



---

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“**

**Teilbereich Süd**

**Entwurf**

Planstand: 15.11.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.5	Sonstige übergeordnete Planungen .....	12
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	12
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
2.1.1	Besonderes Wohngebiet .....	13
2.1.2	Urbanes Gebiet.....	15
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
2.2.1	Grundflächenzahl.....	16
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	17
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	18
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	18
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	18
2.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	19
2.5	Verkehrsflächen .....	19
2.6	Öffentliche und private Grünflächen .....	20
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>20</b>
3.1	Dachgestaltung .....	20
3.2	Einfriedungen .....	21
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	21
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>21</b>
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	21
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	22
5.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben .....	22
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>26</b>

<b>11</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>28</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Grundpfad“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach am 02.03.1988 als Satzung beschlossen und zwischenzeitlich insgesamt acht Mal jeweils teilträumlich geändert. Zudem erfolgten 2015 weitere Anpassungen und Überplanungen im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 umfasst die Flächen zwischen der Bahnhofstraße und der Taunusstraße, im Westen begrenzt durch die Breitestraße und im Osten durch die Verbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Taunusstraße in Höhe des Anwesens Bahnhofstraße 80. Entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch vorherrschenden Nutzung setzt der Bebauungsplan entlang der Bahnhofstraße überwiegend Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1977 fest. Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und dem dazugehörigen sowie dem sonstigen Wohnen. Die Nutzungsstrukturen haben sich in den vergangenen Jahren faktisch gewandelt, sodass das für Dorfgebiete kennzeichnende Bestehen landwirtschaftlicher Betriebe heute nicht mehr im Vordergrund steht. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Dorfgebietes gegenwärtig nicht mehr vorhanden. Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Vorgabe folgend, war zunächst die Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich des ausgewiesenen Dorfgebietes angestrebt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat daher am 23.02.2016 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ mit einem entsprechenden Planziel gefasst. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu bereits Gelegenheit zur frühzeitigen Unterrichtung und Äußerung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gegeben.

Die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ im Jahr 1988 durchgeführten Änderungen und Überplanungen betreffen im Einzelnen:

1. Änderung	1989	Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flur 12, Flurstücke 2/4, 3, 4/1 und 4/2 (Friedrich-Ebert-Straße 1 bis 5/5a).
2. Änderung	1991	Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flur 18, Flurstücke 15/2 und 17/4 (Bahnhofstraße 30 und Grundstück des heutigen Rathauses).
3. Änderung		wurde eingestellt
4. Änderung	1998	Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) in Mischgebiet sowie Ausweisung von Verkehrsflächen (Gehweg) und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flur 18, Flurstücke 67/3, 67/7, 67/8 und 68/2.
5. Änderung	2001	Ausweisung von Flächen für Sport- und Spielanlagen (Kleinspielfeld und Skate-Anlage im Bereich angrenzend an den Festplatz).
6. Änderung	2003	Umwidmung einer Verkehrsfläche in private Grünfläche (Gartenland) im Bereich der Flur 18, früheres Flurstück 50.
7. Änderung	2009	Umwidmung einer privaten Grünfläche (Eigentümergeärten) in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) sowie die Sicherung der Erschließung im Bereich der Flur 18, Flurstücke 45, 48 und 50/1.
8. Änderung	2010	Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Rathaus-Neubau durch Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) und Sicherung von Wegeverbindungen (Rad- und Fußweg) sowie von Parkplätzen im Bereich des Grundpfades.

9. Änderung	2013	Umwidmung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Dorfgebiet im Bereich der Flur 18, Flurstücke 5/1, 8, 10/1.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“	2015	Vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung von Flächen für Stellplätze, grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich der Flur 18, Flurstück 15/2.
Bebauungsplan „Am Festplatz“	2015	Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Wohnbebauung sowie die Neuordnung des Fest- und Parkplatzes.

Die Änderungen erfolgten ausschließlich im Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Breitestraße sowie unmittelbar nördlich der Friedrich-Ebert-Straße. In diesem Bereich befindet sich mittlerweile ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen, das bauplanungsrechtlich nur unter Zuhilfenahme verschiedener Bebauungspläne ablesbar und verständlich wird. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 07.02.2017 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 und umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 12 und Flur 18, die Flurstücke innerhalb des durch die Bahnhofstraße im Norden, die Breitestraße im Südwesten und die Taunusstraße im Süden und Nordosten begrenzten Bereichs.

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“



genordet, ohne Maßstab



Gleichzeitig wurde beschlossen, den Vollzug des Aufstellungsbeschlusses zunächst nur auf den südlichen Bereich des Plangebietes begrenzt durch die Bahnhofstraße, die Breitestraße, die Taunusstraße und die Friedrich-Ebert-Straße zu beschränken. Ferner hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 07.02.2017 beschlossen, den von der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2016 gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ sowie den in der gleichen Sitzung gefassten Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße Flur 18 Flurstück 51“ durch den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ aufzuheben.

#### Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 an die aktuelle Bauungs- und Nutzungsstruktur angepasst und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Neben einer Anpassung der bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen umfasst dies auch die planerische Zusammenführung der verschiedenen, für den Bereich des Plangebietes mittlerweile bestehenden Bebauungspläne und somit die Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen.

**Bahnhofstraße****Friedrich-Ebert-Straße****Grundpfad****Umfeld Rathaus**

Eigene Aufnahmen (01/2016)

Im Zuge der vorliegenden Planung werden die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes angepasst und in Richtung einer standortgerechten gemischten Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Stadtteils Anspach fortentwickelt. Im gesamten Bereich des Plangebietes werden die bestehenden Nutzungsstrukturen aufgegriffen und durch die Umwidmung von bislang Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO und das im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 neu eingeführte Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO entsprechend der zentralen Lage des Plangebietes in ihrem Bestand sowie perspektivisch gesichert. Schließlich werden in Teilbereichen des Plangebietes durch Umwidmung der bisherigen Festsetzungen und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem städtebaulich verträglichen Maß die Möglichkeiten für eine bauliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung geschaffen. Dies folgt nicht nur den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung der Innenentwicklung und somit der Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nachverdichtung im Innenbereich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen hingegen im Wesentlichen den bislang im Bereich des Plangebietes geltenden Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ von 2015 bleibt von der vorliegenden Planung unberührt, zumal hier über einen zwischenzeitlich geschlossenen Vergleich außerhalb der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Anpassung der ursprünglich in diesem Bereich vorgesehenen Baukonzeption geschaffen werden konnten. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden lediglich nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 18, die Flurstücke innerhalb des durch die Bahnhofstraße im Norden, die Breitestraße im Westen, die Taunusstraße im Süden und die Friedrich-Ebert-Straße im Osten begrenzten Bereiches mit Ausnahme des Flurstückes 15/2 (Anwesen Bahnhofstraße 30). Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 4,4 ha.

## 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* sowie im Bereich des Festplatzes *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Festplatz* dar, sodass aufgrund der angestrebten bestandsorientierten Überplanung innerhalb des räumlich begrenzten Plangebietes und der maßstabsbedingten Abweichungen die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist entsprechend davon auszugehen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung, wird in der Stellungnahme vom 27.10.2017 insofern ausgeführt, dass gemäß Kapitel 3.4.1 des Regionalen Flächennutzungsplanes die dargestellten Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind und die Planung daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann. Seitens des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wird in der Stellungnahme vom 02.10.2017 im Hinblick auf das Entwicklungsgebot ausgeführt, dass die teilweise von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes die vorhandenen sowie geplanten Nutzungen konkretisieren. Da die Gesamtplanung nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als gemischte Nutzung mit einer Freifläche im Kernbereich widerspricht, kann eine maßstabsbedingt generalisierte Anpassung der Darstellung im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans erfolgen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 für die verschiedenen Siedlungstypen auf das Bruttowohnbauland bezogene **Dichtevorgaben** einzuhalten. Da sich der Bereich des Plangebietes im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhofpunktes der Taunusbahn und ihrer S-Bahn-vergleichbaren Taktung befindet, sprechen auch die im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung für eine standortverträgliche Nachverdichtung. Demnach ist hinsichtlich des Siedlungstyps und der Dichtevorgaben grundsätzlich von der Kategorie 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte auszugehen. Die unteren Werte dürfen hierbei nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen können insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles sowie durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten begründet werden. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach zur Umgestaltung und Neuordnung im Bereich südlich der Bahnhofstraße sowie zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Fortentwicklung im Bereich des Plangebietes entsprechend der zentralen Lage im Stadtteil Anspach.



Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung innerhalb der Ortslage, sodass die im Bestand zu verzeichnende Unterschreitung der einschlägigen Dichtevorgaben aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, zumal durch den Bebauungsplan eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert wird.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988**, der entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch vorherrschenden Nutzung entlang der Bahnhofstraße überwiegend Dorfgebiet nach § 5 BauNVO i.d.F. von 1977 festsetzt. Darüber hinaus werden die Geltungsbereiche der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 umfasst.

#### Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988



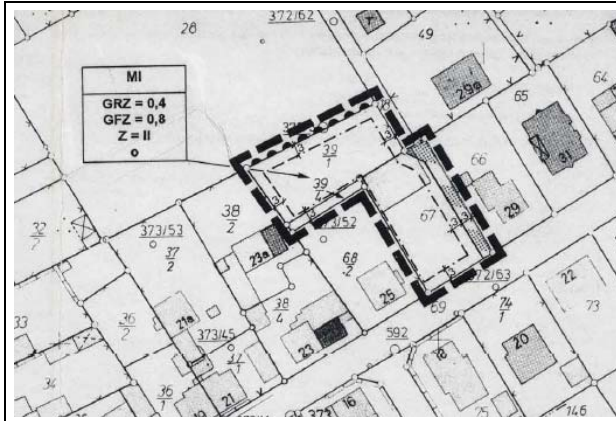
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der **2. Änderung des Bebauungsplanes von 1991** erfolgte eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 15/2 und 17/4, Flur 18 (Bahnhofstraße 30 und Grundstück des heutigen Rathauses). Die 2. Änderung wurde mit Aufstellung der 8. Änderung von 2010 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ von 2015 ersetzt.

Im Zuge der **4. Änderung des Bebauungsplanes von 1998** erfolgte die Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) in Mischgebiet sowie die Ausweisung von Verkehrsflächen (Gehweg) und die Aufnahme von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flurstücke 67/3, 67/7, 67/8 und 68/2 (Flur 18).

Im Zuge der **5. Änderung des Bebauungsplanes von 2001** erfolgte die Ausweisung von Flächen für Sport- und Spielanlagen (Kleinspielfeld und Skate-Anlage im Bereich angrenzend an den Festplatz. Die 5. Änderung wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 ersetzt.

#### 4. Änderung



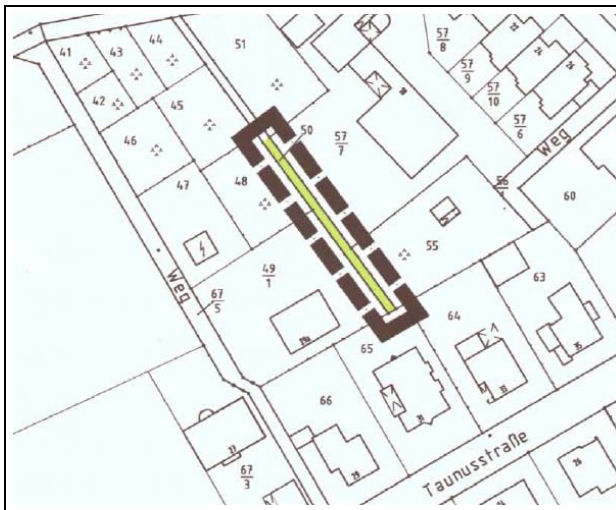
#### 5. Änderung



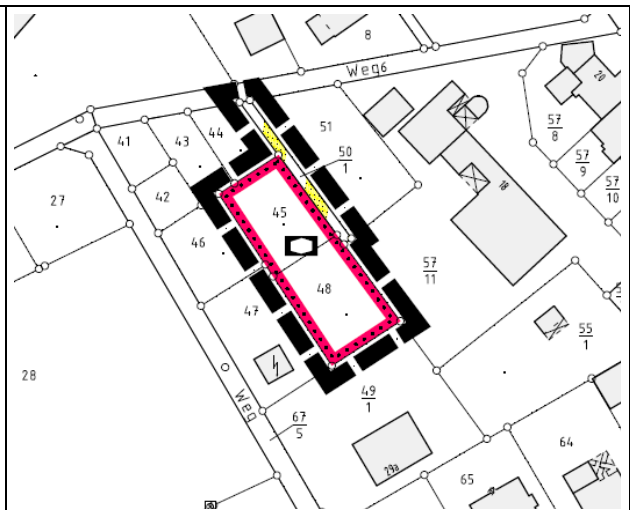
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der **6. Änderung des Bebauungsplanes von 2003** erfolgte die Umwidmung einer Verkehrsfläche in private Grünfläche (Gartenland) im Bereich des früheren Flurstückes 50 (Flur 18). Im Zuge der **7. Änderung des Bebauungsplanes von 2009** erfolgte die Umwidmung einer privaten Grünfläche (Eigentümergeärten) in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) sowie die Sicherung der Erschließung im Bereich der Flurstücke 45, 48 und 50/1 (Flur 18).

#### 6. Änderung



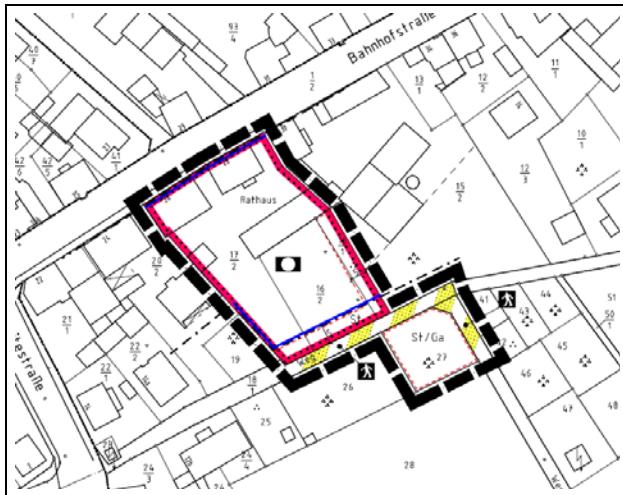
#### 7. Änderung



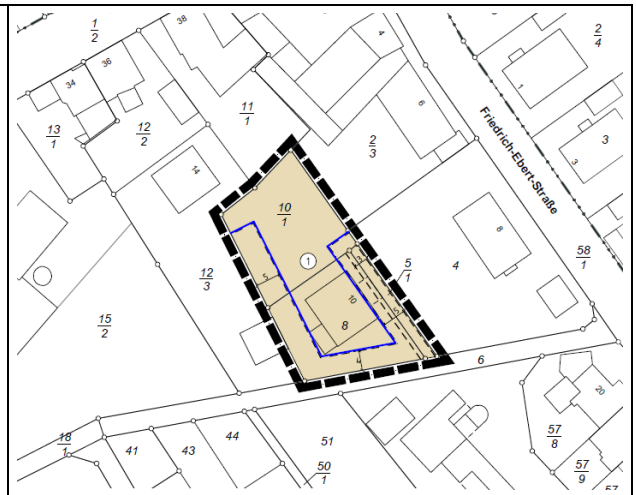
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der **8. Änderung des Bebauungsplanes von 2010** wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Rathaus-Neubau durch Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) und die Sicherung von Wegeverbindungen (Rad- und Fußweg) sowie von Parkplätzen im Bereich des Grundpfades geschaffen. Im Zuge der **9. Änderung des Bebauungsplanes von 2013** erfolgte die Umwidmung einer öffentlichen Verkehrsfläche in Dorfgebiet im Bereich der Flurstücke 5/1, 8, 10/1 (Flur 18).

8. Änderung



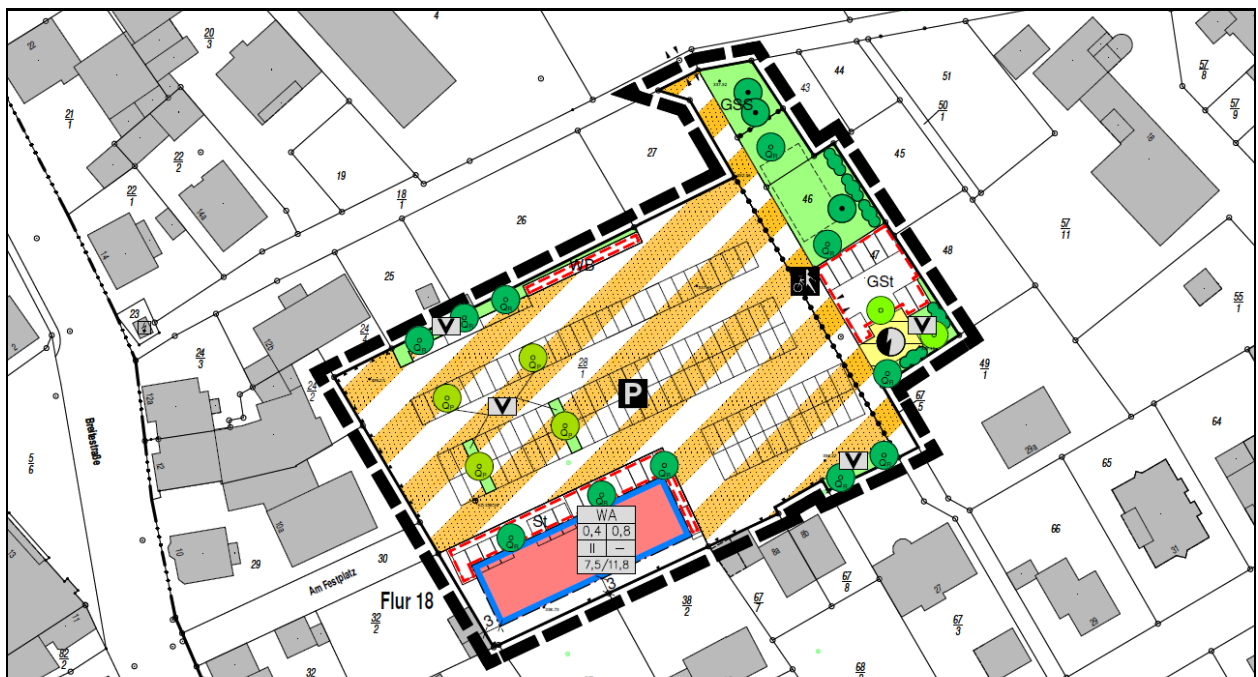
9. Änderung



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der Aufstellung des **Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015** erfolgte schließlich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Wohnbebauung sowie für die Neuordnung des Fest- und Parkplatzes. Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2015 wurden im Wesentlichen unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Neben kleineren bestandsorientierten Anpassungen wurde jedoch die Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünschnittsammelstelle“ und „Bouleplatz“ geändert.

Bebauungsplan „Am Festplatz“ von 2015



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003, der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 ersetzt. Schließlich erfolgt im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung.

### 1.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsplan** des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) und die darin formulierten Ziele stellen für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung dar. Jedoch war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig. Verwiesen wird daher insbesondere auf die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und der Dachflächen bei flach geneigten Dächern sowie auf die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich schließlich nach dem **Einzelhandelskonzept** für die Stadt Neu-Anspach in der Fassung vom 10.12.2015 für die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Anspach. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes insbesondere zur Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO) stehen den Zielen und Inhalten des Einzelhandelskonzeptes, das künftig als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist, jedoch nicht entgegen.

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als 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 daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 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. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan ausdrücklich der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie in Teilbereichen einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

## **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 im Plangebiet sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd aufgenommen worden.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Zuge der vorliegenden Planung werden die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes angepasst und in Richtung einer standortgerechten gemischten Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Stadtteils Anspach fortentwickelt. Im gesamten Bereich des Plangebietes werden daher die bestehenden Nutzungsstrukturen aufgegriffen und durch die Umwidmung von bislang Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO und das im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 neu eingeführte Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO entsprechend der zentralen Lage des Plangebietes in ihrem Bestand sowie perspektivisch gesichert. Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich des Flurstückes 51 durch die Umwidmung von bislang privater Grünfläche in Besonderes Wohngebiet zudem ausdrücklich die Möglichkeit einer städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen.

#### **2.1.1 Besonderes Wohngebiet**

Der Bebauungsplan setzt im Nordosten des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Bahnhofstraße westlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Festplatz und der Taunusstraße und im südöstlichen Bereich des Plangebietes anstelle der bisherigen Festsetzung von Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO nunmehr ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung nach § 4a BauNVO (Besonderes Wohngebiet) fest, da sich im Bereich des Plangebietes die Nutzungsstrukturen in den vergangenen Jahren faktisch gewandelt haben und das für Dorfgebiete kennzeichnende Bestehen landwirtschaftlicher Betriebe heute nicht mehr im Vordergrund steht. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Dorfgebietes gegenwärtig nicht mehr vorhanden, sodass eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft nicht zu erwarten ist. Auch seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, wird in der Stellungnahme vom 26.10.2017 ausgeführt, dass von Seiten der örtlichen Landwirtschaft die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der innerörtlichen Hofstellen im Geltungsbereich bestätigt wird und öffentliche Belange der Landwirtschaft von der Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus besteht auch im Hinblick auf die grundsätzlich mögliche Festsetzung als Mischgebiet im Bestand ein deutliches Übergewicht an Wohnnutzungen, sodass auch diesbezüglich mit der Umwidmung dem Wandel der Nutzungsstrukturen im Plangebiet begegnet werden kann.



Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger baugebietstypischer Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen i.S.d. § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO sind in Besonderen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

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. Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass im Besonderen Wohngebiet die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

### 2.1.2 Urbanes Gebiet

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Breitestraße aufgrund der hier vorherrschenden Nutzungsstruktur ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest. Die Baugebietskategorie wurde im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neu-Anspach soll in diesem Bereich die bereits im Bestand vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Stadtteils Anspach gesichert und perspektivisch weiterentwickelt werden. Die Nutzungsstruktur ist in diesem Bereich durch Wohnnutzungen, Geschäftsnutzungen und sonstige gemischte Nutzungen gekennzeichnet, die zunächst für die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sprechen. Von der Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes auch in diesem Bereich wurde abgesehen, da in Besonderen Wohngebieten Einzelhandelsnutzungen nur in Form von Läden zulässig sind und vorliegend bereits im Bestand Einzelhandelsbetriebe ansässig sind, die im Hinblick auf ihren Verkaufsflächenumfang und ihre Versorgungsfunktion nicht mehr unter den Begriff der Läden i.S.d. § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO fallen. Darüber hinaus entspricht es den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neu-Anspach in diesem Bereich die Einzelhandelsnutzung auch perspektivisch zu stärken, wofür auch die Lage im zentralen Versorgungsbereich spricht. Da jedoch aufgrund des insgesamt hohen Wohnanteils in diesem Bereich die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aufgrund der Anforderung des quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe bereits im Bestand nicht in Betracht kommt, wird hierfür ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zulässigkeitskatalog im Wesentlichen den auch in Mischgebieten zulässigen Nutzungen entspricht, aber zugleich die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten nicht gleichgewichtig sein muss. Auch künftig ist entlang der Bahnhofstraße von einem hohen Wohnanteil und nicht zuletzt auch durch die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und die Lage innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, von einem Fortbestand gemischter Nutzungen sowie einer entsprechenden Stärkung und Ergänzung dieser Nutzungen auszugehen. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet erfolgt somit bestandsorientiert, aber zugleich auch vor dem Hintergrund einer perspektivischen Sicherung der weiteren Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Anspach.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein zulässig:

- 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.

Ausnahmsweise können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

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.

Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht auch hier dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten wird auf die entsprechende Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Besonderen Wohngebiet verwiesen.

## 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.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

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 für das Besondere Wohngebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bislang gelten Festsetzungen eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest, während für das Urbane Gebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt wird. Somit erfolgt für das Urbane Gebiet eine geringfügige Erhöhung des bislang zulässigen Maßes. Im Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der in diesem Zusammenhang relevanten Änderungen wurde für das Dorfgebiet und das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der damaligen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO i.d.F. von 1977. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und standortgerechte Bebauung und Nutzung, bleiben aber jeweils hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung für die beiden Baugebiete zurück. Hierfür spricht der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen und die Zielsetzung im Plangebiet zwar in verträglichem Umfang auch eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber keine ungeordnete bauliche Dichte zu ermöglichen, die selbst der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

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. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988 unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr für das gesamte Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet.

Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der BauNVO i.d.F. von 1977 fällt demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Baunutzungsverordnung keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl von maximal GRZ = 0,4 bzw. GRZ = 0,6 kann nach der BauNVO i.d.F. von 1990 durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und maximal bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 bzw. GRZ = 0,8 überschritten werden.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Besondere Wohngebiet sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bislang gelten Festsetzungen eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest, während für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** festgesetzt wird, sodass eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann. Im Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der in diesem Zusammenhang relevanten Änderungen wurde für das Dorfgebiet und das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der damaligen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO i.d.F. von 1977 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ wird weiterhin von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abgesehen, da hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit besteht. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und standortgerechte Bebauung und Nutzung, bleiben jeweils aber hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung für die beiden Baugebiete zurück. Hierfür spricht der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen und die Zielsetzung im Plangebiet zwar in verträglichem Umfang auch eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber keine ungeordnete bauliche Dichte zu ermöglichen, die selbst der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) sind, werden demnach nicht angerechnet. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988 unter Geltung der damaligen BauNVO i.d.F. von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr für das gesamte Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1977 waren die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mithin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, nunmehr besser ausgenutzt werden.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Besondere Wohngebiet, das Urbane Gebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entsprechend den bisherigen Festsetzungen die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** begrenzt.

### 2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 2010 im Hinblick auf die zulässige Höhenentwicklung ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 353,5 m ü.NN** als Obergrenze festgesetzt.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Besondere Wohngebiet Nr. 4 wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für die weiteren Teilbaugebiete des Besonderen Wohngebietes sowie für das Urbane Gebiet und für die Flächen für den Gemeinbedarf wird hingegen mangels städtebaulicher Erforderlichkeit keine Bauweise festgesetzt; diese ergibt sich somit jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dabei an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst und sofern Flurstücke an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, teilräumlich auch geringfügig erweitert. Zudem erfolgte auch in weiteren Teilbereichen eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass in einem städtebaulich verträglichen Maß die Möglichkeiten für eine bauliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.



## 2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der 7. Änderung von 2009 und der 8. Änderung von 2010 werden für den Bereich des bestehenden Kindergartens einschließlich der zugehörigen Freiflächen sowie für den Bereich des Rathauses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen **Kindergarten** und **Rathaus** festgesetzt. Innerhalb entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen und hinter die privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Allein die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen eröffnet jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwider laufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben zurückhaltend gefasst werden, um Details der Ausgestaltung der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung anpassen zu können. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch Planzeichen gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, einzelne Festsetzungen beschriebener Art getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend das Maß der baulichen Nutzung betreffend sowie auch für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gesehen. Zudem werden im Bereich des Rathauses entsprechend den bisherigen Festsetzungen Flächen für Stellplätze ausgewiesen, deren Abgrenzung im Zuge der vorliegenden Planung an den vorhandenen Bestand angepasst wurde.

## 2.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung für die Zufahrt zum Festplatz, die Stichstraße ausgehend von der Friedrich-Ebert-Straße (Flurstück 56/1) und erstmalig auch im Bereich des Grundpfades bis auf die Höhe der bestehenden Zuwegung zum Kindergarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Zur Sicherung der sonstigen Verkehrsflächen im Plangebiet werden Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen **Zuwegung** zur Anbindung der Flächen des Kindergartens, **Fußweg** zur Sicherung der Wegeverbindung zwischen Taunusstraße und Festplatz sowie **Rad- und Fußweg** zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung im weiteren Verlauf des Grundpfades festgesetzt. Der Bereich des Festplatzes wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen überwiegend als Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmung **Fest- und Parkplatz** festgesetzt, während zur Sicherung der Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Flurstückes 27 eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Garagen und Stellplätze** und im Bereich des Flurstückes 47/1 eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Flurstückes 28/2** festgesetzt wird. Die Gemeinschaftsstellplätze wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ vorgesehen und dienen dem Stellplatznachweis für die im Zuge des Planverfahrens ermöglichte Bebauung im südwestlichen Anschluss an den Festplatz. Im Bereich des Flurstückes 27 wurden bislang nur Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, die Festsetzung wird im Zuge der vorliegenden Planung angepasst und eine eindeutig definierte Fläche ausgewiesen.

## 2.6 Öffentliche und private Grünflächen

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ werden für den Bereich zwischen dem Festplatz und der Flächen des Kindergartens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Bouleplatz** festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege, sofern sie in einer wasser-durchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Grünschnittsammelstelle** festgesetzten Flächen dienen dem Aufstellen eines Containers zur Aufnahme von Grünschnitt von Kleinanlieferern mit einem Fassungsvermögen von maximal 15 m<sup>3</sup> sowie im Norden als Hundetoilette. Die Festsetzungen wurden im Wesentlichen übernommen, jedoch wurde das zulässige Volumen des Grünschnittcontainers geringfügig erhöht und die Abgrenzungslinie zwischen den beiden Grünflächen nach Süden entsprechend der tatsächlichen Nutzungszuordnung verschoben. Hinzu kommt im Bereich des Festplatzes innerhalb der Stellplatzreihen sowie an der nördlichen und südlichen Grenze die kleinteilige Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün**.

Im Bereich südlich des Grundpfades werden bestandsorientiert sowie entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Wohnungsferne Hausgärten** festgesetzt. Die Zweckbestimmung wurde im Zuge der vorliegenden Planung zur Klarstellung angepasst; bislang wurden die privaten Grünflächen als „Eigentümergeärten“ bezeichnet. Ein städtebauliches Erfordernis für die Aufnahme weitergehender textlicher Festsetzungen wird hierfür im Übrigen nicht gesehen.

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen und von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### 3.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung und setzt fest, dass flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° und einer Dachfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Für die Eindeckung von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt hiervon unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

### 3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit insbesondere für wildlebende Kleintiere ist dabei ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

### 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Besonderen Wohngebiet und Urbanen Gebiet Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind. Die Wertstoffbehälter im Bereich des Festplatzes bleiben somit von der Festsetzung unberührt.

## 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Anspach innerhalb des durch die Bahnhofstraße im Norden, die Breitestraße im Westen, die Taunusstraße im Süden und die Friedrich-Ebert-Straße im Osten begrenzten Bereiches, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Die **Erschließung** der Baugrundstücke ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Änderungen. Jedoch wird erstmalig auch im Bereich des Grundpfades bis auf die Höhe der bestehenden Zuwegung zum Kindergarten eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung wird im Bebauungsplan darüber hinaus entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 2013 eine mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 10/1 zu belastende Fläche festgesetzt. Hierdurch wird die bestehende rückwärtige Erschließung ausgehend vom Grundpfad auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

## 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Den innerhalb des Besonderen Wohngebietes auf dem Flurstück 51 (Flur 18) zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokonto-Maßnahme zugeordnet.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

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

Sofern Rodungen im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen 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. mit der Ausweisung von Besonderem Wohngebiet, Urbanem Gebiet, entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentlicher und privater Grünflächen kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, gemischten Nutzungen, innerörtlichen Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Zudem handelt es sich Zuge der vorliegenden Planung nicht um die erstmalige Überplanung bislang unbebauter oder ungenutzter Flächen, sondern vielmehr um die bestandsorientierte Anpassung bisheriger bauplanungsrechtlicher Vorgaben in Form einer Zusammenführung der Festsetzungen bereits rechtswirksamer Bebauungspläne. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.



## 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und kann aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird seitens der Stadt Neu-Anspach für den Bereich des Plangebietes sichergestellt.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen 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.*

#### § 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.

Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 20.10.2017 hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose bereits als Prognosefläche und teilweise als Bestand berücksichtigt wurde. Das Plangebiet wird überwiegend der kanalisierten Prognosefläche F22 „Anspach Ost“ und teilweise den kanalisierten Flächen F21 „Anspach Süd“ sowie F17 „Anspach Mitte Nord“ zugeordnet. Die Prognosefläche F22 ist an den Regenüberlauf R11 „Stockheimer Grund“, die kanalisierte Fläche 21 an den Regenüberlauf R10 „Breite Straße“ und die Fläche F17 an den Regenüberlauf RO8 „Bahnhofstraße“ angeschlossen. Gemäß den Ergebnissen der bisherigen SMUSI-Prognose 2010 lagen die o.g. Regenüberlaufbauwerke unter den maximal zulässigen Richtwerten. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan durch die Umwidmung insbesondere der Art der baulichen Nutzung keine wesentliche Erhöhung der Schmutzfracht und des Schmutzwasseranfalls verursachen wird. Somit wird hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

### Trinkwasserschutzgebiet

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

## Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, jedoch verläuft entlang des Grundpfades verdoht die Usa (Flurstücke 6 und 18/1).

## Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherefähigkeit 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 oberirdischen Stellplätzen und durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sowie der Dachflächen von Gebäuden mit flach geneigten Dächern. 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 Altlasten und Bodenbelastungen

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 26.10.2017 darauf hingewiesen, dass im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für den Geltungsbereich insgesamt fünf **Altstandorte** (jeweils nicht bewertet bzw. noch nicht näher untersucht) geführt. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, wird in der Stellungnahme diesbezüglich ausgeführt, dass Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bei den nachfolgend genannten Flächen bisher nicht bekannt sind und zu erwarten ist, dass weitere Altstandorte im Plangebiet bestehen.

ALTIS-Nr.	Straße	Firma
434.007.010-000.053	Friedrich-Ebert-Straße 2	Ott (Uhrenreparaturwerkstatt)
434.007.010-000.059	Breitestraße 14	Schöffner (Bauunternehmen) H. Schmidt II KG (Bauunternehmen)
434.007.010-000.058	Breitestraße 10	Bangert (Eisen- und Stahldreherei)
434.007.010-000.060	Breitestraße 4	Adolf Henrici & Sohn OHG (Baugeschäft, Tankanlage)
434.007.010-000.082	Taunusstraße 19	Kohlen-Jäger (Kohlenhandlung, Heizöl) Michel (Autoreparaturwerkstatt) Jäger (Stanzerei- u. Metallverarbeitung)

Darüber hinaus sind weitere Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

## 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 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 25.10.2017 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits **Versorgungsleitungen** und **Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zwischen Leitungsbestand und Baumstandorten eingehalten wird. Die Richtlinie GW125 ist einzuhalten.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 20.10.2017 auf die vorhandenen **Erdkabel des Stromversorgungsnetzes** sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Bei der Projektierung der **Bepflanzung** ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass 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, haben die beauftragten Baufirmen vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 26.09.2017 darauf hingewiesen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen **Telekommunikationslinien** bei Bauarbeiten weiterhin gewährleistet bleiben müssen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 12.10.2017 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 26.10.2017 darauf hingewiesen, dass gesunder **Baumbestand** zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Darüber hinaus ist die Verwendung von **Unkrautschutzfolien** (sog. Geofolien oder Geovlies) innerhalb der öffentlichen Grünflächen aus naturschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 28.09.2017 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen **Fluglärm** durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

## 12 Bodenordnung

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

## 13 Kosten

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

## 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.02.2017, Bekanntmachung: 09.09.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 25.09.2017 – 27.10.2017, Bekanntmachung: 09.09.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 27.10.2017, Frist: 19.09.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

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

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

---

### /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 15.11.2017

  
Planungsbüro Holger Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16  
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de