaskizze jeweils keine Vollgeschosse.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für die Wohnbauflächen im räumlichen Geltungsbereich einheitlich eine offene Bauweise i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO fest, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Für die abweichende Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten 1a und 1b wird festgesetzt, dass Gebäude eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten dürfen. Mit den Festsetzungen wird den bestehenden Bebauungen und Baustrukturen Rechnung getragen. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise kann somit auch für die neu zu bebauenden Wohnbauflächen eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden, die den planerischen Zielvorstellungen und auch der Lage des Plangebietes am Ortsrand entspricht.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden dürfen. Die Festsetzungen orientieren sich an denen der rechtskräftigen und überwiegend vollzogenen Bebauungspläne „Im Dornstück“, „Im Dornstück 1. Änderung“, „Im Dornstück 2“, „Im Dornstück 2 - 1. Änderung“ sowie „Im Dornstück 2 - 2. Änderung“, so dass auch im Zusammenhang mit den neu zu bebauenden ehemaligen Gewerbeflächen eine insgesamt harmonische Bebauung erwartet werden kann.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, im WA 2 und WA 3 sind Garagen auch in der seitlichen Abstandsfläche zulässig. Der

Mindestabstand beträgt dabei 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Auch dürfen höchstens 50 % der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden, im WA 3 dürfen dies höchstens 80 % sein. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachten Freisitz von max. 30 m³ zulässig.

3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 5/5a je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist jeweils eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. einzelndem Reihnhaus zulässig.

3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Bestand, Veränderungen sind keine vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung und der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg bzw. verkehrsberuhigter Bereich, basierend auf den bestehenden Nutzungen fest. Ergänzend werden Sichtfelder in den Knotenpunkten zur Landesstraße L3041 eingetragen, deren Bereich von Einfriedungen und Anpflanzungen mit mehr als 60 cm Höhe freizuhalten ist.

3.8 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen:

Bus: Der Haltepunkt „Am Dornstück“ ist in unmittelbarem Anschluss zum Plangebiet gelegen und somit fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

Bahn: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.800 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden.

3.9 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand, Änderungen sind zum jetzigen Planstand nicht vorgesehen.

4 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. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen und Einfriedungen, Stützmauern, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe bei Doppel- und Reihenhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Allgemeinen Wohngebiet entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind.

Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Hecke dem baulichen Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk vorgezogen (Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde).

Die Sichtfelder der Knotenpunkte zur Landesstraße L3041 sind von Einfriedungen und Anpflanzungen mit mehr als 60 cm Höhe freizuhalten.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach insofern, als er für PKW-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind.

4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

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

Beispielberechnung:

Das Beispielgrundstück besitzt insgesamt eine Fläche von 500 m². Die bebaubare Fläche beträgt bei der festgesetzten GRZ von 0,4 dann 200 m² (500 m² x 0,4 = 200 m²). Als Grundstücksfreifläche verbleiben demnach 300 m² (500 m² - 200 m² = 300 m²).

Davon sind 30% (= 90 m²) mit standortgerechten Laubgehölzen (1 Strauch/15 m² = 90 m²/15 m² = 6 Sträucher) sowie mindestens ein Baum je angefangener 100 m² Freifläche (300 m²/100 m² = mind. 3 Bäume) gemäß Artenliste 1 bis 3 zu bepflanzen.

Bei Schnitthecken wird die tatsächliche bepflanzte Fläche den Berechnungen zu Grunde gelegt.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Anschlüsse der Altkönigstraße an die Straße „Am Dornstück“ im Westen bzw. die Saalburgstraße im Südosten. Von der Altkönigstraße führt die Herzbergstraße in den Osten des Plangebietes. Eine Stichstraße von der Saalburgstraße führt als Sackgasse von Süden her in den westlichen Planbereich und schließt als Fußweg wieder auf die Altkönigstraße.

In einem Kurzgutachten („Stellungnahme zum Anschluss des Bauvorhabens „Opel Jäger“ an die Saalburgstraße“, Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen, 08.12.2017) zur geplanten Tiefgarage wurde die Ein- und Ausfahrtsituation in Korrelation zur Belieferung durch LKWs am gegenüberliegenden Gewerbebetrieb untersucht.

Auf der Grundlage der oben dargelegten Zusammenhänge ist höchstens mit einem „mittleren“ Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daraus ergibt sich – wie oben bereits dargelegt – ein tägliches Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von je ca. 160 Pkw sowie 6 Lkw pro Tag. In den Spitzenstunden werden morgens ca. 22 Pkw aus dem Wohngebiet aus und 3 Pkw einfahren sowie 1 in [Pkw-E] umgerechnete Fahrzeuge des Schwerverkehrs zu- und abfließen. Nachmittags dreht sich das Verhältnis um: Quellverkehr der geplanten Wohnbebauung ca. 8 Pkw/h, Zielverkehr zum Wohngebiet ca. 19 Pkw/h. Das bedeutet, dass maximal im Durchschnitt nur alle 3 Minuten ein Pkw zur Tiefgarage fährt. Der vorhandene auf privatem Grund liegende Stauraum vor der Einfahrt zur Tiefgarage von 2 Pkw-Längen (s. Abbildung 2) wird nicht überstaut. Die Fahrkurven eines 5er BMW (grün in Abbildung 2 dargestellt) zeigen auf, dass ein 16 m langer Sattelschlepper oder ein 20 m langer Lastzug (rot dargestellt) be- oder entladen können, ohne dass die Ausfahrt oder die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage blockiert wird. Zwischen den Fahrzeugen sind ausreichende Sicherheitsabstände vorhanden.

6 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 beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ wurden ein **Umweltfachbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

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. Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben in diesem Sinne nicht entgegen. Die vorhandene Bebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Nahbereich nicht erkennbar sind. Die lärmemittierenden Gewerbebetriebe des Autohauses und des Altmetallhändlers entfallen, der bestehende Treppenbaubetrieb hält die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete ein. Somit verbleibt der Verkehr als Lärmquelle. Im Rahmen der Bauanträge, die für die geplanten Wohnbebauungen zu stellen sind, sind entsprechende Nachweise zu führen, welche Immissionen bestehen und wie der Lärmschutz baulich umgesetzt wird.

Die Abteilung Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt hat in ihrer Stellungnahme vom 13.11.2018 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ausgeführt: *„Aus Sicht des Immissionsschutzes können die Auswirkungen der Lärmbelastung des Verkehrs zur Tages- und Nachtzeit auf der Saalburgstraße auf die geplanten Wohnbauflächen 1a und 1b erst mit Erhalt des in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 7 erwähnten Schalltechnischen Gutachtens betrachtet werden. Des Weiteren muss klargestellt werden, dass der Betrieb des Treppenbauers auf der Mischgebietsfläche 4 im Zuge des neuen Bebauungsplanes nicht nur die Grenzwerte für ein Mischgebiet einzuhalten hat, sondern aufgrund der direkt anschließenden Wohnbebauung die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden müssen. Dies könnte für den Betrieb eine erhebliche Einschränkung darstellen und sollte unbedingt im Vorfeld mit dem Betreiber geklärt werden. Für den weiteren Verfahrensgang ist eine abschließende Stellungnahme von meiner Seite nur anhand eines schalltechnischen Gutachtens möglich.“*

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde ein Akustisches Gutachten erstellt, welches die genannten Fragestellungen weitergehend behandelt. Das Gutachten Nr. A 75278/5225 des IAB Oberursel vom 04. Februar 2019 liegt der Begründung bei. Der Gutachter hat schallschützende Maßnahmen zur Emissionskontingentierung für das Mischgebiet (Teilgebiet 4), für alle Teilbereiche maßgebliche Außenlärmpegel und erforderliche Gesamtschalldämm-Maße nach DIN 4109 sowie den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art innerhalb der Teilbereiche 1a, 1b, 2 und 4 festgesetzt. Im Akustischen Gutachten wird dazu zusammenfassend erläutert:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Neu-Anspach, erfolgt eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Vorgesehen ist hier die Ausweisung mehrerer Teilflächen als Allgemeines Wohngebiete sowie einer Teilfläche als Mischgebiet. Maßgebliche Schallquelle ist dabei der Straßenverkehr auf der Saalburgstraße (L3041). Darüber hinaus werden Schalleinwirkungen durch das Mischgebiet und bestehendes Gewerbe (Tankstelle) berücksichtigt.

Berechnungen erfolgen dabei für den Prognosefall 2025. Verkehrsangaben der Straße stammen von Hessen Mobil aus 2010 und 2015. Diese wurden unter Berücksichtigung einer gleichbleibenden Verkehrszunahme auf das Jahr 2025 hochgerechnet.

Der untersuchte Fall ohne Schallschutzmaßnahmen zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, zum Teil auch für Mischgebiete. Ebenfalls werden Immissions-

grenzwerte nach 16. BImSchV überschritten. An den straßenseitigen Rändern der einzelnen Flächen werden Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Fällen jedoch um weniger als 15 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06) wird daher aus städtebaulichen Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Die Abwägung der Konfliktbewältigung erfolgt in Kapitel 6.1 des vorliegenden Gutachtens.

Der Schutz der Außenwohnbereiche und der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (Schutzziel Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet) ist in den meisten Fällen gegeben. Ausnahme stellen Straßentränder des westlichen Teilbereiches 1b und des Teilbereiches 4 dar, dort muss auf Außenwohnbereiche verzichtet werden. Alternativ können Terrassen, Balkone und Loggien an Fassaden mit Grenzüberschreitungen als geschlossene (öffnenbare) Wintergärten ausgeführt werden.

Die genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen können in Kombination mit passiven Lärmschutzmaßnahmen als geeigneter Kompromiss zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, dem gestalterischen Planungsaspekt und Wirtschaftlichkeit betrachtet werden.

An den Rändern der Baufenster resultieren maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 70 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten und bis zu 71 dB(A) in dem Mischgebiet. Entsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 4109 beziehen sich dabei auf den Schutz unterschiedlicher Raumarten in Abhängigkeit des Außenlärmpegels. Es wird nicht nach Gebietseinstufungen (wie z.B. Mischgebiet oder Wohngebiet) differenziert. Die Anforderungen dienen dem Gesundheitsschutz und dem Schutz vor unzumutbaren Belästigungen.

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt bei der Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel Vorgaben der DIN 4109, Ausgaben 2016 und 2018. Hierbei wird die höhere Störwirkung in der Nacht mit einem Zuschlag von 10 dB(A) berücksichtigt.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei 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).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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 (kurz: 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 regelmäßig novellierten 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.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EEWärmeG), das u.a. fest schreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

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.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

9.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Neu-Anspach. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebiets gegeben.

9.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 112 neu entstehenden Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 15.330 cbm/a.

9.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet wird von der Stadt Neu-Anspach gedeckt.

9.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

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

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von 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. 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.

Da durch den Rückbau der früheren Gewerbebetriebe und ihrer Verkehrsflächen die Versiegelung reduziert wird, kann man von einer grundsätzlichen Verbesserung der Bodenfunktionen ausgehen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), 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.

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- und Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach hat für den räumlichen Geltungsbereich von der Satzungsermächtigung des Hessischen Wassergesetzes Gebrauch gemacht. Es wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch einer Mindestgröße von 4 m³ zu sammeln und auch Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

9.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

9.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen.

9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Siehe Ausführungen unter Ziffer 9.3.3.

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen. Die Leitungsinfrastruktur ist Bestand und funktionstüchtig, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in angemessener Form Berücksichtigung finden.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie nachfolgend aufgeführt:

9.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage ist grundsätzlich gegeben. Die Baugrundstücke werden an die bestehenden Kanalleitungen angeschlossen. Die Mischsystemanschlüsse sind Bestand, im Zuge von Neuanschlüssen sind vom Grundstückseigentümer jeweils Revisionssschächte zu erstellen und die Anschlüsse zu prüfen bzw. zu befahren.

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung ist davon auszugehen, dass die teilweisen Änderungen der Gebietsausweisungen keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben werden.

Für die Neubebauung des Grundstückes Saalburgstr. 39 wurde festgestellt, dass bei einem 5-jährlichen Regenereignis der Sammler in der Altkönigstraße zwischen den Schächten 40151 und 40154 (Haltungen vor den Häusern Altkönigstraße 5, 7 und 9) bei derzeitigem Bauzustand überlastet ist.

Wird auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 eine höhere Versiegelung zugelassen als momentan im Bestand vorhanden ist, dann ist mit einer Verschärfung der Abflusssituation in der Altkönigstraße im Bereich der Häuser 5, 7 und 9 zu rechnen.

Abhilfe kann durch zweierlei Maßnahmen erreicht werden:

1. Auswechslung der Haltungen zwischen den Schächten 40151 und 40154:

- Gesamtlänge rd. 83 m
- Erforderlicher Durchmesser DN 400
- Geschätzte Kosten ca. 150.000 €

2. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 und eine Abflussbegrenzung auf ein Maß, das dem jetzigen Abfluss entspricht.

Für den Trockenwetterabfluss gibt es in beiden Fällen kein Problem.

Die Kosten für die o.g. Maßnahmen gehen zu Lasten der Bauherrschaft, genaueres wird ggf. über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält 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.

9.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Die Stadt Neu-Anspach setzt im Bebauungsplan fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mit einer Mindestgröße von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 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 zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, 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 hat darüber hinausgehend von ihrer Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht:

„Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.“

9.4.2.4 Entwässerung im Mischsystem

Die Entwässerung im Mischsystem ist Bestand. Der jeweilige Bauherr/Eigentümer hat im Falle von baulichen Veränderungen auf dem Grundstück die Anschlüsse zu prüfen bzw. zu befreieren.

9.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung bzw. Neuordnung dieses Baugebiets vergleichsweise gering.

9.5 Abflussregelung

9.5.1 Abflussregelung

Die Neuordnung des Baugebietes wird keine größeren Auswirkungen auf das Kanalsystem des Abwasserverbandes haben. Es wird im Mischsystem entwässert.

9.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet keine erhöhte Abflussmenge zu erwarten ist und somit die Bestandskanäle für diese Menge ausreichend sind.

9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Festsetzung von Zisternen und Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

10 Altablagerungen und Altlasten, Kampfmittel

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt. Die derzeitige Nutzung der gewerblichen Grundstücke an der Saalburgstraße lassen allerdings Bodenverunreinigungen bzw. Schadstoffeinträge vermuten. In seiner Stellungnahme vom 14.08.2018 weist die **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden des RP Darmstadt** darauf hin, dass für das Gelände Saalburgstraße 41 mit der Eintragsnummer 434.007.010-000.040 in der hessischen Altflächendatei ALTIS „sonstige schädliche Bodenveränderungen“ eingetragen sind. Nach der Gewerbeabmeldung handelt es sich – ebenso für das Grundstück Saalburgstraße 39 – um Altstandorte, für die die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Vor Baubeginn von Neubauvorhaben ist daher zur Vermeidung von Ge-

sundheitsgefährdungen der Landrat des Hochtaunuskreises zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Für den Bereich der Saalburgstraße 41, den Schrotthandel Röhrig, liegen Ergebnisse aus partiellen Bodenproben vor, die in den Jahren 1989 und 1991 durchgeführt wurden. Gegenwärtig ist der Betrieb noch in vollem Gange. Eine Verlagerung ist geplant, so dass der Standort für eine neue (Wohn-) Nutzung zur Verfügung steht. Eine vollständige Untersuchung erfolgt sinnvoller Weise nach weitgehender Räumung des Geländes. Der Untersuchungsumfang wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Fläche wird in der Plandarstellung als Altlastenfläche festgesetzt.

Für den Bereich des ehemaligen Autohauses lag zum Entwurf noch kein Bodengutachten vor. Dieses wird parallel zu dem Aufstellungsverfahren erstellt, Untersuchungsumfang und Ergebnisse werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Das **RP Darmstadt – Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** - teilt in seiner Stellungnahme vom 13.11.2018 ergänzend mit, dass das Grundstück Saalburgstraße 39 zwischenzeitlich ebenfalls als Altstandort mit der Nr. 434.007.010000.108 in der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) erfasst wurde. Eine Bewertung der Fläche hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wurde noch nicht durchgeführt.

Ein Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht (CDM Smith, Alsbach, PN 108891, Stand 22.05.2015) für das Grundstück des ehem. Autohauses Jäger liegt zwischenzeitlich vor und wurde dem RP mit Email vom 23.11.2018 mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Zur orientierenden Untersuchung des Untergrundes hinsichtlich eines möglichen Auftretens von Schadstoffen und zur orientierend abfallcharakterisierenden Bewertung von beim Bau anfallender Bodenaushubmassen wurden an entnommenen Bodenproben chemisch-analytische Untersuchungen vorgenommen. Hierzu wurden die Bohrsondierungen in Bereichen positioniert, in denen ein Umgang mit umweltrelevanten Stoffen stattgefunden hat (Heizöltank, Abscheideanlage, Waschhalle, Werkstatt). Die Ergebnisse der flächenspezifischen orientierenden Untersuchungen wurden in Unterkapiteln zusammen- und den bodenschutz- und abfallrechtlich relevanten Bewertungskriterien gegenübergestellt. Die Ergebnisse der abfallcharakterisierenden Untersuchungen des Bodens geben Hinweise, dass anfallendes Bodenmaterial uneingeschränkt (Z0) bzw. eingeschränkt unter Sicherungsmaßnahmen (Z1.2) verwertet werden kann. Detaillierte Untersuchungen sollten baubegleitend durchgeführt werden. Eine Gefährdung des Bodens bzw. des Grundwassers ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLU-Handbücher ([U18], [U19]) nicht abzuleiten. Bei den organosensorisch auffälligen Bodenproben der Auffüllung aus dem Bereich des Heizöltanks wurde eine Konzentration an Mineralölkohlenwasserstoffen von 230 mg/kg bestimmt. Im liegenden natürlichen Untergrund lag der Gehalt unterhalb der Bestimmungsgrenze. Dieser Befund lässt auf eine geringe örtliche Beeinflussung des oberflächennahen Untergrundes durch ggf. Tropfverluste bei der Betankung schließen. Eine relevante Verlagerung in den liegenden Untergrund bzw. eine daraus resultierende mögliche Grundwassergefährdung ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLU-Handbücher ([U18], [U19]) nicht abzuleiten.

Es besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger oder sonstige Munitionsbelastung (Stellungnahme des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen** vom 07.08.2018). Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies gemäß § 21 HDSchG der Hessen-Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neu-Anspach keine Kosten.

14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Der **Regionalverband FrankfurtRheinMain** hat in seiner Stellungnahme vom 25. Juli 2018 die angestrebte Entwicklung als städtebaulich sinnvoll angesehen. Jedoch erhöht sich aufgrund aktuell fehlender Gewerbeflächenreserven in Neu-Anspach der Bedarf an neuen Flächen, der im Rahmen der RPS/RegFNP-Neuaufstellung zu berücksichtigen ist.

Hessen Mobil weist in ihrer Stellungnahme vom 25.07.2018 darauf hin, dass für das Baufeld 1b die Bau-erhaltenzone von 20 m zum Fahrbahnrand darzustellen ist und an die freie Strecke angrenzende Bereiche frei von Ein- und Ausfahrten zu halten sind.

Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, ist für das Plangebiet 1b (im Osten) im Bereich der freien Strecke als nachrichtliche Übernahme in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufzunehmen. Die Einschränkungen der Bauverbotszone gelten grundsätzlich auch für Nebenanlagen wie Einfriedungen, Stellplätze, Carports, Werbeanlagen etc.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Das Plangebiet 1a liegt zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt und unterliegt somit nicht den Einschränkungen der Bauverbotszone. Dennoch ist für die geplante Bebauung (Tiefgarage) Hessen Mobil im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beteiligen. Gegebenenfalls wird seitens Hessen Mobil dann noch die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens gefordert.

NetzDienste RheinMain führen in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2018 aus, dass eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen nicht zulässig ist. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ wird hingewiesen. Es wird 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. Für Planungen sollen die Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/auskunft im Bereich Downloads angefordert werden.

Syna GmbH als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber nimmt mit Schreiben vom 01.08.2018 wie folgt Stellung:

Auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter wird hingewiesen.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Den jeweils beauftragten Baufirmen ist zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern. Die Planauskunft ist per Email über geo.service@syna.de oder per Telefon unter 0 69/31 07-21 88/21 89 erreichbar.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Serviceteam in Bad Homburg, Herr Dissinger, unter Tel. 0 61 72/9 62-1 50 zu informieren.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der **Bergbehörde** keine Sachverhalte entgegen (Stellungnahme vom 14.08.2018).

Der **Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** – bittet in seiner Stellungnahme vom 07.2018 um Aufnahme der folgenden Hinweise:

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, 20.08.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, 20.08.2018
- Stellungnahme zum Anschluss des Bauvorhabens „Opel Jäger“ an die Saalburgstraße, Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen, 08.12.2017
- Akustisches Gutachten, IAB Oberursel, 04.02.2019

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.02.2017, Bekanntmachung: 06.03.2017 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 11.07.2018 – 03.08.2018 einschließlich, Bekanntmachung: 07.07.2018 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**:
Anschreiben: 06.07.2018, Frist: 03.08.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 26.09.2018 – 02.11.2018 einschließlich, Bekanntmachung: 13.09.2018 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben: 12.09.2018, Frist: 02.11.2018

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: __.__.2019 – __.__.2019 einschließlich, Bekanntmachung: __.__.2019 im Usinger Anzeiger

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**:
Anschreiben: __.__.2019, Frist: __.__.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:



Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dr. Jochen Karl GmbH

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: 20.08.2018

Auftraggeber:

Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Bearbeitung:

M. Sc. Hendrik Sallinger
Dr. Theresa Rühl
Dr. Jochen Karl

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH
Staufenberger Straße 27
35460 Staufenberg
Tel. 06406 – 92 3 29-0 info@ibu-karl.de

INHALT

1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
1.1	Untersuchungsgegenstand	3
1.2	Verbotstatbestände und -regelungen	3
2	Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet	5
3	Datengrundlage	6
4	Wirkungen des Vorhabens	6
5	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	7
5.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	7
5.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	9
5.2.1	Artvorkommen	9
5.2.2	Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten	10
5.2.3	Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten	11
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung	14
5.4	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	14
6	Literatur	15

1 Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Untersuchungsgegenstand

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG¹ u. a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden, alle europäische Vogelarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG genannt sind, insbesondere also der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)². Als streng geschützt gelten besonders geschützte Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (ersetzt durch EG VO 318/2008), in Anhang IV der FFH-Richtlinie oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnung (EG) Nr. 338/97 dient dem Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. Anhang A (ersetzt durch EG VO 318/2008) enthält – teilweise im Einklang mit den Anhängen der Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie - eine Vielzahl von Arten, die weder in Anhang IV FFH-RL noch in der BArtSchV geführt werden, darunter Baumfalke, Turmfalke und Mäusebussard, Uhu, Steinkauz und Waldohreule, Schwarzstorch und Turteltaube. Sie sind somit – auch wenn die Intention der Verordnung eine andere ist – auch bei Eingriffsvorhaben relevant.

Anhang IV der FFH-RL umfasst „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“. Hierzu zählen u. a. alle in Deutschland beheimateten Fledermäuse, verschiedene Reptilien und Amphibien sowie Vertreter mehrerer wirbellosen Artengruppen wie Libellen und Schmetterlinge.

Darüber hinaus führt die Bundesartenschutzverordnung u. a. alle europäischen Reptilien und Amphibien und die überwiegende Zahl der Säugetiere (mit Ausnahme einzelner Kleinsäuger und Neozoen) als besonders geschützt auf. Bei den Wirbellosen werden u. a. alle Arten der Gattungen *Coenonympha* (Wiesenvögelchen), *Colias* (Gelblinge), *Erebia* (Mohrenfalter), *Lycaena* (Feuerfalter), *Maculinea*, *Polyommatus* (Bläulinge), *Pyrgus* (Würfeldickkopffalter) und *Zygaena* (Widderchen) aufgeführt, außerdem alle Prachtkäfer, Laufkäfer der Gattung *Carabus*, Bockkäfer und Libellen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der sog. „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.

1.2 Verbotstatbestände und -regelungen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

²⁾ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder sie zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten gilt Satz 2 bis 4 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten als die in Anhang IV der FFH-RL oder die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

In seinem Urteile vom 14.07.2011 (sog. „Freiberg-Urteil“) hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass die sog. Legal-Ausnahme in § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG²⁰⁰⁷³ hinsichtlich des Tötungsverbotes des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG²⁰⁰⁷ (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG²⁰¹⁰) zumindest unionsrechtlichen Bedenken ausgesetzt sei, da die Norm nicht im Einklang mit Art. 12 Abs. 1a) FFH-Richtlinie stehe (vgl. o. g. Urteil, Rdnr. 119). Zur Begründung wird ausgeführt, dass Art. 12 Abs. 1a) FFH-RL keine der bundesgesetzlichen Norm entsprechende Begrenzung bzw. Einschränkung des Tötungsverbotes enthalte.⁴

Als Konsequenz hieraus hat der Gesetzgeber § 44 Abs. 5 BNatSchG dahingehend geändert, dass ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dann nicht vorliegt, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Die Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG, demzufolge ein artenschutzrechtlicher Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 dann nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bleibt gültig, greift nunmehr aber nicht mehr auf das mögliche unbeabsichtigte Töten aus.

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt. Die Prüfung folgt dabei der Mustervorlage „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt.

³⁾ Seit Inkrafttreten des BNatSchG²⁰¹⁰ § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG: „[...] lag ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

⁴⁾ Der Tötungstatbestand war nach Auffassung des Gerichts im vorliegenden Fall erfüllt, da nach gutachterlicher Einschätzung nach Durchführung von Umsiedlungsmaßnahmen „ein nicht ganz geringer Teil der Zauneidechsen“ auf dem Baufeld verbleibt und dies den Schluss zuließ, dass „zumindest einzelne Tiere ... erdrückt werden“ (vgl. o. g. Urteil, Rdnr. 127). Die Frage nach der Vereinbarkeit des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit Art. 12 Abs. 1a) FFH-Richtlinie war im o. g. Urteil nicht entscheidungserheblich. Eine abschließende Klärung dieser Frage erfolgte mangels Erforderlichkeit nicht.

Zu beachten ist schließlich auch der § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes, der in Abs. 4 bestimmt, dass ein Verantwortlicher nach dem Umweltschadensgesetz, der eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nr. 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden zu treffen hat.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist nach § 19 Abs. 1 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend von Satz 1 liegt eine Schädigung nicht vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten eines Verantwortlichen, die von der zuständigen Behörde nach den §§ 34, 35, 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 oder, wenn eine solche Prüfung nicht erforderlich ist, nach § 15 oder auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 des Baugesetzbuchs genehmigt wurden oder zulässig sind.

Arten im Sinne des Absatzes 1 sind gem. Abs. 2 diejenigen Arten, die in Art. 4 Abs. 2 VSchRL, Anhang I VSchRL oder den Anhängen II und IV der FFH-RL aufgeführt sind.

2 Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet

Die Stadt Neu-Anspach betreibt die Aufstellung eines Bebauungsplans am südlichen Rand des Stadtteils Anspach nördlich der Saalburger Straße. Der räumliche Geltungsbereich beträgt rd. 6 ha. Die bestehenden Bebauungspläne im räumlichen Geltungsbereich mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ ersetzt werden. Die wesentlichen Ziele der Planaufstellung sind

- die Überführung bestehender Gewerbeflächen an der Saalburger Straße in Wohnbauflächen
- die Umwandlung der nördlich angrenzenden Mischbauflächen zu reinen Wohnbauflächen sowie
- die Definierung des südwestlichen Baufelds, das bisher nur teilweise als Mischbaufläche ausgewiesen ist, als komplette Mischbaufläche.

Für den weitaus größten Teil des Gebiets bedeutet die Planaufstellung eine Bestandsüberplanung, da die bestehenden Mischbauflächen bereits nahezu vollständig für Wohnbebauung genutzt werden. Die geplante Nutzungsumwandlung der Gewerbeflächen geht dagegen mit der Niederlegung der Bestandsgebäude einher. Das seit einiger Zeit leerstehende Autohaus an der Saalburger Straße besteht aus einem Verkaufs- und Bürogebäude sowie einer sich nach Westen anschließenden Werkstatthalle (Abb. 1).



Abb. 1: Verkaufs- und Bürogebäude (links) sowie Werkstatthalle des Autohauses (rechts).

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs liegt das Gelände der Altmetallfirma Röhrig. Hier befinden sich mehrere Hallen sowie als Lagerplatz genutzte Freiflächen (Abb. 2). Das Betriebsgelände wird ringsum durch Gehölze abgeschirmt – lediglich der Einfahrtsbereich mit der Zufahrtsstraße ist offengehalten. Im Westen und Norden stehen in erster Linie große Nadelbäume, während im Osten Weiden, Espen, Birken und Bergahorn sowie verschiedene Sträucher die Grenze zu den Offenlandbereichen markieren.



Abb. 2: Eindrücke vom Betriebsgelände des Altmetallhandels.

3 Datengrundlage

Die vorliegende artenschutzrechtliche Beurteilung stützt sich auf eine Begehung am 13.06.2018. Begutachtet wurden schwerpunktmäßig die Gewerbeflächen des Autohauses und des Altmetallhandels, um die Bestandsgebäude auf Nutzungspotenziale für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel zu bewerten sowie die Gehölze auf den Grundstücken auf Brutaktivitäten zu untersuchen. Die Avifauna wurde darüber hinaus im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der bestehenden Wohnbebauung erfasst. Die Gewerbeflächen wurden zusätzlich auf mögliche Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) untersucht.

4 Wirkungen des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ sollen die im räumlichen Geltungsbereich bestehenden Bebauungspläne mit ihren Festsetzungen ersetzt werden. Eine solche Überplanung bestehender Bauungen ist grundsätzlich artenschutzrechtlich zu prüfen, da mit veränderten textlichen Festsetzungen bestimmte Entwicklungen einhergehen können, die die Belange des Artenschutzes berühren. Zu nennen sei hier beispielsweise die Aufstockung von Gebäuden oder die Verdichtung im rückwärtigen Bereich bestehender Bauung, die zu Beeinträchtigungen geschützter Arten führen könnten. Da konkrete Maßnahmen bzw. Bauvorhaben allein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht absehbar sind, lassen sich die artenschutzrechtlichen Belange in diesem Rahmen nicht abschließend klären.

Konkrete Wirkungsmechanismen sind im vorliegenden Fall einzig für die geplante Überführung der bestehenden Gewerbeflächen in eine Wohnnutzung abzuleiten. Die einhergehende Niederlegung der Bestandsgebäude sowie mögliche Gehölzentnahmen auf den Grundstücken können zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen führen.

Die nachfolgenden artbezogenen Bewertungsbögen geben eine Übersicht über die Eintrittswahrscheinlichkeit der artenschutzrechtlich beachtlichen Tatbestände und – im Falle des absehbaren Eintritts eines Verbotstatbestandes (rot) – eine Aussage über die Notwendigkeit und prognostizierte Wirksamkeit konfliktvermeidender bzw. vorlaufender Kompensationsmaßnahmen (CEF). Die drei in § 44 Abs. 1 BNatSchG unterschiedenen Zugriffsverbote (s. oben) sind hierbei in Spalten differenziert. Die farbigen Markierungen ergeben hierbei für jede Spalte einen Bewertungspfad. So wird deutlich, dass z.B. das Fehlen einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art im Wirkraum (=direktes Eingriffsgebiet zzgl. randlich beeinflusster Bereiche) zwar das Verbot der Nummer 3 (Habitatzerstörung i.e.S.) bereits ausschließt (grün), im Hinblick auf das Störungsverbot aber alleine nicht ausreicht (gelb). Erst wenn individuelle Gefährdungen infolge genehmigungsinduzierter Maßnahmen (Baubetrieb, spätere Nutzung) oder Randeffekte ausgeschlossen werden können, bedürfen auch die Verbotstatbestände der Nummern 1 (Tötung) und 2 (populationsrelevante Störung) keiner weiteren Betrachtung mehr. In diesem Fall endet der Pfad grau. Lassen sich Verbote nicht ausschließen, so sind – in dieser Reihenfolge - die Wirksamkeit der sog. Legalausnahme (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), die Möglichkeit wirksamer CEF-Maßnahmen (§ 45 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) und die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Untersuchung der Betriebsgelände lieferte keine Hinweise auf Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse. Es fehlen geeignete Habitate, also magere und besonnte Vegetationsbestände oder andere vegetationsarme Sonderstandorte mit grabbarem Substrat. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann daher ausgeschlossen werden.

Die Begutachtung der Bestandsgebäude auf den Gewerbeflächen lieferte keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen. Für anspruchsvolle gebäudebewohnende Arten weisen die Gebäude keine geeigneten Strukturen auf. Denkbar sind allenfalls Einzelverstecke der in Siedlungen häufig anzutreffenden Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) hinter den Außenfassaden des Autohauses. Wochenstubenquartiere der beiden Arten können in Anbetracht der Gebäudestruktur jedoch ausgeschlossen werden. Durch einen schonenden Rückbau der Fassadenverkleidung kann eine Gefährdung von Einzeltieren vermieden werden (s. Kapitel 5.3).



Abb. 3: Blick auf die Außenfassade des Autohauses (links) und unter einen Dachüberstand.



Abb. 4: Blick auf die Hallenfassaden der Altmetallfirma (links) und die Dachstruktur von innen.

Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Die Zwergfledermaus ist unsere häufigste und anpassungsfähigste Art. Sie lebt sowohl im Siedlungsraum als auch im Offenland und im Wald. Ihre Sommerquartiere findet sie an Gebäuden, in Nistkästen, Baumhöhlen und Spalten aller Art, häufig hinter Fassadenverkleidungen. Im Winter suchen große Teile der Population zentrale Höhlen und Stollen auf, die viele Kilometer entfernt vom Sommerhabitat liegen können.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte*	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:						
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:					nein	nein
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: V1						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:				nein		
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Die Kleine Bartfledermaus teilt ihre bevorzugten Lebensräume meist mit der Zwergfledermaus, bevorzugt aber siedlungsferne, gehölzreiche Offenlandbereiche, ausgedehnte Gartengebiete, Parks und Waldränder. Sie ist anpassungsfähig, aber nicht ganz so häufig wie die Zwergfledermaus. Den Winter verbringen die Tiere in Höhlen, alten Gewölbekellern und Stollen.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:						
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:					nein	nein
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: V1						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:				nein		
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

Auch in dem vom Geltungsbereich einbezogenen Wohn- und Mischgebiet sind Fledermausvorkommen, die über die häufigen Arten (s. oben) hinausgehen, dem Augenschein nach unwahrscheinlich. So ist das Gebiet nicht durch Altbauten mit Strukturen von besonderer Relevanz, also nicht ausgebaute Dachstühle oder ausgeprägte „Fassadenstrukturen“, geprägt. Ebenso fehlen alte Baumbestände mit Potenzial für Fledermausquartiere.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ werden keine Festsetzungen getroffen, die auf der Baugenehmigungsebene aufgrund jetzt erkennbarer artenschutzrechtlicher Einschränkungen nicht umsetzbar wären. Es ist jedoch zu beachten, dass das unmittelbar geltende Artenschutzrecht weiterhin direkt wirkt und bei Umbau-, Ausbau- oder Neubaumaßnahmen die Pflicht zur Vermeidung von Verbotstatbeständen besteht. Sobald ein begründeter Verdacht auf das Vorkommen von Fledermäusen oder gar Nachweise bestehen (im Weiteren betrifft dies in gleicher Weise auch die Vögel), ist die Untere Naturschutzbehörde vor Durchführung der Baumaßnahmen zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen. Dies gilt auch für Fällmaßnahmen in den Gärten, die unabhängig von den Bestimmungen des § 39 BNatSchG⁵ auch artenschutzrechtlich relevant sind. Bäume mit besetzten oder mutmaßlich besetzten Höhlen oder Bäume mit aktuell oder regelmäßig genutzten Nestern sind auch in privaten Gärten geschützt.

5.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

5.2.1 Artvorkommen

Die Erfassung der Avifauna am 13.06.2018 erfolgte zwar in einer günstigen Phase inmitten der Brutzeit, eine vollständige Aufnahme des Brutvogelbestands kann hieraus jedoch selbstverständlich nicht abgeleitet werden. Dennoch konnten gerade hinsichtlich der geplanten Nutzungsumwandlung der Gewerbeflächen zentrale Fragestellungen beantwortet werden. An und in den hier stehenden Gebäuden (Büro- und Verkaufsbauwerke, Hallen) wurden keine Hinweise auf Brutstätten gefährdeter Vogelarten gefunden. Für Schwalben, Mauersegler und auch den Haussperling bieten die Gebäude keine geeigneten Strukturen in Form von Dachtraufen, Hohlräumen oder tiefen Nischen. An den Bestandsgebäuden und auf den Freiflächen der Gewerbeflächen beschränken sich mögliche Brutaktivitäten daher auf anspruchslose Arten wie Amsel und Bachstelze sowie auf den Hausrotschwanz, der im Hinblick auf die Wahl der Brutstätte als weniger anspruchsvoll einzuschätzen ist als der Haussperling.

Deutlich wertvoller sind dagegen die um das Betriebsgelände des Altmetallhandels stehenden Bäume und Gebüsche einzuschätzen. Neben häufigen baumbrütenden Arten wie Elster, Rabenkrähe und Eichelhäher sowie bodennaher Freibrüter (Zilpzalp, Zaunkönig) sind hier auch gefährdete Arten wie die Wacholderdrossel (Brutnachweis am 13.06.2018) ansässig. Zudem muss mit Brutstätten der relativ anspruchsvollen Finkenarten Girlitz, Bluthänfling und Stieglitz gerechnet werden, da alle drei Arten im näheren Umfeld beobachtet werden konnten. Der Baumbestand gibt möglicherweise auch Buntspecht, Kleiber und Gartenbaumläufer Lebensraum.

In dem durch den Geltungsbereich einbezogenen Wohn- und Mischgebiet tritt der Haussperling in mehreren Teilbereichen als Brutvogel auf. In den Hausgärten finden zudem typische Heckenbrüter wie Mönchs- und Dorngrasmücke sowie Heckenbraunelle geeignete Habitate. Für anspruchsvolle Arten der Streuobstwiesen wie Gartenrotschwanz oder Grünspecht sind die Obstbaumbestände in den Hausgärten augenscheinlich nicht ausreichend di-

⁵⁾ Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

mensioniert. Hinsichtlich Schwalben und Mauersegler ergab die Begehung am 13.06. keine Verdachtsmomente auf Brutaktivitäten an den Bestandsgebäuden.

Tab. 1: Artenliste der Vögel im Plangebiet*

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anh. I	Status	Rote Liste		EHZ
				HE	D	HE
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		b	-	-	FV
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>		p	-	-	FV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		b	-	-	FV
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		b	-	-	FV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>		b	-	-	FV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>		b	-	-	FV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		b	-	-	FV
Amsel	<i>Turdus merula</i>		b	-	-	FV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>		b	-	-	FV
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>		B	-	-	U1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>		b	-	-	GV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		b	-	-	FV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		b	-	-	FV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>		b	-	-	FV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		b	-	-	FV
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		p			FV
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		p			FV
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>		b	-	-	FV
Elster	<i>Pica pica</i>		b	-	-	FV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		b	-	-	FV
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>		b	V	V	U1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		b	-	-	FV
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>		b	-	-	U1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		b	-	-	FV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		b	V	-	U1
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>		b	3	V	U2
Legende:						
Vorkommen (St) (nach SÜDBECK ET AL.)		Rote Liste:		Erhaltungszustand in Hessen (EHZ):		
b: Brutzeitfeststellung	zu prüfende Arten im Sinne HMUVELV (2009)	D: Deutschland (2016) ⁶	FV	günstig		
B: Brutnachweis		HE: Hessen (2014) ⁷	U1	ungünstig bis unzureichend		
p: potenzieller Brutvogel		0: ausgestorben	U2	unzureichend bis schlecht		
n: Nahrungsgast		1: vom Aussterben bedroht	GF	Gefangenschaftsflüchtling		
		2: stark gefährdet				
		3: gefährdet				
		V: Vorwarnliste				
Anh. I: Art nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie			Aufnahme: M.Sc. Hendrik Sallinger (06.2018)			

*) Da die Daten bei nur einer Begehung erhoben wurden, ist ein Brutnachweis im Sinne von SÜDBECK et al. i.d.R. nicht möglich.

5.2.2 Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

Die Arten sind zwar grundsätzlich einzeln auf ihre Betroffenheit durch ein Vorhaben und die Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen. Zur Vereinfachung ist aber eine Anpassung des Prüfniveaus (Abschichtung) an die naturschutzfachliche Bedeutung der jeweiligen Art und an die nationale Verantwort-

⁶⁾ Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. gesamtdeutsche Fassung 2016.

⁷⁾ HMUKLV (Hrsg.; 2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 10. Fassung. Wiesbaden.

tung für eine Art statthaft. Auch ist eine zusammenfassende Bearbeitung von Arten mit ähnlichen Ansprüchen in ökologischen Gilden möglich, wenn deren Erhaltungszustand günstig ist und sie nicht auf der Roten Liste geführt werden. Für diese Arten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin vorhanden bzw. im Falle einer Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Lokalpopulation gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten ist. Der Verbotstatbestand der direkten Gefährdung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat keine Relevanz, da er durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden kann.

Tab. 2: Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	potenziell betroffen nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr.			Bemerkungen
		1	2	3	
Höhlen- und Nischenbrüter					
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>				Möglicher Verlust potenzieller Brutmöglichkeiten sind wegen des reichen Vorkommens geeigneter Habitate in der Umgebung unerheblich.
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>				
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>				
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>				
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>				
Freibrüter					
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				Verlust von potenziellen Brutplätzen in Gehölzen oder am Boden. Da die Arten aber entweder jährlich neue Niststätten bilden oder bei Störungen regelmäßig neu nisten können und in der Umgebung adäquate Habitatstrukturen zum Ausweichen zur Verfügung stehen, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt.
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>				
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				
Amsel	<i>Turdus merula</i>				
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>				
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>				
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>				
Elster	<i>Pica pica</i>				
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>				
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>				

5.2.3 Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten

Nach HMUELV (2009) ist die Betroffenheit von Arten, die nicht als allgemein häufig gelten, einzeln oder in Gilden von Arten mit ähnlichen Habitatansprüchen und Empfindlichkeiten zu prüfen. Dies gilt für

- Arten, die in der Roten Liste von Deutschland (2016) oder Hessen (2014) geführt werden (außer ausgestorbene oder verschollene Arten bzw. Arten der Vorwarnliste)
- Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie
- streng geschützte Arten nach BArtSchV
- Koloniebrüter
- Arten, für die Deutschland oder Hessen eine besondere Verantwortung tragen

Einer artbezogenen Prüfung sind vorliegend Wacholderdrossel, Girlitz, Stieglitz und Bluthänfling zu unterziehen. Der Haussperling wird im Folgenden nicht behandelt, da er im Bereich der Gewerbeflächen nicht als Brutvogel auftritt. Gegenüber den hier zu betrachtenden Wirkfaktoren (Niederlegung der Bestandsgebäude auf den Gewerbeflächen und mögliche Gehölzentnahmen im Randbereich) sind daher keine Empfindlichkeiten der Art erkennbar.

Für die nachfolgend behandelten Arten gilt gleichermaßen die Einschätzung, dass der mögliche Verlust von Brutstätten in Bäumen Gebüsch in den Randbereichen der Gewerbeflächen artenschutzrechtlich als nicht erheblich einzustufen ist, da in der Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Der Tatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt somit nicht ein.

Wacholderdrossel				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Die Wacholderdrossel ist ein Bewohner halboffener Landschaften, insbesondere Auengebiete mit angrenzenden Waldändern. Daneben kommt sie aber auch vielfach in Siedlungsrandbereichen und Parks vor, wo sie ihre Nahrung auf kurzrasigen Wiesen und Weiden suchen. Als Freibrüter bauen sie ihr Nest meist exponiert in Laub- und Nadelbäumen. Der Rückgang der Bestände ist jedoch nicht auf den Verlust geeigneter Brutstätten zurückzuführen als vielmehr der stetigen Verknappung des Nahrungsangebots in Form von Insekten und beertragender Sträucher.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:						
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:					nein	nein
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Bauzeitenbeschränkung V2						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:				nein		
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Der Girlitz lebt in halboffenem Gelände mit Baumgruppen, in Feldgehölzen, Parks und strukturreichen Siedlungsrandlagen. Sein Nest errichtet er meist in höheren Bäumen, benötigt für die Nahrungssuche aber gestörten, offenen Boden. Früher häufig, leidet die Art unter dem stärker werdenden Nahrungsmangel in der Landschaft.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:						
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:					nein	nein
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Bauzeitenbeschränkung V2						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:				nein		
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Der Stieglitz lebt in halboffenem Gelände mit Baumgruppen, in Feldgehölzen, Parks und strukturreichen Siedlungsrandlagen. Sein Nest errichtet er in Bäumen oder größeren Sträuchern. Früher häufig, leidet die Art unter dem stärker werdenden Nahrungsmangel in der Landschaft. Er ist stark auf Sämereien und damit auf Brachflächen, artenreiche säume und Ernterückstände angewiesen.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:						
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:					nein	nein
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Bauzeitenbeschränkung V2						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:				nein		
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

Bluthänfling (<i>Linaria cannabina</i>)				§ 44 Abs. 1 Nr.		
Der Bluthänfling ist ein Bewohner halboffener bis offener Landschaften. Bevorzugte Bruthabitate sind dichte Gebüsche aus Laub- und Nadelgehölzen, wo oft auch lockere Kolonien anzutreffen sind. Bluthänflinge ernähren sich bevorzugt von den Sämereien von Acker- und Feldkräutern. Als ein möglicher Grund für den verzeichneten Bestandsrückgang ist daher die Intensivierung der Landwirtschaft mit starker Anwendung von Herbiziden zu nennen, so dass den Tieren die Nahrungsbasis entzogen wird. Daneben dürfte der Verlust von geeigneten Bruthabitaten in Feldgehölzen eine Rolle spielen.				1	2	3
Status im Wirkraum des Eingriffs	Art	nachgewiesen	möglich			
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	nachgewiesen	möglich			
	sonstiger Populationsschwerpunkte	gewiss	möglich			
Individuelle Gefährdung	innerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (anlagenbedingt)	gewiss	möglich			
	außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bau- und betriebsbedingt)	gewiss	möglich			
Tatbestand tritt ungeachtet der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein:						
Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt in der Umgebung erhalten:						
Tatbestand tritt ohne Maßnahmen ein:					nein	nein
Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen und wirksam: Bauzeitenbeschränkung V2						
Tatbestand tritt nach konfliktvermeidenden Maßnahmen ein:				nein		
CEF-Maßnahmen vorgesehen und offensichtlich wirksam:						
Tatbestand tritt nach Durchführung von CEF-Maßnahmen ein:						
Ausnahmebedingungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllbar:						
Artenschutzrechtliche Ausnahme möglich:						

Die Ausführungen in Kapitel 5.1 zu den Fledermäusen im Hinblick auf künftige Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen in dem vom Geltungsbereich einbezogenen Wohngebiet gelten in gleicher Weise auch für die Vögel. Zu achten ist insbesondere auf Brutstätten an Gebäuden (vor allem Haussperling), aber auch Freinester dürfen trotz der Öffnungsklausel des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG für „gärtnerisch genutzte Grundflächen“ nicht zerstört oder gefährdet werden. Im Zweifel empfiehlt es sich, größere Schnitt- und Fällmaßnahmen in den Gärten in die Winterzeit, zumindest aber in die Zeit ab August zu legen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Tab. 3: Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahme für die Fledermäuse und Vögel

Nr.	Maßnahme
V1	Beim Entfernen von Fassadenverkleidungen ist umsichtig und mit kleinem Gerät vom Gerüst oder von der Hebebühne aus zu arbeiten. Beim Auffinden von einzelnen Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten aussetzen und ein fachkundiger Ökologe oder die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen. Da die potenziellen Verstecke nicht wintergeeignet sind, müssen keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.

Tab. 4: Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahme für die Vögel.

Nr.	Maßnahme
V2	Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
V3	Alle außerhalb der Baufelder liegenden Habitate werden bei den Bauarbeiten geschont.

5.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nicht erforderlich, da eine Zerstörung dieser Habitate nicht anzunehmen ist.

6 Literatur

- BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (Hrsg., 2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz. Einbändige Sonderausgabe der 2. vollständig überarbeiteten Auflage von 2005. – WIEBELSHEIM (Aula).
- DIETZ C., O. V. HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Stuttgart (Kosmos).
- HAUPT, H., G. LUDWIG, H. GRUTTKE, M. BINOT-HAFKE, C. OTTO & A. PAULY (Red., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1).
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV, Hrsg., 2009): 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. Wiesbaden.
- SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.



Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dr. Jochen Karl GmbH

**Stadt Neu-Anspach,
Bebauungsplan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“**

Umweltfachbeitrag

Stand: 20.08.2018



Bearbeitung:

Dr. Theresa Rühl
M. Sc. Hendrik Sallinger
Dr. Jochen Karl

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH
Staufenberger Straße 27
35460 Staufenberg
Tel. 06406 – 92 3 29-0 info@ibu-karl.de

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Rechtliche und fachplanerische Grundlagen	4
2	Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	5
2.1	Boden und Wasser	5
2.2	Klima, Luft und Immissionsschutz	6
2.3	Tiere und Pflanzen	6
2.4	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz	8
2.5	Schutzgebiete und -objekte	8

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Neu-Anspach plant die Reaktivierung untergenutzter Gewerbegrundstücke. Die ehemals von einem Autohaus und darüber hinaus die bisher von einem Altmetallhandel genutzten Gewerbeflächen an der Saalburgstraße sollen in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplans betrieben. Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Ortsrandlage von Neu-Anspach und umfasst rund 6 ha. Neben den Gewerbeflächen umfasst der Geltungsbereich auch die nördlich angrenzenden Mischbauflächen, diese sollen ebenfalls in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Diese Umwandlung trägt der tatsächlichen Nutzung Rechnung, da das Mischgebiet nahezu vollständig für Wohnbebauung genutzt wird. Bei der planungsrechtlichen Neuordnung ist das Vorliegen rechtskräftiger Bebauungspläne zu beachten. Für das Plangebiet bestehen die Bebauungspläne „Im Dornstück“ (1972), „Im Dornstück – 1. Änderung“ (1984), „Im Dornstück 2“ (1975), „Im Dornstück 2 – 1. Änderung“ (1976) sowie „Im Dornstück 2 – 2. Änderung“ (1988) der Stadt Neu-Anspach. Diese bestehenden Pläne im räumlichen Geltungsbereich mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ ersetzt werden.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“ der Stadt Neu-Anspach (Plan | ES, Stand 15.08.2018).

1.2 Rechtliche und fachplanerische Grundlagen

Bauplanungsrecht

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm - nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Auf Planungen, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, darf das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren – sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm. Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG, und es gelten die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 3 Abs. 2 BauGB entfallen. Umweltrechtlich abzuklären ist mithin lediglich die Verträglichkeit des Vorhabens mit direkt wirksamen Bestimmungen, also insbesondere dem Arten- und Biotopschutzrecht.

Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG¹) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Diese Säulen des Naturschutzrechts werden deshalb im vorliegenden Fachbeitrag abgehandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder sie zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

¹⁾ Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten gilt Satz 2 bis 4 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten als die in Anhang IV der FFH-RL oder die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)² ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

2.1 Boden und Wasser

Die Planung betrifft ausschließlich bereits bebaute Fläche im Innenbereich, daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Umweltmedien Boden und Wasser zu erwarten. Die textlichen Festsetzungen des neuen Bebauungsplans unterstützen eine konsequente Durchgrünung des Geltungsbereichs. So sind in Ausführung der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung von 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht. Darüber hinaus sind Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Da durch den Rückbau der früheren Gewerbebetriebe und ihrer Verkehrsflächen die

²⁾ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17.03.1998. BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012.

Versiegelung reduziert wird, kann von einer grundsätzlichen Verbesserung der Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ auch die bestehende Wohnbebauung umfasst, sind auch hier Prognosen bezüglich der Umweltauswirkungen des Vorhabens vorzunehmen. Mit den veränderten textlichen Festsetzungen können prinzipiell Entwicklungen einhergehen, die Umweltmedien wie Boden und Wasser betreffen, z.B. eine Verdichtung im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung. Da es sich bei einem Bebauungsplan jedoch um eine Angebotsplanung handelt, ergeben sich hieraus keine konkreten Maßnahmen bzw. Bauvorhaben, deren Auswirkungen direkt abzuleiten sind. Da im vorliegenden Fall jedoch auf Grund der textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) der Rechtsrahmen durch den neuen Bebauungsplan eingeschränkter ist als in den rechtskräftigen Plänen, sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Klima, Luft und Immissionsschutz

Die vorhandene Bebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Nahbereich nicht erkennbar sind. Der lärmemittierende Gewerbebetrieb des Autohauses und des Altmetallhandels entfallen.

2.3 Tiere und Pflanzen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ sollen die im räumlichen Geltungsbereich bestehenden Bebauungspläne mit ihren Festsetzungen ersetzt werden. Eine solche Überplanung bestehender Bebauungen ist deshalb artenschutzrechtlich zu prüfen, da mit veränderten textlichen Festsetzungen bestimmte Entwicklungen einhergehen können, die die Belange des Artenschutzes berühren. Konkrete Wirkungsmechanismen sind im vorliegenden Fall jedoch nur für die geplante Überführung der bestehenden Gewerbeflächen in eine Wohnnutzung abzuleiten. Die einhergehende Niederlegung der Bestandsgebäude sowie mögliche Gehölzentnahmen auf den Grundstücken können zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen führen.

Zauneidechsen

Die Untersuchung der Betriebsgelände lieferte keine Hinweise auf Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Es fehlen geeignete Habitate, also magere und besonnte Vegetationsbestände oder andere vegetationsarme Sonderstandorte mit grabbarem Substrat. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann daher ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Die Begutachtung der Bestandsgebäude auf den Gewerbeflächen lieferte keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen. Für anspruchsvolle gebäudebewohnende Arten weisen die Gebäude keine geeigneten Strukturen in Form von Dachstühlen auf. Denkbar sind allenfalls Einzelverstecke der in Siedlungen häufig anzutreffenden Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) hinter den Außenfassaden

des Autohauses. Wochenstubenquartiere der beiden Arten können in Anbetracht der Gebäudestruktur jedoch ausgeschlossen werden. Durch einen schonenden Rückbau der Fassadenverkleidung kann eine Gefährdung von Einzeltieren vermieden werden.

Auch in dem vom Geltungsbereich einbezogenen Wohngebiet sind besondere Fledermausvorkommen unwahrscheinlich. Da sowohl Altbauten mit nicht ausgebauten Dachstühlen oder ausgeprägter Fassadenstruktur als auch alte Baumbestände mit Potenzial für Fledermausquartiere fehlen.

Der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans steht auch nach der Umsetzung der planerischen Neuordnung sowohl als Jagdlebensraums als auch für Quartiere für Fledermäuse zur Verfügung. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das unmittelbar geltende Artenschutzrecht weiterhin direkt wirkt und daher Veränderungen an bestehenden Gebäuden der Pflicht zur Vermeidung von Verbotstatbeständen unterliegen.

Vögel

Für Schwalben und Mauersegler sowie den Haussperling bieten die Bestandsgebäude auf den Gewerbeflächen keine geeigneten Strukturen in Form von Nischen, Dachtraufen oder Hohlräumen. An den Bestandsgebäuden und auf den Freiflächen der Gewerbeflächen beschränken sich mögliche Brutaktivitäten daher auf anspruchlose Arten wie Amsel und Bachstelze sowie auf den Hausrotschwanz, der im Hinblick auf die Wahl der Brutstätte als weniger anspruchsvoll einzuschätzen ist als der Haussperling.

Deutlich wertvoller sind dagegen die um das Betriebsgelände des Altmetallhandels stehenden Bäume und Gebüsch einzuschätzen. Neben häufigen baumbrütenden Arten wie Elster, Rabenkrähe und Eichelhäher sowie bodennaher Freibrüter (Zilpzalp, Zaunkönig) sind hier auch gefährdete Arten wie die Wacholderdrossel ansässig. Zudem muss mit Brutstätten der relativ anspruchsvollen Finkenarten Girlitz, Bluthänfling und Stieglitz gerechnet werden, da alle drei Arten im näheren Umfeld beobachtet werden konnten. Der Baumbestand gibt möglicherweise auch Buntspecht, Kleiber und Gartenbaumläufer Lebensraum.

Auf den weiteren Geltungsbereich bezogen tritt der Haussperling in mehreren Teilbereichen des Plangebiets als Brutvogel auf. In den Hausgärten finden zudem typische Heckenbrüter wie Mönchs- und Dorngrasmücke sowie Heckenbraunelle geeignete Habitate.

Für alle Vogelarten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin vorhanden bzw. im Falle einer Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Lokalpopulation gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten ist. Der Verbotstatbestand der direkten Gefährdung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat keine Relevanz, wenn er durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden kann.

Tab. 1: Artenliste der Vögel im Plangebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>

Maßnahmen zur Vermeidung

Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind:

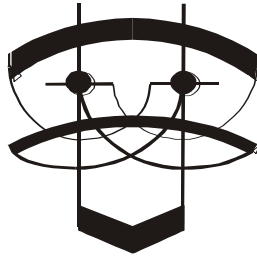
Nr.	Maßnahme
V1	Beim Entfernen von Fassadenverkleidungen ist umsichtig und mit kleinem Gerät vom Gerüst oder von der Hebebühne aus zu arbeiten. Beim Auffinden von einzelnen Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und ein fachkundiger Ökologe oder die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen. Da die potenziellen Verstecke nicht wintergeeignet sind, müssen keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.
V2	Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
V3	Alle außerhalb der Baufelder liegenden Biotopbereiche werden bei den Bauarbeiten geschont.

2.4 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben zur Nachverdichtung im Innenbereich handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter oder den Landschaftsschutz zu erkennen. Das Ortsbild wird von der Umsetzung der Planung profitieren, da die neue Nutzung als Wohnbaufläche der Lage im Ortseingangsbereich deutlich gerechter wird.

2.5 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- oder Wasserrechts sind von der Planung nicht betroffen.



AKUSTISCHES GUTACHTEN

A 75278/5225

Nummer

Thema

**Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
„Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“, Neu-Anspach**

AUFTRAGGEBER

Opel Jäger, Familie Jäger
vertreten durch HGI Die Makler
Schwedenpfad 2
61348 Bad Homburg v.d.H.

BEZUG



1. Auftrag vom 30.11.2018
2. B-Plan Entwurf, Stand 15.08.2018

**INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR AKUSTIK UND BAUPHYSIK
mbH & Co. KG**

W. Teuber S. Friebe

04.02.2019

DATUM

DIPL.-ING. W. TEUBER

DIPL.-ING. S. FRIEBE

Amtlich anerkannte Güte- und Eignungsprüfstelle
im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren,
Nachweisberechtigung für den Schallschutz
(Sc-879A-IngKH)

Obere Zeil 4 61440 Oberursel T 06171/75031 F 06171/85483

Das Gutachten besteht aus 25 Seiten und 12 Anlagen

Anschriften

Objekt: Bebauungsplan
„Altkönigstraße / Herzbergstraße /
Saalburgstraße“
Stadt Neu Anspach
Stadtteil Anspach

Auftraggeber: Opel Jäger, Familie Jäger

vertreten durch

HGI Die Makler
Herr Harald König
Schwedenpfad 2
61348 Bad Homburg v.d.H.

Stadtplanungsbüro: Elisabeth Schade
Planungsbüro
Leihgesterner Weg 37
Alte Brauereihöfe
35392 Gießen

Tel.: 0 641 / 8773634-0
Fax.: 0 641 / 8773634-9
E-Mail: info@plan-es.com

Auftragnehmer: Ingenieurgesellschaft für
Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG
Obere Zeil 4
61440 Oberursel
Tel.: 06171/ 75031
Fax: 06171/85483
E-Mail: info@iab-oberursel.de

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. W. Teuber
mobil: 0171/4345821
Email: teuber@iab-oberursel.de

Dipl.-Ing. S. Friebe
Email: friebe@iab-oberursel.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung und Aufgabenstellung	4
2. Örtliche Gegebenheiten	5
3. Regelwerke, Unterlagen	6
4. Anforderungen Immissionsschutz	7
5. Schallemissionen	12
5.1 Straßenverkehr	12
5.2 Gewerbe	14
6. Berechnung der Geräuschemissionen, Beurteilung	17
6.1 Straßenverkehr	17
6.2 Gewerbe	20
7. Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel	21
8. Schallschutzmaßnahmen	23
9. Zusammenfassung	24
10. Anlagen	25

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 07.02.2017 beschlossen, für den Bereich Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Planziel des Bebauungsplanes ist eine wohnbauliche Nutzung der Grundstücke Saalburgstraße 39 und 41 nach Aufgabe der gewerblichen Tätigkeiten.

Der geplante Geltungsbereich soll darüber hinaus auch die weiter nördlich gelegenen bestehenden Wohnnutzungen erfassen sowie die westlich entlang der Saalburgstraße verlaufenden gewerblichen Nutzungen in Wohn- und Mischnutzung umwidmen.

Dabei sind einerseits die Schalleinwirkungen durch die südlich entlang des Geltungsbereiches verlaufende Saalburgstraße (L3041) zu beurteilen und andererseits Festlegungen für das Aneinandergrenzen des geplanten Mischgebietes (Fläche Nr. 4) an geplante und bestehende Allgemeine Wohngebiete.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsausgangsbereich von Neu-Anspach (Stadtteil Anspach).

Innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Mischgebiet vorgesehen.

In dem vorliegenden Gutachten sollen die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr und das Gewerbe im Mischgebiet ermittelt und beurteilt werden. Darüber hinaus sollen mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen diskutiert und Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen einschließlich des Erfordernisses schalldämmender Lüftungseinrichtungen angegeben und festgelegt werden.

2. Örtliche Gegebenheiten

Anlage 1	A 75269	übergeordneter Lageplan, südöstlicher Ortseingangsbereich (L3041), Neu-Anspach
Anlage 2	A 75270	Entwurf des Bebauungsplans mit Eintragung des Geltungsbereiches und Gebietswidmungen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich:

- * nördlich: Wohnhäuser
- * westlich: Wohnhäuser
- * südwestlich: Tankstelle
- * südlich: Saalburgstraße L3041, dahinter landwirtschaftliche Fläche
- * östlich: landwirtschaftliche Fläche

Die Baufenster in erster Reihe zur Saalburgstraße (1a und 1b) sind mit 3 Vollgeschossen ausgewiesen; dahinter liegende Reihen mit 2 Vollgeschossen.

Die Mischgebietsfläche 4 grenzt an ihrer Nord- und Ostseite an die Flächen 2 und 1b (jeweils Allgemeines Wohngebiet). Westlich und südlich grenzen auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite bestehende Wohnhäuser an. Diese liegen außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Weiterhin befindet sich hier eine Tankstelle, weshalb für die bestehenden Wohnhäuser von einer Geräuschvorbelastung ausgegangen wird.

Die geringsten Abstände zur Fahrbahn bestehen in den Teilbereichen 1b (Saalburgstraße 33b) und 4 (Saalburgstraße 33) für die dortigen Bestandsgebäude.

Der Ortsteingang liegt ca. 90 m westlich der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die L3041 verläuft somit ca. 90 m entlang des Geltungsbereiches außerorts.

3. Regelwerke, Unterlagen

Dem vorliegenden Gutachten liegen zugrunde:

- * BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
- * 16.BImSchV
16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990(BGBl. I S. 136) die durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014 BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
- * Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90
- * DIN 18005-1, 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1:
Grundlagen und Hinweise für die Planung
DIN 18005-1 Beiblatt 1, 1987-05, Schallschutz im Städtebau;
Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- * Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) (Umsetzung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2017/1)
- * DIN 4109:2016 und 2018
Schallschutz im Hochbau
Teil 1 Mindestanforderung
Teil 2 Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderung
- * VDI 2719
Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
Ausgabe August 1987

- * DIN ISO 9613-2:1999 Akustik-Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren
- * Bebauungspläne der Stadt Neu Anspach
- * Bebauungsplan-Entwurf des Büros plan-es, Stand 15.08.2018
- * Liegenschaftskataster, Geoportal Hessen, Stand Januar 2019
- * Hessen Mobil, Verkehrsmengenangaben (Straße), Stand 2015
- * Verpflichtungserklärung des Tankstelleneigentümers (Rolf Jäger) zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets gegenüber Teilbereich 4 vom 31.01.2019

4. Anforderungen Immissionsschutz

Es existieren auf Ebene der Bauleitplanung keine verbindlichen Grenzwerte bezüglich schalltechnischer Auswirkungen. Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet ist die DIN 18005 i.V.m. Beiblatt 1 maßgebliche schalltechnische Beurteilungsgrundlage. Hierbei sind die in Tabelle 1 dargestellten Orientierungswerte anzuwenden. Diese haben jedoch keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes, die im Sinne der Lärmvorsorge soweit wie möglich eingehalten werden soll. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor dem Gebäude, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Gebietsnutzung	Orientierungswerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr) Verkehr/Gewerbe
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40/35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45/40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55/55
besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55/50

Tabelle 1

Aus DIN 18005 ergeben sich folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

- Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.
- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Zur Anwendung der Orientierungswerte können u.a. folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert werden:

- Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):
Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

- OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):
Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Verordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.
- Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):
Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.

Aus dem Urteil des OVG Lüneburg kann demnach abgeleitet werden, dass zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet eingehalten werden müssen.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 ist im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten, welches entsprechend gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt.

Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzepts gegen den Verkehrslärm stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhaltung von Mindestabständen zwischen dem Verkehrsweg und der schutzbedürftigen Nutzung
- Differenzierte Baugebietsausweisungen unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit
- Aktive Schallschutzmaßnahmen an dem Verkehrsweg bzw. auf dem Ausbreitungsweg (schallmindernde Fahrbahnbeläge sowie Erdwälle und Lärmschutzwände)
- Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen
- Maßnahmen der Verkehrsplanung
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den Aufenthaltsräumen der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern)

Ist eine ausreichende räumliche Trennung nicht möglich, sind aktive Maßnahmen an der Schallquelle vorzusehen. Auf aktive Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn die Kosten der Schutzmaßnahmen außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen bzw. im Zuge der Bauleitplanung gewichtige Belange gegen die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen sprechen. Für diesen Fall sind an der vorhandenen bzw. der geplanten schutzbedürftigen Nutzung bei hohen Außenlärmbelastungen auch passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gebäuden möglich. Bezogen auf den Schutz der Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) kommen jedoch ausschließlich aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

In der Regel ist eine Kombination aus den zuvor aufgeführten unterschiedlichen Maßnahmen zielführend.

Als Grundlage zur objektbezogenen Bemessung des baulichen (passiven) Schallschutzes dienen die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Nach aktuellem Stand der Umsetzung der Muster-Liste der Technischen Baubestimmungen (MLTB) und der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) in den Ländern (Stand 09.01.2019) gilt in Hessen die DIN 4109:2016 i.V.m. dem Entwurf zur zwischenzeitlich in Weißdruck erschienen Ausgabe von 2018. Hiernach wird der jeweils höhere Tag- oder Nachtwert unter Berücksichtigung eines Nachtzuschlags für die Bildung des Außenlärmpegels herangezogen. Neben der Betrachtung von Lärmpegelbereichen (5dB-Schritte) ist dabei auch eine dB-genaue Beurteilung möglich.

Anhand der Lärmpegelbereiche kann im Zuge der objektbezogenen Ausführungsplanung die Berechnung der Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit von der Raumnutzung, -geometrie und Lage erfolgen.

Durch eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziff.1 BauGB können im Bebauungsplan die Notwendigkeit der baulichen bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche verankert werden bzw. nach § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB auch entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen am Gebäude (z. B. Schallschutzfenster) sind nach DIN 4109 oder VDI 2719 zu ermitteln und nachzuweisen.

Bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_a zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich nach DIN 4109 aus den jeweils höheren energetisch addierten Gesamtbeurteilungspegeln im Tagzeitraum (beim Straßen- und Schienenverkehr zuzüglich 3 dB(A)) oder im Nachtzeitraum (+ 13 dB(A)). Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln und der jeweiligen Schutzwürdigkeit der Nutzung ergeben sich die Anforderungen gemäß DIN 4109.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{\text{Raumart}} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{\text{Raumart}} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2016-07, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

5. Schallemissionen

Betrachtet werden Schallemissionen der umliegenden Verkehrswege sowie des Mischgebietes und der bestehenden Tankstelle. Diese dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen.

5.1 Straßenverkehr

Die Emissionspegel der relevant auf das Plangebiet einwirkenden Straßen werden in Tabelle 2 gemäß RLS-90 auf der Grundlage von Verkehrsmengen (DTV) berechnet, welche vom Landesbetrieb Hessen Mobil zur Verfügung gestellt und auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet wurden.

Verkehrsmengenangaben von Hessen Mobil lauten:

2010	DTV 6736, Schwerverkehr-Anteil 2,7 %
2015	DTV 6870, Schwerverkehr-Anteil 2,9 %

Aus den Angaben wird ein Anstieg der Verkehrsmenge von 2,0 % und des Schwerverkehr-Anteils um 0,2 % in 5 Jahren abgeleitet. Für das Prognosejahr wird somit angenommen.

2025 DTV 7147, Schwerverkehr-Anteil 3,3 %

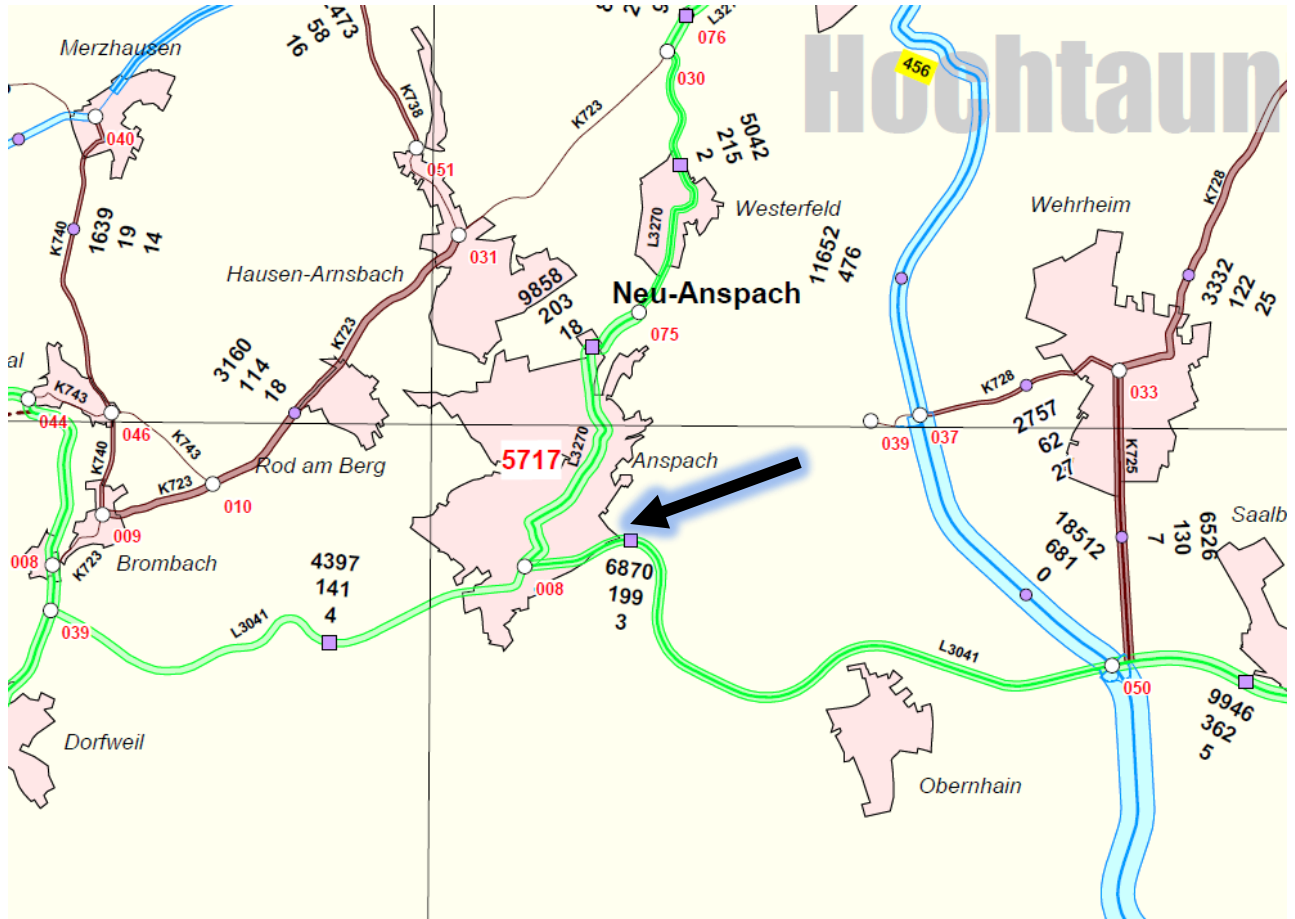


Abb. 3 Ausschnitt Verkehrsmengenkarte Hessen Mobil, Stand 2015

Sonstige im Umfeld des Plangebietes verlaufende Straßen sind lediglich Anwohnerstraßen. Davon ausgehende Schallemissionen können vernachlässigt werden.

Bezeichnung	L _{me}		genaue Zählraten				v (km/h)	Straßenoberfläche		Steig. (%)
	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	M Tag	p (%) Tag	M Nacht	p (%) Nacht		Distro (dB)	Art	
L3041 außerhalb	64,6	55,9	428,8	3,3	57,2	3,3	100	0,0	1	< 5
L3041 innerorts	59,4	50,7	428,8	3,3	57,2	3,3	50	0,0	1	< 5

Tabelle 2 Verkehrsmengen und Emissionspegel Straße

Die Aufteilung der DTV-Werte auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt mit den einschlägigen Faktoren für Landesstraßen nach Tab. 3 der RLS-90.

5.2 Gewerbe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen auch Flächen für geräuschemittierende Nutzungen im Mischgebiet (Teilfläche 4) ausgewiesen werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Schallabstrahlung von dieser Fläche werden im Folgenden Emissionskontingente für dieses Teilgebiet festgesetzt.

Eine Emissionskontingentierung kommt im Allgemeinen bei der Neuplanung bzw. Überplanung von gewerblich genutzten Flächen in der Nähe von vorhandenen oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen zur Anwendung. Durch die Begrenzung der zulässigen Schallabstrahlung von den emittierenden Flächen soll sichergestellt werden, dass an den vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierzu wird das Verfahren der DIN 45691 herangezogen.

Abbildung 4 zeigt den betreffenden Ausschnitt des Bebauungsplans mit der betrachteten Schallausbreitung.

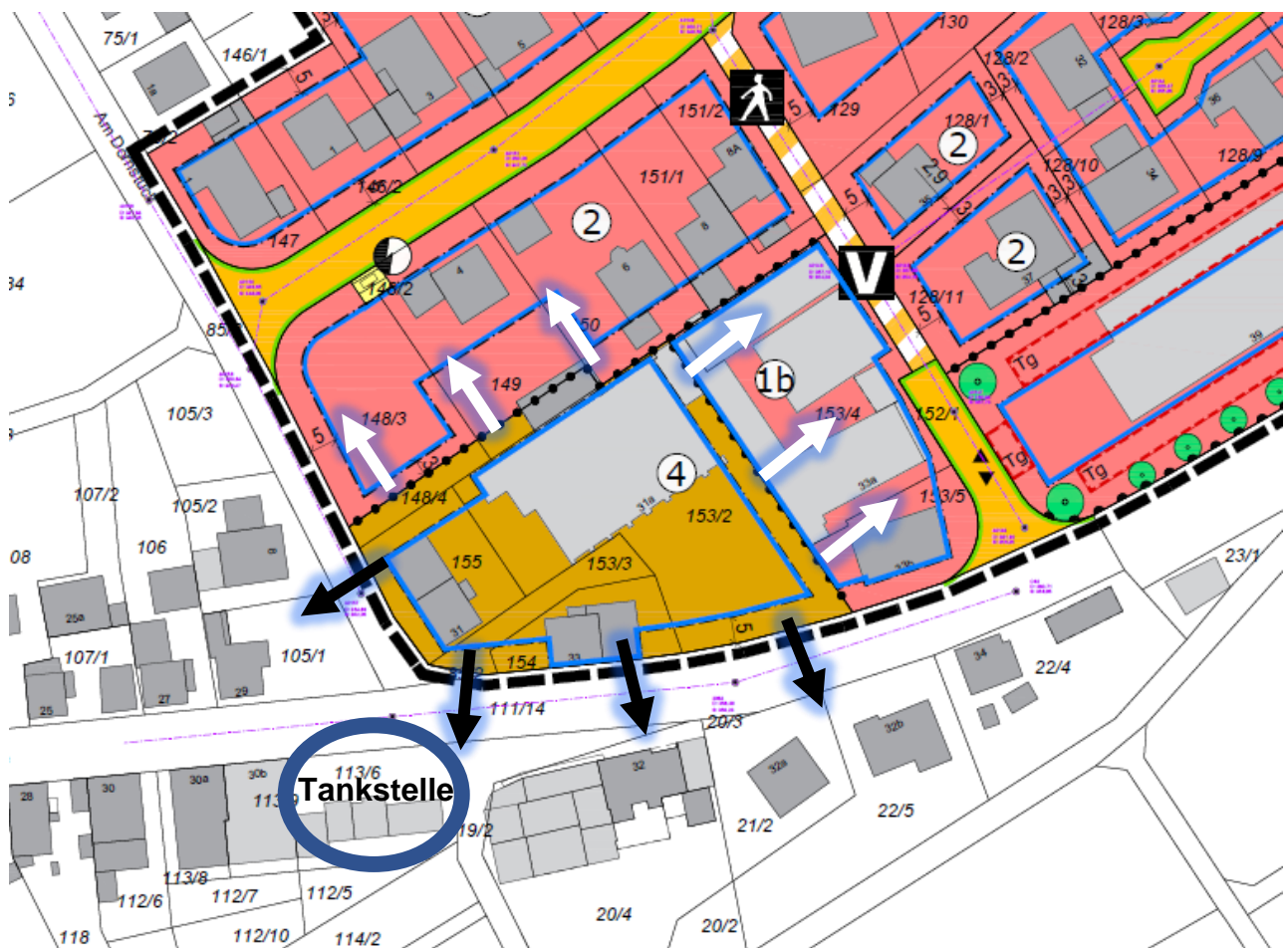


Abb. 4 Ausschnitt B-Plan mit Mischgebietsfläche

Hierbei ist eine bestehende Geräuschvorbelastung durch die Tankstelle an der Saalburgstraße zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Tankstelle bereits Immissionsrichtwerte an den bestehenden Wohnhäusern sowie am Rand des neu geplanten Mischgebietes ausgeschöpft werden.

Die Emissionskontingentierung hat zum Ziel, dass durch das neue Mischgebiet im Sinne der TA Lärm keine relevante Mehrbelastung auftritt. Somit wird eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB vorgesehen.

Da für die Bereiche der bestehenden Wohnhäuser keine Gebietsausweisung vorliegt, wird von Kriterien eines Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Die neu geplanten Allgemeinen Wohngebiete liegen auf der abgewandten Seite zur Tankstelle, sodass hier lediglich das neue Mischgebiet maßgeblich ist.

Für das Mischgebiet selbst, werden entsprechend Kriterien eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Die nachfolgende Tabelle listet die zulässigen Planwerte für die maßgeblichen Immissionsorte auf. Die Lage der Immissionspunkte geht aus Anlage 7 hervor.

IP	Standort	Planwert in dB(A)	
		Tag	Nacht
11	Saalburgstraße 32	49	34
12	Am Dornstück 8	49	34
13	Teilbereich 1b	55	40
14	Teilbereich 2	55	40
15	Teilbereich 4	54	39

Tabelle 3 Planwerte für Immissionsorte

Für die Teilfläche 4 werden in einem iterativen Verfahren die zulässigen Emissionskontingente berechnet. Hierzu werden flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente in dB(A)/m²) als Ausgangsgröße für die Schallausbreitungsrechnungen verwendet. Nach DIN 45691 Nr. 4.5 sind die Emissionskontingente (L_{EK}) so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der Planwert (L_{PL}) überschritten wird.

Der Tankstellenbetreiber / -besitzer verpflichtet sich bezogen auf das neue Mischgebiet zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Danach gelten die Anforderungskriterien

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Anlage 3 A75304 Verpflichtungserklärung des
Tankstelleneigentümers

Ergänzend sind gemäß TA-Lärm zu berücksichtigen

- Einzelne kurzzeitige Pegelspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage bis zu 30 dB und in der Nacht bis maximal 20 dB überschreiten
- Beurteilungspegel werden gebildet für die Tageszeit 06:00 bis 22:00 Uhr, Mittelwert über 16 Stunden, und für die Nacht 22:00 bis 06:00 Uhr als lauteste, ungünstigste Zeitstunde
- Keine Ruhezeitzuschläge in Mischgebieten
- Berücksichtigung der Impulshaltigkeit bei Messung durch das Taktmaximalwertverfahren mit Berechnung des Impulszuschlages aus der Differenz Taktmaximalwertpegel abzüglich Mittelungspegel ($L_{AFTm} - L_{eq}$); bei Berechnungen Parkplatzgeräuschen sind Impulshaltigkeiten durch einen Zuschlag berücksichtigt.
- Zuschläge für Tonhaltigkeiten von 3 bzw. 6 dB, sofern diese als hörbarer, sich aus dem Umgebungsgeräusch heraushebende Einzelton ergeben, beispielsweise bei Waschanlagen.

6. Berechnung der Geräuschimmissionen, Beurteilung

Zur Bestimmung der Schallausbreitung wird ein CAD-Geländemodell unter Verwendung des lizenzierten Programmpakets CADNA A, Version 2018 MR 1 der Firma Datakustik, München, verwendet.

6.1 Straßenverkehr

Randbedingungen der Berechnung sind:

- * Gebäudeoberflächen schallreflektierend, Reflektionsverlust 1 dB
- * Bodenabsorption $\alpha = 0,8$
- * Berücksichtigung von 3 Schallreflektionen gegenüber Immissionspunkten und als Isophonen
- * Geländetopografie nachgebildet
- * Prognosegenauigkeit +/- 1 dB

Anlage 4

A 75258

CAD-Geländemodell, Straße

Die nachfolgend berechneten Beurteilungspegel dienen dem Vergleich mit Anforderungen nach DIN 18005 und der 16. BImSchV. Sie sind nicht mit maßgeblichen Außenlärmpegeln zu vergleichen.

Immissionspunkte zur Berechnung der Beurteilungspegel werden an den zur Straße gewandten südlichen Baufenstergrenzen auf Ebene EG (3m) und 1. OG (6m) gewählt. Die Teilbereiche 1a und 1b erhalten einen weiteren Immissionspunkt auf Ebene 2. OG (9m). Die Lage der Immissionspunkte geht aus Anlage 4 hervor.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt ohne jegliche Lärmschutzmaßnahmen. Es resultieren

Bezeichnung	Pegel Lr		DIN 18005		16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 1 EG	60,7	52,0	55	45	59	49
IP 1 1.OG	62,2	53,5	55	45	59	49
IP 1 2.OG	62,7	54,0	55	45	59	49
IP 2 EG	59,0	50,3	55	45	59	49
IP 2 1.OG	60,3	51,5	55	45	59	49
IP 2 2.OG	60,7	51,9	55	45	59	49
IP 3 EG	60,1	51,3	55	45	59	49
IP 3 1.OG	61,0	52,3	55	45	59	49
IP 3 2.OG	61,2	52,5	55	45	59	49
IP 4 EG	62,9	54,1	55	45	59	49
IP 4 1.OG	63,0	54,3	55	45	59	49
IP 4 2.OG	62,8	54,1	55	45	59	49
IP 5 EG	65,3	56,6	55	45	59	49
IP 5 1.OG	65,1	56,4	55	45	59	49
IP 5 2.OG	64,6	55,8	55	45	59	49
IP 6 EG	66,2	57,4	60	50	64	54
IP 6 1.OG	65,7	57,0	60	50	64	54
IP 7 EG	54,9	46,1	55	45	59	49
IP 7 1.OG	55,5	46,8	55	45	59	49
IP 8 EG	54,2	45,5	55	45	59	49
IP 8 1.OG	55,2	46,5	55	45	59	49
IP 9 EG	54,3	45,6	55	45	59	49
IP 9 1.OG	55,5	46,7	55	45	59	49

Tabelle 4 Beurteilungspegel Straße

Anlage 5 A75273 Isophonen Straße, Tag
 Anlage 6 A75274 Isophonen Straße, Nacht

Beurteilung:

Orientierungswerte nach DIN 18005 sind in der ersten Reihe zur Saalburgstraße (IP1 – IP6) sowohl für Wohngebiete als auch Mischgebiete deutlich überschritten; teilweise bis zu 10 dB am Tag und 11 dB in der Nacht. In der zweiten Reihe (Teilflächen 2, IP7 – IP9) werden Orientierungswerte eingehalten bzw. nur geringfügig um 1-2 dB überschritten.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind in erster Reihe zur Saalburgstraße ebenfalls für Wohn- und Mischgebiete überschritten, wobei mit Ausnahme von IP 5 und 6 zumindest Immissionsgrenzwerte eines Mischgebietes eingehalten werden.

Abwägung:

Zur Konfliktbewältigung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

- Maßnahmen an der Quelle
Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h auf der Saalburgstraße würde zu einer Pegelminderung um maximal 2,5 dB(A) führen. Orientierungswerte wären in den südlichen Randbereichen weiterhin überschritten.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)
Lärmschutzanlagen unmittelbar entlang der Saalburgstraße müssten eine Höhe entsprechend der Gebäudehöhe besitzen, um auch die obersten Geschosse im Plangebiet ausreichend abzuschirmen. Dies ist aus städteplanerischer Sicht nicht wünschenswert.
Die am stärksten betroffenen Bereiche IP5 und IP6 sind praktisch als Grenzbebauung zur Straße vorgesehen bzw. im Bestand. Die Anordnung von Lärmschutzwänden ist hier mangels verfügbarer Flächen ausgeschlossen.
- Einhalten von Mindestabständen
Berechnungen zeigen, dass auf die Bebauung der gesamten Flächen 1a und 1b verzichtet werden müsste. Dies widerspricht dem Grundgedanken des Bebauungsplanes, welcher die Nutzbarmachung dieser Flächen zu Wohnzwecken ermöglichen soll.
- Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06)
Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden.
Dieses Kriterium wird eingehalten.

Es wird somit auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 beschrieben.

6.2 Gewerbe

Gemäß DIN 45691 wird nur die geometrische Schallausbreitungsdämpfung nach folgender Beziehung berücksichtigt:

$$\Delta L_{i,j} = -10 * \lg \Sigma (S_i / (4 * \pi * s_{i,j}^2))$$

mit:

$\Delta L_{i,j}$ geometrische Ausbreitungsdämpfung dB (Schallabstrahlung in die Vollkugel)

$s_{i,j}^2$ horizont. Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in m

S_i die Flächengröße der Teilfläche in m²

Anlage 7

A 75259

CAD-Geländemodell, Mischgebiet

Für die Teilfläche 4 wurden folgende Emissionskontingente ermittelt:

Teilfläche	Emissionskontingent Tag (06-22 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht (22-06 Uhr) in dB(A)/m ²
4	57,5	42,5

Tabelle 5 Emissionskontingente (LEK)

Im Umfeld der Teilfläche berechnen sich:

IP	Planwert in dB(A)		Richtwert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
11 EG – 2. OG	48	33	49	34
12 EG – 2. OG	46	31	49	34
13 EG – 2. OG	51-52	36-37	55	40
14 EG – 1. OG	51	36	55	40
15 EG – 1. OG	53-54	38-39	54	39

Tabelle 6 berechnete Planwerte

Anlage 8

A75271

Isophonen Gewerbe in MI, Tag

Anlage 9

A75272

Isophonen Gewerbe in MI, Nacht

7. Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

Bei den vorliegend erhöhten Außenlärmwirkungen ist beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ergibt sich

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr),
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht).

Bei Berechnungen sind die Beurteilungspegel für den Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. für die Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nach der 16. BImSchV zu bestimmen, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu den errechneten Werten jeweils 3 dB(A) zu addieren sind.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden geschossweise ermittelt. Es werden die Schallquellen Straße, Mischgebiet und Tankstelle berücksichtigt. Als jeweils ungünstigste Werte ergeben sich innerhalb der Teilbereiche die maßgeblichen Außenlärmpegel:

Erdgeschoss

Teilbereich 1a:	65 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich III-IV)
östlicher Teilbereich 1b:	64 – 65 dB(A)	(Lärmpegelbereich III)
westlicher Teilbereich 1b:	70 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
Teilbereich 2:	< 60 dB(A)	(Lärmpegelbereich II)
Teilbereiche 3, 5, 5a:	< 55 dB(A)	(Lärmpegelbereich I)
Teilbereich 4:	68 – 71 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV-V)

Anlage 10 A75275 Maßgebliche Außenlärmpegel EG

1. Obergeschoss

Teilbereich 1a:	66 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
östlicher Teilbereich 1b:	65 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich III-IV)
westlicher Teilbereich 1b:	70 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
Teilbereich 2:	≤ 60 dB(A)	(Lärmpegelbereich II)
Teilbereiche 3, 5, 5a:	< 55 dB(A)	(Lärmpegelbereich I)
Teilbereich 4:	68 – 70 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)

Anlage 11 A75276 Maßgebliche Außenlärmpegel EG

2. Obergeschoss

Teilbereich 1a:	66 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
östlicher Teilbereich 1b:	65 – 67 dB(A)	(Lärmpegelbereich III-IV)
westlicher Teilbereich 1b:	69 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)
Teilbereich 2:	≤ 61 dB(A)	(Lärmpegelbereich II-III)
Teilbereiche 3, 5, 5a:	< 55 dB(A)	(Lärmpegelbereich I)
Teilbereich 4:	68 – 69 dB(A)	(Lärmpegelbereich IV)

Anlage 12 A75277 Maßgebliche Außenlärmpegel EG

8. Schallschutzmaßnahmen

Berechnungen des Gutachtens sowie Abwägungen gehen von folgenden erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen aus:

- Keine aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Straße oder auf dem Ausbreitungsweg.
- Passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel in Kapitel 7. Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- Straßenseitig keine Außenwohnbereiche im westlichen Teilbereich 1b und dem Teilbereich 4. Dadurch wird sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse (Schutzziel Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet) in den Außenwohnbereichen gewahrt werden.
Alternativ können Terrassen, Balkone und Loggien an Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden.
- Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Dies trifft auf das gesamte Plangebiet zu.
- Festlegung der Emissionskontingente für das Mischgebiet (Teilfläche 4) zu
 $L_{EK, \text{tags}} = 57,5$ dB(A)
 $L_{EK, \text{nachts}} = 42,5$ dB(A)
- Der Tankstellenbetreiber verpflichtet sich zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Tag und Nacht, bezogen auf das neu geplante angrenzende Mischgebiet.

- Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

9. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“, Neu-Anspach, erfolgt eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Vorgesehen ist hier die Ausweisung mehrerer Teilflächen als Allgemeines Wohngebiete sowie einer Teilfläche als Mischgebiet. Maßgebliche Schallquelle ist dabei der Straßenverkehr auf der Saalburgstraße (L3041). Darüber hinaus werden Schalleinwirkungen durch das Mischgebiet und bestehendes Gewerbe (Tankstelle) berücksichtigt.

Berechnungen erfolgen dabei für den Prognosefall 2025. Verkehrsangaben der Straße stammen von Hessen Mobil aus 2010 und 2015. Diese wurden unter Berücksichtigung einer gleichbleibenden Verkehrszunahme auf das Jahr 2025 hochgerechnet.

Der untersuchte Fall ohne Schallschutzmaßnahmen zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, zum Teil auch für Mischgebiete. Ebenfalls werden Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV überschritten. An den straßenseitigen Rändern der einzelnen Flächen werden Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Fällen jedoch um weniger als 15 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06) wird daher aus städtebaulichen Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Die Abwägung der Konfliktbewältigung erfolgt in Kapitel 6.1 des vorliegenden Gutachtens.

Der Schutz der Außenwohnbereiche und der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (Schutzziel Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet) ist in den meisten Fällen gegeben. Ausnahme stellen Straßenränder des westlichen Teilbereiches 1b und des Teilbereiches 4 dar, dort muss auf Außenwohnbereiche verzichtet werden. Alternativ können Terrassen, Balkone und Loggien an Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden.

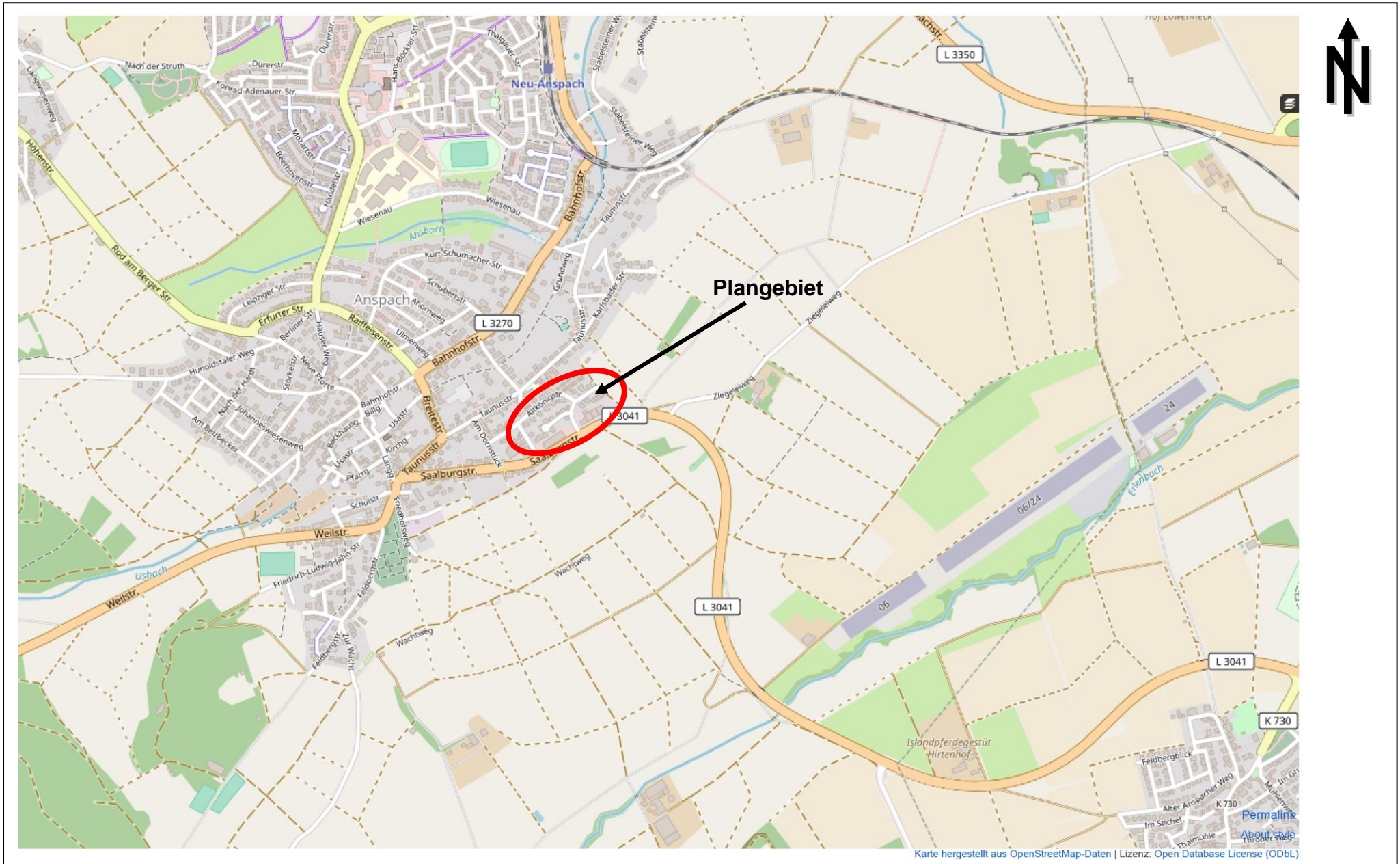
Die genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen können in Kombination mit passiven Lärmschutzmaßnahmen als geeigneter Kompromiss zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, dem gestalterischen Planungsaspekt und Wirtschaftlichkeit betrachtet werden.

An den Rändern der Baufenster resultieren maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 70 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten und bis zu 71 dB(A) in dem Mischgebiet. Entsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 4109 beziehen sich dabei auf den Schutz unterschiedlicher Raumarten in Abhängigkeit des Außenlärmpegels. Es wird nicht nach Gebietseinstufungen (wie z.B. Mischgebiet oder Wohngebiet) differenziert. Die Anforderungen dienen dem Gesundheitsschutz und dem Schutz vor unzumutbaren Belästigungen.

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt bei der Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel Vorgaben der DIN 4109, Ausgaben 2016 und 2018. Hierbei wird die höhere Störwirkung in der Nacht mit einem Zuschlag von 10 dB(A) berücksichtigt.

10. Anlagen

Anlage 1	A 75269
Anlage 2	A 75270
Anlage 3	A 75304
Anlage 4	A 75258
Anlage 5	A 75273
Anlage 6	A 75274
Anlage 7	A 75259
Anlage 8	A 75271
Anlage 9	A 75272
Anlage 10	A 75275
Anlage 11	A 75276
Anlage 12	A 75277



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

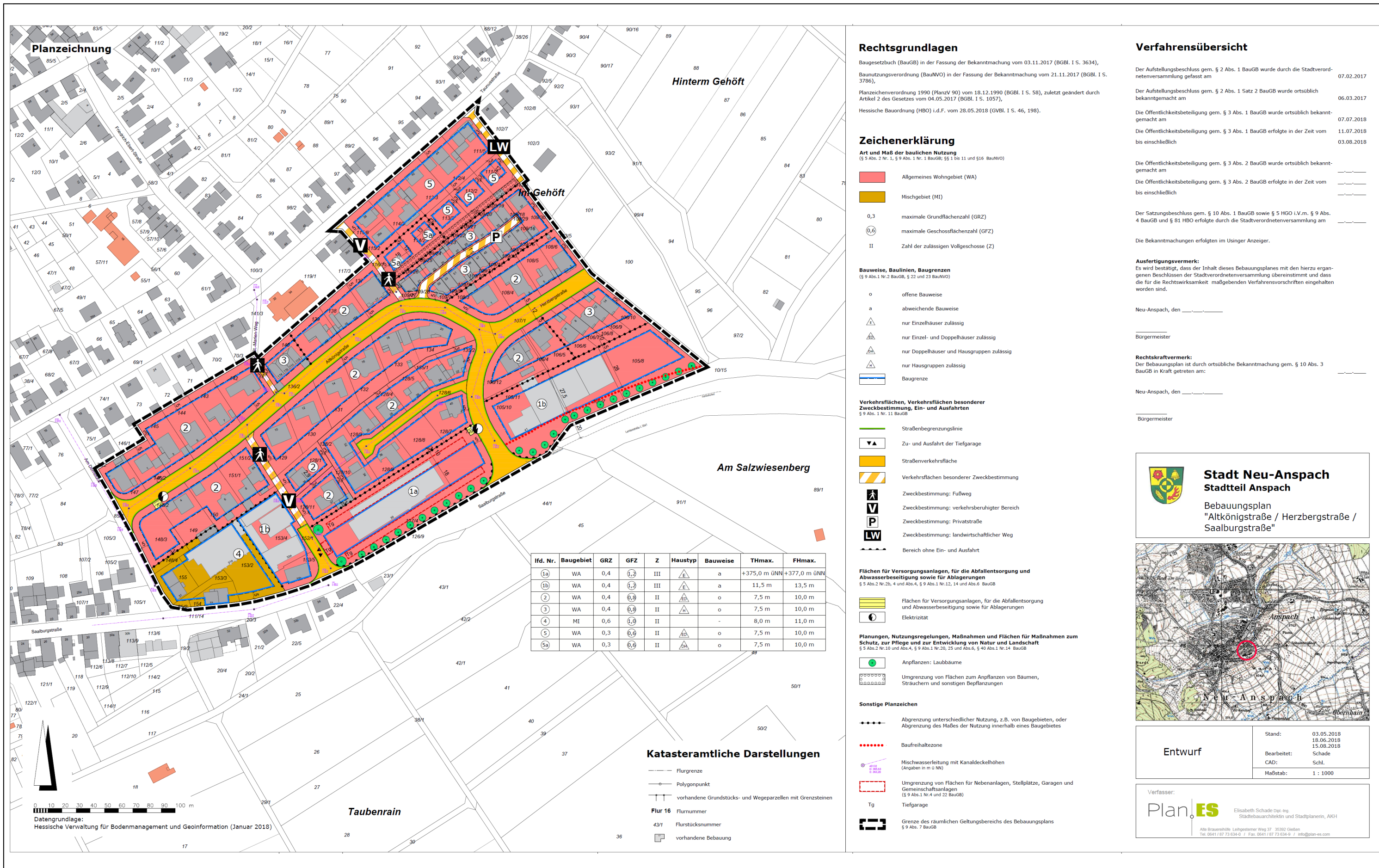


**Ingenieurgesellschaft für Akustik
und Bauphysik mbH & Co. KG**
 Obere Zeil 4, 61440 Oberursel/Ts.
 Tel.: 06171 / 7 50 31
 www.iab-oberursel.de

Lageplan

B-Plan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“ 61267 Neu-Anspach
 AG: Opel Jäger, Familie Jäger vertreten durch HGI Die Makler, Herr Harald König

A 75269 / 5225
 2019 / 01



Planzeichnung

Datengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Januar 2018)



Hinterm Gehöft

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Hautstyp	Bauweise	THmax.	FHmax.
1a	WA	0,4	1,2	III	E	a	+375,0 m üNN	+377,0 m üNN
1b	WA	0,4	1,2	III	E	a	11,5 m	13,5 m
2	WA	0,4	0,8	II	EA	o	7,5 m	10,0 m
3	WA	0,4	0,8	II	EA	o	7,5 m	10,0 m
4	MI	0,6	1,0	II	-	-	8,0 m	11,0 m
5	WA	0,3	0,6	II	EA	o	7,5 m	10,0 m
5a	WA	0,3	0,6	II	EA	o	7,5 m	10,0 m

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 16 Flurnummer
- 43/1 Flurstücksnummer
- ☐ vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 46, 198).

Zeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MI Mischgebiet (MI)
 - 0,3 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △△△ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- △△△△ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- ▽▲ Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▲ Zweckbestimmung: Fußweg
- ▼ Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- ▼ Zweckbestimmung: Privatstraße
- ▼ Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- ⊙ Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- ⊙ Anpflanzen: Laubbäume
- ⊙ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

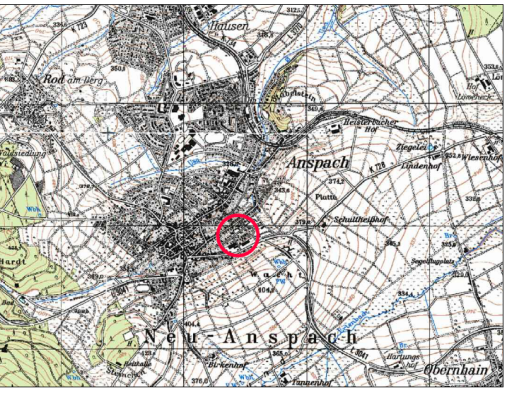
Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Baufreihaltezone
- ⊙ Mischwasserleitung mit Kanaldeckelhöhen (Angaben in m ü NN)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Tg Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensübersicht

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 07.02.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.07.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 11.07.2018
03.08.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich _____
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Uisinger Anzeiger.
Neu-Anspach, den _____
Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
Neu-Anspach, den _____
Bürgermeister

Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach
Bebauungsplan
"Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße"



Entwurf	Stand:	03.05.2018
		18.06.2018
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Schl.
	Maßstab:	1 : 1000

Verfasser:
Plan.ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alle Brauereihöfe, Leihpostener Weg 37 35382 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com

Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG
Obere Zeil 4, 61440 Oberursel/Ts.
Tel.: 06171 / 7 50 31
www.iab-oberursel.de

Bebauungsplanentwurf
B-Plan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“ 61267 Neu-Anspach
AG: Opel Jäger, Familie Jäger vertreten durch HGI Die Makler, Herr Harald König

A 73439 / 5095
2017 / 12

An
IAB GmbH & Co. KG
z. Hd. Herrn FRIEBE
Obere Zeil 4

D – 61440 Oberursel / Ts.

Reinhold Jäger
Altkönigstraße 40
61267 Neu-Anspach

Tel. 06081-7400 priv.

Neu-Anspach, den 31.01.2019

Betreff: Gelände Opel – Jäger, Neu-Anspach

Hier: Ihre Mail vom gestrigen Tage (30.01.2019)
bezüglich Schalltechnische Untersuchung

Reinhold Jäger
Altkönigstraße 40
61267 Neu-Anspach

Tel. 06081-7400 priv.

Sehr geehrter Herr Friebe,

mein Bruder Herr Rolf Jäger, Eigentümer der ARAL-Tankstelle, wurde durch mich bezüglich Ihrer o. g. Mail in Kenntnis gesetzt.

Herr Rolf Jäger (Aral-Tankstelle) verpflichtet sich, bezogen auf das neue Mischgebiet Saalburgstr. 39 in Neu-Anspach, zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Reinhold Jäger
Altkönigstraße 40
61267 Neu-Anspach

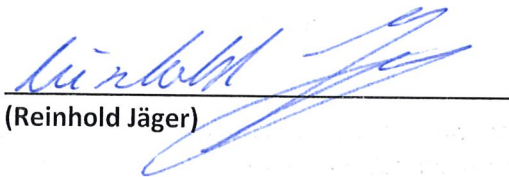
Dies gilt auch im Verkaufsfalle für Rechtsnachfolger.

Tel. 06081-7400 priv.



(Rolf Jäger, Eigentümer ARAL-Tankstelle)

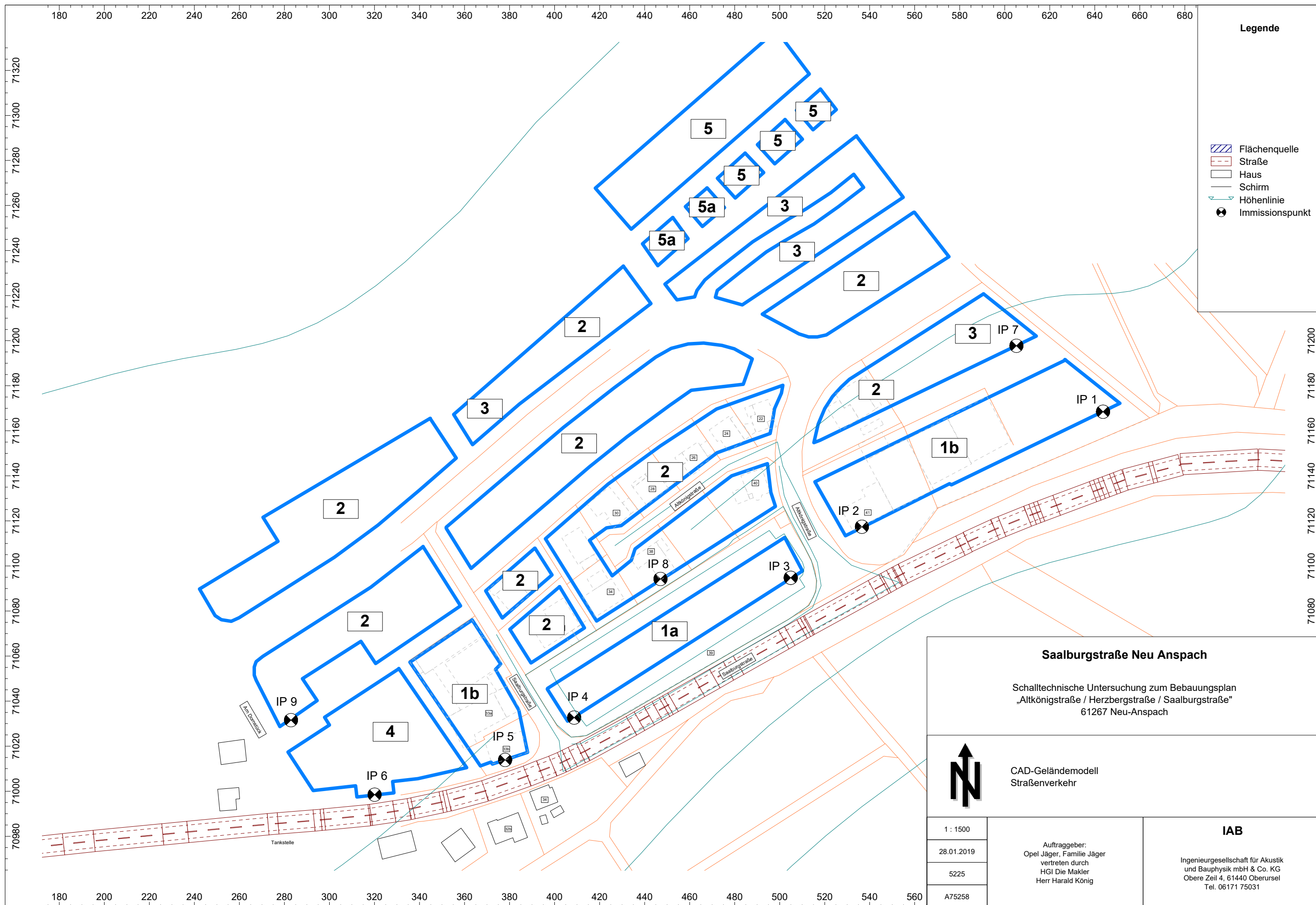
Mit freundlichen Grüßen



(Reinhold Jäger)

Reinhold Jäger
Altkönigstraße 40
61267 Neu-Anspach

Tel. 06081-7400 priv.



Legende

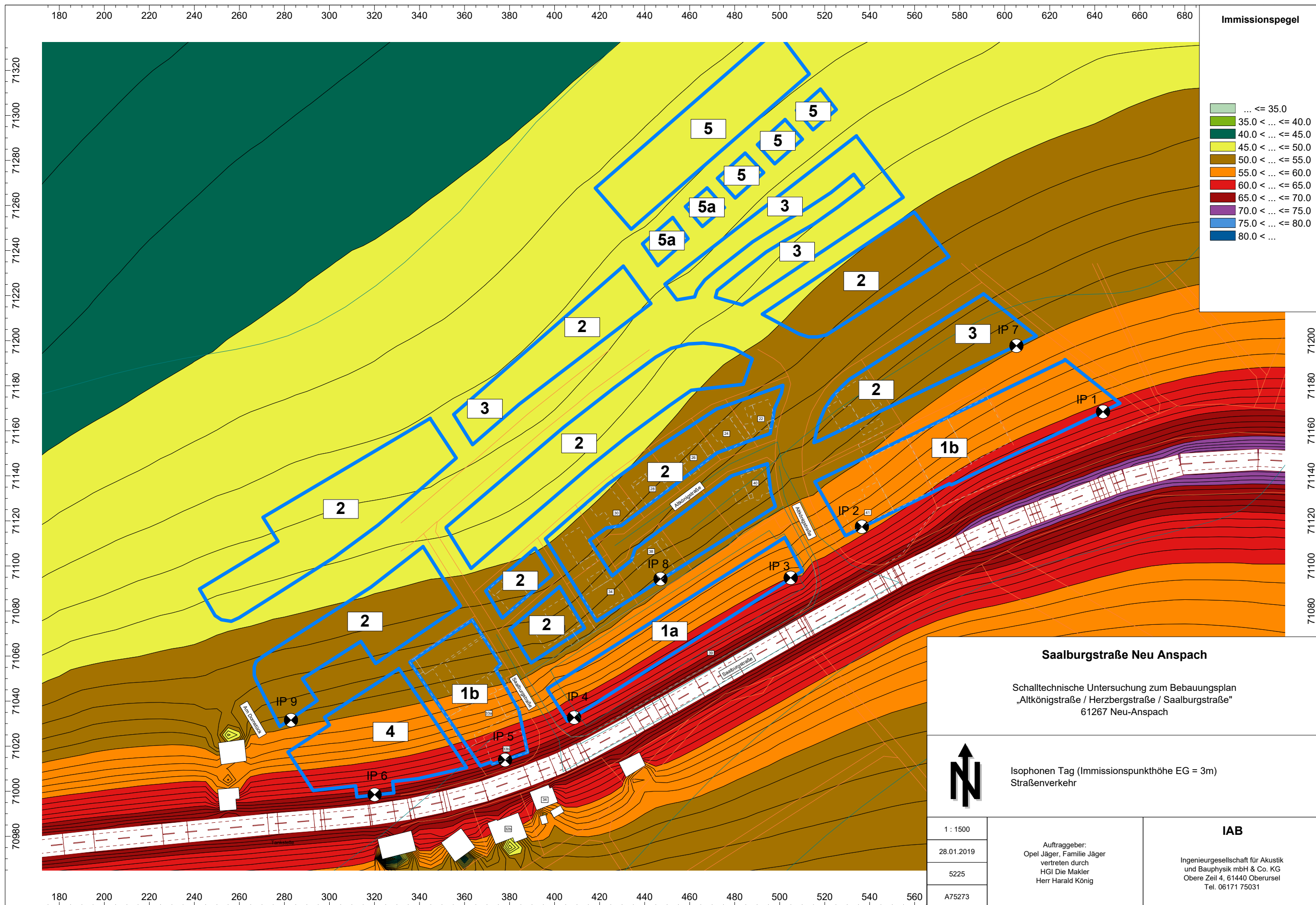
- Flächenquelle
- Straße
- Haus
- Schirm
- Höhenlinie
- Immissionspunkt

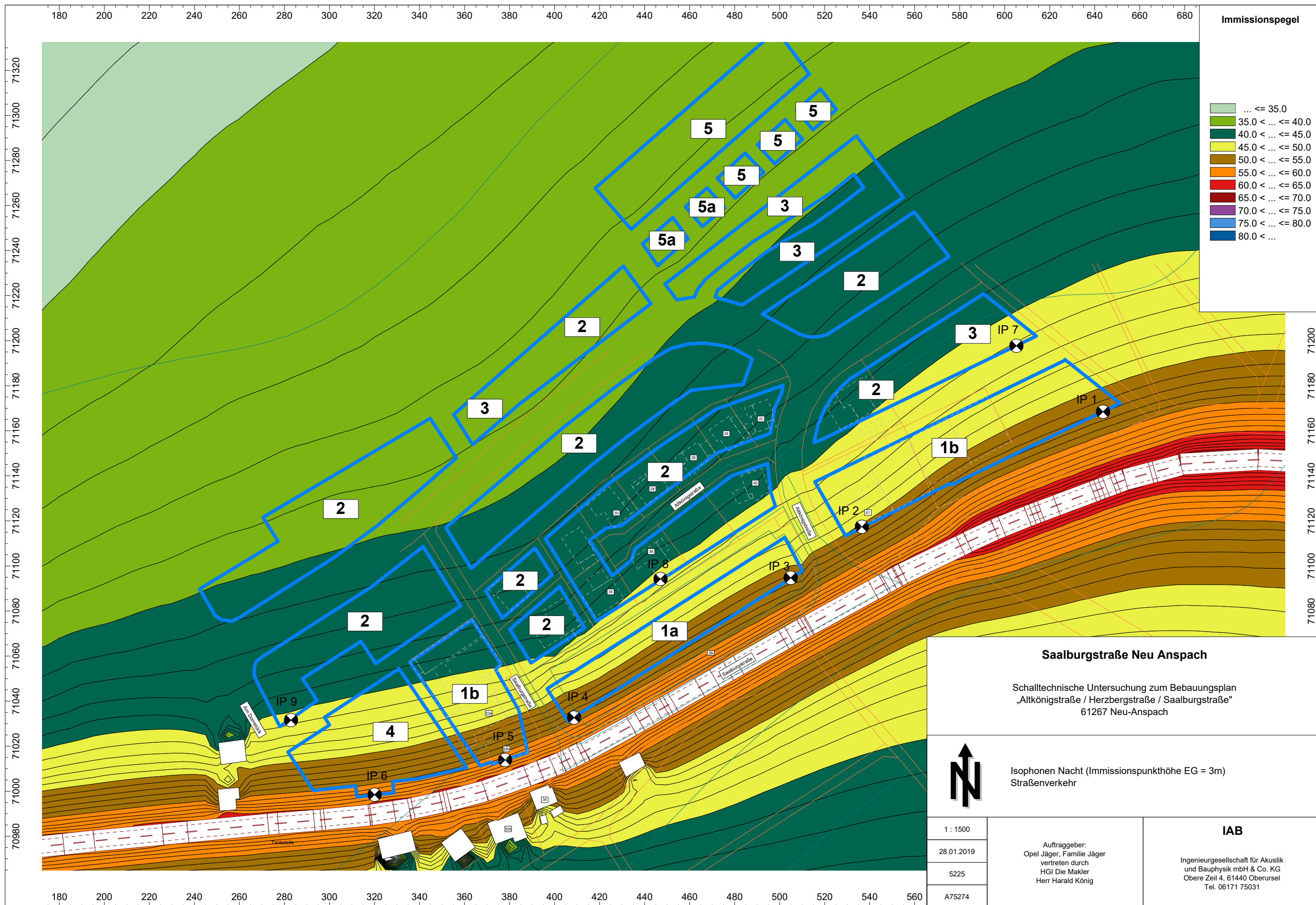
Saalburgstraße Neu Anspach

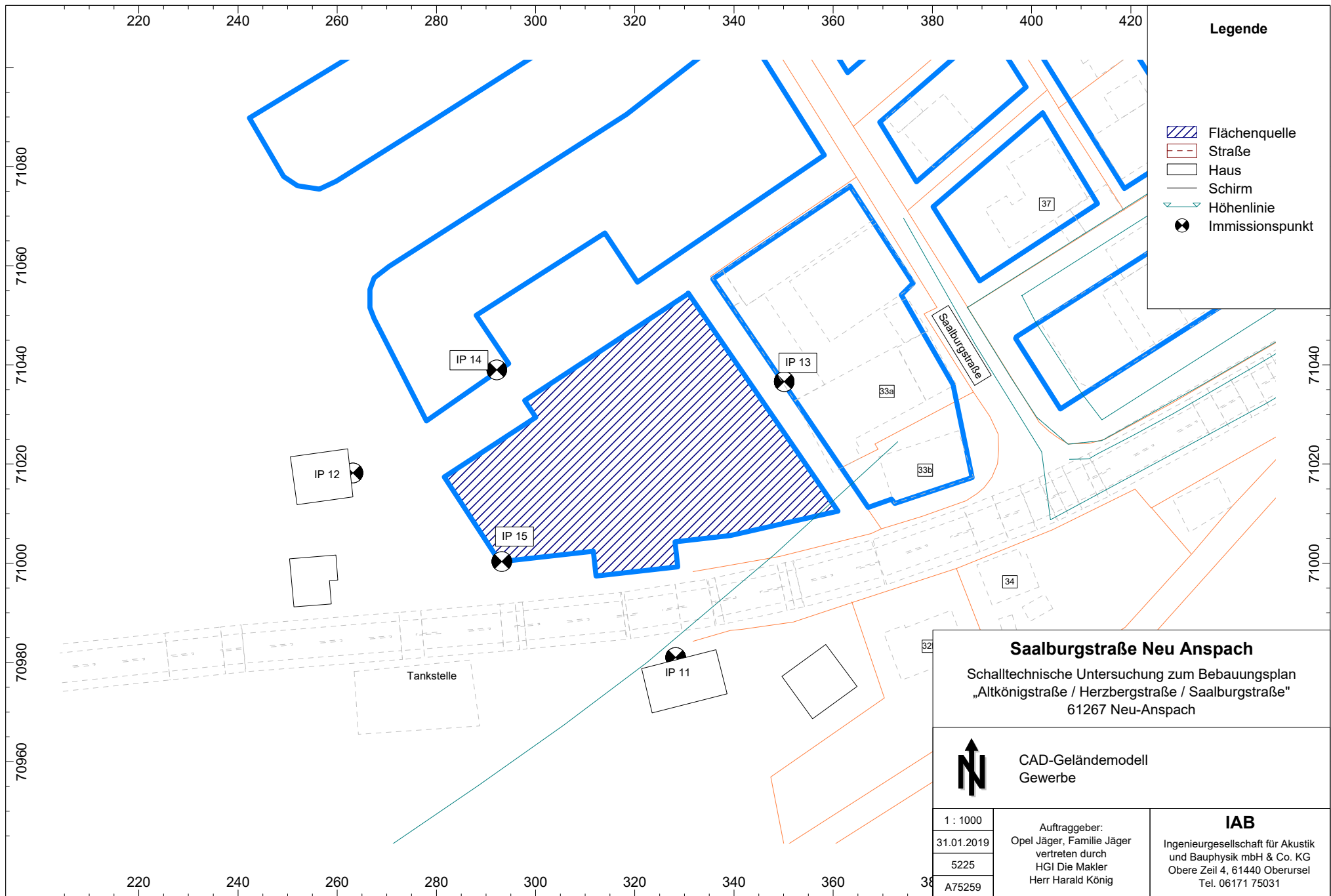
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
„Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“
61267 Neu-Anspach

CAD-Geländemodell
Straßenverkehr

1 : 1500	Auftraggeber: Opel Jäger, Familie Jäger vertreten durch HGI Die Makler Herr Harald König	IAB
28.01.2019		Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG Obere Zeil 4, 61440 Oberursel Tel. 06171 75031
5225		
A75258		







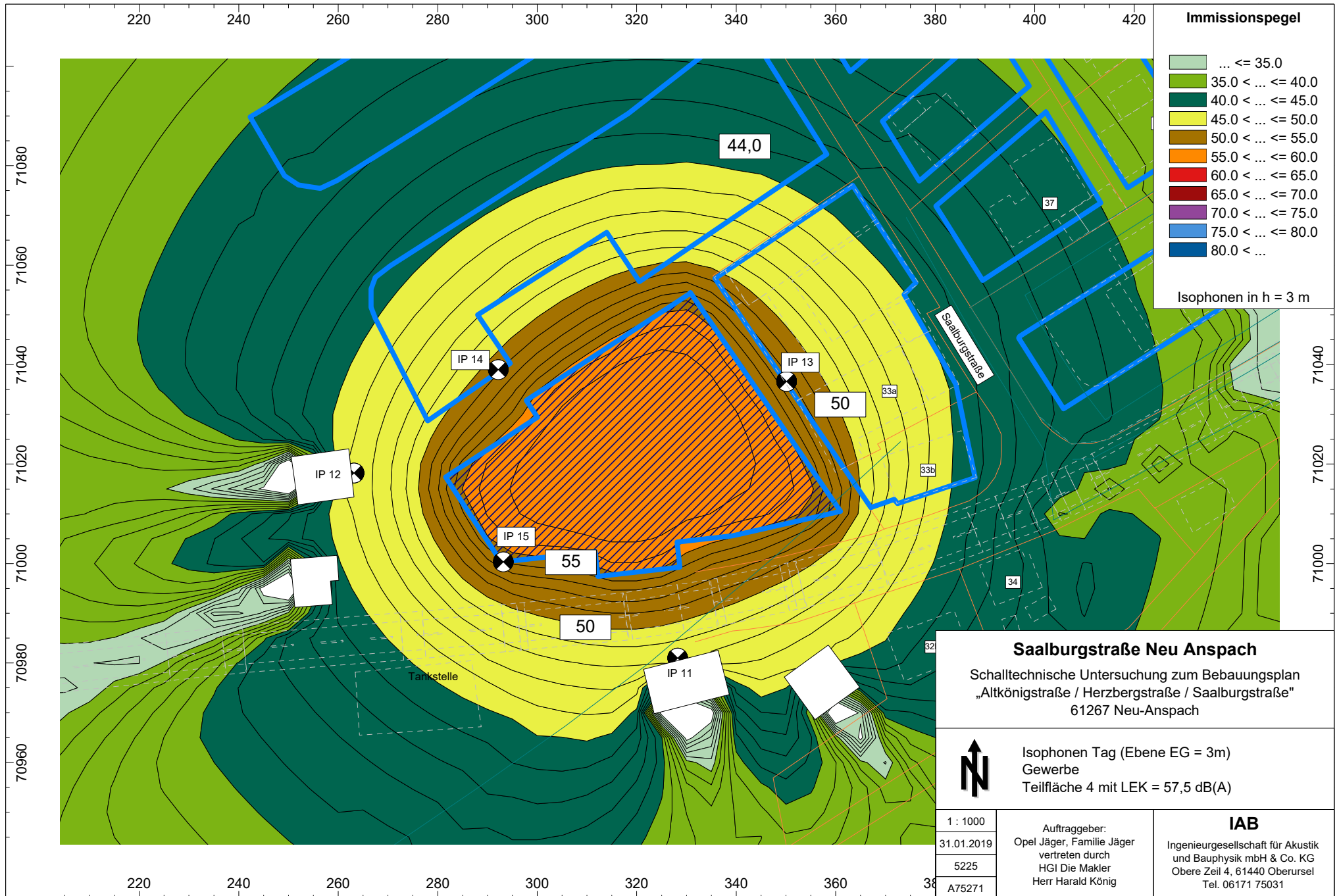
Legende

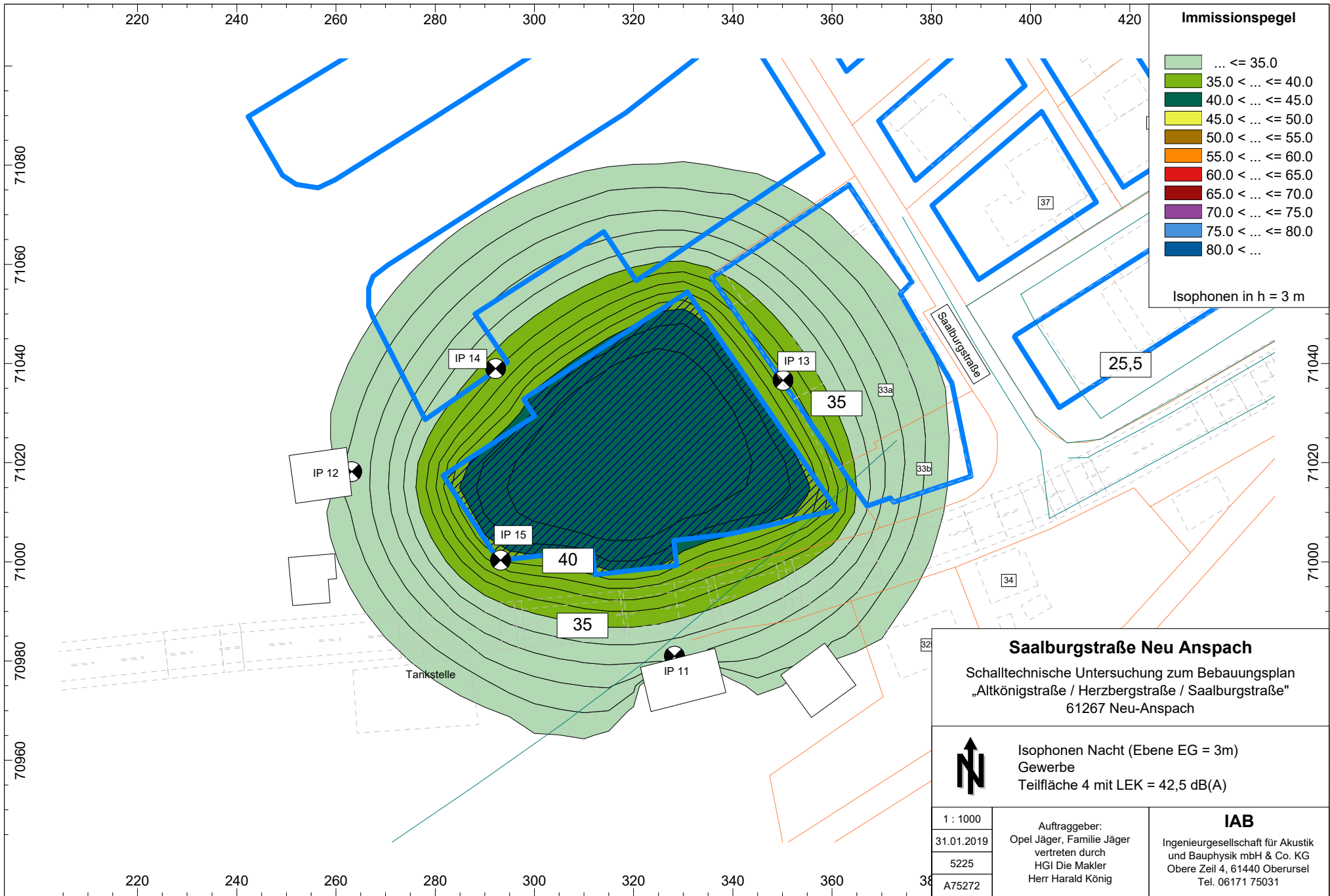
- Flächenquelle
- Straße
- Haus
- Schirm
- Höhenlinie
- Immissionspunkt

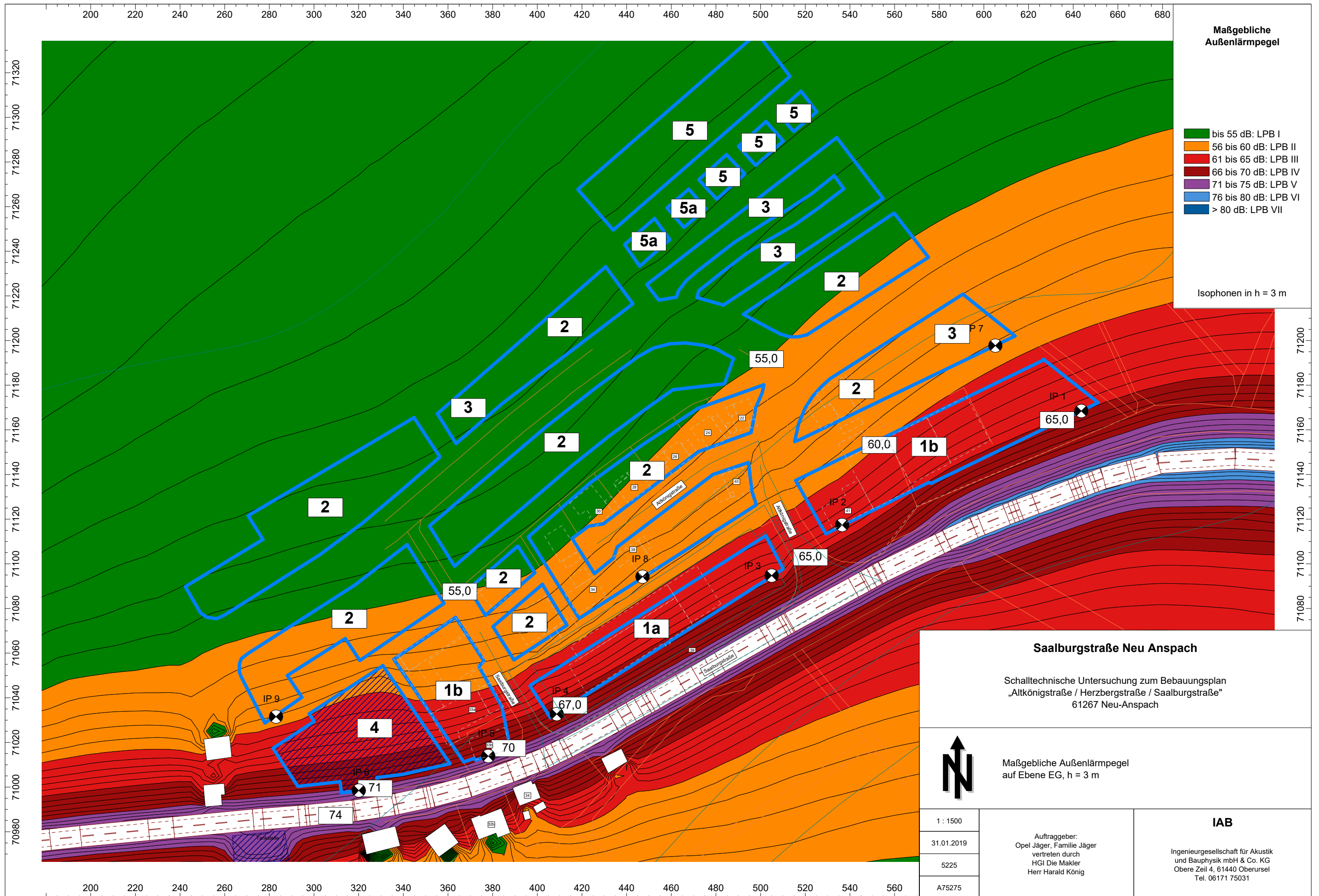
Saalburgstraße Neu Anspach
 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
 „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“
 61267 Neu-Anspach

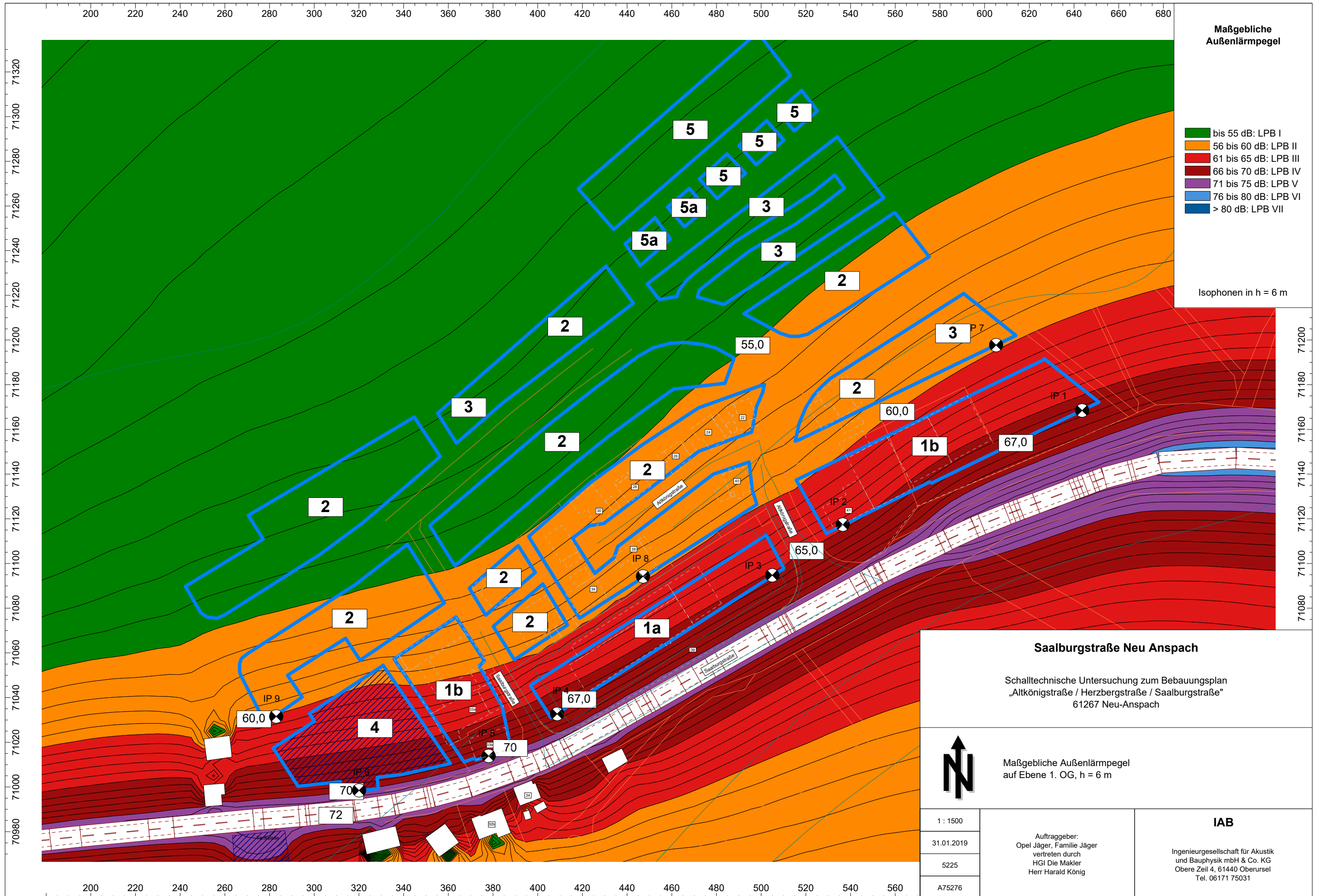
CAD-Geländemodell
 Gewerbe

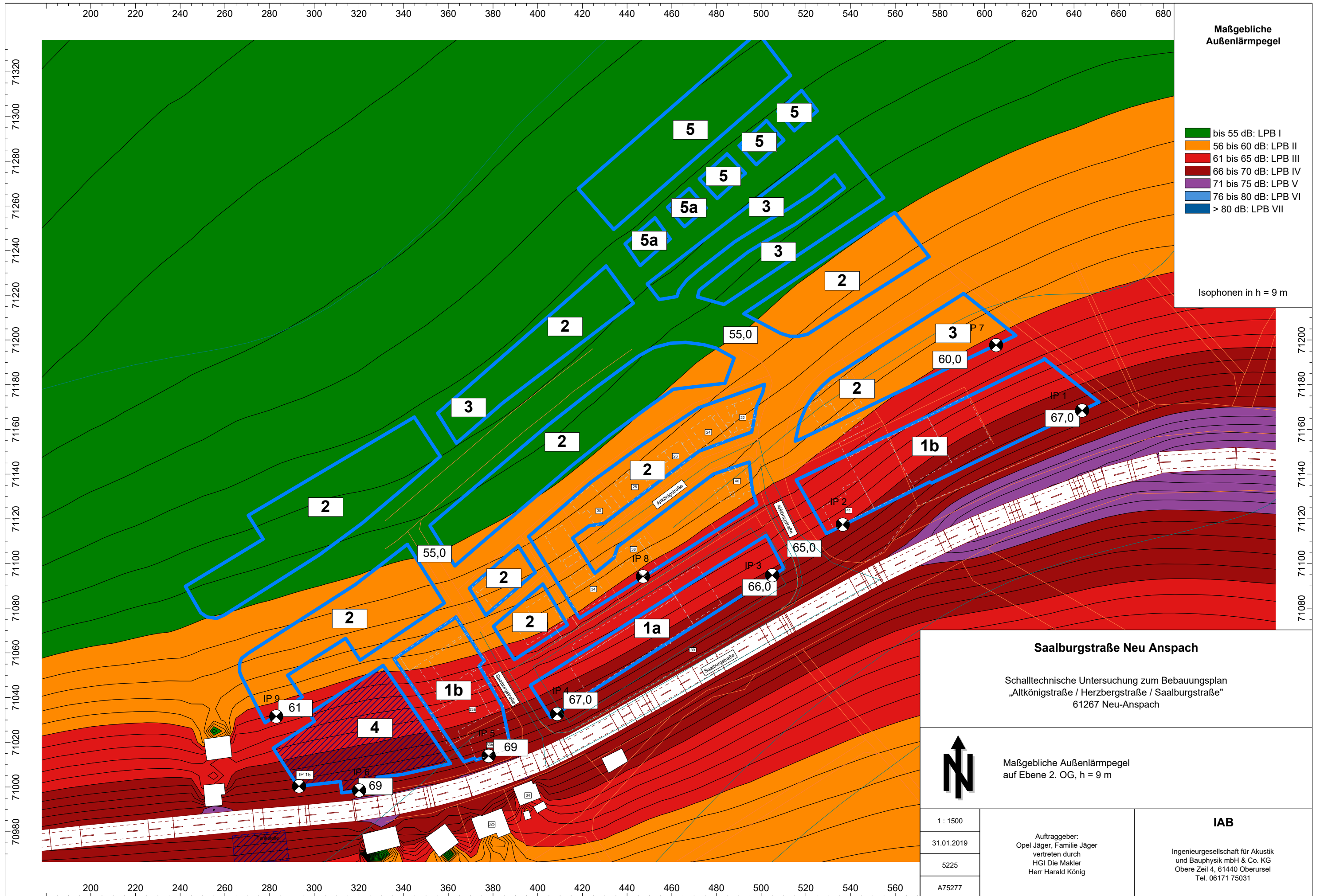
1 : 1000	Auftraggeber: Opel Jäger, Familie Jäger vertreten durch HGI Die Makler Herr Harald König	IAB Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG Obere Zeil 4, 61440 Oberursel Tel. 06171 75031
31.01.2019		
5225		
A75259		











Stadt Neu-Anspach: Stellungnahme zum Anschluss des Bauvorhabens „Opel Jäger“ an die Saalburgstraße

Vorbemerkung: Die beiden betroffenen Straßen tragen den Namen „Saalburgstraße“. Zur Unterscheidung wird nachfolgend die übergeordnete Landesstraße L3041 „Saalburgstraße L3041“ und die Querstraße mit der Zufahrt zur geplanten Wohnbebauung „Saalburgstraße“ genannt.

In der Stadt Neu-Anspach sind nördlich der Saalburgstraße L3041 5 Einzelhäuser mit insgesamt 56 Wohneinheiten geplant (s. Abbildung 1). Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf den Anschluss dieser Tiefgarage an die Saalburgstraße.

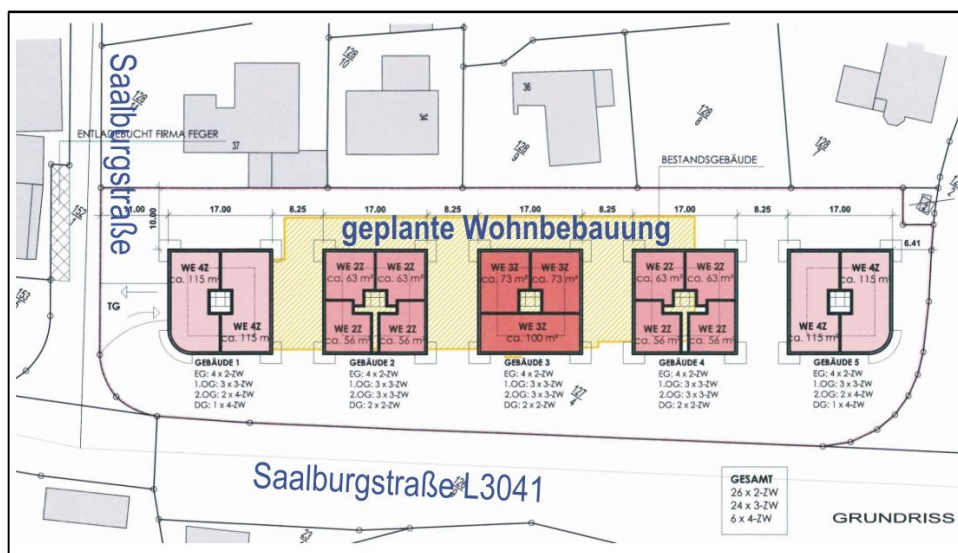


Abbildung 1: Geplante Wohnbebauung „Opel Jäger“, Vorentwurf des Architekten Micha Barsties, Bad Homburg, vom 13. Oktober 2017

Die zu erwartenden Quell- und Zielverkehrsstärken des Bauvorhabens „Opel Jäger“ wurden auf der Basis des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1-2006 [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 [2] ermittelt. Die Erfahrungswerte dieser Grundlagen basieren auf umfangreichen Untersuchungen u. a. der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung. Sie stellen eine allgemein erprobte Zusammenfassung des Fachwissens dar.

Entsprechend den Werten von [1] und [2] wurde in der **Anlage** die Abschätzungen der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung mit den minimalen, den mittleren und den maximalen Werten der Verkehrserzeugung ermittelt. Der Vorentwurf sieht 26 Zweizimmerwohnungen für 1 bis 2 Bewohner, 24 Dreizimmerwohnungen für 2 bis 3 Bewohner sowie 6 Vierzimmerwohnungen für 3 bis 4 Bewohner vor. Daraus ergeben sich 92 („minimal“) bis 148 („maximal“) Einwohner (s. Anlage).

Die Maximalwerte der Anlage stellen das Verkehrsaufkommen bei maximaler Erzeugung von Kfz-Verkehr dar. Die Minimalwerte würden sich ergeben, wenn die Bauflächen nicht vollständig ausgenutzt werden und minimaler Kfz-Verkehr entsteht. Beide Annahmen sind im vorliegenden Fall unrealistisch. Entsprechend der Einwohnerstruktur der Stadt Neu-Anspach kann die geplante Nutzung als „mittel“ eingestuft werden. Mit diesem realistischen „mittleren“ Ansatz ergibt sich nach der Anlage ein tägliches Verkehrsaufkommen von je ca. 160 Pkw im Ziel- und Quellverkehr (s. Anlage).

Die in der Anlage verwendeten Werte des MIV-Anteils (MIV = motorisierter Individualverkehr) und des Pkw-Besetzungsgrads bestimmen sich nach dem Handbuch [1]. Um alle witterungsbedingte Einflüsse abzudecken, wurde der MIV-Anteil (MIV = motorisierter Individualverkehr) von „50 bis 90 %“ auf den mittleren Wert „90 %“ erhöht.

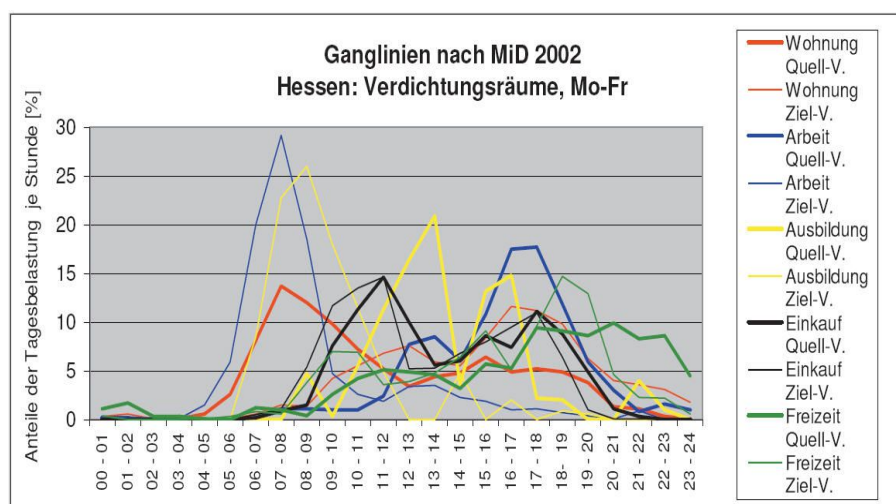
Aus mehreren Verkehrserhebungen, die der Verfasser der vorliegenden Untersuchung bezüglich der Ziel- und Quellverkehrsstärken auch von Wohngebieten durchgeführt hat, wurde festgestellt, dass nur geringe Unterschiede zwischen den nachmittäglichen Spitzenbelastungen im Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr bestehen. Die ermittelten Spitzenstundenanteile dieser maximalen Belastungen decken sich mit denen der Ganglinien des Handbuchs [1] im **Diagramm 1**. Danach liegen die maximalen Anteile des Quellverkehrs morgens bei 14 % und nachmittags bei 5 %. Die entsprechenden Anteile des Zielverkehrs betragen morgens 2 % und nachmittags 12 %. Die aufgezeigten Werte wurden in den Berechnungen der Anlage verwendet.

Der Spitzenstundenanteil des Lkw-Verkehrs von 10 % des täglichen Verkehrs wurde in Anlehnung an die alten Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil Querschnitte (RAS-Q 96) gewählt.

Auf der Grundlage der oben dargelegten Zusammenhänge ist höchstens mit einem „mittleren“ Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daraus ergibt sich – wie oben bereits dargelegt – ein tägliches Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von je ca. 160 Pkw sowie 6 Lkw pro Tag. In den Spitzenstunden werden morgens ca. 22 Pkw aus dem Wohngebiet aus und 3 Pkw einfahren sowie 1 in [Pkw-E] umgerechnete Fahrzeuge des Schwerverkehrs zu- und abfließen. Nachmittags dreht sich das Verhältnis um: Quellverkehr der geplanten Wohnbebauung ca. 8 Pkw/h, Zielverkehr zum Wohngebiet ca. 19 Pkw/h. Das bedeutet, dass maximal im Durchschnitt nur alle 3 Minuten ein Pkw zur Tiefgarage fährt. Der vorhandene auf privatem Grund liegende Stauraum vor der Einfahrt zur Tiefgarage von 2 Pkw-Längen (s. **Abbildung 2**) wird nicht überstaut.

Diagramm 1:

Stundenanteile [%] des werktäglichen Pkw-Aufkommens für Hessen (aus [1])



Die Fahrkurven eines 5er BMW (grün in Abbildung 2 dargestellt) zeigen auf, dass ein 16 m langer Sattelschlepper oder ein 20 m langer Lastzug (rot dargestellt) be- oder entladen können, ohne dass die Ausfahrt oder die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage blockiert wird. Zwischen den Fahrzeugen sind ausreichende Sicherheitsabstände vorhanden.

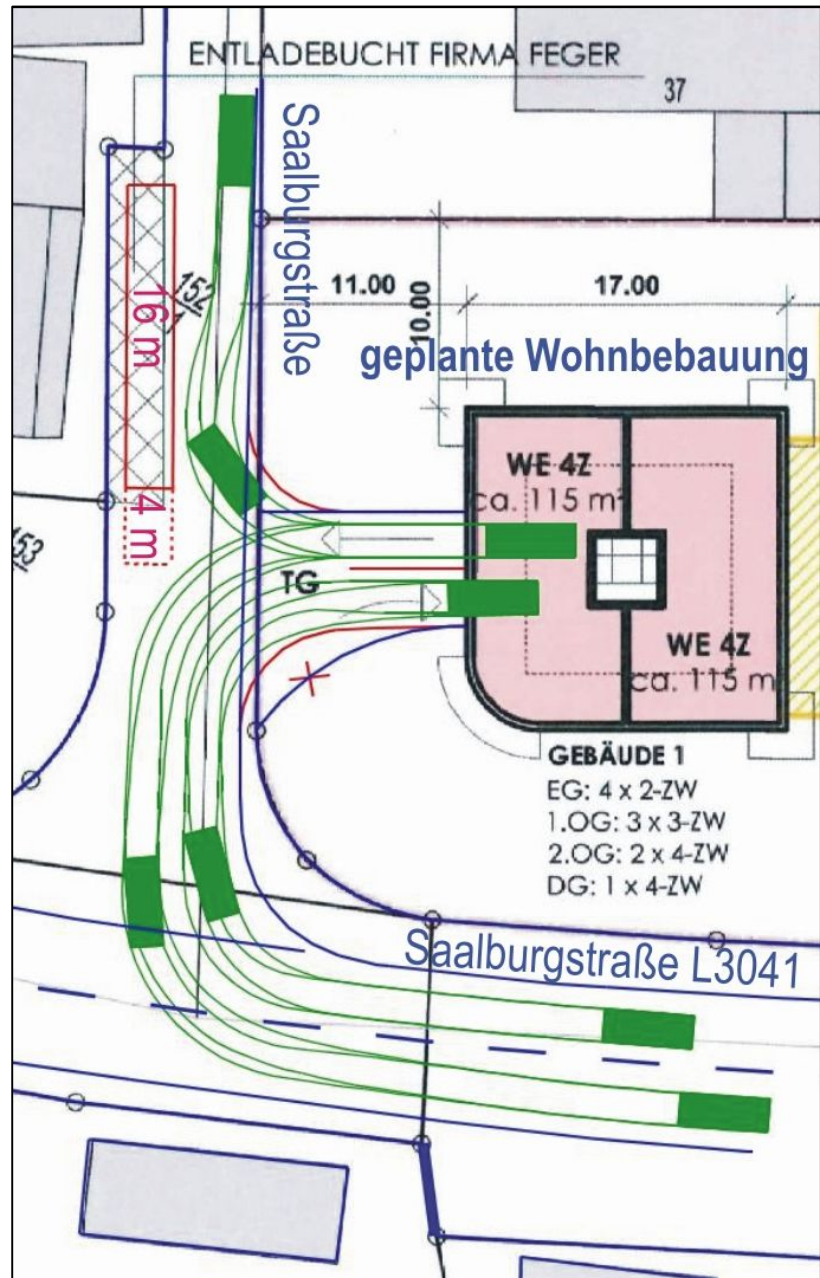


Abbildung 2:

Anschlussbereich der geplanten Wohnbebauung „Opel Jäger“

Gießen, den 08. Dezember 2017

Anschluss des Bauvorhabens „Opel Jäger“ i.d. Stadt Neu-Anspach a.d.Saalburgstraße

Ziel- und Quellverkehr der geplanten 56 Wohneinheiten (s. Erläuterungen)

Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ FGSV 2006 [2]

	minimal	mittel	maximal	
Einwohner	92	120	148	
Wegehäufigkeit / Einwohner	3,3	3,6	3,8	nach [1]
Wege / Tag	304	432	562	
Pkw-Wege / Wege	80%	90%	100%	(s. Erl.)
Pkw-Wege / Tag	243	389	562	
Pkw-Besetzungsgrad	1,2	1,2	1,2	Pers/Pkw
Pkw-Fahrten	203	324	468	Pkw/Tag
Binnenverkehr	0%	0%	0%	
Binnenverkehr	0	0	0	Pkw/Tag
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	20%	15%	10%	
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	41	49	47	Pkw/Tag
Besucherverkehr	10%	12,5%	15%	
Besucherverkehr	20	41	70	Pkw/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	182	316	491	Pkw/Tag
<u>Pkw-Quellverkehr</u>	91	158	246	Pkw/Tag
<u>Pkw-Zielverkehr</u>	91	158	246	Pkw/Tag
Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)	0,05	0,05	0,05	Lkw-Fahrten/E
<u>Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)</u>	5	6	7	Lkw-Fahrten/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	9	11	13	Lkw-Fahrten/Tag in Pkw-E
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	1	1	1	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
Ziel- + Quell-Verkehr jeweils	1	1	1	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
<u>stündlicher Quellverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	14%	14%	14%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	13	22	34	Pkw/h
<u>stündlicher Zielverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	2%	2%	2%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	2	3	5	Pkw/h
<u>stündlicher Quellverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	5%	5%	5%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	5	8	12	Pkw/h
<u>stündlicher Zielverkehr:</u>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	12%	12%	12%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	11	19	29	Pkw/h



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

Datum, 14.01.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/16/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	29.01.2019	
Bauausschuss	13.02.2019	
Bauausschuss	03.04.2019	

Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes

-Gebiet: Kompostierungs-, Nachrotte- und Kompostlagerplatz unterhalb der Biogasanlage Brandholz

Sachdarstellung:

Die RMD GmbH plant auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Westerfeld Flur 10 Flurstück 10/11 unterhalb der Biogasanlage Brandholz ein Kompostierungs-, Nachrotte- und Kompostlagerplatz zu errichten. Die Fläche hat eine nutzbare Größe von ca. 1,3 ha, die vollständig befestigt (Asphalt) ist und geordnet entwässert werden würde. Auf der Fläche würde sodann eine Halle (ca. 60 x 30 m) errichtet werden, in der die Maschinentechnik (Zerkleinerungsaggregat und Siebmaschine) untergebracht wird. Das heißt sämtliche Zerkleinerungs- und Siebvorgänge würden geschützt und damit emissionsarm (Lärm, Staub, Geruch) innerhalb der Halle stattfinden. Außerhalb der Halle würden sich die Mieten zur Kompostierung der Grünabfälle, zur Nachrotte der Gärreste/Komposte zusammen mit Grünabfällen sowie die Lagermieten mit Fertigkompost befinden. Die Kompostierungs- und Nachrotte-Mieten würden, wie dies allgemein üblich ist, sporadisch – also ca. alle 2-4 Wochen – umgesetzt bzw. gewendet.

Die Anlage wäre eine Teil-, d.h. eine Nebenanlage der jetzigen Biogasanlage. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (z. Bsp. die Waage und die Sozialbereiche) der Deponie bzw. der Biogasanlage würden mit genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die bisherige Deponie.

Die Anlage kann die Grünabfälle aus Neu-Anspach und Usingen sowie die Grünabfälle, die auf dem Wertstoffhof in Brandholz anfallen, aufnehmen. (ca. jeweils 2.500 t/a, also 7.500 t/a) Damit können nachhaltig die ortsnahe Behandlung der Grünabfälle gesichert und Transporte entbehrlich gemacht werden. Die Gärreste und vor allem die Komposte aus der Biogasanlage können mit Grünabfällen in einer gemeinsamen Nachrotte weiter zu qualitativ hochwertigen Komposten vergütet werden.

Gegebenenfalls ist es möglich die Maschinen (Zerkleinerungsaggregat und Siebmaschine) elektrisch über Eigenstrom, der am Standort über die Gasmotoren/-generatoren der Biogasanlage und der Deponie sowie über die Fotovoltaik Anlagen erzeugt wird, zu betreiben. Soweit dies realisiert werden könnte, würden sich die Emissionen und auch die Kosten senken.

Eine Bereitstellung der Komposte für die Landwirtschaft, die der weitaus größte Abnehmer ist, muss zu nehmend gezielt für die Ausbringungskampagnen erfolgen. Die Feldrandlagerung, die es in der Vergangenheit erlaubte, Komposte fast über das ganze Jahr relativ gleichmäßig verteilt an die Landwirtschaft abgeben zu können, kann aufgrund verschärfter Anforderungen, die sich aus dem Düngemittelrecht sowie dem Grundwasser- und Bodenschutz ergeben, nicht mehr in dem Umfang, insbesondere zeitlichen Umfang, erfolgen. Daher ist es erforderlich für die Ausbringungskampagnen vergleichsweise große Mengen an fertigem Kompost abholbereit vorzuhalten. Hierzu ist eine Lagerhaltung an der Anlage erforderlich.

Die RMD GmbH hat im Übrigen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Aufsichtsrates die grundsätzliche Bereitschaft zur Kostenbeteiligung der Sanierung der Zufahrtsstraße in Höhe von 200.000,00 € in Aussicht gestellt, wenn die Genehmigungsvoraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen werden kann.

Es wird vorgeschlagen, zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen den Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain einzureichen. Nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Projekt kann als Erweiterung der Biogasanlage, die nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt wurde, gesehen werden. Die Übernahme der entstehenden Kosten der Stadt für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren sollen über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden..

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

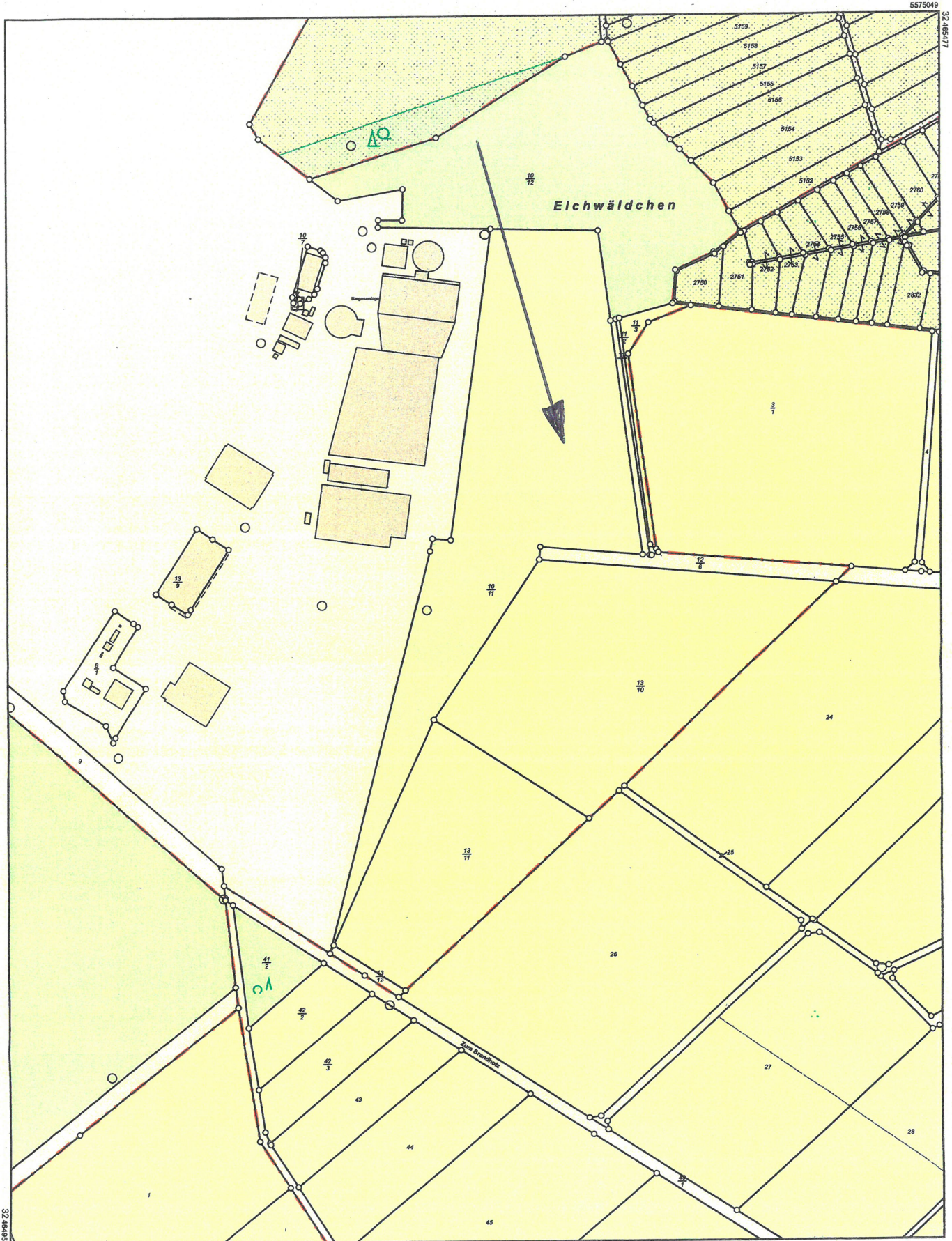
1. für die geplante Kompostierungsanlage – Einrichtung zur Abfallentsorgung – der RMD GmbH auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Westerfeld Flur 10 Flurstück 10/11 beim Regionalverband - FrankfurtRheinMain die Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) zu beantragen und
2. die Kostenbeteiligung für die Sanierung der Zufahrtsstraße in Höhe von 200.000 € und die Übernahme der Verfahrenskosten für die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan
2. Schematische Darstellung des geplanten Nutzungskonzeptes
3. Auszug Regionaler Flächennutzungsplanes 2010

ANLAGE 1



5574369
Maßstab 1:2000
0 20 40 60 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)



Amten für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

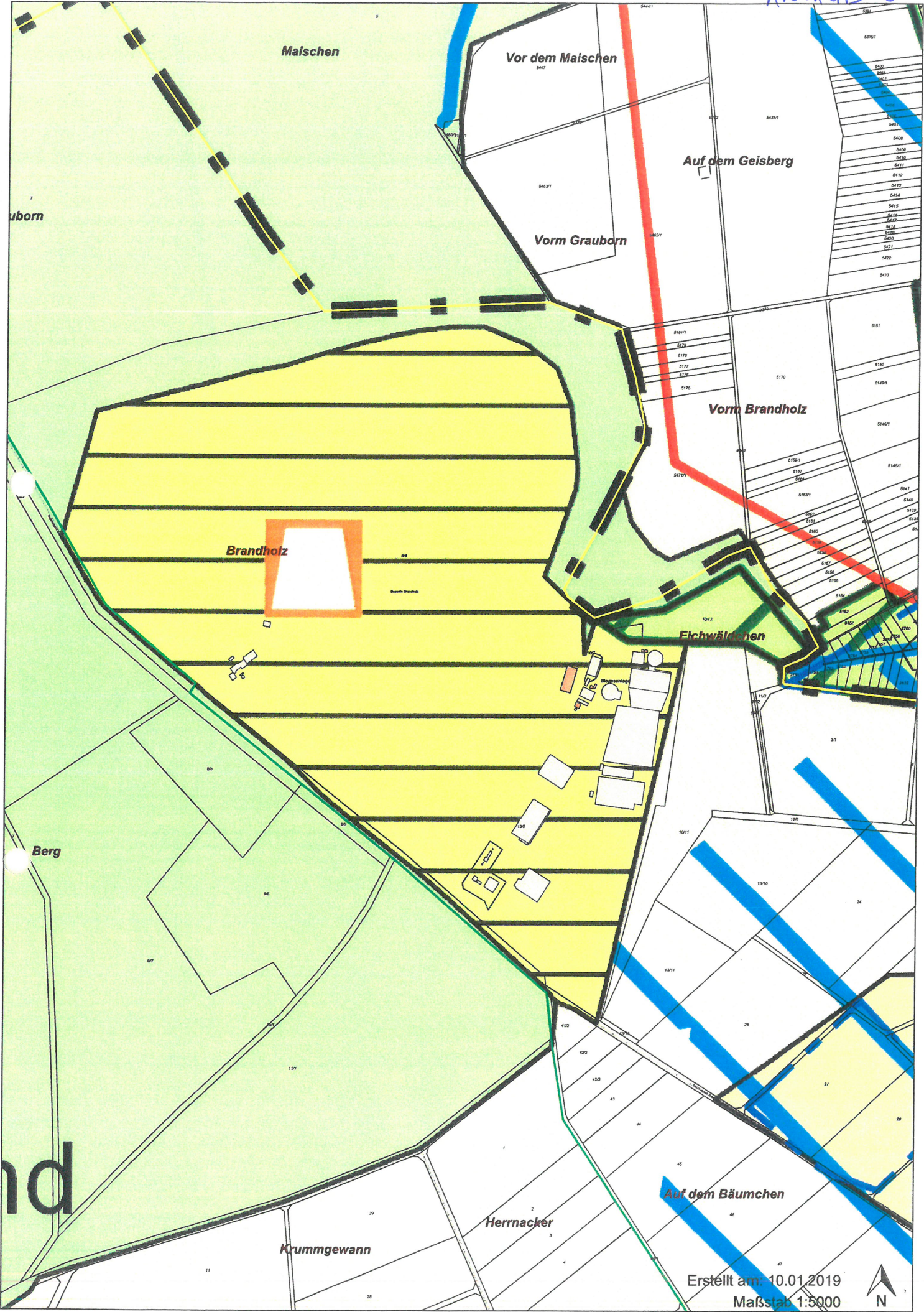
Flurstück: 10/11
Flur: 1
Gemarkung: Westerfeld

Gemeinde: Neu-Anspach
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

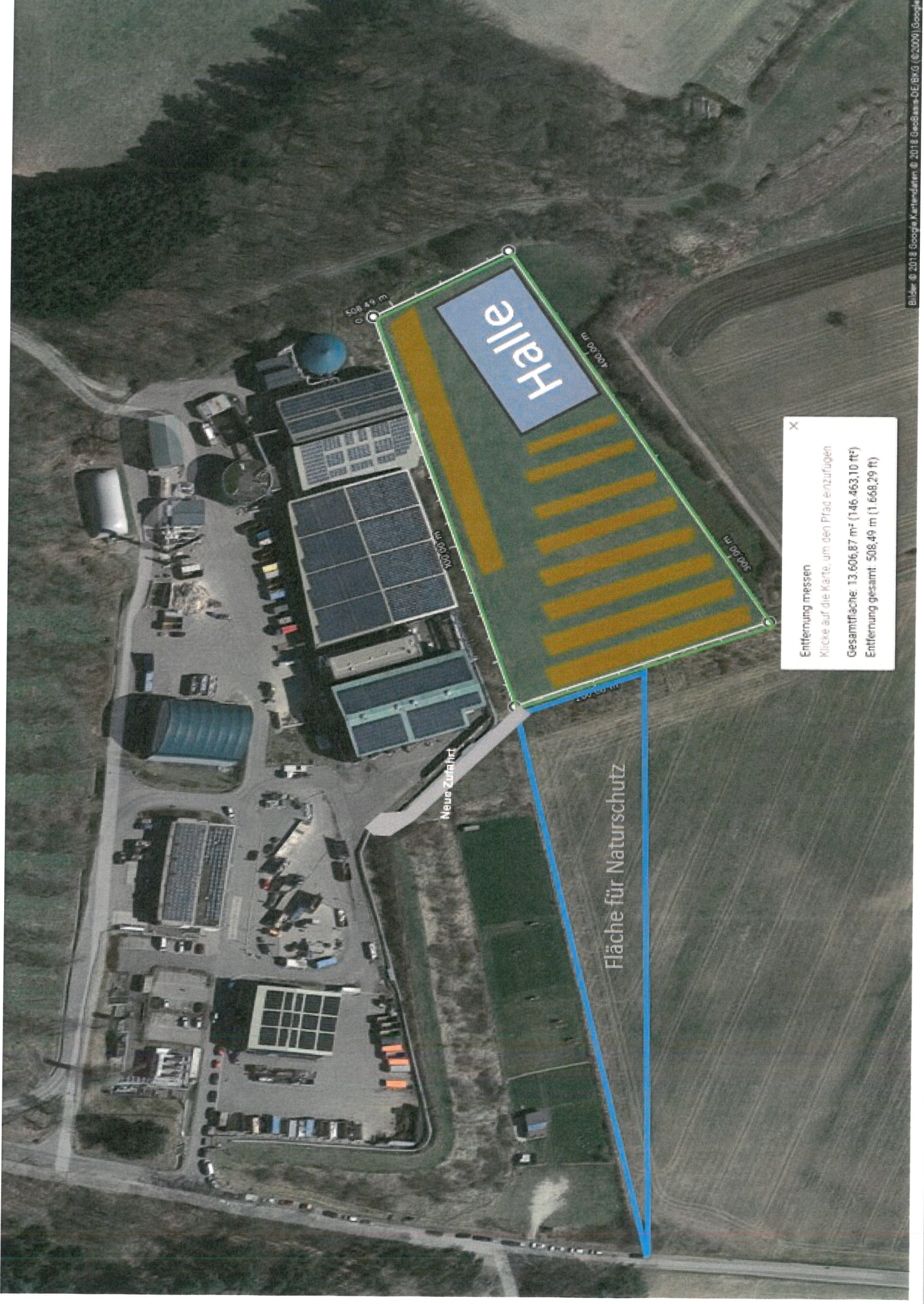
Liegenschaftskarte 1 : 2000
Hessen
Erstellt am 27.11.2018
Antrag: 200239219-1
AZ: vbu

ANLAGE 3



Erstellt am: 10.01.2019
Maßstab: 1:5000





508,49 m

508,49 m

508,49 m

Neue Zufahrt

Fläche für Naturschutz

Halle

X

Entfernung messen
Klicke auf die Karte, um den Pfad einzufügen

Gesamtfäche: 13.606,87 m² (146.463,10 ft²)
Entfernung gesamt: 508,49 m (1.668,29 ft)



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

Datum, 08.03.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/75/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2019	
Bauausschuss	03.04.2019	
Stadtverordnetenversammlung	11.04.2019	

**60-18-02 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach
- Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 Baugesetzbuch BauGB
eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.4.2018 die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Planziel ist die bauplanungsrechtliche Umwidmung von bislang als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Flächen in Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die im Ursprungsbebauungsplan von 2014 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Damit sind die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2014 nicht berührt.

Da die Planbezeichnung „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA – 1. Änderung“ des Bebauungsplan-Entwurfs bereits für einen gleichnamigen Bebauungsplan der Stadt verwendet wird, wurde die Planbezeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes nach dem Beteiligungsverfahren redaktionell an die fortlaufende Nummerierung der Änderungen angepasst.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Öffentlichkeit betroffen ist, wurde von einer Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB abgesehen und nur der zukünftige Grundstückseigentümer am Verfahren beteiligt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von Behörden haben in der Zeit bis zum 1.3.2019 abgegeben, dass Regierungspräsidium Darmstadt-Kampfmittelräumdienst und die Syna GmbH. Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und sind im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zu dem Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Frist bis zum 01.03.2019)

1. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 20.2.2019, Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05-N 1310-2019

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 und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2. Syna GmbH, Schreiben vom 13.2.2019, Az.: Jürgen Fischer

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

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 können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -Wegen kann die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich werden.

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 Verlege tiefe 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.

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.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189. Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Es bestehen unsererseits keine Bedenken die Bauleitplanung im genannten Bereich
Von bisher „Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzten Flächen“ in „Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)“ Umzuwidmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der als Anlage zur Stellungnahme beigefügte Übersichtslageplan wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Lageplan Syna GmbH



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

Datum, 08.03.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/76/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2019	
Bauausschuss	03.04.2019	
Stadtverordnetenversammlung	11.04.2019	

**60-18-02 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach
-Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XII/75/2019 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange wurde vorgenommen.

Damit das Verfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 2. Änderung, Stadtteil Anspach wird ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

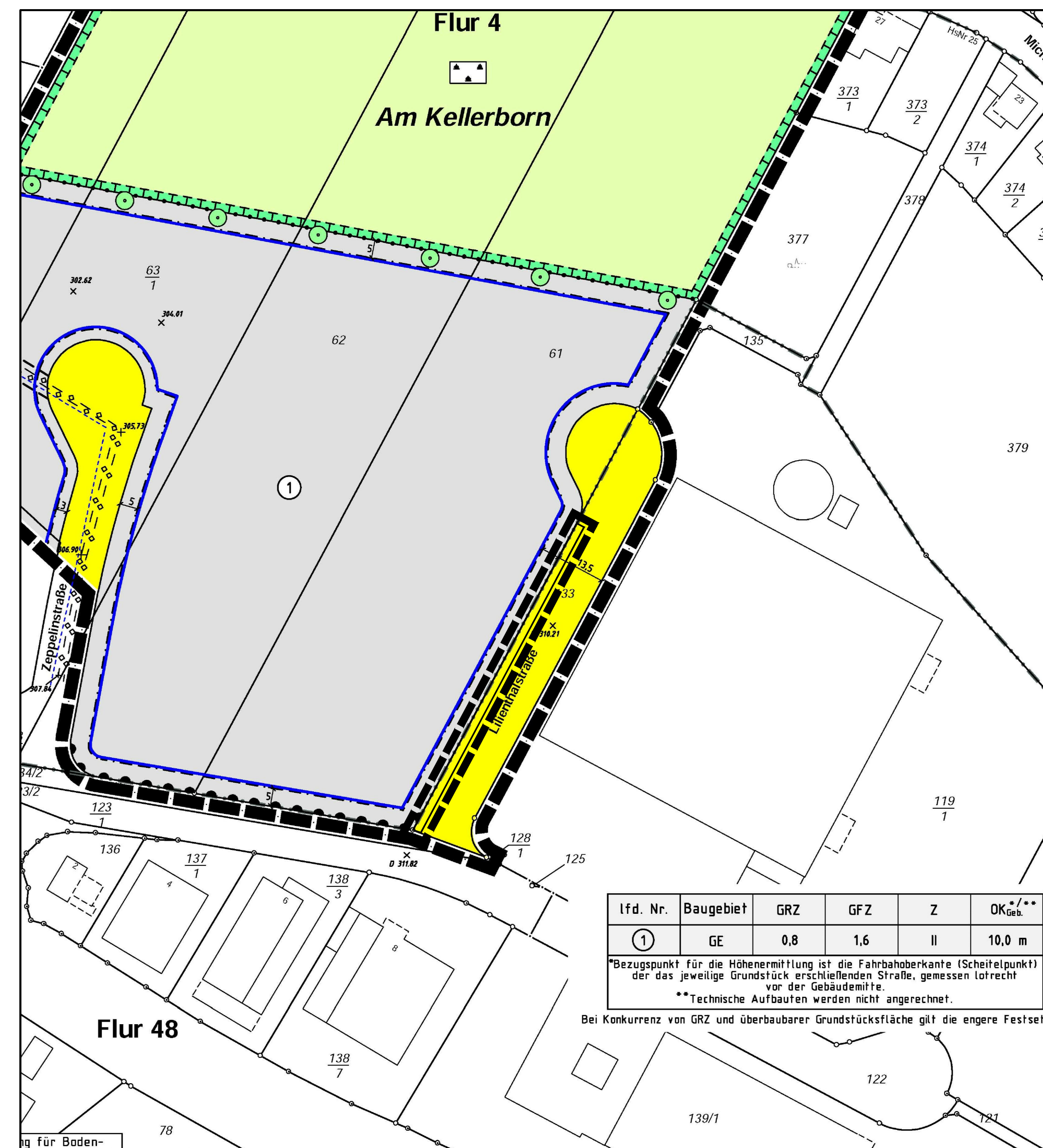
Anlagen:
Bebauungsplan mit Legende Stand 6.3.2019
Begründung Stand 6.3.2019

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

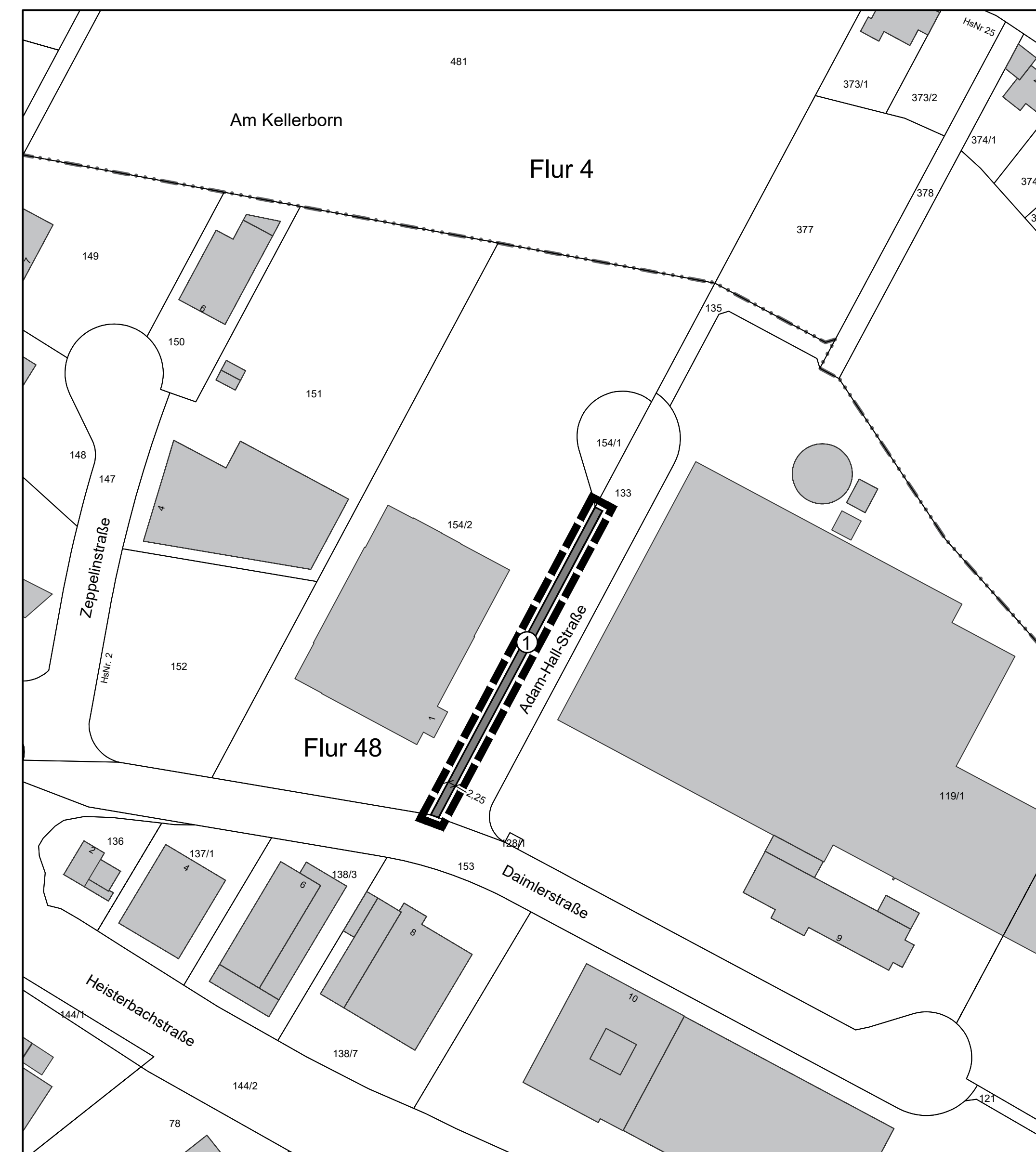
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt

2. Änderung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 (Ausschnitt)



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 48 Flurnummer
- 133 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet (hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl

Verkehrsrflächen

- Streifenverkehrsflächen
- Streifenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ
①	GE	0,8

1 Hinweise und Änderungen

- 1.1 Die 2. Änderung umfasst ausschließlich die teiräumliche Umwidmung von bislang als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen in Gewerbegebiet.
- 1.2 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt - 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 gelten im Übrigen unverändert fort.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.04.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.02.2019
- Die Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB erfolgte mit Frist bis einschließlich 01.03.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigervermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neu-Anspach, den _____

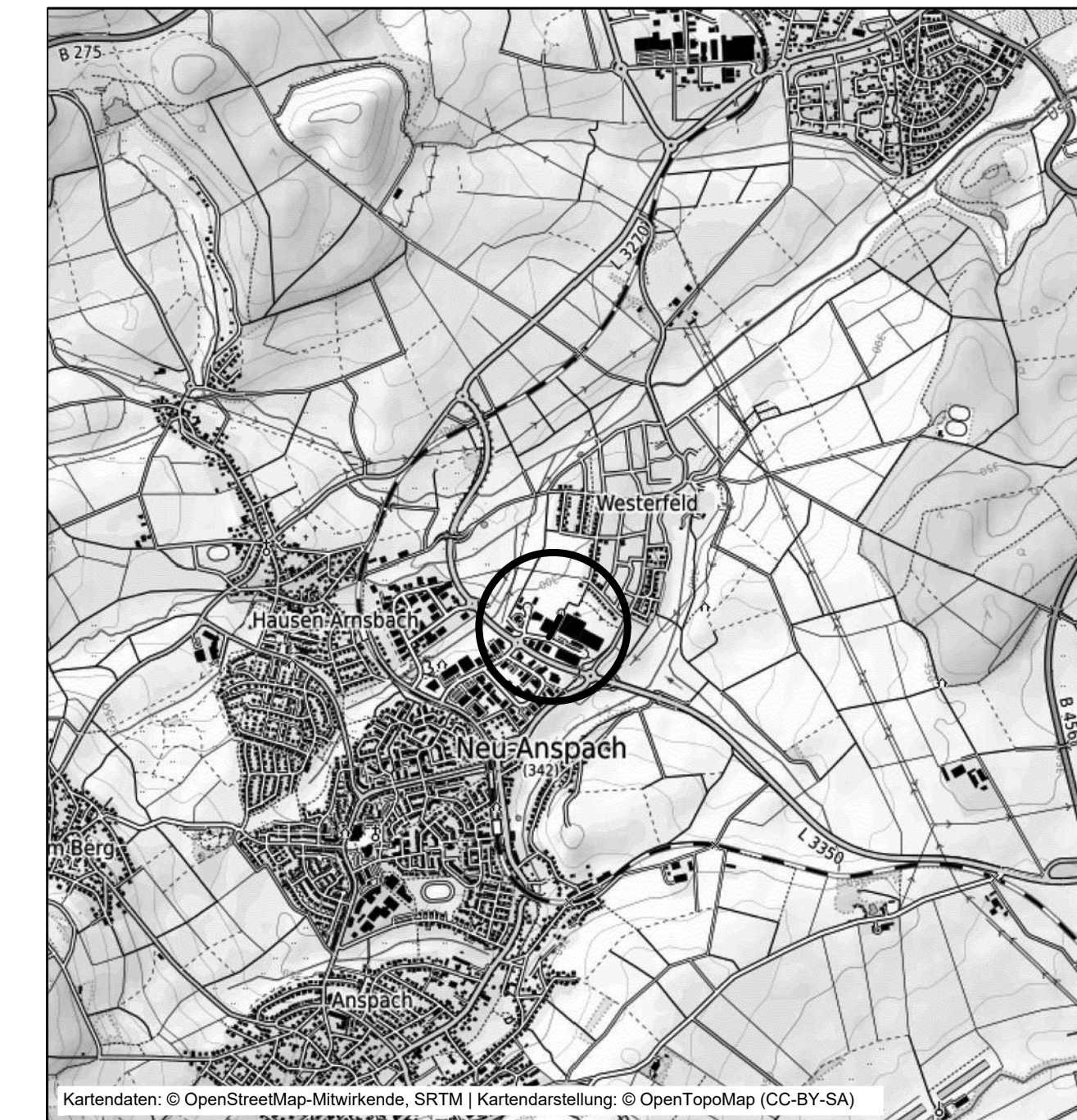
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Am Kellerborn“
2. Bauabschnitt

2. Änderung

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 06.03.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Annika Schenk, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.6	Vereinfachtes Verfahren	6
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	7
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	7
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	8
5	Immissionsschutz.....	9
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	9
7	Altlasten und Bodenbelastungen.....	10
8	Denkmalschutz.....	11
9	Bodenordnung	11
10	Kosten.....	11

Redaktioneller Hinweis:

Da die Planbezeichnung „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt – 1. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs bereits für einen gleichnamigen Bebauungsplan der Stadt Neu-Anspach verwendet wird, wurde die Planbezeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes nach dem Beteiligungsverfahren redaktionell an die fortlaufende Nummerierung der Änderungen angepasst.

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im Zuge der teilräumlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 die bauplanungsrechtliche Umwidmung von Teilflächen der Straßenparzelle der Adam-Hall-Straße vorgesehen. Da hier entgegen der Ursprungsplanung straßenbegleitend kein öffentlicher Parkstreifen für Lastkraftwagen erforderlich ist und die Straße anstelle einer Breite von 13,50 m mit einem reduzierten Querschnitt endausgebaut ist, soll ein im Bebauungsplan von 2014 bislang noch als Straßenverkehrsfläche festgesetzter Grundstücksstreifen dem bereits von der ansässigen Firma ADAM HALL GmbH genutzten und bebauten Grundstück zugeordnet werden. Die Flächen werden für die Gestaltung des Eingangsbereiches sowie für die Errichtung von Stellplätzen genutzt.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Umwidmung von bislang als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzten Flächen in Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die im Bebauungsplan von 2014 durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert, sodass sich innerhalb des im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbegebietes nur nicht überbaubare Grundstücksflächen befinden, auf denen grundsätzlich nur Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen werden können. Da hierdurch die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2014 nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 14, das Flurstück 133 teilweise und somit eine Fläche von insgesamt 188 m².

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (01/2019)

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als *Gewerbliche Baufläche Planung* dargestellt, 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, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt** von 2014. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes bislang Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Umwidmung von Straßenverkehrsflächen in Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die im Bebauungsplan von 2014 durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert, sodass sich innerhalb des im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbegebietes nur nicht überbaubare Grundstücksflächen befinden, auf denen grundsätzlich nur Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen werden können.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 gelten im Übrigen unverändert fort.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014

Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes führen zu einer Umwidmung von räumlich begrenzten Flächen im bestehenden Siedlungsbereich und somit zu einer optimierten Grundstücksausnutzung. Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen.

1.6 Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2014 werden vorliegend nicht berührt, da lediglich ein kleiner Teilbereich der bislang festgesetzten Straßenverkehrsflächen in Gewerbegebiet umgewidmet wird. Darüber hinaus wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann. 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 zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Öffentlichkeit betroffen ist, wurde von einer Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB abgesehen und nur der künftige Grundstückseigentümer am Verfahren beteiligt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt – 2. Änderung aufgenommen worden.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die teilräumliche Umwidmung von bislang als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen in Gewerbegebiet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 gelten im Übrigen unverändert fort.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes anstelle der im Bebauungsplan von 2014 bislang festgesetzten Straßenverkehrsflächen **Gewerbegebiet** i.S.d. § 8 BauNVO fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf die Übernahme des im Bebauungsplan von 2014 enthaltenen Ausschlusses von einzelnen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird verzichtet, da sich im Bereich des Plangebietes nur nicht überbaubare Grundstücksflächen befinden und daher ohnehin grundsätzlich nur Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen werden können und eine weitere Feinsteuerung nicht erforderlich ist.

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 wird ausschließlich die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2014 sowie in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt. Ferner wird auch auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen verzichtet. Die im Bebauungsplan von 2014 durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert, sodass sich innerhalb des im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbegebietes nur nicht überbaubare Grundstücksflächen befinden. Diesbezüglich gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass 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 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Anspach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die nächstgelegenen Haltepunkte erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Daimlerstraße über die Adam-Hall-Straße. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ergeben sich bezüglich der verkehrlichen Erschließung und Anbindung des Plangebietes keine Änderungen.

Da im Bereich der Adam-Hall-Straße entgegen der Ursprungsplanung straßenbegleitend kein öffentlicher Parkstreifen für Lastkraftwagen erforderlich ist und die Straße anstelle einer Breite von 13,50 m mit einem reduzierten Querschnitt endausgebaut ist, soll nunmehr ein im Bebauungsplan von 2014 bislang noch als Straßenverkehrsflächen festgesetzter Grundstücksstreifen dem bereits von der ansässigen Firma ADAM HALL GmbH genutzten und bebauten Grundstück zugeordnet werden. Die Flächen werden für die Gestaltung des Eingangsbereiches sowie für die Errichtung von Stellplätzen genutzt. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4 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 Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines 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. Darüber hinaus sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes und berührt auch keine sonstigen naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebiete. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt werden, kann von einer weitergehenden Ermittlung und diesbezüglichen Bewertung abgesehen werden. Auch wird im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da bereits über den Bebauungsplan von 2014 die Errichtung von Straßenverkehrsflächen bauplanungsrechtlich vorbereitet und in der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung bzw. im Rahmen der Eingriffskompensation berücksichtigt wurde. Da der Biotopwert von nicht überbaubaren bzw. versiegelten Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück (hier insbesondere Stellplätze) im Wesentlichen dem Biotopwert von Straßenverkehrsflächen entspricht, bedarf es diesbezüglich keiner weiteren Betrachtung und Regelung mithin ist der Eingriff entsprechend zulässig.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Freiflächen sowie der angrenzend ausgewiesenen Gewerbegebiete kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Im Übrigen wird auf die Inhalte und Regelungen des Bebauungsplanes von 2014 verwiesen.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Darüber hinaus wird auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 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.

§ 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 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.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Festgesetzte oder geplante Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Bodenversiegelung

Diesbezüglich kann auf die bisherigen eingriffsminimierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2014 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.

7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

8 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 13.02.2019 auf die vorhandenen **Erdkabel des Stromversorgungsnetzes** sowie auf die allgemein 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. Zudem wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 20.02.2019 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 (§ 21 HDSchG).

11 Bodenordnung

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

12 Kosten

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



Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de



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

Datum, 12.03.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/79/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2019	
Bauausschuss	03.04.2019	
Stadtverordnetenversammlung	11.04.2019	

**60-16-08 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld
-Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
60-19-05 Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“, Stadtteil Westerfeld
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 27.9.2016 beschlossen, für das Grundstück Luditzer Straße 7 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Auf die Vorlage XII/162/2016 wird Bezug genommen.

Das Verfahren wurde bisher aus privaten Gründen des Antragsstellers nicht auf den Weg gebracht. Seit Anfang 2019 ist nun doch auch der Eigentümer des Grundstückes Schlesierstraße 1 an einer rückwärtigen Bebauung interessiert. Damit bietet es sich nun doch an, für einen Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes „Am Bächweg“ (1963) einen Regelbebauungsplan aufzustellen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes würde dann auch für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung erfolgen können und hier eindeutige bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Aufstellungsbeschluss vom 27.9.2016 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 28 aufzuheben und einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Luditzer Straße/Schlesierstraße zu fassen. Der Geltungsbereich würde dann die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5, Flurstücke 29,28,27,26 ,25/1,25/3, 25/4 und 31 umfassen.

Für das Grundstück Flurstück 29 wird die bereits bestehende Baumöglichkeit übernommen. Auf den Grundstücken Flurstück 26 und 27 wird keine rückwärtige Baumöglichkeit ausgewiesen (Eine erneute Abfrage ergab, dass kein Interesse besteht).

Planziel ist es auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 31 (Schlesierstraße 1) und 28 (Luditzer Straße 7) eine rückwärtige Baumöglichkeit einzuräumen. Die Ver- und Entsorgung für die beiden zusätzlichen Baumöglichkeiten kann sichergestellt werden.

Die Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr dürfte bei einer Zufahrtsbreite von 3 m kein Problem sein, zumal die geplanten Gebäude weniger als 50 Meter von der Straße entfernt liegen. Sichert werden muss natürlich ein Untergrund, der für die Fahrzeugbelastung ausreichend ist.

In städtebaulichen Verträgen soll die Kostenübernahme für die Bauleitplanung, einen infrastrukturellen Folgekostenbeitrag sowie die Kosten für die Ver- und Entsorgung (u.a. erforderliche Übergabe- bzw. Revisionsschächten aufgrund der großen Hausanschlusslängen) geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den Aufstellungsbeschluss 60-16-08 vom 27.9.2016 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld aufzuheben,
2. den Bebauungsplan „Luditzer Straße/Schlesierstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 25/1 bis 29 (Luditzer Straße 1,3,5,7,9) und Flurstücke 25/3,25/4 und 31 (Schlesierstraße 1, 3a und 3 b).

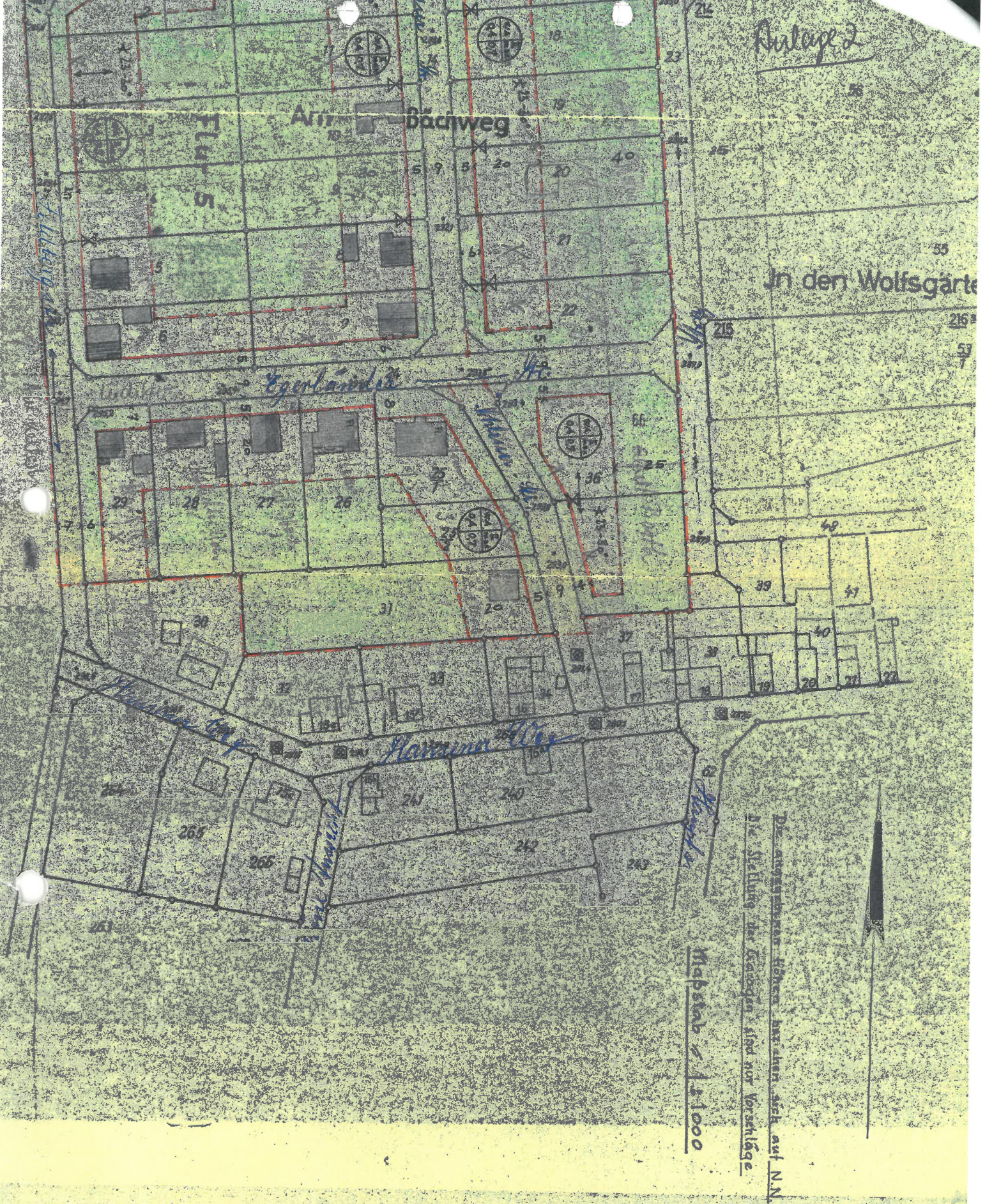
3. mit den Eigentümern der Grundstücke Luditzer Straße 7 und Schlesierstraße 3 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, den infrastrukturellen Folgekostenbeitrag, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten für den Brandschutz regelt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan Luditzer Straße/Schlesierstraße
2. Auszug Bebauungsplan Am Bächweg

Ansatz 2



In den Wolfsgärten

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf NN
Die Stellung der Gebäude sind nur Vorschläge

Maßstab 1:1000



KW BÄCKST



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

Datum, **20.03.2019** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/87/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.03.2019	
Bauausschuss	03.04.2019	
Stadtverordnetenversammlung	11.04.2019	

**60-19-06 Bebauungsplan Freilichtmuseum Hessenpark, 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.9.1997**

Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 22.9.1997 auf Wunsch des Freilichtmuseums Hessenpark den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Freilichtmuseum Hessenpark gefasst. Hintergrund war, dass im Zusammenhang mit der baurechtlichen Beurteilung diverser Bauvorhaben festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan als „einfacher“ Bebauungsplan anzusehen ist und damit Bauvorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen sind. Da keine überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen oder Baufenster) festgesetzt wurden, ist der Bebauungsplan nicht qualifiziert. Außerdem waren die Notparkplätze planungsrechtlich nicht abgesichert. Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde wurde die Überarbeitung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung, dass auch landschaftspflegerische Aussagen getroffen werden, gefordert. Die Beschlussfassung erfolgt damals mit der Maßgabe, dass hierfür für die Gemeinde keine Planungskosten entstehen. Der Hessenpark wollte dann mit eigenem Personal den Bebauungsplanentwurf erstellen, was jedoch bisher nicht umgesetzt wurde.

Inzwischen ist der Parkplatz erweitert und es sind auch mehrere Aufbauten baurechtlich genehmigt worden, die nicht dem Bebauungsplan aus 1975 entsprochen haben. Einzelabstimmungen zwischen dem Hessenpark und der Unteren Naturschutzbehörde waren immer wieder erforderlich. Im Juli 2018 wurde eine Biotopkartierung und im Dezember 2018 ein Entwicklungsplan erstellt, die Grundlage nun für das neue Bauleitplanverfahren werden sollen.

Um Planungssicherheit für die mittel- und langfristige Weiterentwicklung des Museumsgeländes zu erhalten, soll nun das Bebauungsplanaufstellungsverfahren definitiv durchgeführt werden.

Die Gebietskulisse ist überprüft worden. Zu den im Aufstellungsbeschluss vom 22.9.1997 genannten Grundstücken müssen noch die Grundstücke für den Parkplatz erweitert werden.

Der Freilichtmuseum Hessenpark GmbH ist bewusst, dass das Planverfahren nicht nur für den Hessenpark sondern auch für die Stadt mit Aufwand verbunden ist. Der Hessenpark hat deshalb vorgeschlagen, die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes zu übernehmen. Im Gegenzug sollte die Stadt die Verwaltungskosten tragen.

Die Verwaltung begrüßt, die Aufstellung des Bebauungsplanes, der dann auch zukünftig die Beurteilung von Bauvorhaben erleichtern wird. Auch die vorgeschlagene Kostenregelung ist vertretbar.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den am 22.9.1997 gefassten Aufstellungsbeschluss Freilichtmuseum Hessenpark, 1. Änderung und Erweiterung mit Erweiterung der Grundstücke für die Parkplatzerweiterung umzusetzen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Gemarkung Oberhain Flur 1, Flurstücke 14/24, 32/1, 30/1, 29/2, 29/3, 28/2, 22, 28/3, 23, 24, 25, 26 und 27.

Gemarkung Anspach Flur 24, Flurstücke 43/1, 50, 49, 47/1, 57/1, 57/2, 45, 46, 61, 62, 63/1, 60, 59, 58, 31/2, 31/3, 19/2, 19/1, 26 und 32.

Gemarkung Anspach Flur 25 Flurstücke 37/1, 37/2, 74, 73, 72/1, 69, 83 – 87, 82/1, 92/1, 75/1, 75/2, 75/3, 76, 79/1, 88/1, 63 – 68, 62/1 und 61/1.

Gemarkung Anspach Flur 33, Flurstücke 44/1, 44/2, 50, 46 und 48/1.

Gemarkung Anspach Flur 38 Flurstücke 1/13, 1/7, 1/11, 1/12, 1/14 und 1/15.

Planziel ist die Sicherstellung der mittel- und langfristigen Weiterentwicklung des Museumsgeländes.

2. Die Planungskosten gehen zu Lasten des Freilichtmuseum Hessenpark GmbH. Die Stadt übernimmt die Verwaltungskosten zur Abwicklung des Verfahrens.

Thomas Pauli
Bürgermeister

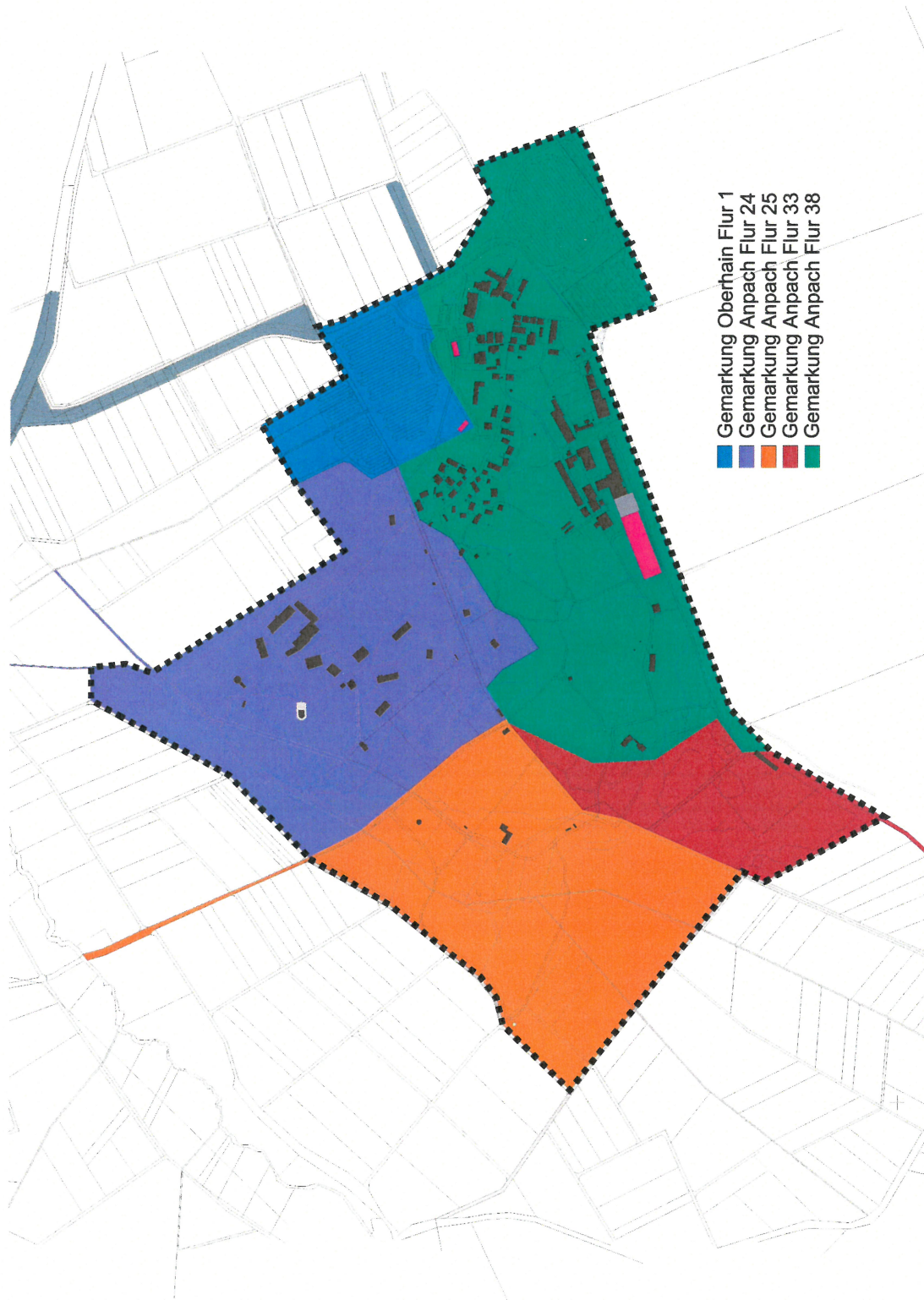
Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich
2. Übersichtsplan der betroffenen Gemarkungen

ANLAGE 1

Maßstab 1:5000
20.03.2019







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

Datum, 19.03.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/85/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.03.2019	
Bauausschuss	03.04.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	04.04.2019	
Bauausschuss	04.05.2019	
Sozialausschuss	04.06.2019	
Bauausschuss	05.06.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	06.06.2019	

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)
-Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019: Stellungnahmen der Arbeitsgruppen**

Sachdarstellung:

Nach der Einbringung des ISEK 2040-Entwurfes in der Stadtverordnetenversammlung am 21.2.2019 haben die Arbeitsgruppen Siedlungsentwicklung/Wohnen und Umwelt/Klima verschiedene Eingaben gemacht, die im Zuge der anstehenden Beratung mit berucktigt werden sollen. Die Verwaltung hat alle Eingaben tabellarisch erfasst und dazu gemeinsam mit Frau Schade Stellungnahmen formuliert. Auf die Anlage zur Vorlage wird hierzu verwiesen. Die übrigen Arbeitsgruppen haben keine Anregungen vorgetragen, augenscheinlich haben sich diese Gruppen in dem Masterplan wiedergefunden.

Im Beschlussvorschlag der Verwaltung ist unter den in Ziffer 4 angeführten Siedlungsflächen bei dem Standort 1b/c Anspach Ost, Gebiet Hinterm Stabelstein/Wenzenholz versehentlich nur die Flächengröße für die Teilfläche 1b mit 134.228 m² angegeben worden. Hinzu gerechnet werden muss die Teilfläche 1c mit ca. 40.948 m², so dass das Gebiet also insgesamt ca. 175.176 m² hat.

Zur Klarstellung wird noch darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagenen Siedlungsflächen Standorte 7, 3a/3b, 4, 1 b/c und 5 insgesamt eine Fläche von rund 313.000 m² haben und dies bei einer Mindestdichte von 45 Wohneinheiten/pro ha ca. 1.400 Wohneinheiten bedeuten würde.

Der Vorsitzende des Bauausschusses hat inzwischen den Sprechern der Arbeitskreise angekündigt, dass er beabsichtigt zu einer Sondersitzung des Bauausschusses am Samstag 4.5.2019 einzuladen. Damit wird die Beschlussfassung nicht wie vorgesehen in der Stadtverordnetenversammlung am 11.4.2019 sondern am 13.6.2019 erfolgen können. Diese Verschiebung ist mit dem Terminplan des Regionalverbandes noch vereinbar. Die Verwaltung wurde am 27.2.2019 aufgefordert in einem informellen Online-Beteiligungsverfahren auf Basis eines ReFNP-Viewers zur Vorbereitung der Gemeindegesprache (Bürgermeister mit Verbandsdirektor, Erster Beigeordneter, Mitarbeiter des Regionalverbandes und den Kollegen des RP Darmstadt) bis zum 29.3.2019 einzugeben. Dies hat die Verwaltung bereits erledigt.

Die vom Regionalverband zu führenden 75 Gemeindegesprache sind in der Zeit vom 8.4. bis 28.6.2019 terminiert. Neu-Anspach ist am 24.5.2019 eingeladen. Es wäre von Vorteil, wenn bis zu diesem Gespräch,

spätestens jedoch mit Ablauf des Gesprächszeitraumes aller Kommunen also bis zum 28.6.2019 die Flächenkulissen bekannt wären, so dass die informell angemeldeten Flächen korrigiert werden können.

Nach dem Fahrplan des Regionalverbandes soll dann im Sommer 2020 das formale Verfahren: Beschlussfassung des Vorentwurfes in der Verbandskammer und Regionalversammlung Südhessen eingeleitet werden. Die frühzeitige Beteiligung (1. Offenlage) soll dann im Herbst 2020, die öffentliche Auslegung (2. Offenlage) im Winter 2022 stattfinden. Mit der Beschlussfassung über den RPS/RegFNP mit anschließender Genehmigung durch das Wirtschaftsministeriums gerechnet.

Selbstverständlich kann die Stadt in der Zwischenzeit schon mit einer Bauleitplanung beginnen. Diese Verfahren werden dann zunächst noch mit Änderungsverfahren zum jetzigen Regionalen Flächennutzungsplan geführt werden.

Die Verwaltung wiederholt den Beschlussvorschlag aus der Ursprungsvorlage XII/36/2019 mit der korrigierten Flächenangabe zu den Standorten 1b/c.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Neu-Anspach 2040 (ISEK Neu-Anspach 2040) mit den Leitmotiven „Neu-Anspach verjüngt-vernetzt-vertraut-vereint-verbunden“ mit folgenden Änderungen/Ergänzungenals städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und grundsätzlichen Orientierungsrahmen und Handlungsgrundlage der zukünftigen Stadtentwicklung der Stadt Neu-Anspach zu verabschieden.
2. die Schlüsselprojekte 5.1.1 bis 5.5.4 mit folgenden Änderungen/Ergänzungenumzusetzen, wenn die Finanzierung sichergestellt werden kann.
3. die Ausschreibung des Interessenbekundungsverfahrens für die Städtebauliche Konzeptionierung „Wohnraum für jede Lebenslage“ für das Gebiet Auf der Dörrwiese und den Architektenwettbewerb für den Bereich „Neue Mitte rund um das Feldbergzentrum“ zur Beschlussfassung vorzubereiten.
4. das ISEK Neu-Anspach 2040 als konzeptionelle Grundlage für die Anmeldung von Wohnbau- und Gewerbeflächen bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu nehmen. Dabei ist den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes, dem Ziel einer stadtverträglichen Mobilität und einer dem Bedarf angepassten Durchmischung von Wohnformen verstärkt Rechnung zu tragen und folgende Gebiete in der nachfolgenden Reihenfolge anzumelden:
 - **Gewerbeflächen**
 - Standort 1a Ansbach Ost, Gebiet Wenzelholz, (ca. 101.907 m²)
 - Standort 12 Westerfeld, Gebiet In den Tiefenbächen (ca. 30.000 m²)
 - **Siedlungsflächen**
 - Standort 7 Hausen-Ansbach, Gebiet Auf der Dörrwiese (ca. 32.072 m²)
 - Standort 3 a Ansbach, Gebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord – West (ca. 26.500 m²)
 - Standort 3 b Ansbach Gebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord – Ost (ca. 17.272 m²)
 - Standort 4 Ansbach Gebiet Am Belzbecker – reduziert auf (ca. 50.000 m²)
 - Standort 1b/c Ansbach Ost, Gebiet Hinterm Stabelstein/Wenzelholz (**ca. 175.176 m²**)
 - Nummer 5 Rod am Berg, Gebiet Unter dem Anspacher Pfad (ca. 12.750 m²)
5. das ISEK Neu-Anspach 2040 bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen, bei allen relevanten Fachplanungen und teilträumlichen Entwicklungskonzepten sowie der mittelfristigen Finanz- und Fördermittelplanung der Stadt als Abwägungsgrundlage heranzuziehen.
6. das ISEK Neu-Anspach 2040 im Rahmen eines Stadtforums der Öffentlichkeit, vor allem den prozessbeteiligten Bürger/innen vorzustellen und auf der homepage der Stadt bekannt zu machen.
7. zur Begleitung der Umsetzung bzw. der Fortschreibung des ISEK Neu-Anspach 2040 und der Weiterführung der Bürgerbeteiligung einen regelmäßigen Bürgerdialog unter Teilnahme von Vertretern der Arbeitskreise und der Fraktionen einzurichten.

Die künftige Organisationsform, deren Regularien und Ablauf sollen dem HFA zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

8. einen vom Arbeitskreis Siedlung zu bestimmenden ständigen Berater in die Sitzungen des Bauausschusses einzuladen.
9. jährlich einen Sachstandsbericht zu den Projekten den jeweiligen Fachausschüssen vorzulegen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
Zusammenstellung der Anmerkungen der Arbeitsgruppen zum Entwurf Stand 19.3.2019 mit 2 Anlagen

ISEK 2040

Anmerkungen der Arbeitsgruppen zum Entwurf

Stand 22.3.2019

Datum	Arbeitsgruppe	Eingaben, ergänzende Überlegungen	Stellungnahme PlanES/ Verwaltung
12.3.2019	Siedlungsentwicklung und Wohnen	Mit dem Inhalt des Entwurfs grundsätzlich einverstanden, viele Ideen und Vorarbeiten finden sich wieder. Die AG empfiehlt auch, dass Neu-Anspach schrittweise, maßvoll und am Bedarf orientiert wachsen soll (Stichwort 800 Wohneinheiten bis 2030) Diese Bedarfsprognose soll fortlaufend mit der tatsächlichen Entwicklung abgeglichen werden. Um das heutige Stadtbild in seiner Charakteristik zu erhalten und die Infrastruktur nicht zu überfordern, kann und sollte dieses Wachstum nicht alleine über Innenentwicklung erfolgen. Deshalb empfiehlt die Gruppe ebenfalls, mögliche Siedlungsflächen zu identifizieren und in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan aufzunehmen.	Die grundsätzliche Zustimmung zum Entwurf wird zur Kenntnis genommen.
		Hinsichtlich der empfohlenen Siedlungsflächen sowie deren Reihenfolge im Beschlussvorschlag der Verwaltung hat die AG zwei wesentliche Unterschiede zum Ergebnis der AG festgestellt. Im ersten Schritt geht es darum, mögliche Siedlungsflächen zur Aufnahme in den neuen RegFNP anzumelden, aus denen dann die städtischen Gremien später entscheiden können (nicht müssen) welche Baugebiete dann tatsächlich auch über Aufstellungsbeschlüsse auf den Weg gebracht werden sollen. Aus der Anmeldung ergibt sich also kein Zwang.	Die Einschätzung wird geteilt. Im ersten Schritt geht es darum, Flächen zu identifizieren, die als mögliche Siedlungsflächen im Zuge der Neuaufstellung des RegFNP seitens der Stadt Neu-Anspach angemeldet werden sollen.
		1. Unterschied: Nicht berücksichtigt wurden die Siedlungsentwicklungsflächen (2a – 2d). Diese Flächen hatten in der AG aufgrund hoher Zustimmungswerte – neben anderen Flächen – die höchste Priorität. Deshalb empfiehlt die AG diese Flächen in den Beschlussvorschlag der Verwaltung ebenfalls aufzunehmen. Die AG hat ganz bewusst eine deutlich größere Gesamtfläche zur Anmeldung vorgeschlagen, da auch von Seiten des RV oder anderen TöB Einsprüche kommen können, die zu einer Reduzierung der möglichen Siedlungsflächen führen. Zudem ist es in den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern von Vorteil, wenn mehrere Optionen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Siedlungsflächen 2a – 2d wurden (zunächst) nicht in die Empfehlung zur Anmeldung für den RegFNP aufgenommen, weil die Entwicklung des Gebietes insbesondere aufgrund der problematischen Erschließung – die eigentlich nur über eine Anbindung an die alte Kreisstraße funktioniert – letztendlich nur in Gänze Sinn macht. Außerdem hat die Entwicklung eindeutige Abhängigkeiten (s. Erschließungssituation, stel-

		<p>für die Ausweisung neuer Baugebiete bestehen. Nicht zuletzt sollten die städtischen Gremien als endgültige Entscheider die Flexibilität haben, nach individuellen Kriterien (z.B. mehrere kleiner Flächen oder lieber eine große Fläche) später unter verschiedenen Flächenoptionen die am besten geeignete Fläche auszuwählen. Damit die Stadt jederzeit handlungsfähig ist und weil der Masterplan auf mehr als 20 Jahre ausgelegt ist, wird dafür plädiert, dass eher mehr Flächen beim RV angemeldet werden.</p>	<p>lenweise schwierige Topographie, hohen Investitionskosten für die notwendige Infrastruktur, die Flächen unterliegen vereinzelt rechtlichen Restriktionen (Streubst & Artenschutz) und grenzen unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb Schultheißhof an. Die Flächen umfassen insgesamt eine Größe von rd. 223.746 m² (rd. 22,4 ha).</p> <p>Bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von aktuell 800 WE bis 2030 können alleine auf den Teilflächen 2a-d nach dem gewählten äußerst überschlägigen Berechnungsschlüssel bei einer „Vollentwicklung“ rd. 1.008 Wohneinheiten entstehen. (vgl. Steckbriefe Seiten 16 – 31 und den Testentwurf Seite 85)</p> <p>Die Frage nach einer behutsamen, maßvollen und am Bedarf orientieren Siedlungsentwicklung bleibt hier sicherlich offen.</p> <p>Im Ergebnis bleibt die Entscheidung den politischen Gremien vorbehalten.</p>
		<p>2. Unterschied: Die GE-Fläche Wenzholz (1 a) sollte nach Auffassung der AG in östliche Richtung – Gewinn Wasem- erweitert werden. So könnte das GE entlang der HB-Straße als Schallschutzbereich für das dahinterliegende Wohngebiet sorgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Direkt östlich an die Entwicklungsfläche 1a/ 1c schließt sich lt. RegFNP ein <i>Vorranggebiet für vorbeugenden Grundwasserschutz</i> sowie eine <i>Vorrangfläche für die Landwirtschaft</i> an, weshalb auch unter der Prämisse des soweit möglichen Verzichts auf die Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Böden, auf eine Ausweitung der GE-Fläche in östliche Richtung auf das benannte Gewinn Wasem größtenteils verzichtet wurde.</p>

		<p>Die AG hat ebenfalls das Gebiet Auf der Dörrwiese (7) auf die erste Rangstelle gesetzt. Gleichfalls an Rang 1 (mit 100 % Zustimmung)hat die AG die Flächen 1 b-c und 2 a-d gesehen.</p> <p>Folgende Vorteile für diese großen Flächen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsanbindung mit Kreisverkehr über die HB-Straße (Geschwindigkeitsreduzierung) - Keine Mehrbelastung anderer Wohngebiete oder innerörtlicher Straßen - Fahrradweg bzw. fußläufig kurze Wege zum Bahnhof, Ortskern, Schule, GE-Gebiete - Während der Erschließung/Bebauung keine Beeinträchtigung vorhandener Anwohner - Aufgrund der Größe der Fläche enorme Gestaltungsfreiheit für unterschiedlichste Wohn- und Nutzformen in einem Gebiet (Ideenwettbewerb) - Realisierung, am Bedarf orientiert, in mehreren Bauabschnitten möglich - Attraktiver Fernblick - Keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen - Einfache Eigentümerstruktur (1b-c) - Gas, Wasser und Digitalversorgung in der Nähe vorhanden - Evtl. könnte ein weiterer Haltepunkt der S-Bahn hier erreicht werden. 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Über die Entwicklung des Gebietes Auf der <u>Dörrwiese</u> zu Wohnzwecken besteht augenscheinlich Konsens.</p> <p>Die Entwicklung der „<u>großen Flächen</u>“ hat wie beschrieben sicherlich Vorteile. Allerdings gilt es dabei auch zu berücksichtigen, dass die Erschließung über eine Anbindung an die Heisterbachstraße erfolgen muss. Wie diese dann ausgebildet wird (KVP oder Kreuzung) ist zunächst unbeachtlich. Die sonstige bestehende Verkehrsinfrastruktur ist nicht in der Lage das planinduzierte Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Auch die Erschließung der Wohnbauflächen muss voraussichtlich über das zukünftige Gewerbegebiet erfolgen. Ein neuer Haltepunkt an der Bahnstrecke wäre ideal und hätte durch eine Entwicklung dieser Größenordnung sicherlich auch die Chance bei dem Betreiber des Schienennetzes Gehör zu finden.</p> <p>Die angesprochene gute Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper oder gar einen Ortskern wird hier indes bezweifelt. Vielmehr wird es eine der großen Herausforderungen bei der Gebietsentwicklung sein, die Anbindung an die bestehenden Strukturen herzustellen. Die Argumente während der Bauphase, die Gestaltungsfreiheit und den Fernblick betreffend, werden geteilt, obschon es kein Südhang ist. Das Thema „Wert der landwirtschaftlichen Flächen“ kann sicherlich teilweise in Frage gestellt werden (vgl. Bodenfunktionsbewertung: laut BodenViewer Hessen, in (untergeordneten) Teilbereichen mittel bis hoch)) und eine Verhandlung mit sehr wenigen Eigentümern kann, muss aber kein Vorteil für die Stadt sein.</p>
--	--	--	--

			<p>Die grundsätzlich neue technische Erschließung ist hier wie auch an anderen Stellen erforderlich.</p> <p>Nur in dem Bereich wird ein großes Potenzial für die Schaffung von Gewerbeflächen in einer langfristig tragfähigen Ausdehnung gesehen. Die in den Steckbriefen Seite 4 – 12 und 84 definierten Flächen können durchaus zu Gunsten einer weiteren Vergrößerung der Gewerbegebietsflächen verschoben werden.</p> <p>Anmerkung: Wenn die große Entwicklung zu Ende angedacht wird, wäre eine Spange von der Heisterbachstraße bis zur alten Kreisstraße, die die Bahn kreuzt, sinnvoll. ---</p>
		<p>Das Gebiet Belzbecker (4) war dagegen nur an 6. Rangstelle (mit 40 % ja-Stimmen, 40 % Nein-Stimmen und 20 % Enthaltungen). Grundlage dieser Bewertung war eine Flächengröße von ca. 150.000 m². Der Beschlussvorschlag der Verwaltung sieht ein reduziertes Teilstück von 50.000 m² vor. Diese Reduzierung verstärkt noch das Kontra-Argument der sehr kleinteiligen Grundstücke und damit sicher sehr schwierigen Ankaufsverhandlungen.</p> <p>Weitere kritische Anmerkungen zu dieser Fläche waren die vollständig fehlende Verbindung an die vorhandene Bebauung (es ist eine Anbindung nur über die Weilstraße vorgesehen) sowie weite Wege zu Bahnhof, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten. Da das Gebiet in der Gruppe nicht mehrheitlich abgelehnt wurde, hat die Gruppe es in seiner Gesamtgröße ebenfalls zur Anmeldung empfohlen, allerdings eben nicht mit sehr hoher Priorität.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine fehlende Anbindung an die Bestandsgemeinde von Neu-Anspach ist nicht gegeben. Die Entwicklung des Belzbeckers würde sich wie ein Rückgrat an den bestehenden Siedlungskörper von Neu-Anspach angliedern und wäre durch eine gemeinsame Erschließung mit der Pot.-Fläche 3 fast ohne eine Mehrbelastung für die Anwohner möglich. Wie im Testentwurf Seite 87 dargestellt wäre eine Anbindung an den bestehenden Ortsteil sowohl verkehrlich (die bestehenden Straßen sind dort „stumpf abgeschnitten“ und waren wohl auch schon zu einem anderen Zeitpunkt zur weiteren Entwicklung vorgesehen) als auch über die Anknüpfung an bestehende Fußwege möglich.</p> <p>Zudem verfügt die Fläche über eine gute Ausrichtung, nimmt in der Tat keine wertvollen landwirtschaftlichen Böden in Anspruch, kann bestehende wertvolle Struktu-</p>

			<p>ren (u.a. Streuobst) integrieren und könnte zur Revitalisierung des Altortskerns beitragen, was bei den Gebietsentwicklungen 1 und 2 nur von untergeordneter Bedeutung sein kann.</p> <p>Das Argument bezgl. der zunehmenden Erschwernis bei den Grundstücksverhandlungen in Folge einer Reduktion der Größe kann zunächst nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Im Ergebnis bleibt die Entscheidung den politischen Gremien vorbehalten.</p>
		Anlage 1: Gegenüberstellung	----
		Vergabeverfahren von Grundstücken: Hier würde die AG ihre ausführlich erarbeiteten Überlegungen gerne einfließen lassen	Neue Vergabekriterien sollen mittelfristig erarbeitet und zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In die Vorlage werden die erarbeiteten Änderungsvorschläge der AG Siedlung mit einfließen.
11.3.2019	Siedlungsentwicklung und Wohnen (Email Josef Homm)	In der Zusammenfassung „Vergleich und Bewertung der Standort“: steht im Steckbrief zum Belzbecker Seite 43 unter planerische Restriktionen eine Punktzahl von 3, übertragen in die Zusammenfassung wurde eine 4 also statt 17,5 nur 16,5 Gesamtpunkte für diese Fläche	<p>Der Hinweis ist zutreffend und wird korrigiert.</p> <p>Durch die Korrektur der Punktezah für die Potentialfläche 4 auf 16,5 wird die Gesamtfläche teilweise schlechter und teilweise besser bewertet als die Alternativflächen 1 und 2.</p> <p>Im Gegensatz zu den Flächen 1 und 2 weist die Fläche 4 nicht die gleichen Abhängigkeiten auf, welche insbesondere im Bereich der Erschließung deutlich werden. Hier ist es im Gegensatz dazu sogar sinnvoll die Potentialfläche 4 zu entwickeln, weil die Kosten für eine gemeinsame Erschließung mit der Potentialfläche 3 geteilt werden können.</p> <p>Für die Ausweisung eines großflächigen und attraktiven Gewerbegebietes eignet sich insbesondere die Fläche 1a, welche ausnahmslos zu empfehlen ist.</p>

			<p>Allerdings läuft die Zweckbindungsfrist aus der Förderung Heisterbachstraße 2. BA bis 30.10.2022. Damit kann erst ab 1.11.2022 eine Verkehrsanbindung umgesetzt werden. Eine zeitnahe Entwicklung/ Umsetzung der Siedlungsflächen 1b/c ist maßgeblich von der Existenz der Entwicklung der Fläche 1a abhängig und insofern nicht zeitnah umsetzbar.</p> <p>Anmerkung zu Potentialfläche 2 s.o.</p>
		<p>Außerdem wurde beim Notenschlüssel von einer Maximalpunktzahl von 20 ausgegangen, dies waren allerdings maximal 19 Punkte</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Text unter der Matrix wird wie folgt angepasst; auf die Bewertung hat das indes keine Auswirkung:</p> <p>„Die verschiedenen Standorte wurden anhand fünf verschiedener Kriterien bewertet. Für jedes Kriterium wurde eine Punktzahl zwischen 1 und 5 vergeben. Die Gesamtpunktzahl errechnet sich aus der Summe der für jedes Kriterium erhaltenen Punkte. Die Spanne der erreichten Gesamtpunkte ist relativ gering (Minimum: 14,5 Punkte /Maximum: 19 Punkte), da keiner der Standorte bei keinem der Kriterien weniger als zwei Punkte erhalten hat. Um die dennoch deutlichen Unterschiede besser darzustellen wurden die Gesamtpunktzahl in ein Schulnotensystem von Note 1 (sehr gut) bis Note 6 (ungenügend) umgerechnet und farblich entsprechend der Note hervorgehoben.“</p>
		<p>In der Beschlussvorlage Seite 3 ist für die Fläche 1 b/c eine Gesamtfläche von 134.228 m² genannt. Nach den Steckbriefen ist dies nur die Größe von 1 b und 1 c. Es müssten also noch ca. 40.948 m² hinzugerechnet werden.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Die Fläche wurde versehentlich nicht mitgerechnet.</p> <p>Die Anpassung erfolgt im Rahmen der Endfassung des Konzepts.</p>

12.3.2019	Siedlungs-Entwicklung und Wohnen (Email Jonas Mulfinger)	Kapitel 5.2.4 Rund um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege(Projekt) : Fußwege In und um Neu-Anspach	Redaktionelle Anpassung erfolgt im Rahmen der Endfassung des Konzepts.
		Kapitel 5.5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen (Projekt): Grünflächenkonzept	Das Projekt 5.5.1 ist die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs für insbesondere private Bauherren, eine Ausweitung ist denkbar. Die Anregung zu dem Projekt kam u.a. aus der AG Natur- und Landschaft
		Kapitel 5.5.3 Naturnaher Bürgerparkt (Projekt): Grünflächenkonzept: Aufwertung vorhandener Flächen Örtlichkeit ?	Das Projekt 5.5.3 bezieht sich auf das Tal südlich der Wiesenau entlang des Ansbaches. Bei der Endfassung des Masterplans wird die Verortung des Projekts nachvollziehbarer dargestellt..
		Kapitel 5.5.4 Orte der Erholung (Projekt): Friedhofsgestaltung	Die angesprochene Friedhofsgestaltung wird zur Endfassung in das Projekt Nr. 5.5.4 aufgenommen.
		Kapitel 1.1. ISEK-Was ist das? Textpassage: Im konkreten Fall Neu-Anspachs besteht	
		Die Chance einer Erneuerung mit maßvoller Nachverdichtung unter weitgehender Erhaltung des Bestands . Die Differenz zwischen einstigen städtebaulichen Anschauungen und heutigen Bedürfnissen bestimmt den nötigen Spielraum und fordert zum Handeln heraus. Definition „maßvoll“	Definition Duden: <i>Maßvoll</i> : das rechte Maß einhaltend; das normale Maß nicht übersteigend. Für ein Intro eine u.E. absolut ausreichende und zudem gebräuchliche Formulierung.
		Kapitel 3.1 Bevölkerungsentwicklung & Altersstruktur: Der RV hat in seiner Wohnungsbedarfsprognose (Stand: 03/2016) für seine insgesamt 75 Mitgliedskommunen einen Wohnungsbedarf von rund 184.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt. Für den Gesamtzeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich daraus ein Durchschnittsbedarf von 10.900 Wohnungen pro Jahr. Bei einer geschätzten Einwohnerzahl von 15.300 (Flüchtlinge sind bereits berücksichtigt) im Jahr 2030 bedeutet das im Fall Neu-Anspachs einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 780 für den Zeitraum von 2013 bis 2030 laut RV FrankfurtRheinMain:	Definition: <i>Wohnung</i> : meist aus mehreren Räumen bestehender, nach außen abgeschlossener Bereich in einem Wohnhaus, der einem Einzelnen oder mehreren Personen als ständiger Aufenthalt dient. <i>Wohneinheit</i> : (in sich abgeschlossene) Wohnung Wohnraum: ist ein Raum, der zum Wohnen genutzt wird.

	<p>Unterscheidung zwischen Wohnungsbedarf und Wohnraumbedarf bzw. Wohneinheiten</p>	<p>Wie die o.g. Definitionen zeigen ist ein und dasselbe gemeint. In der Endfassung des Konzepts wird nur noch ein Begriff verwendet.</p>
	<p>Kapitel 3.5. Lokale Agenda 21 (1999) Gefordert wurde unter anderem ein Gesamtkonzept, das sowohl Einfamilienhäuser, Reihenhäuser in verdichteter Bauweise als auch Mehrfamilienhäuser für den sozialen Wohnungsbau gemeinsam mit einem intelligenten Verkehrskonzept und integrierter Freiflächenplanung, die auch soziale Treffpunkte und gemeinschaftliche Orte berücksichtigt, beinhalten sollte.</p> <p>Stärkung der Innenentwicklung durch Umgestaltung, Nachverdichtung und Nutzung von vorhandenen Wohnraumreserven, Reduzierung des Landverbrauchs über eine bodensparende Siedlungsentwicklung, Siedlungsentwicklung in erster Linie für den lokalen Wohnbedarf, Erhalt und Steigerung des vorhandenen Wohn- und Freizeitwertes.</p> <p>Entwicklungsmaßnahme Eine Besonderheit der Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspachs und maßgeblich für die Qualität und Vielfältigkeit der Bebauung sind die unter dem Begriff „Ideenkonkurrenz“ durchgeführten Gestaltungswettbewerbe für die Bauträger bei der Vergabe der Grundstücke.</p> <p>Innenentwicklung heute Baulückenkataster, Gebäudeleerstände erfasst</p> <p>Da die Inanspruchnahme neuer Flächen für wohnsiedlungszwecke nur dann zulässig ist, wenn keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen, kommt die Stadt Neu-Anspach dem Auftrag des Landesentwicklungsplanes mit Projekten nach.</p> <p>AG Siedlung und Wohnen plädiert auch für Ideenwettbewerbe und neue Vergabekriterien</p>	<p>Die Einschätzung wird geteilt. Sollten die Themen Konzeptvergabe und Wettbewerbe nicht deutlich genug hervortreten, wird das in der Endfassung entsprechend klarer herausgearbeitet. (siehe z.B. Projekte Nr. 5.3.3 und 5.4.1)</p>

		<p>Kapitel 4.2.1. Bürgerwerkstatt</p> <p>Die AG Siedlungsentwicklung setzte das Thema „Innenentwicklung – bauliche Möglichkeiten im Bestand“ auf Platz eins ihrer Prioritätenliste. Konkret ging es dabei um maßvolle, dem Bestand angepasste Bauverdichtung, die Erhaltung von Grünflächen und das Schaffen von Urbanität. Begrüßt wurde zudem die Einrichtung von Grünflächen und Plätzen als Treffpunkten in der Stadt, das Schaffen kurzer Wege durch Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen sowie einer „Grünverbindung“ für Fußgänger.</p> <p>Beinahe ebenso hohe Priorität erhielt das Angebot verschiedener Wohnformen, insbesondere Mehrgenerationenhäuser also Option für Familien und Senioren. Thematisiert wurden darüber hinaus Sozialwohnungsbau, die Gründung von Baugemeinschaften und potentielle Flächen für neue Bauformen wie beispielsweise Atriumhäuser. Auf Platz drei der Prioritätenliste landete der Ausbau der Infrastruktur.</p> <p>Ausweisung von neuen Baugebieten ? Baugemeinschaften und Atriumhäuser wurden nur an diesem Abend angesprochen, spielten in der Gruppenarbeit keine Rolle. Zusammenfassung ist nicht repräsentativ für die Arbeit und Ergebnisse der AG</p> <p>Besser: Zusammenfassung der Gruppenarbeiten und Ergebnisse, dafür Verzicht auf inhaltliche Zusammenfassung vom 6.3.2018</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebauliche Entwicklungskonzept muss die Trennung zwischen den einzelnen Gruppen aufheben und aus der umfangreichen und guten Arbeit die Projektideen generieren. Welche Gruppe was beigesteuert hat, ist für das Konzept schlussendlich nicht von Bedeutung. Im Ergebnis wird insofern an einer Beschreibung und Zusammenfassung dessen was in den Bürgerinformationsveranstaltungen stattgefunden hat, festgehalten.</p>
		<p>2. Bürgerwerkstatt am 25.9.2018</p> <p>Der Regionalverband (Stand 2016) prognostiziert für Neu-Anspach bis 2030 ein Wachstum von ca. 2-3.000 Neubürger. In Wohneinheiten umgerechnet sei der Bau von rund 800 nötig. Laut der AG Siedlungsentwicklung sollten bei der Vergabe dieser Aufgabe soziale, ökologische Fakten berücksichtigt und regional Unternehmen bevorzugt werden. Ziel ist, das Neu-Anspach eine Kleinstadt im Grünen bleibt und für alle attraktiv werde. Dazu müsse ein städteplanerisches Gesamtkonzept</p>	

		<p>erarbeitet werden, in welches die Vorschläge der Gruppe einfließen könnten.</p> <p>Im Text kein Hinweis auf Ausweisung neuer Baugebiete, Hinweis auf regionale Unternehmen ?</p>	<p>Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Das Erfordernis der neuen Baugebiete wird klarer herausgestellt. Die regionalen Unternehmen stammten aus der AG Gewerbe, passen aber in den Gesamtkontext.</p>
		<p>Kapitel 5.1.4 Generationswechsel im Herzen der Stadt (Projekt)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generationswechsel für Gebäude und Eigentümer im Herzen der Stadt soll gefördert werden - Sukzessive Erneuerung und Durchmischung des Bestandes <p>.. abgeleitet von Erfolgsmodellen aus anderen Gemeinden/Städten, die mit Leerstandsproblemen zu kämpfen haben, soll für Neu-Anspach ein Konzept zunächst für die Altortskerne entwickelt werden</p> <p>In Ausnahmefällen kann es durch diese Entwicklung zu einem Verfall ganzer innerstädtischer Quartiere kommen, welchem durch die Entwicklung und Umsetzung dieser sukzessiven Verjüngung entgegnet werden soll.</p> <p>..., sodass Strukturen anhand der Altortskerne entwickelt und etabliert werden, bevor sie in ca. 10 Jahren für die großen Reihenhaussiedlungen in Neu-Anspach allgegenwärtig werden.</p> <p>Leerstand im Bestand ? Was soll gefördert werden ? Der Auszug der Bewohner ? Die Neubebauung ?</p> <p>Kriterien für Stadtentwicklung in den Altstadtkerne , Fertighäuser aus den 60 er im Programm berücksichtigen</p>	<p>In der Endfassung wird das Ziel des Projektes noch genauer definiert:</p> <p>Gefördert werden soll der Weiterverkauf von Immobilien-Altbestand in ganz Neu-Anspach, der leer steht oder bei dem aufgrund Generationswechsel bzw. Familienveränderungen sinnvollerweise ein Wohnungstausch angestrebt wird. Förderrichtlinien müssen zu gegebener Zeit erarbeitet und beschlossen werden.</p>

		<p>Kapitel 5.3 Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen Kleinstadt im Grünen Unter dem Leitgedanken der familienfreundlichen und lebenswerten Kleinstadt im Grünen werden die jeweiligen Orte untersucht und anschließend weiterentwickelt. Kleinstadt im Grünen, städtebauliches Gesamtkonzept</p>	<p>Die Definition der jeweiligen Schlüsselprojekte folgt der Einleitung zum Handlungsfeld 5.3. Der Masterplan ist ein städtebauliches Gesamtkonzept.</p>
		<p>Kapitel 5.3.1. Ortskerne Projekt ...Charakter jedes einzelnen Ortsteils herauszuarbeiten und zu stärken. Maßvolle und behutsame Verdichtung, Erhalt von Grünflächen sowie individuell qualitätsvolle Innenentwicklung....</p> <p>Darüber hinaus müssen konkrete Maßnahmen zur Anpassung des Bestandes formuliert werden, um durch eine Verknüpfung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Belangen die ursprüngliche Ortskernfunktion wiederbeleben zu können.</p> <p>Innenentwicklung</p>	<p>Nein, nicht einfach nur Innenentwicklung, es geht hierbei um tiefgreifendere Funktionen und Aufgaben der Ortskerne im Spannungsfeld zwischen Historie und Zukunft.</p>
		<p>Kapitel 5.3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt Projekt Seite 45 Mittels einer Bestands- und Konfliktanalyse sollen konkrete Ziele formuliert werden, um die Altstadt wieder mit Leben zu füllen.</p> <p>Attraktivitätssteigerung öffentlicher Flächen</p> <p>Akteure : Bürgerschaft mit einbeziehen</p>	<p>Es geht hierbei insbesondere um den alten Ortskern von Anspach, der geprägt ist von einer relativ dichten und sehr engen ein- bis zweigeschossigen, kleinteiligen Bebauung mit vereinzelt Kleingewerbe (Handwerkliche Betriebe und Gastronomie)</p> <p>Attraktivitätssteigerung ? u.a. Stichworte: autofreie - Straßen als öffentliche Aufenthaltsorte, welche die Geschwindigkeit im alten Ortskern entschleunigt und die</p>

			<p>Menschen zum Aufenthalt animiert (Geschäft, Gastronomie, Handwerk).</p> <p>Es soll ein kleiner möglichst autofreier Ortskern entstehen, der ein Gegen-bzw Ruhepol zur Neuen Mitte wird und durch bestehende fest etablierte Qualitäten überzeugt.</p> <p>Zudem gibt es auch hier diese kleinen Begegnungsorte wie Brunnen etc., die aufgewertet werden können.</p> <p>Und ja: Die Bürgerschaft, Eigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner etc. sind für das Gelingen des Projekts unerlässlich.</p>
		<p>Kapitel 5.3.3 Architektenwettbewerb Neue Mitte</p> <p>Akteure: Bürgerschaft mit einbeziehen</p>	<p>Ja, die Eigentümer müssen und die Bürger sollten in den Architektenwettbewerb einbezogen werden. Im Fokus steht hier ein 2-stufiges Kooperatives Wettbewerbsverfahren, was eine Einbeziehung der Öffentlichkeit ermöglicht.</p>
		<p>Kapitel 5.4. Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten Projekt S. 46</p> <p>Laut erklärtem Bürgerwillen soll Neu-Anspach eine Kleinstadt im Grünen bleiben. Der Fokus richtet sich dementsprechend auf den Erhalt der regionalen Qualitäten, sodass identifikationsstiftende Merkmale der Stadt beibehalten werden und so das Heimatgefühl gestärkt wird</p> <p>Kleinstadt im Grünen, Erhalt des Stadtbildes ?</p>	<p>Ja, auch Neu-Anspach bzw. insb. die alten Ortskerne haben eine Identität, die es zu bewahren und zeitgemäß in die Zukunft zu überführen gilt.</p>
		<p>Kapitel 5.4.1. Wohnraum für jede Lebenslage Projekt S. 46/47</p> <p>Für die Neubebauung soll ein Konzept entwickelt werden, welches ein differenziertes Wohnangebot sowohl im Miet- als auch im Eigentumsverhältnis schafft. Vorgesehen sind moderne, funktionale und auch dauerhaft marktgerechte Wohnungen, welche das vorhandene Angebot von Neu-Anspach ideal erweitern.</p>	<p>Ja, so soll es sein.</p> <p>Das Projekt Dörrwiese kann ein Beispiel „Pilotprojekt“ für eine gelungene Mischung und ggf. auch für eine Innenentwicklung sein, wobei insbesondere das Thema Innenentwicklung sehr auf den jeweiligen Ort zugeschnitten sein sollte.</p>

		<p>Bedarfsgerechte Bebauung Nachverdichtung Ergänzung des vorhandenen Angebots.</p> <p>Möglicherweise Vorbild für Innenentwicklung in anderen Bereichen</p>	
		<p>Kapitel 5.5 Verbunden: Kleeblatt im Taunus-Stadt im Grünen Im Rahmen des fünften Leitziels wird das Augenmerk auf die besondere Qualität Neu-Anspachs als einer Kleinstadt im Grünen, als Kleeblatt im Taunus, gelegt. Trotz des enormen Siedlungsdrucks und der damit einhergehenden Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen, sollen die bestehenden Grünflächen auch zukünftig erhalten und erlebbar bleiben.</p> <p>Kleinstadt im Grünen, Grünflächen erhalten.</p>	<p>Es werden hier keine abweichenden Aussagen getroffen.</p>
		<p>Kapitel 6 Siedlungsentwicklung S. 54 Im Rahmen der Erstellung des Masterplans Neu-Anspach 2040 und im Auftrag der Bürger und der Stadt besichtigte die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung und Wohnen im Juni 2018 insgesamt 18 Potentialflächen in Neu-Anspach. Als Leitmotiv der Beurteilung für die Entwicklung der Neubauf Flächen diente damals die Erhaltung wertvoller Grün, Natur- und Waldflächen. Neu-Anspach soll auch 2040 noch eine Kleinstadt im Grünen sein, wo innerstädtisch die umliegende Natur mittels eines Grünflächenkonzeptes spür- und erlebbar ist. Darüber hinaus gilt es die Grundlage für ein möglichst vielfältiges, ausgewogenes und attraktives Wohnumfeld und bezahlbares Wohnangebot für alle Altersklassen zu schaffen.</p> <p>Minimale Darstellung des Arbeitsergebnisses der Arbeitsgruppe. Bewertung der Potentialflächen und Empfehlungen der AG nicht enthalten.</p>	<p>Wie bereits oben aufgeführt geht die Arbeit der einzelnen Gruppen – nicht nur die AG Siedlung hat eine hervorragende Arbeit geleistet – in dem Gesamtwerk auf, so dass sich an dieser Stelle in der Endfassung in erster Linie das Ergebnis der Beschlussfassung der städtischen Gremien widerspiegelt.</p>

8.3.2019	Umwelt und Klima	<p>Bei der Karte, welche die geplanten Baugebiete zeigt, fehlen wichtige Einträge u.a. der 4. BA Heisterbachstraße, in Westerfeld das neue Gartengebiet Im Weiher II, der geplante soziale Wohnungsbau an der Michelbacher Straße (Nähe Bolzplatz) und das geplante Gebiet EDEKA/GE In der Us.</p> <p>Aus Transparenzgründen, ist es wichtig, dass die Pläne aktuell sind. Nur so kann man geplante Maßnahmen richtig einordnen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Erstellung der Karte lagen noch nicht die neuesten ALKIS-Daten vor (HB 4. BA). In der Endfassung des ISEK wird die Karte aktualisiert sein und auch die fehlenden Verfahren werden dann eingetragen.</p>
		<p>Es kommt unseres Erachtens auch nicht klar heraus, dass sich die Arbeitsgruppe neben dem Erhalt der Bachauen sehr deutlich für den Schutz landwirtschaftlicher Flächen (Böden-großer Klimaschutzfaktor/nicht vermehrbar) ausgesprochen hat.</p>	<p>Der angesprochene Umstand wird in der Endfassung noch klarer herausgestellt.</p>
		<p>Die Gruppe Umwelt und Klima fühlt sich in dieser Zusammenfassung nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wurden im Gegenteil Maßnahmen aufgenommen, die von der Gruppe eindeutig abgelehnt wurden. Als Beispiel sei hier der Gedanke des Bürgerparks genannt, wofür sogar bereit 200.000 € in der Projekt- und Finanzierungstabelle eingestellt wurden (siehe Seite 50). Es wird hier vorgeschlagen, eine zur- zeit extensiv bewirtschaftete, naturnahe Fläche in eine gestaltete Fläche umzuwandeln. In Zeiten des gravierenden Artenschwunds ist das kontraproduktiv. Außerdem hat die Gruppe sich klar für den Erhalt eines ländlichen Charakters der Grünzüge im Siedlungsbereich ausgesprochen. Als Beispiel kann hier die Eisenbach- aue bei der Hochwiese angesehen werden.</p>	<p>Es liegt in der Natur der Sache, dass einige Planungen nicht mit den Zielen der AG Umwelt und Klima korrespondieren werden.</p> <p>Allerdings können bei einigen Projekten, die ein Eingriff in die Umwelt und Klima darstellen, Kompromisse gefunden werden.</p> <p>Bei dem angeführten Projekt „Bürgerpark“ wird zudem von falschen Annahmen ausgegangen. Es ist hier keineswegs an eine Einbeziehung der gesamten Flächen zwischen Wiesenau/Häuser Weg/Kurt-Schumacher-Straße gedacht. Auf der rund 4,5 großen Koppel- und Wiesenflächen im Bereich Untere Anspach könnte in einem beidseitigen Streifen entlang der Ansbach ein naturnah gestalteter Park als erlebbare Naturlandschaft entstehen. Die angrenzenden Pferdekoppeln könnten dabei weitgehend erhalten werde. Es sollten</p>

			<p>möglichst keine weiteren Querverbindungen zwischen der Wiesenau und der Kurt-Schumacher-Straße bei Beibehaltung der bestehenden Wegeverbindungen entstehen. Neben einem wassergebundenen Fußweg entlang der Bachparzelle mit Sitzbänke und eventuell ein Wasserspielplatz für Kinder könnten der Planinhalt sein. Der „Bürgerpark“ soll dazu dienen, einen natur – und ortsnahen Ruheplatz für Senioren und ein innerstädtischer Naturerlebnisbereich für Kinder (Schulnähe) zu schaffen. Denn wenn Menschen die Natur auch innerorts erleben dürfen, können sie auch nur Natur schätzen lernen und schützen.</p> <p>Ein ländlicher Charakter wird da auch weiterhin erhalten werden können.</p>
		<p>Böden regulieren u.a. das Klima. Sie sind nach den Ozeanen der größte Kohlenstoffspeicher der Erde. Durch Bodenbewegungen jeglicher Art wird Kohlenstoff freigesetzt. Daher sollten unnötige Maßnahmen auf jeden Fall vermieden werden. Bei Baumaßnahmen gehen ohne weiteres bis zu 30 % des gebundenen Kohlenstoffs verloren.</p>	
		<p>Der Landesentwicklungsplan sieht 780 neue Wohneinheiten für Neu-Anspach vor. Auf Seite 26 des Masterplan 2040 Hauptteil werden die im Innenbereich geplanten, teilweise bereits im Bau befindlichen Wohneinheiten aufgelistet. Hieraus ergibt sich eine Summe von 249 Wohneinheiten. Die Differenz von 531 Wohneinheiten sollte flächensparend erfolgen. Weiterhin sollte der weitaus größte Teil dieser Wohnungen im „bezahlbaren“ Bereich liegen. Freistehende Einfamilienhäuser gehören aus ökologischen Gründen aufgrund des Flächenverbrauchs hier nicht dazu. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und in Einzelfällen Doppelhäuser sind ein angemessener, zukunftsweisender Weg.</p>	<p>Eine gewisse Planungs-Realisierungssicherheit gibt es Stand heute nur für 126 Wohneinheiten.</p> <p>Diese Einstellung bedeutet, dass die bei der Stadt derzeit über 100 eingetragenen Interessenten, die größtenteils auch Interesse an Grundstücken für Einzelhausbebauung haben, nicht berücksichtigt werden sollen.</p> <p>Die Stadt sollte die Möglichkeit einer Angebotsvielfalt offen halten.</p>

		Das Aufstocken von Bestandsgebäuden wurde im ausgearbeiteten Plan nicht berücksichtigt. Auch in Mischgebieten kann auf Firmengebäuden Wohnraum geschaffen werden. Hierdurch könnte ein Teil der geplanten Flächenversiegelung verhindert werden. Eventuelle statische Probleme können umweltfreundlicher gelöst werden, als neue Flächen auszuweisen.	Theoretisch stimmt das. Aber die Praxis sieht anders aus. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass es leider nur wenige Aufstockungs- bzw. Verdichtungsvorhaben gibt, bei denen nicht die angrenzenden Nachbarn ihr Veto einlegen und die dargelegten durchaus erstrebenswerte Planungsansätze blockieren.
		Es erschließt sich nicht, wie man bei einer geforderten Mindestdichte von 45 WE/Ha (Seite 27 Hauptteil) auf 3.700 ha kommt. Bei 531 zu planenden Wohnungen wären knapp 12 ha erforderlich. Hier wird um Klärung gebeten.	Diese Aussage bezieht sich auf das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Für Neu-Anspach: Bei 780 Wohneinheiten abzüglich den derzeit gesicherten 126 Wohneinheiten, ergibt sich ein Bedarf von 654 Wohneinheiten, das wären dann ca. 14,5 ha. Die Passagen werden in der Endfassung klargestellt. Bei den Diskussionen sollte berücksichtigt werden, dass es sich sowohl bei den Grundstücks- bzw. Flächengrößen als auch bei der Berechnung der überschlägigen Wohneinheiten um wirklich grobe Näherungswerte handelt. Es gilt hier zum jetzigen Zeitpunkt – der Erstellung des Masterplans – eher die Grundaussagen zu bewerten als zu viel Wert auf Details zu legen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr als eine Scheingenauigkeit darstellen können.
		Konkret darf auf keinen Fall die Fläche zwischen Neu-Anspach und Rod am Berg (Fläche 6) – gegenüber Friedhof Mitte bis an die Straße bebaut werden. Hier muss die Kaltluftschneise, die sich zum Eisenbachtal fortgesetzt erhalten bleiben. Fahrradfahrer Kennen aus eigener Erfahrung die Luftströmung in diesem Bereich.	Derzeit auch nicht zur Anmeldung vorgeschlagen.

		<p>Die Flächen 5, 8 und 9 müssen nach Auffassung der AG Umwelt und Klima vor den großen Gebieten 1 und 2 genannt werden.</p> <p>Die Fläche 4 hinter dem Belzbecker darf aus den immer wieder genannten und auf keinen Fall zu vernachlässigen Gründen bis an die Weilstraße geplant werden. Auch hier gilt für eine Frischluftzufuhr und den Erhalt der Artenvielfalt ein Freihalten der Usa.</p>	<p>Auf die Steckbriefe und den Vergleich /Bewertung aller Standorte wird verwiesen. Fläche 5 soll nach Beschlussvorschlag der Verwaltung aufgenommen werden. Fläche 9 wurde auf Grund der Gesamtbewertung nicht vorgeschlagen. Fläche 8 wurde auf Grund der noch geplanten Siedlungsentwicklungen im Bereich Westersfeld-West 3. und 4. BA nicht vorgeschlagen.</p> <p>Die Fläche 4 wurde vorgeschlagen, weil sie sinnvollerweise mit der Fläche 3 korrespondiert.</p> <p>Aus der Testskizze ist erkennbar, dass aber auf jeden Fall das genannte Usatal nicht in die Bebauung einbezogen werden soll. Nur die Erschließungsstraße soll den Bereich queren.</p>
		<p>Auf Seite 35 werden der Gruppe Umwelt und Klima knapp vier Zeilen gewidmet. Bitte nehmen Sie sich die Zeit und lesen Sie unsere Protokolle (https://www.neu-anspach.de/sv_neu_anspach/Wirtschaft20&%20Bauen/Masterplan202040/Protokolle%20der%%20Arbeitsgruppen/) Wir dürfen in Zeiten des Klimawandels und des Artenchwunds auch hier in Neu-Anspach nicht untätig bleiben. Besonders die in der beigefügten parzellengenauen Flurkarte grün markierten Bereiche sind unbedingt frei zu halten. Zum einen haben diese Bereiche eine große Bedeutung für die Biotopvernetzung zwischen den Bachauen im Usinger Becken. Zum anderen kann die Klimafunktion (Temperaturausgleich und Wasserregulation) für das Siedlungsgebiet von Neu-Anspach gar nicht hoch genug eingeschätzt werden (Zukunftsvorsorge) – Flurkarte siehe Anlage 2 -</p>	<p>Die Zusammenfassung gibt in Kürze das wieder, was in der 2. Bürgerwerkstatt am 25.09.2018 vorgestellt wurde.</p> <p>Ganz sicher wurden alle Protokolle gelesen und die konkreten Projektansätze herausgefiltert.</p> <p>Diese Bereiche werden weitestgehend überhaupt nicht berührt.</p>
		<p>Zu der Frage auf Seite 43 „sind weitere Fuß- und Radwege nötig“ gibt es nur die Antwort „Ja“. Allerdings sollten diese nicht versiegelt, sondern naturnah gestaltet werden.</p>	

		<p>Es fehlen ganz klar „geschützte Radwege“ zwischen den Stadtteilen und im Gewerbegebiet. Besonders beschwerlich ist der Weg zwischen Westerfeld und Hausen-Arnsbach durch die Heisterbachstraße geworden. Ein Abbiegen zum Gewerbegebiet ist hier nicht möglich. Hier bietet es sich eine Lösung direkt an der Brücke über die Heisterbachstraße an. Ein Versorgungsweg besteht bereits und es müsste nur eine kleine Brücke über den Häuserbach gebaut werden.</p> <p>Weiterhin sollte der Trampelpfad zwischen Jäger & Höser sowie Taunus-Menüservice als offizieller Fuß- und Radweg angelegt werden.</p>	<p>Es gibt drei Radweg- Verbindungsmöglichkeiten zwischen Westerfeld und Hausen-Arnsbach, die auch Fußgänger nutzen und durchaus bei dem vorhandenen landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen als „geschützt“ eingestuft werden können.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Landwirtschaftlicher Weg ab Am Bächweg über die landwirtschaftliche Brücke HB 4. BA bis in die Gewerbegebiete . 2. Über die Fußwegverbindung in der Michelbacher Straße in die Gewerbegebiete 3. Fuß- und Radwegverbindung entlang der L3270 <p>Dieser Trampelpfad wird vor allem von Besuchern des McDonalds genutzt. Bereits vor Jahren wurde über eine Verbreiterung der HB 3. BA in diesem Bereich nachgedacht. Musste allerdings verworfen werden, da die Umsetzung Rückzahlungsansprüche aus dem Förderbescheid zur HB 3. BA ausgelöst hätte. Diese Maßnahme kann aber für eine spätere Umsetzung vorgemerkt werden.</p> <p>Ergänzende Erläuterungen werden im Endexemplar beim Schlüsselprojekt 5.2.4 aufgenommen.</p>
--	--	--	--

Anlage 1 : Darstellung AG Siedlungsentwicklung und Wohnen

Anlage 2: Karte Umwelt und Klima

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Gewerbeflächen:

Rang	Standort	Gebiet	ca.-Größe
1	1a	Wenzenholz	102.000 qm
2	12	In den Tiefenbächen	30.000 qm

Siedlungsflächen:

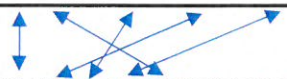
Rang	Standort	Gebiet	ca.-Größe
1	7	Auf der Dörrwiese	32.000 qm
2	3a	F-L-Jahn-Straße, Nord-West	26.500 qm
3	3b	F-L-Jahn-Straße, Nord-Ost	17.272 qm
4	4	Am Belzbecker (reduziert)	ca. 50.000 qm
5	1 b/c	Hint. Stabelstein/Wenzenholz	134.228 qm*
6	5	Unter dem Anspacher Pfad	12.750 qm

* m.E. ist dies nur 1 b; 1 c sind + ca. 40.000 qm

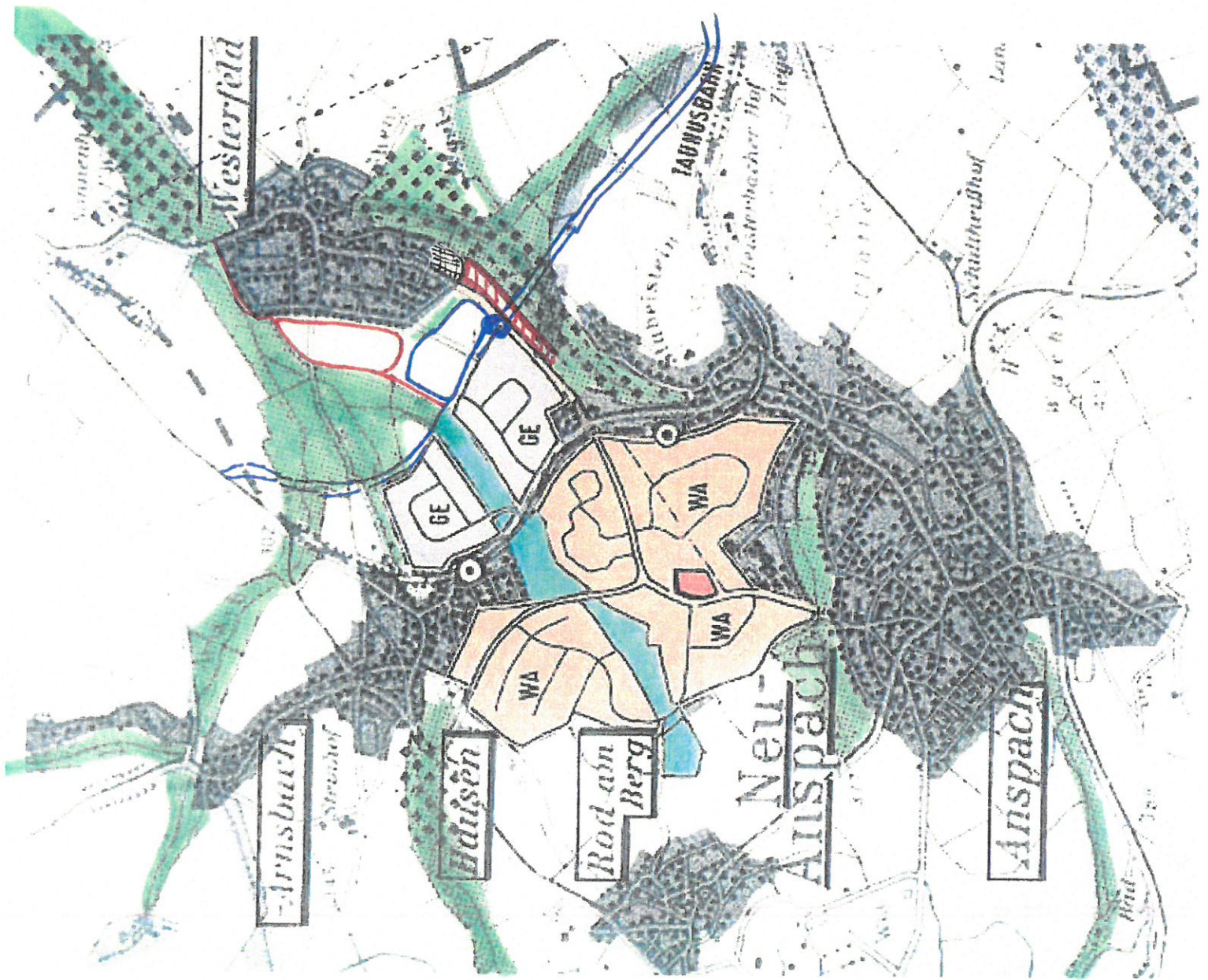
Ergebnis der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung + Wohnen

Rang	Standort	Gebiet	ca.-Größe
1	1a	Wenzenholz plus Erweiterung Ost	102.000 qm ca. 40.000 qm

Rang	Standort	Gebiet	ca.-Größe
1	7	Auf der Dörrwiese	32.000 qm
1	1 b,c	Hint. Stabelstein/Wenzenholz	175.000 qm
1	2 a,b,c,d	Hint. Gehöft, Langgewann, Inchenberg	275.000 qm
2	3b	F-L-Jahn-Straße, Nord-Ost	17.272 qm
3	5	Unter dem Anspacher Pfad	12.750 qm
4	3a	F-L-Jahn-Straße, Nord-West	26.500 qm
5	6	Hasenberg	47.000 qm
6	4	Am Belzbecker (Gesamt)	151.000 qm



ANLAGE 1





Aktenzeichen: Sachs
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 07.03.2019 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XII/74/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Bauausschuss	03.04.2019	

Mitteilungen des Magistrats

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilungen:

1. Dieser Mitteilung ist die Stellungnahme zur Schältschadenssituation 2018 im Forstamt Weilrod vom 01.03.2019 beigelegt.
2. Die Gutscheinaktion des Fördervereins POWER e. V. für Energie-Checks der Verbraucherzentrale wird 2019 fortgeführt.

Interessierte Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter und Vermieter bekommen auch in diesem Jahr einen Gutschein für einen kostenlosen Energie-Check. Die Bürgerinnen und Bürger können aus folgenden Check-Typen wählen: Gebäude-Check, Heiz-Check, Solarwärme-Check, Detail-Check oder neu seit Januar 2019 der Eignungs-Check Solar.

Die Energie-Checks der Verbraucherzentrale werden vom Bundesministerium Für Wirtschaft und Energie gefördert. Ein kleiner Eigenanteil des Originalpreises ist normalerweise vom Bürger zu zahlen. Auch bei der diesjährigen Gutschein-Aktion übernimmt der Förderverein POWER e. V. des Hochtaunuskreises diesen Eigenanteil. Die ersten 50 Energie-Checks sind kostenlos. Es gilt die Reihenfolge der Anmeldung. Pro Haushalt kann nur ein Gutschein eingelöst werden.

Die Gutscheine können an Bürgerinnen und Bürger der „POWER e. V.-Mitgliedskommunen“ Bad Homburg, Friedrichsdorf, Grävenwiesbach, Neu-Anspach, Oberursel, Steinbach, Usingen, Wehrheim und Weilrod ausgegeben werden.

Nähere Infos finden Sie auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach in der Rubrik „Umwelt & Energie“-Energieberatung Usinger Land – Aktionen und Veranstaltungen.

3. Die Stadt Neu-Anspach wird bei dem diesjährigen Europatag am 11. Mai im Hessenpark auch mit einem Stand vertreten sein. Seit 2016 ist die Stadt Neu-Anspach Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Nahmobilität Hessen (AGNH). Die AGNH bietet Mitgliedern u.a. kostenfreie Werbemittel für Kampagnen etc.

In diesem Jahr konnten sich die Mitgliedskommunen bewerben für einen Fotowand-Aktion mit Fototeam zum Thema Fuß- und Radverkehr.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich ebenfalls beworben und wurde aus der großen Anzahl an eingegangenen Bewerbungen ausgewählt. Die Fotowand wird am 11. Mai beim Europatag als Mitmach-Aktion eingesetzt und soll auf das Thema Fuß- und Radverkehr aufmerksam machen.

4. Die Süwag Vertrieb AG & Co. KG hat der Stadt Neu-Anspach in einer Urkunde bescheinigt, dass die Straßenbeleuchtung der Kommune an allen Verbrauchsstellen gemäß Stromlieferungsvertrag auch im Kalenderjahr 2018 mit 100% Ökostrom versorgt wird. Damit wird bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 590 MWh pro Jahr die Umwelt um rund 257 t CO₂ im Vergleich zum durchschnittlichen Stromerzeugungsmix 2017 in Deutschland entlastet.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Schälschadenserhebung 2018 – Stellungnahme Forstamt Weilrod
2. Gesamtergebnis Mitteltaunus
3. Gesamtergebnis Osttaunus
4. Gesamtergebnis Hochtaunus

HessenForst Forstamt Weilrod • Schloss Neuweilnau • 61276 Weilrod

An die
vom Forstamt Weilrod betreuten kommunalen und privaten
Waldbesitzer (gem. Verteiler)
An die
Unteren Jagdbehörden des Hochtaunuskreises und des
Wetteraukreises
An die
Rotwilsachkundigen der Rotwildbezirke Hochtaunus,
Mitteltaunus, Osttaunus, sow. den Gebietssachkundigen
und die Rotwild-Hegegemeinschaft
An die
Obere Jagdbehörde RP Kassel
Vorab:
Hessen-Forst, Landesbetriebsleitung
Hessen-Forst, Gebietsbeauftragter Herr Seitel

Aktenzeichen	S 12
Bearbeiter/in	Bernd Müller
Durchwahl	06083-9132-11
Fax	06083-9132-40
E-Mail	Bernd.Mueller@forst.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Datum	01.03.2019

Ergebnisse der Rotwild-Schälschadenserhebung 2018 für das Forstamt Weilrod

Anlagen: Tabellen Schälschadenserhebung 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 2008 wird die Rotwild-Schälschadensbelastung der hessischen Wälder jährlich durch ein landesweit einheitliches Stichprobenverfahren eingeschätzt. Die Erhebung wird durch den Landesbetrieb HESSEN-FORST durchgeführt. Sie gehört zu den Dienstleistungen im beförsterten Wald. Das Verfahren liefert Aussagen über die Prozentanteile geschälter Bäume am Gesamtkollektiv, jeweils bezogen auf bestimmte Baumartengruppen sowie für die Gesamtheit aller Baumarten. Befundeinheiten sind die Rotwildgebiete und Rotwildbezirke. Für kleinere Gebiete, z. B. einzelne Gemeindewälder, können i. d. R. aufgrund der zu geringen Anzahl der Stichprobenpunkte meist keine statistisch abgesicherten Teilergebnisse geliefert werden. Dennoch kann der einzelne Waldbesitzer die Ergebnisse seines Rotwildgebietes /-bezirkes prinzipiell auf seinen Wald übertragen, insbesondere, wenn die statistischen Kennzahlen des Rotwildbezirkes durch örtliche Informationen zu aktuellen Schälschadensereignissen oder beobachtete Rotwildkonzentrationen ergänzt werden können. Wichtig sind außerdem Tendenzen der Schälschadensbelastung, die sich aus den mehrjährigen Zeitreihen ergeben können. Die nachfolgenden Übersichten zeigen deshalb neben den Ergebnissen der Schälschadenserhebung 2018 zum Vergleich auch die entsprechenden Werte aus den Vorjahren. So ergeben sich Aussagen für die Bewirtschaftung der Rotwildbestände, insbesondere für die Abschussfestsetzung.

Methodik

Anhand eines landesweiten 100 x 100 m – Gitternetzes werden Stichprobenpunkte im Wald festgelegt. Die Festlegung erfolgt für einen Aufnahmezeitraum von fünf Jahren. Danach werden die

Aufnahmepunkte neu ermittelt. Das Aufnahmejahr 2018 war das fünfte Jahr des aktuellen Aufnahmezeitraums.

Wenn an diesen Punkten Bäume im „schäl-fähigen“ Alter stehen (z. B. Buche bis 60-jährig, Fichte bis 40-jährig) wird von diesen Punkten ausgehend nach statistisch definierten Methoden eine bestimmte Anzahl von Bäumen aufgenommen und in die Schadens-kategorien eingestuft. Nach der eigentlichen Schadenserhebung finden Kontrollstichproben durch unabhängige sachverständige Personen statt, um das Aufnahmeverfahren abzusichern.

Die Ergebnisse der Erhebungen werden zu Statistiken auf der Basis der Rotwildbezirke und -gebiete verdichtet. Weiterhin werden die Stichprobenpunkte mit ihren ermittelten Schäl-schadensstufen in einer Karte grafisch dargestellt (sog. Ampelkarte).

Die Waldflächen des Forstamtes Weilrod liegen in drei Rotwildbezirken. Die nachfolgenden Über-sichten zeigen die Ergebnisse des jeweiligen Rotwildbezirks. Danach werden die Ergebnisse in der Gesamtschau bewertet und Empfehlungen formuliert.

Ergebnisse für den Rotwildbezirk Hochtaunus:

Betreute Waldeigentümer im Forstamt: Stadt Neu-Anspach, Nass. Zentralstudienfonds, Staatswald Obernhain, Gem. Wehrheim (tw.)

<u>Erhebungsjahr:</u>		2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Mittleres Schälprozent –frisch:</i>	Buche (Toleranzgrenze 0,5):	2,7	1,5	0,7	1,3	0,9	0,7
	Fichte (Toleranzgrenze 1,0):	1,6	0,4	0,6	1,1	0,7	1,7
	Alle Baumarten:	2,3	1,0	0,6	1,1	0,8	1,1
<i>Alle Schäl-schäden (alt und frisch) in Prozent</i>	Buche:	19,4	18,3	19,0	20,8	19,9	24,5
	Fichte:	33,3	39,3	36,7	38,7	38,8	37,8
	Alle Baumarten:	24,0	26,9	26,3	27,9	27,5	29,4

Die Schäl-schäden in den höheren Taunuslagen sind seit Jahren geringer als in den mittleren und unteren Lagen. Dabei bewegen sich die Schadpro-zente in der Fichte um den Toleranzwert, zuletzt leider wieder mit steigender Tendenz. Die Schadpro-zente in der Buche liegen stets oberhalb der Toleranzschwelle.

Die Rotwild-Teilpopulation des Bezirkes Hochtaunus ist sehr ungleichmäßig über dieses Areal verteilt. Neben schwach frequentierten Gebieten wie den höheren Taunuslagen gibt es Konzen-trationen des Rotwildes im Bereich Neu-Anspach, und Schmitten. Hier liegen auch die Schadens-schwerpunkte. Die Abschussfestsetzung muss hier deutlichere Akzente setzen. Neben einem Ge-samtabschuss-Soll, welches mindestens auf der bisherigen Höhe zu planen ist, muss eine erkenn-bare Verlagerung des Abschusses in die Reviere um Neu-Anspach, Obernhain und Schmitten er-folgen.

Die Abschusserfüllung in 2018 betrug im RWB Hochtaunus inkl. dem rotwildfreien Gebiet 81 % vom Soll (Stand: 31.01 2019).

Ergebnisse für den Rotwildbezirk Mitteltaunus:

Betreute Waldeigentümer im Forstamt: Gemeinden Weilrod und Grävenwiesbach tw., Stadt Neu-Anspach tw. sowie Staatswald

<u>Erhebungsjahr:</u>		<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<i>Mittleres Schälprozent –frisch:</i>	Buche (Toleranzgrenze 0,5):	1,9	2,7	1,2	2,9	2,2	1,3
	Fichte (Toleranzgrenze 1,0):	5,3	0,5	2,2	1,9	1,4	2,9
	Alle Baumarten:	2,9	1,7	1,5	2,4	1,8	1,9
<i>Alle Schälsschäden (alt und frisch) in Prozent</i>	Buche:	25,6	25,6	26,3	29,4	29,9	24,4
	Fichte:	51,9	48,4	49,4	54,2	55,0	42,4
	Alle Baumarten:	33,0	33,2	33,8	37,3	38,0	30,6

Sowohl die Schäden in der Buche als auch in der Fichte liegen deutlich oberhalb der Toleranzwerte. Insbesondere der starke Anstieg der Schäden in der Fichte ist kritisch zu sehen. Es zeigen sich Schadensschwerpunkte in den Revieren östlich der Weil (Niederlauken, Oberlauken, Rod, Gemünden) sowie in den Revieren entlang der Rennstraße (um Hasselbach).

Der Bereich westlich von Nieder- und Oberlauken weist inzwischen ganzjährig ein erhöhtes Rotwildvorkommen auf (insbes. Hirschrudel). Es ist in Verbindung zu sehen mit angrenzenden Vorkommen in Laubach und Heinzenberg (letzteres Revier liegt im RWB Osttaunus). Die Abschussfestsetzung muss dieser Konzentration des Rotwildbestandes Rechnung tragen, die Planzahlen müssen angehoben werden. Die tatsächlichen Abschusszahlen sind in den letzten Jahren in einem Teil dieser Reviere bereits nennenswert angestiegen. Die neuen Sollzahlen müssen diesen erfreulichen Trend unterstützen. Die großräumigen Bewegungsjagden in diesem Gebiet müssen neben der wichtigen Schwarzwildbejagung mehr als bisher auch auf die Erlegung von Rotwild ausgelegt werden.

Die erhöhten Schälsschäden in den Revieren entlang der Rennstraße beruhen nicht auf ständig hoher Rotwildkonzentration in diesem Gebiet. Das Rotwild ist hier nicht ganzjährig präsent. Das Zentrum des Vorkommens liegt westlich der Forstamtsgrenze (Eisenbach, Hof zu Hausen, Haintchen). Die notwendige Regulierung der Bestände mit entsprechenden Sollvorgaben muss deshalb vorwiegend dort erfolgen. Aber auch in den Revieren entlang der Rennstraße müssen alle Anstrengungen unternommen werden, um zur Reduktion des Rotwildbestandes beizutragen. Die revierübergreifenden Bewegungsjagden sind hier von großer Bedeutung und müssen beibehalten bzw. intensiviert werden.

Die Abschusserfüllung im RWB Mitteltaunus lag in 2018 inkl. dem rotwildfreiem Gebiet bei 88 % vom Soll (Stand: 31.01. 2019).

Ergebnisse für den Rotwildbezirk Osttaunus:

Betreute Waldeigentümer im Forstamt: Gemeinden Grävenwiesbach tw., Wehrheim tw. und Ober-Mörlen; Stadtwälder Rosbach, tw. Butzbach, Friedberg, Staatswälder Winterstein, Bodenrod-Maibach, Grävenwiesbach;

<u>Erhebungsjahr:</u>		<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<i>Mittleres Schälprozent –frisch:</i>	Buche (Toleranzgrenze 0,5):	0,5	2,4	1,4	2,2	2,0	1,6
	Fichte (Toleranzgrenze 1,0):	4,9	1,2	5,6	5,5	1,1	3,3
	Alle Baumarten:	1,7	1,8	2,9	3,3	1,6	2,1
<i>Alle Schälsschäden (alt und frisch) in Prozent</i>	Buche:	32,6	36,8	33,5	36,2	35,6	30,9
	Fichte:	58,7	64,3	61,4	61,4	61,4	51,2
	Alle Baumarten:	39,9	45,7	42,4	44,1	43,6	36,8

Die frischen Schälsschäden im Rotwildbezirk Osttaunus zeigen für die Baumart Fichte wieder ansteigende Tendenz. Auch die Schäden in den Buchenbeständen bleiben trotz leichtem Rückgang immer noch auf einem viel zu hohem Niveau. Es muss also weiterhin von einer zu hohen Populationsdichte im Osttaunus ausgegangen werden. Es zeigen sich zwei Schadensschwerpunkte: Im südlichen Rotwildbezirk die Wälder bei Wehrheim, Pfaffenwiesbach und Ober-Mörlen (Winterstein), im nördlichen Bereich die Grävenwiesbacher Reviere sowie Maibach.

Das südliche Rotwildvorkommen hat sein Zentrum im Gemeindewald Wehrheim. Der Rotwildbestand in diesem Bereich liegt noch immer oberhalb der über der für den Wald tragbaren Dichte. Die dort begonnenen Anstrengungen (schärfere Bejagung, Lebensraumkonzepte) müssen fortgesetzt werden, damit sich auf längere Sicht eine Wirkung einstellt. Auch die erhöhten Schälsschäden im Gebiet um Grävenwiesbach, Mönstadt, Heinzenberg, Dietenhausen und Weilmünster sind auf stärkere Rotwildvorkommen in diesem Gebiet zurückzuführen.

Es kommt darauf an, die Abschusshöhen in den Revieren, in denen sich das Rotwild konzentriert, deutlich zu erhöhen. Bei der Bemessung der Sollzahlen sollte über die Durchschnittswerte der Vorjahre hinausgegangen werden, um deutlich zu machen, dass hier Handlungsbedarf besteht. Zu nennen sind hier die Wehrheimer Kernreviere sowie im nördlichen Rotwildbezirk die Reviere Grävenwiesbach I und II, Mönstadt und Heinzenberg. Auch wenn in den letzten Jahren die Abschusszahlen teilweise schon angestiegen sind, besteht dort noch weiterer Handlungsbedarf. Neben der beschriebenen Bildung von Schwerpunkten in der Abschussplanung für die betreffenden Reviere sollten die großräumigen Bewegungsjagden weiter praktiziert bzw. intensiviert werden. Insbesondere sollte die Strategie der Jagden noch mehr als bisher auf die Erlegung von Rotwild ausgerichtet werden.

Die Abschusserfüllung im Rotwildbezirk Osttaunus lag in 2018 inkl. dem rotwildfreiem Gebiet bei 95 % vom Soll (Stand: 31.01. 2019).

Folgerungen:

Die ermittelten Schadprozentage vollziehen sich weiterhin in Wellenbewegungen, die maßgeblich auch von äußeren Faktoren bestimmt werden (Fichtenschäden wieder deutlich ansteigend, Buchenschäden leicht fallend). Die Schäden bleiben aber durchweg oberhalb der Toleranzschwellen, teilweise liegen sie sehr deutlich darüber. Es hat sich also, wenn man diese periodischen Schwankungen unberücksichtigt lässt, an der Schadenssituation seit Jahren nicht viel geändert. Die Schäden liegen auf zu hohem Niveau. Das Ziel einer spürbaren Reduktion des Gesamtbestandes darf deshalb nicht aufgegeben werden. Es werden folgende Empfehlungen abgegeben:

- Es muss das Ziel sein, langfristig zu höheren Ist-Abschusszahlen zu kommen. Dazu gehört, dass im RWB Hochtaunus mindestens das Vorjahres-Soll geplant wird. Im RWB Osttaunus und im RWB Mitteltaunus muss aufgrund der Schadenssituation eine Erhöhung des Abschuss-Solls geplant werden.
- Weitere Verlagerung der Abschüsse in die Schwerpunktgebiete des Rotwildvorkommens. In den Revieren mit zeitweiligen Rotwildkonzentrationen muss den Jagdausübungsberechtigten durch eine deutlichere Anhebung des Abschuss-Solls signalisiert werden, dass sie hier eine besondere Bringschuld im Interesse einer Steuerung der Gesamtpopulation haben. Die bekannten Möglichkeiten der Nachfreigabe scheinen alleine nicht immer die erhoffte Wirkung zu haben.
- Loslösung vom dreijährigen Mittel des Abschuss-Vollzugs bei der Herleitung des neuen Abschuss-Solls in Gebieten mit hoher Rotwildkonzentration. Flexiblere Abschuss-Festsetzung im Anhalt an die aktuelle Situation vor Ort.
- Intensivierung der Bejagung der Zuwachsträger der Rotwildpopulation (Erlegung von Alttieren nach dem Kalb besonders zu Beginn der Jagdzeit, Freigabe von Schmaltieren im Monat Mai).
- Es ist zu prüfen, wie eine effektivere Bejagung der lokal zunehmend auftretenden Hirschrudel ermöglicht werden kann.
- Die Bemühungen zur Durchführung effektiver revierübergreifender Bewegungsjagden mit entsprechender abgestimmter Rotwildfreigabe sind zu verstärken.
- Beratung der Jagdgenossenschaften und Waldeigentümer zu mehr Aufmerksamkeit und Interesse an der jagdlichen Praxis, insbesondere, was die Rotwildbejagung betrifft.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Müller

(Bernd Müller)

RWG 13a Mitteltaunus

SSE

Hauptergebnisse: Schälprozent - frisch*

	Buche	Fichte	Alle Baumarten**
Zahl der Stichprobenpunkte	334	245	436
Zahl der Bäume	4.211	2.950	7.848
mittleres Schälprozent (%)	1,3	2,9	1,9
Vertrauensbereich (%)	± 0,7	± 1,0	± 0,6

* frisch = "frisch" + "frisch und alt"

** Eiche, Buche, Edellaubbäume, Fichte, Kiefer, Lärche, Douglasie

Zur Bewertung der Ergebnisse

Die Aussageschärfe nimmt mit zunehmender Anzahl der Stichprobenpunkte zu:

- unter 100 Stichprobenpunkte: sehr gering
- 100 - 200 Stichprobenpunkte: gering
- über 200 Stichprobenpunkte: ausreichend

Ist der Wert des Vertrauensbereiches größer als der Wert des Mittleren Schälprozent, ist die Aussageschärfe immer gering bis sehr gering.

RWG 13a Mitteltaunus

SSE

Hauptergebnisse: Schälschadensprozent - frisch*

Alle Ergebnisse für Buche, Fichte, alle Baumarten

Buche	Anzahl der Punkte		334
	Anzahl der Bäume		4.211
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,6	0,3	
frisch + alt	0,7	0,5	
alt	23,1	3,4	
Σfrisch	1,3	0,7	
Σalt	23,8	3,5	
Σgeschält	24,4	3,5	
ungeschält	75,6	3,5	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			3.182

Fichte	Anzahl der Punkte		245
	Anzahl der Bäume		2.950
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	1,0	0,5	
frisch + alt	1,9	0,9	
alt	39,5	4,4	
Σfrisch	2,9	1,0	
Σalt	41,4	4,6	
Σgeschält	42,4	4,5	
ungeschält	57,6	4,5	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			1.699

* frisch = "frisch" + "frisch und alt"

** Eiche, Buche, Edellaubbäume, Fichte, Kiefer, Lärche, Douglasie

Alle Baumarten**	Anzahl der Punkte		436
	Anzahl der Bäume		7.848
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,8	0,3	
frisch + alt	1,1	0,4	
alt	28,7	2,7	
Σfrisch	1,9	0,6	
Σalt	29,8	2,8	
Σgeschält	30,6	2,8	
ungeschält	69,4	2,8	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			5.447

Hinweise für Edellaubbäume, Eiche, Kiefer, Douglasie

Edellaubbäume	Anzahl der Punkte		42
	Anzahl der Bäume		162
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	2,5	4,8	
frisch + alt	0,6	1,2	
alt	16,0	7,8	
Σfrisch	3,1	6,0	
Σalt	16,7	8,5	
Σgeschält	19,1	12,1	
ungeschält	80,9	12,1	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			131

Eiche	Anzahl der Punkte		60
	Anzahl der Bäume		177
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,0	0,0	
frisch + alt	0,0	0,0	
alt	4,5	3,4	
Σfrisch	0,0	0,0	
Σalt	4,5	3,4	
Σgeschält	4,5	3,4	
ungeschält	95,5	3,4	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			169

Kiefer	Anzahl der Punkte		39
	Anzahl der Bäume		108
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,9	1,9	
frisch + alt	0,0	0,0	
alt	9,3	6,5	
Σfrisch	0,9	1,9	
Σalt	9,3	6,5	
Σgeschält	10,2	6,6	
ungeschält	89,8	6,6	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			97

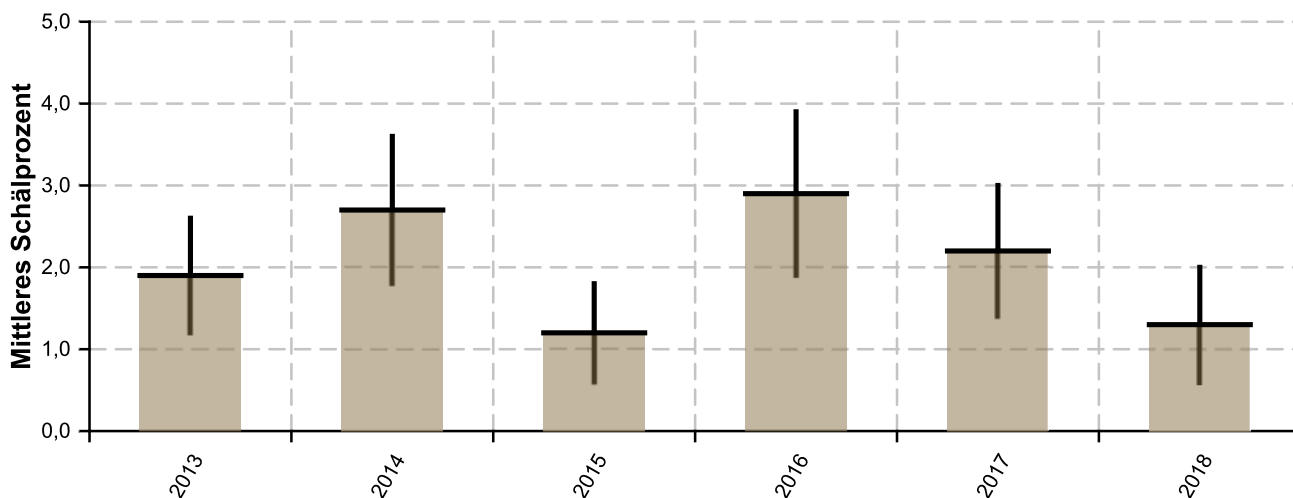
Douglasie	Anzahl der Punkte		46
	Anzahl der Bäume		240
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,4	0,8	
frisch + alt	0,4	0,8	
alt	28,8	10,4	
Σfrisch	0,8	1,1	
Σalt	29,2	10,8	
Σgeschält	29,6	10,8	
ungeschält	70,4	10,8	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			169

RWG 13a Mitteltaunus

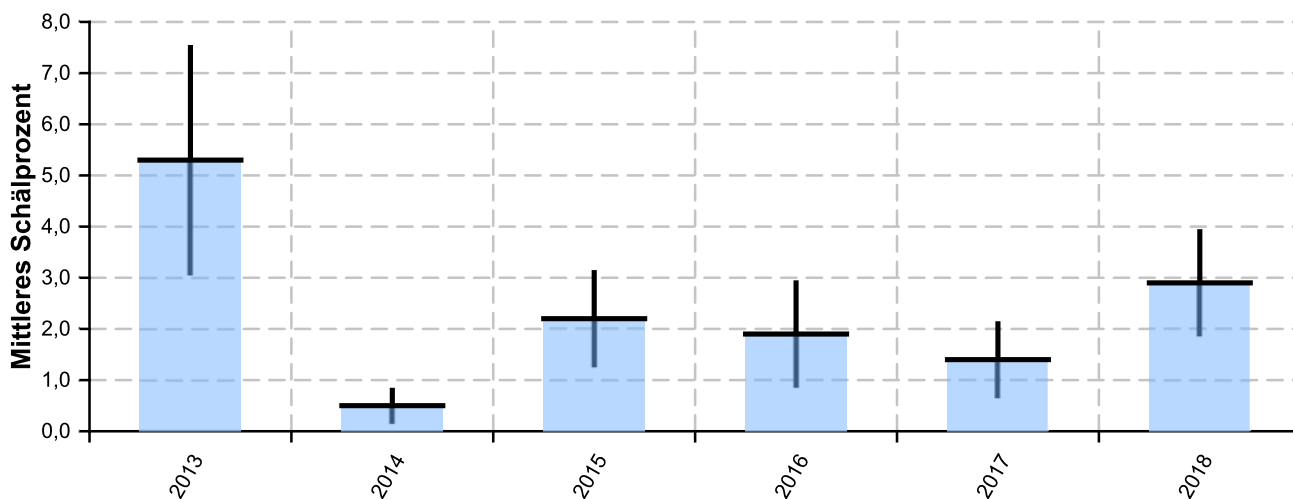
SSE

Zeitreihe für frische* Schäl Schäden von 2013 bis 2018

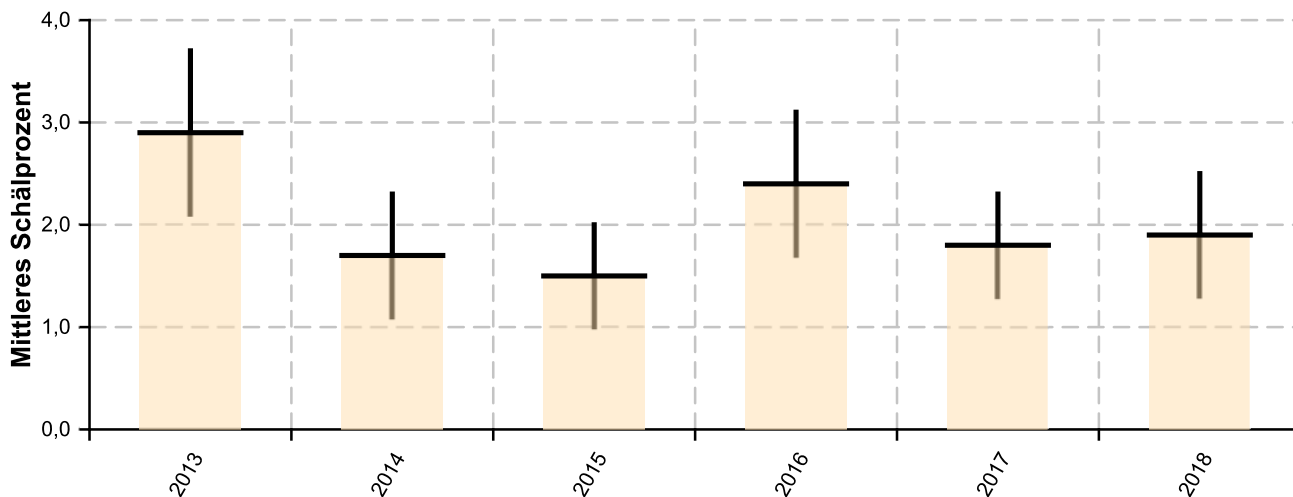
Buche



Fichte



Alle Baumarten**



* frisch = "frisch" + "frisch und alt"

** Eiche, Buche, Edellaubbäume, Fichte, Kiefer, Lärche, Douglasie

RWG 13b Osttaunus

SSE

Hauptergebnisse: Schälprozent - frisch*

	Buche	Fichte	Alle Baumarten**
Zahl der Stichprobenpunkte	345	251	437
Zahl der Bäume	4.170	2.731	7.866
mittleres Schälprozent (%)	1,6	3,3	2,1
Vertrauensbereich (%)	± 0,8	± 1,4	± 0,6

* frisch = "frisch" + "frisch und alt"

** Eiche, Buche, Edellaubbäume, Fichte, Kiefer, Lärche, Douglasie

Zur Bewertung der Ergebnisse

Die Aussageschärfe nimmt mit zunehmender Anzahl der Stichprobenpunkte zu:

- unter 100 Stichprobenpunkte: sehr gering
- 100 - 200 Stichprobenpunkte: gering
- über 200 Stichprobenpunkte: ausreichend

Ist der Wert des Vertrauensbereiches größer als der Wert des Mittleren Schälprozent, ist die Aussageschärfe immer gering bis sehr gering.

RWG 13b Osttaunus

SSE

Hauptergebnisse: Schälschadensebenen - frisch*

Alle Ergebnisse für Buche, Fichte, alle Baumarten

Buche	Anzahl der Punkte		345
	Anzahl der Bäume		4.170
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,6	0,4	
frisch + alt	1,1	0,5	
alt	29,3	3,8	
Σfrisch	1,6	0,8	
Σalt	30,3	3,9	
Σgeschält	30,9	4,0	
ungeschält	69,1	4,0	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			2.882

Fichte	Anzahl der Punkte		251
	Anzahl der Bäume		2.731
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,7	0,5	
frisch + alt	2,6	1,2	
alt	47,9	5,7	
Σfrisch	3,3	1,4	
Σalt	50,5	5,9	
Σgeschält	51,2	5,9	
ungeschält	48,8	5,9	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			1.333

* frisch = "frisch" + "frisch und alt"

** Eiche, Buche, Edellaubbäume, Fichte, Kiefer, Lärche, Douglasie

Alle Baumarten**	Anzahl der Punkte		437
	Anzahl der Bäume		7.866
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,6	0,3	
frisch + alt	1,5	0,5	
alt	34,7	3,2	
Σfrisch	2,1	0,6	
Σalt	36,2	3,3	
Σgeschält	36,8	3,3	
ungeschält	63,2	3,3	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			4.971

Hinweise für Edellaubbäume, Eiche, Kiefer, Douglasie

Edellaubbäume	Anzahl der Punkte		50
	Anzahl der Bäume		219
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,0	0,0	
frisch + alt	0,0	0,0	
alt	21,0	11,4	
Σfrisch	0,0	0,0	
Σalt	21,0	11,4	
Σgeschält	21,0	11,4	
ungeschält	79,0	11,4	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			173

Eiche	Anzahl der Punkte		83
	Anzahl der Bäume		236
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,0	0,0	
frisch + alt	0,0	0,0	
alt	10,2	6,0	
Σfrisch	0,0	0,0	
Σalt	10,2	6,0	
Σgeschält	10,2	6,0	
ungeschält	89,8	6,0	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			212

Kiefer	Anzahl der Punkte		65
	Anzahl der Bäume		201
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,0	0,0	
frisch + alt	0,0	0,0	
alt	9,5	7,1	
Σfrisch	0,0	0,0	
Σalt	9,5	7,1	
Σgeschält	9,5	7,1	
ungeschält	90,5	7,1	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			182

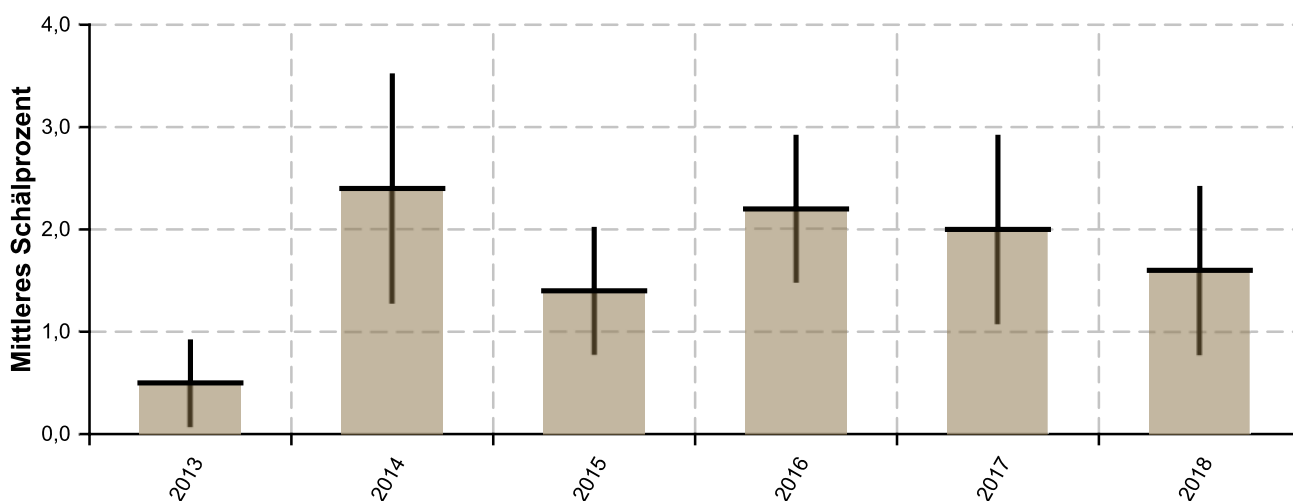
Douglasie	Anzahl der Punkte		57
	Anzahl der Bäume		309
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,6	0,9	
frisch + alt	1,0	1,1	
alt	37,2	13,0	
Σfrisch	1,6	1,6	
Σalt	38,2	13,3	
Σgeschält	38,8	13,3	
ungeschält	61,2	13,3	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			189

RWG 13b Osttaunus

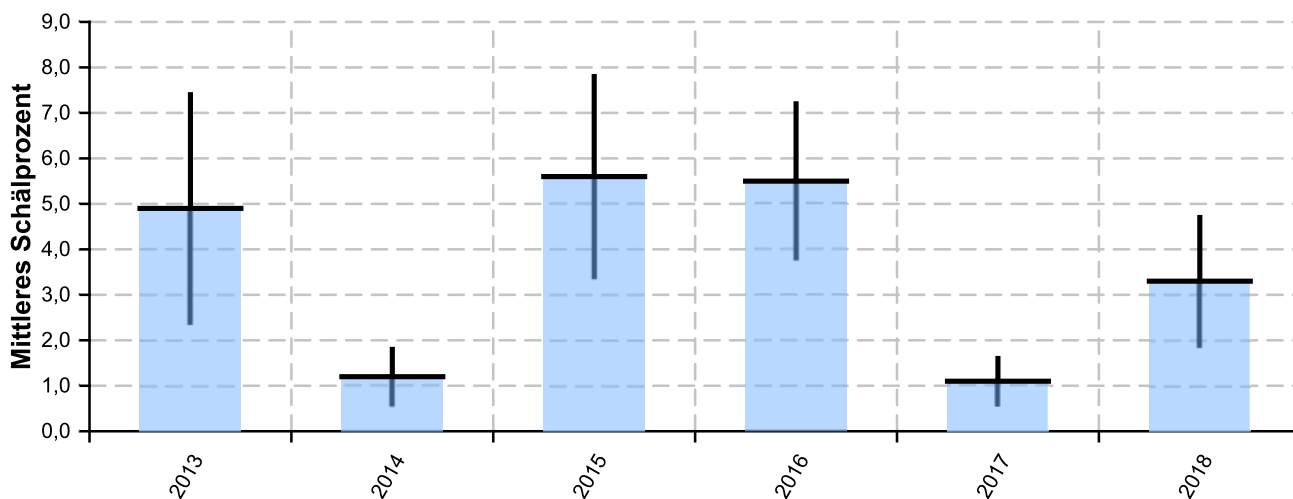
SSE

Zeitreihe für frische* Schälchäden von 2013 bis 2018

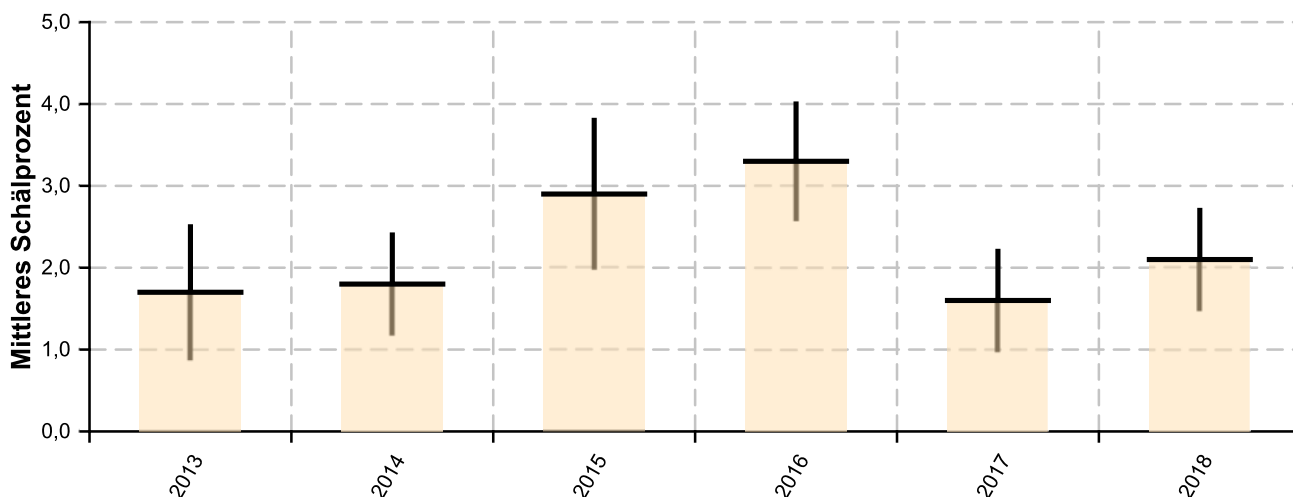
Buche



Fichte



Alle Baumarten**



* frisch = "frisch" + "frisch und alt"

** Eiche, Buche, Edellaubbäume, Fichte, Kiefer, Lärche, Douglasie

RWG 13c Hochtaunus

SSE

Hauptergebnisse: Schälprozent - frisch*

	Buche	Fichte	Alle Baumarten**
Zahl der Stichprobenpunkte	283	266	448
Zahl der Bäume	4.022	3.454	8.064
mittleres Schälprozent (%)	0,7	1,7	1,1
Vertrauensbereich (%)	± 0,5	± 0,9	± 0,5

* frisch = "frisch" + "frisch und alt"

** Eiche, Buche, Edellaubbäume, Fichte, Kiefer, Lärche, Douglasie

Zur Bewertung der Ergebnisse

Die Aussageschärfe nimmt mit zunehmender Anzahl der Stichprobenpunkte zu:

- unter 100 Stichprobenpunkte: sehr gering
- 100 - 200 Stichprobenpunkte: gering
- über 200 Stichprobenpunkte: ausreichend

Ist der Wert des Vertrauensbereiches größer als der Wert des Mittleren Schälprozent, ist die Aussageschärfe immer gering bis sehr gering.

RWG 13c Hochtaunus

SSE

Hauptergebnisse: Schälschadensprozent - frisch*

Alle Ergebnisse für Buche, Fichte, alle Baumarten

Buche	Anzahl der Punkte		283
	Anzahl der Bäume		4.022
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,0	0,1	
frisch + alt	0,6	0,5	
alt	23,8	3,1	
Σfrisch	0,7	0,5	
Σalt	24,4	3,2	
Σgeschält	24,5	3,2	
ungeschält	75,5	3,2	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			3.037

Fichte	Anzahl der Punkte		266
	Anzahl der Bäume		3.454
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,6	0,3	
frisch + alt	1,2	0,7	
alt	36,1	4,2	
Σfrisch	1,7	0,9	
Σalt	37,2	4,3	
Σgeschält	37,8	4,3	
ungeschält	62,2	4,3	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			2.148

* frisch = "frisch" + "frisch und alt"

** Eiche, Buche, Edellaubbäume, Fichte, Kiefer, Lärche, Douglasie

Alle Baumarten**	Anzahl der Punkte		448
	Anzahl der Bäume		8.064
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,3	0,1	
frisch + alt	0,8	0,4	
alt	28,3	2,5	
Σfrisch	1,1	0,5	
Σalt	29,2	2,6	
Σgeschält	29,4	2,6	
ungeschält	70,6	2,6	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			5.691

Hinweise für Edellaubbäume, Eiche, Kiefer, Douglasie

Edellaubbäume	Anzahl der Punkte		13
	Anzahl der Bäume		82
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,0	0,0	
frisch + alt	0,0	0,0	
alt	29,3	29,4	
Σfrisch	0,0	0,0	
Σalt	29,3	29,4	
Σgeschält	29,3	29,4	
ungeschält	70,7	29,4	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			58

Eiche	Anzahl der Punkte		26
	Anzahl der Bäume		58
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,0	0,0	
frisch + alt	0,0	0,0	
alt	3,4	5,3	
Σfrisch	0,0	0,0	
Σalt	3,4	5,3	
Σgeschält	3,4	5,3	
ungeschält	96,6	5,3	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			56

Kiefer	Anzahl der Punkte		66
	Anzahl der Bäume		247
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,0	0,0	
frisch + alt	0,0	0,0	
alt	4,9	3,5	
Σfrisch	0,0	0,0	
Σalt	4,9	3,5	
Σgeschält	4,9	3,5	
ungeschält	95,1	3,5	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			235

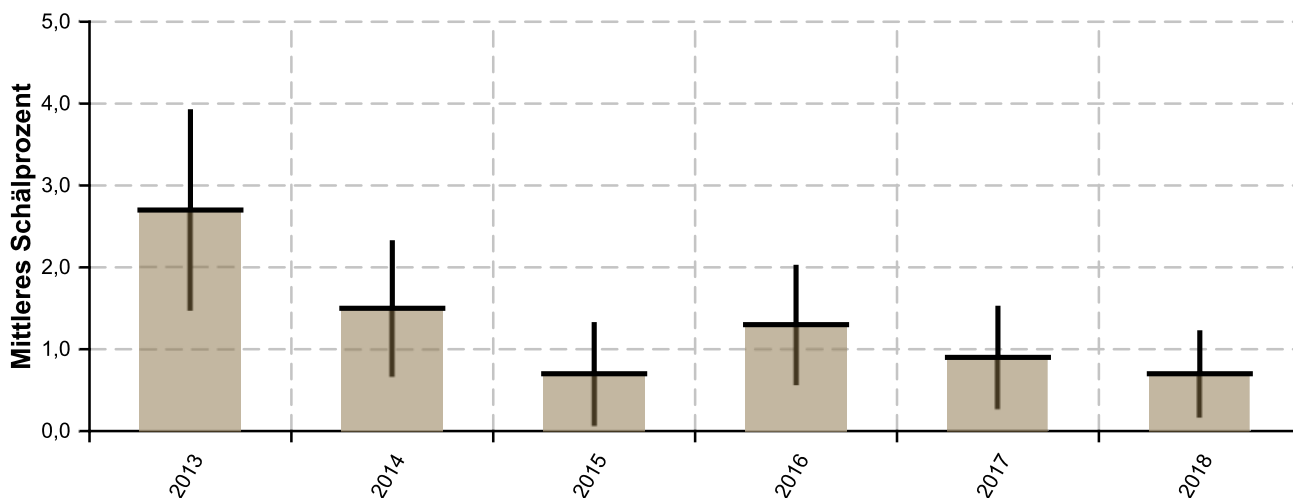
Douglasie	Anzahl der Punkte		32
	Anzahl der Bäume		201
Schälprozent	MW %	± VB %	
frisch	0,0	0,0	
frisch + alt	0,0	0,0	
alt	21,9	8,6	
Σfrisch	0,0	0,0	
Σalt	21,9	8,6	
Σgeschält	21,9	8,6	
ungeschält	78,1	8,6	
Ungeschälte Bäume im Inventurjahr			157

RWG 13c Hochtaunus

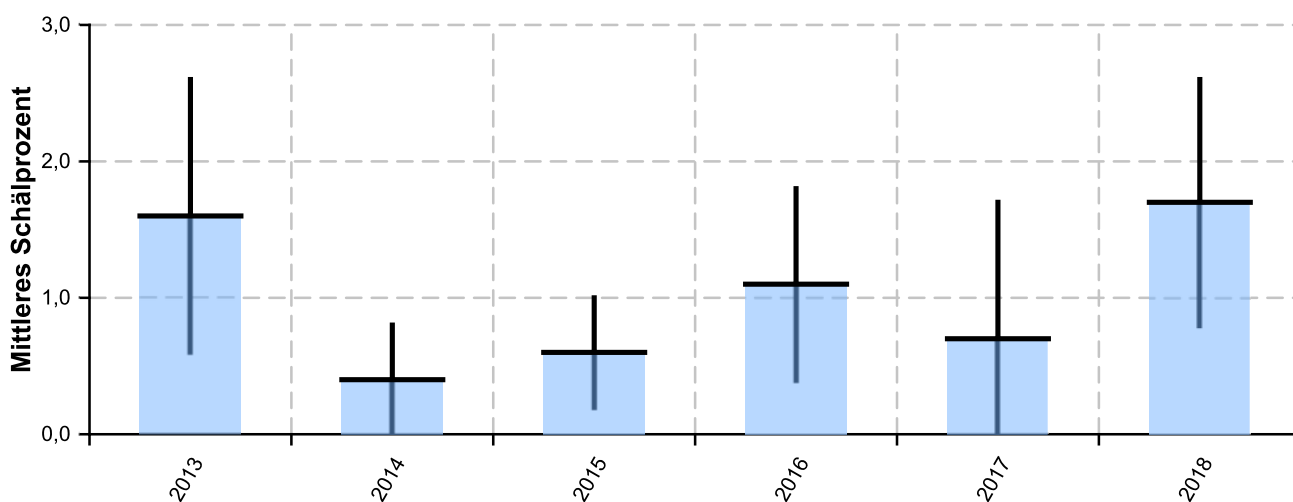
SSE

Zeitreihe für frische* Schäl Schäden von 2013 bis 2018

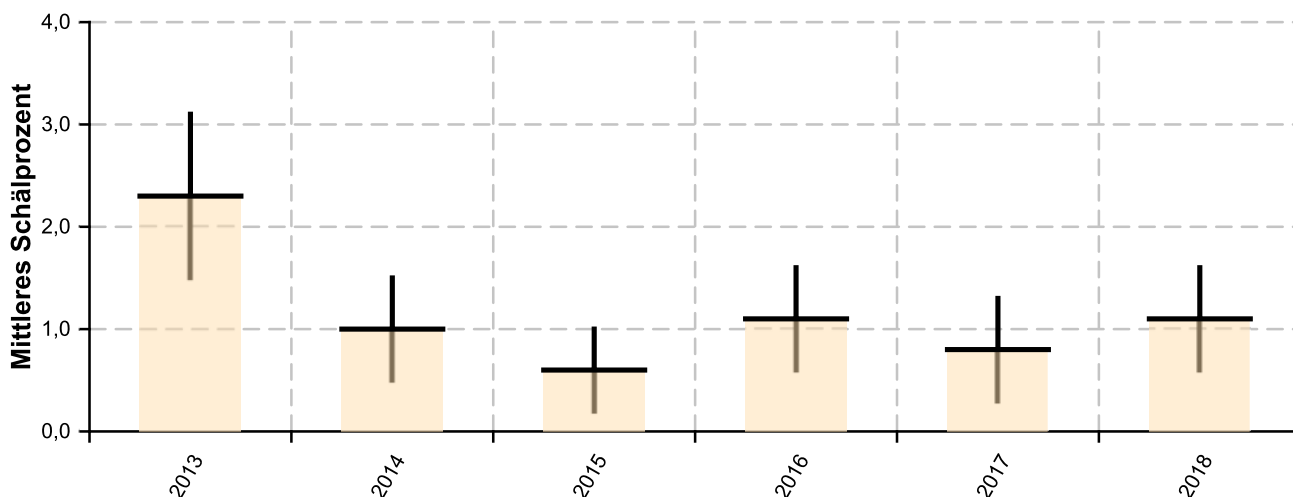
Buche



Fichte



Alle Baumarten**



* frisch = "frisch" + "frisch und alt"

** Eiche, Buche, Edellaubbäume, Fichte, Kiefer, Lärche, Douglasie