



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

Datum, 18.02.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/38/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.05.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	07.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2015	

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

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

#### Sachdarstellung:

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

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

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

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

#### Beschlussvorschlag:

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

#### I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

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

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

Seite 7: Zufahrt Breite Straße / Am Festplatz

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

Seite 7: Verkehrsregelung Fahrradwegenetz / Usatalweg

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

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Deutsche Bahn AG**

**Schreiben vom 08.01.2015, Az.: TÖB-FFM-14-10817**

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

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

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

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

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

**5. Hochtaunuskreis FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung**

**Schreiben vom 10.02.2015, Az.: 60.00.06**

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

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

***Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 25 barrierefreien Wohneinheiten sowie ca. 1.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine innerörtliche, an das Rathaus

angrenzende Fläche von insgesamt 0,36 ha und befindet sich innerhalb des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans „Grundpfad“ sowie dessen Änderungen.

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

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

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es sind keine Anregungen vorzutragen.

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

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

- DG (Dachgeschossfläche) kann zur besseren Verständlichkeit in die Zeichenerklärung aufgenommen werden.
- Bei flach geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung ab einer zusammenhängenden Fläche von über 12m<sup>2</sup> wünschenswert.

**Zu 5: Den Anregungen wird entsprochen.**

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

Gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gibt es keine Bedenken. Eine Darstellung der Grundflächenzahl, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal erreicht werden kann, ist wünschenswert, um nachzuvollziehen, dass 20.000m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

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

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

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

**Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

**Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

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

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

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

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

**Die Planunterlagen werden durch entsprechende Angaben redaktionell ergänzt. Die geplante Bebauung im Bereich der Bahnhofstraße entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist bauplanungsrechtlich bereits im Zuge der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zulässig. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Da die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie auf das Stadtklima im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft und im Ergebnis nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, wird an der vorliegenden Planung weiterhin festgehalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet jedoch bereits entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen, mit denen ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung bauplanungsrechtlich sichergestellt werden kann. Die geplanten Stellplätze auf den Flurstücken 46 und 47 werden gemäß den textlichen Festsetzungen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und die verbleibenden Grünflächen als solche gesichert, sodass hier kein Widerspruch zur Darstellung des Festplatz-Bereiches im Landschaftsplan besteht. Der Regionale Flächennutzungsplan bedarf indes keiner Änderung.**

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

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

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

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

**Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauGB bereits fest, dass als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten an der**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

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

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

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

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

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

***Zu 18: Der Anregung wird entsprochen.***

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

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

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

Herrn Andreas Hillebrand 069 213-26628

[a.hillebrand@nrm-netzdienste.de](mailto:a.hillebrand@nrm-netzdienste.de)

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

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

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

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

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

***Der Anregung wird entsprochen.***

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

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

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

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

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

#### **9. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 12.02.2015, Az.: III 31.2-61d 02/01 - 102**

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

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

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf Folgendes hin:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:



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

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

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

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

***Die Hinweise der Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.***

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

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

***Die Hinweise aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen.***

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

## **10. Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 12.01.2015**

Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme.

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

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

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

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

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

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

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

**11.Syna GmbH**

**Schreiben vom 24.02.2015**

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

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die beigefügten Lagepläne werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; die Leitungsverläufe werden, wie angeregt, nachrichtlich in die Planzeichnung zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.**

## II. Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der hier Dorfgebiet festsetzt und zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nunmehr entsprechend geändert werden soll. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse), wie angesprochen, erhöht. Dies entspricht zunächst dem städtebaulichen Ziel der Stadt Neu-Anspach im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und **Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem**

*Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren.*

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

<b>Übersicht Festsetzungen</b>	<b>Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Dorfgebiet</b>	<b>Vorhabenbezogene Festsetzung</b>
<b>Grundflächenzahl</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
<b>Geschossflächenzahl</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>II</b>	<b>III + DG</b>
<b>Bauweise</b>	<b>offen</b>	<b>---</b>
<b>Maximal zulässige Höhe</b>	<b>---</b>	<b>11 m + 3,60 m für Staffelgeschoss</b>
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>Mit 2. Änderung von 1991 erweitert</b>	<b>Gegenüber 2. Änderung reduziert</b>

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

Vor dem Gebäude sind nur sechs Parkplätze geplant, die direkt von der Bahnhofstraße aus anzufahren sind. Die aktuelle Verkehrs- und Parksituation in der Bahnhofstraße ist schon jetzt sehr angespannt.

Der moderne Geschäftsbetrieb, Arztpraxen sowie Gastronomiebetriebe benötigen eine möglichst hohe Kapazität an Stellflächen vor dem Gebäude.

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

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Die geplanten insgesamt 32 Tiefgaragenstellplätze sind primär für die künftigen Bewohner vorgesehen. Weitere 13 Parkplätze werden ebenfalls auf dem eigentlichen Baugrundstück und nochmals 16 Parkplätze auf dem Grundstück auf den Flurstücken 46 und 47 geschaffen. Von diesen Parkplätzen sollen die Parkplätze mit kurzer Anbindung zur Straße (Stellplätze an der Bahnhofstraße und am Festplatz) als Kurzzeit- und Besucherparkplätze vorgesehen werden. Entlang der Bahnhofstraße werden bewusst keine weiteren Stellplätze vorgesehen, um einerseits eine weitgehend geschlossene Bauflucht entlang der Straße zu ermöglichen und andererseits zugleich Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu vermeiden, die im Zuge eines starken Besucherparkverkehrs unmittelbar an der Bahnhofstraße bedingt durch häufiges Einfädeln oder Rangieren unweigerlich entstehen würden. Gleichwohl können Kurzzeit- und Besucherparkplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Im Bereich des bisherigen Bouleplatzes werden indes 16 Stellplätze neu geschaffen, ein Entfallen von bisherigen Parkplätzen, die anderen Nutzungen zugeordnet sind oder vorbehalten sein sollen, erfolgt demnach nicht.***

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

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

**Die Zugeständnisse:**

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

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

Dem Investor sollte es, auf dem von ihm erworbenen Grundstück von 2900 Quadratmetern, möglich sein, sich im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans (keine Ausnahmen im Bauumfang) für Wohn- und Geschäftsbebauung und der gültigen Stellplatz- und Grünflächenordnung zu bewegen. Ein ausreichend großes Objekt könnte auch dann noch wirtschaftlich realisiert werden. Da der Investor Itasi selbstverständlich stets die maximale Rendite aus seinen Projekten anstrebt, ist es die Aufgabe unserer Kommune die Grenzen und Regeln für diese Projekte möglichst allgemeingültig vorzugeben. Diese Rahmenbedingungen sollten nicht für einen einzelnen Investor angepasst oder sogar durch ihn vorgegeben werden.

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

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

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

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

## **2. Sammelstellungnahme Öffentlichkeit**

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

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

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

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

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

***Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-***

Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren.

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

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,6	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III + DG
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	11 m + 3,60 m für Staffelgeschoss
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

***hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes im Übrigen möglich und zulässig. So kann es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neu zu ordnen.***

***Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. Die erneute Entwurfsöffnung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.***

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

***Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

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

Es werden Grünbereiche ohne Not zerstört.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht untersucht worden.

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

Der Grünbereich wird überwiegend asphaltiert.

***Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

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

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

***Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (1).***

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

***Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (2).***

Die Geschosßflächenzahl nimmt ein riesiges Ausmaß ein. Der hierdurch verursachte Stellplatzbedarf kann auf dem eigentlichen Baugrundstück nicht nachgewiesen werden. Es ist unbegreiflich, dass



städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen, um den Fehlbedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück des Bauherrn auszugleichen.

**Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

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

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

**Zu 9: Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen.**

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

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

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

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach**

soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren.

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

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

Übersicht Festsetzungen	Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,6	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III + DG
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	11 m + 3,60 m für Staffelgeschoss
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll. Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der

**landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhaben bezogenen Bebauungsplanes in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus. Schließlich ist von Bedeutung, dass die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanten Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes im Übrigen möglich und zulässig. So kann es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neu zu ordnen.**

**Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. Die erneute Entwurfsoffenlegung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.**

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

**Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zur zwischenzeitlich erfolgten Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung. Als Ergebnis der Untersuchung kann das geplante Bauvorhaben jedoch immissionsschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden.**

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

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

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

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**4. Rechtsanwalt Haldenwang**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert werden soll. Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Planung auch die beiden Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1991 und 2001 entsprechend zu ändern. Zutreffend ist folglich, dass die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden sollen. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Das geplante Staffelgeschoss für die Penthouse-Wohnungen wird zudem allseitig von der nächstgelegenen Außenwand zurückgesetzt, während auch das die Garage umfassende Geschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße vollständig unterirdisch angelegt wird. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine fünfgeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt durch Baugrenzen für einzelne Geschosse differenziert die überbaubaren Grundstücksflächen fest, sodass der geplante Baukörper und die Fassaden in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung erfahren.**

**Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung der Bebauungsplan-Änderung und des geplanten Bauvorhabens kann ergänzend ausgeführt werden, dass mit der vorliegenden Planung über die vorgenannten Erwägungen und Planziele hinausgehend insbesondere auch bedarfsgerecht Wohnraum für die ansässige Bevölkerung in integrierter Lage und kombiniert mit weiteren Angeboten und Dienstleistungen geschaffen werden kann. Dies folgt nicht nur**

den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung baulicher Maßnahmen im Innenbereich. Die geplante Bebauung soll in einem Bereich erfolgen, der bereits seit vielen Jahren durch eine aufgegebenene Nutzung und brachliegende bauliche Anlagen gekennzeichnet war und nunmehr städtebaulich nicht nur neu geordnet, sondern auch entsprechend aufgewertet werden soll. Mithin gehen Erneuerung und Fortentwicklung im Bereich vorhandener Ortsteile einher.

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

<b>Übersicht Festsetzungen</b>	<b>Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	0,6
<b>Geschossflächenzahl</b>	0,6	1,2
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	II	III + DG
<b>Bauweise</b>	Offen	---
<b>Maximal zulässige Höhe</b>	---	11 m + 3,60 m für Staffelgeschoss
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

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

Schließlich kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt werden. Die erneute Entwurfsoffenlegung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.

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

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

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

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

***Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Die Aufstellung eines solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt bereits nach der Wertung des Gesetzgebers regelmäßig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger voraus, wobei die Gemeinde ihre Bauleitplanung durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Vorhabenträger gleichsam steuert und die jeweiligen Planungsschritte durch die zuständigen Gremien der politischen Beratung und Beschlussfassung unterliegen. Hiervon ist vorliegend auszugehen. Auf die Zulässigkeit der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird nachfolgend an entsprechender Stelle in den Beschlussempfehlungen eingegangen.***

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

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

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

***Nach der Wertung des Gesetzgebers und der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substanzieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse***

*verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach. Auch kann die Aufstellung eines nur auf ein Baugrundstück ausgerichteten Bebauungsplanes städtebaurechtlich durchaus zulässig sein. Schließlich dient die erneute Entwurfs offenlegung insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die städtebauliche Erforderlichkeit und die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.*

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

#### **Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

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

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



**Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung zur Mindestbegründung des Baugrundstückes wird in der Begründung zum Bebauungsplan durch eine Klarstellung ergänzt. Auf den nördlichen Teilgeltungsbereich entfallen insgesamt rd. 2.951 m<sup>2</sup>. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung um 50 % bis einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Demnach verbleiben rd. 590 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche, von denen gemäß textlicher Festsetzung 2.5.1 mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Dies entspricht einem Umfang von rd. 177 m<sup>2</sup>, der vorliegend auch entsprechend hergestellt werden kann. Dem voraussichtlich zu erwartenden Einwand einer investorenfreundlichen und gleichfalls nachträglichen Auslegung der Festsetzung kann bereits entgegnet werden, dass es sich hierbei um die seitens des gemäß § 4b BauGB mit der Planerarbeitung beauftragten Planungsbüros verschiedentlich getroffene Regelung handelt.**

Ein Grundstück, das komplett versiegelt wird (zutreffend der landschaftspflegerische Fachbeitrag), kann schwerlich zu 30 % bepflanzt werden. Bei einem Versiegelungsgrad, der hier bei annähernd 100 % liegen dürfte, kann eine Grundflächenzahl nicht auf 0,8 begrenzt werden. Gekrönt werden die Widersprüche durch eine Aussage im Rahmen der faunistischen Untersuchungen und artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“. Aus einer Untersuchung im Dezember 2014 werden Vermutungen abgeleitet, wobei gleichzeitig betont wird, aus rechtlichen Gründen (siehe hierzu später) seien Umweltauswirkungen nicht zu betrachten. Auf Seite 15 wird folgender Hinweis gegeben, der erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert:

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

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

**Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

Bauherr, Planer und Stadt Neu-Anspach haben

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

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

**Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Verwiesen wird auf die vorgenannten und nachfolgenden Ausführungen.**

#### **A.**

#### **Offenlegung | Bekanntmachungsfehler**

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

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

Die hier vorliegende Bekanntmachung verletzt die Nr. 1. **Es ist nicht bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung**

nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. Umso widersprüchlicher ist, dass im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages doch eine Art Umweltprüfung, wenn auch unvollständig und unbrauchbar, versucht worden ist. In Wirklichkeit hat eine sachgerechte Umweltprüfung nicht stattgefunden. Da nicht nur ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, vielmehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Debatte steht, sind die Anforderungen des § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu erfüllen. Dort heißt es:

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

Eine derartige Information ist nach den Unterlagen, die eingesehen werden konnten, nicht erfolgt. **Ein Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung ist nicht festgelegt worden.** Es sind auch keine Behörden beteiligt worden. **Was nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwingend erforderlich ist, soll nach § 13 a BauGB, sofern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, einfach wieder entfallen können.** Beide gesetzlichen Regelungen bestimmen Gegensätzliches. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es auf die Umweltprüfung an. Beim Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren kann die Umweltprüfung unter bestimmten Voraussetzungen entfallen. **Unumstößlich ist, dass bei der Bekanntmachung im beschleunigten Verfahren die Notwendigkeit besteht, den Bürgern mitzuteilen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll** (wie dies hier vorgesehen ist). Im Übrigen sind in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 die hierfür wesentlichen Gründe darzulegen. Dies alles ist in der Bekanntmachung unterblieben. **Es liegt ein grundlegender Verfahrensmangel vor.**

**Zu 17: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

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

Es geht der Stadt Neu-Anspach darum, den bestehenden Bebauungsplan für ein einziges Grundstück, soweit es um die Bebauung mit dem Wohn- und Geschäftshaus geht, zu ändern. Im Übrigen sind der Festplatz und ein weiteres, im Eigentum der Stadt stehendes Grundstück von der Beplanung betroffen. Auf diesen Grundstücken wird die Baumaßnahme (Wohn- und Geschäftshaus) aber nicht ausgeführt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein einziges Grundstück ist - ohne dabei sofort auf die richtige Verfahrenswahl einzugehen - grundsätzlich nicht ausgeschlossen, aber kritisch zu betrachten. Ein auf nur ein Grundstück beschränkter Bebauungsplan kann rechtlich zulässig sein (BVerwG ZfBR 1994, 101). An den gesetzlichen Anforderungen, **insbesondere an der Notwendigkeit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (städtebauliche Ordnung)**, ändert sich nichts.

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

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

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

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

Gegen diesen Grundsatz verstößt der Bebauungsplan-Entwurf grundlegend.

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

Flurstücks 15/2 voll ausgenutzt werden. Die zulässige Geschoßfläche nach dem gegenwärtigen Bebauungsplan liegt bei ca. 2.300 qm, bezogen auf zwei Vollgeschoße.

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

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

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

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

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

Die notwendige Betrachtung der Belange der übrigen Eigentümer im „alten“ Plangebiet hat die Stadt Neu-Anspach auch nicht ansatzweise vorgenommen, vielmehr im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erkennen gegeben, **dass nur für ein Einzelvorhaben alles ganz schnell gehen soll.** Es soll eine Baugenehmigung für ein bestimmtes Bauvorhaben ermöglicht werden, für das es in der Nachbarschaft kein Vorbild gibt. Im Durchführungsvertrag erklärt die Stadt,

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

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

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

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

#### ***Zu 22: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

Dabei ist der Stadt Neu-Anspach ein weiteres, nur durch **rechtliche Kurzsichtigkeit** zu erklärendes Missgeschick unterlaufen. Aus dem Antrag der Firma itasi AG vom 25.8.2014 wird deutlich, dass zur Verwirklichung der Bebauung des Flurstücks 15/2 eine Teilfläche aus dem Flurstück 47 von der Stadt Neu-Anspach erworben werden muss. Da ein Umlegungsverfahren nicht vorgesehen ist, bedeutet dies, **dass eine notarielle Vereinbarung zum Erwerb des Flurstücks 47 zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Bauräger abgeschlossen werden muss.** Da schon im Antrag vom 25.8.2014 - im Durchführungsvertrag heißt es in § 3 hierzu widersprüchlich „22.9.2014“ - auf den Grundstückserwerb hingewiesen worden ist, hätte der Durchführungsvertrag der notariellen Beurkundung bedurft. Das Beurkundungserfordernis des § 311 b Abs. 1 BGB erstreckt sich auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach den Willen der Parteien das schuldrechtliche Rechtsgeschäft zusammensetzt (Busse/Griwotz VEP - Der Vorhaben- und Erschließungsplan, 2. Auflage, Anm. 141). Erwirbt der Vorhabenträger von der Gemeinde Grundstücke, die er im Rahmen der Durchführung des

Vorhabens benötigt, muss beurkundet werden (a.a.O. Rn. 142). **Die Beurkundungsbedürftigkeit für die Übertragung des Flurstücks 47 führt dazu, dass der ganze Durchführungsvertrag, der lediglich handschriftlich am 29.1.2015 unterzeichnet worden ist, der notariellen Beurkundung bedarf.** Da nicht protokolliert worden ist, sind von vornherein die Anforderungen des § 12 BauGB nicht zu erfüllen. Ein Bebauungsplan kann nur dann in Kraft gesetzt werden, wenn zuvor ein **rechtswirksamer** Durchführungsvertrag abgeschlossen worden ist. Die Verletzung des Beurkundungserfordernisses führt dazu, dass es an einem formwirksamen Durchführungsvertrag mangelt. **Der Bebauungsplan kann nicht in Kraft gesetzt werden.** Die Nachholung einer Beurkundung ist denkbar, hilft der Stadt Neu-Anspach aber nicht weiter. Mit einer Nachbeurkundung der mangelhaften Unterlagen, in Kenntnis der Mängel und Fehler, die in der heutigen Stellungnahme aufgezeigt werden, **würde die Stadt Neu-Anspach in notarieller Form bestätigen, dass es ihr auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften nicht ankommt.** Damit würde im Durchführungsvertrag vorweg die Unwirksamkeit der Bauleitplanung festgeschrieben (notariell dokumentierter Abwägungsausfall).

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

***Zu 23: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen***

***Die notariellen Vereinbarungen zum Erwerb der Flurstücke 46 und 47 zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger werden in der entsprechend vorgesehenen Form erfolgen. Die Erforderlichkeit eines notariell beurkundeten Durchführungsvertrages wird indes nicht gesehen.***

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

***Zu 24: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Sowohl in § 3 Abs. 2 BauGB als auch gemäß der Rechtsprechung wird begrifflich unterschieden in Arten umweltbezogener Informationen und umweltrelevante Stellungnahmen. Die Bekanntmachung der Arten umweltbezogener Informationen war in der erfolgten Bekanntmachung der Entwurfsoffenlegung insofern entbehrlich; eine Verletzung der Formvorschriften ist diesbezüglich nicht zu erkennen. Unabhängig davon wurde jedoch über das gesetzliche Mindestmaß hinaus bekanntgemacht, dass neben dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung auch ein landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Arten umweltbezogener Informationen öffentlich ausliegen.***

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB scheidet hier schon deshalb aus, weil die von Gesetzes wegen zu beachtenden Voraussetzungen für ein derartiges Verfahren nicht vorliegen. Die Begründung zum Bebauungsplan behauptet schlicht, mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen

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

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

**Zu 25: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind jedoch entgegen der vorgebrachten Auffassung durchaus gegeben, sodass der Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit nur einer Entwurfs offenlegung aufgestellt werden kann. Aus dem Baugesetzbuch wird keine Vorschrift ersichtlich, die einer Kombination des Instrumentes vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem beschleunigten Verfahren entgegensteht. Im Übrigen steht auch die Rechtsprechung einer solchen Kombination nicht entgegen.**

**Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wäre dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch wird der Schwellenwert des 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von maximal 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche erkennbar unterschritten. Im Hinblick auf die allgemeinen tatbestandlichen Anwendungsvoraussetzungen kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend sehr wohl um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch der Begriff der Nachverdichtung herangezogen werden kann. In Anlehnung an die Rechtsprechung des VGH Hessen kann eine Maßnahme der Innenentwicklung auch dann gegeben sein, wenn für ein**



**einzelnes Grundstück, welches im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes liegt und eine bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung aufweist, eine von der bisherigen Situation abweichende Bebauung oder Nutzung ermöglicht werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist eine solche Überplanung eines kleineren Bereiches innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes jedenfalls regelmäßig möglich. Eine Maßnahme der Innenentwicklung kann sich dabei auch auf den Bereich beschränken, der den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung des Gebietes sind ebenfalls nicht von vornherein städtebaurechtlich unzulässig. Schließlich bedarf es, nicht nur bei einer Maßnahme der Innenentwicklung, regelmäßig keiner kompletten Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes mit seinem ursprünglichen räumlichen Geltungsbereich.**

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

**Zu 26: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

### C.

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

Anzuwenden sind die § 1 ff. BauGB. Wenn der bestehende Bebauungsplan geändert werden soll, ist ein „normales“ Änderungsverfahren einzuleiten. Dies bedeutet weiter, dass auch § 1 a BauGB anzuwenden ist. Im Verfahren, das die Stadt Neu-Anspach anstrebt, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich gestrichen, weil er vermeintlich nicht erforderlich ist. Da in Wirklichkeit ein bestehender Bebauungsplan zu ändern ist, greift § 1 a BauGB uneingeschränkt ein. **Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist darzustellen und zu gewährleisten.** Auch hier liegt ein grundlegender Mangel in der Planung. Im Übrigen sind alle Normen anzuwenden, die sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als zu beachten erweisen. Für ein Änderungsverfahren gilt nichts anderes. **Es hat eine auf das gesamte Plangebiet zu erstreckende Untersuchung des Artenschutzes zu geben.** Die Belange der Eigentümer im gegenwärtigen Plangebiet sind zu untersuchen. Verkehrs- und Lärmbelange, eine ggf. notwendige Änderung von Nutzungsarten sind für den gesamten Planbereich des gegenwärtigen **Bebauungsplanes zu untersuchen.**

**Zu 27: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

***Bebauungsplanes von 1988 bezogene artenschutzrechtliche Prüfung wird vorliegend nicht gesehen; die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen erfolgte in der fachlich gebotenen und gesetzlich geforderten Form.***

***Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes wird jedoch gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die erneute Entwurfsoffenlegung dient insbesondere auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden können. Insofern erfolgt eine entsprechende Vervollständigung des Abwägungsmaterials auch als Ergebnis der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen.***

#### **D.**

#### **Zu den einzelnen Festsetzungen und zur Begründung des Bauungsplanes**

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

Wem bestimmte Ausnutzungswerte nicht passen, **stellt künftig den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungsplans für sein konkretes Bauvorhaben.** Andere Bürger, die in einem bestehenden Bauungsplangebiet bestimmte Bauansprüche haben, die ihrerseits verlangen können, dass auch Grundstücke, bei denen Abrissarbeiten anstehen und eine Neubebauung geplant ist, die bisherigen Festsetzungen des Bauungsplanes einhalten müssen, werden nicht gefragt. Es wird alles beschleunigt erledigt. Auf die gesetzlichen Anforderungen kommt es nicht an. **So heißt im Antrag der Gesellschaft vom 25.08.2014 auf der Seite 1 am Ende auch ganz schlicht, zur Umsetzung des Bauvorhabens bedürfe es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungsplanes.** Warum dies so sein soll (sein muss), wird mit keinem Wort erklärt. Selbstverständlich übernehme man auch die Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des ca. 270 qm großen städtischen Grundstücks. Im Übrigen werden im Antrag von vornherein verlockende Zugeständnisse zugunsten der Gemeinde angeboten, um die Planung letztendlich zugunsten des Bauherrn umso mehr zu erleichtern.

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

**notwendigen Stellplätze verfügt, nimmt städtischen Grund und Boden in Anspruch.** Es wird nicht dargestellt, warum der gesamte Stellplatzverkehr nicht von der Bahnhofstraße direkt in eine geschlossene Tiefgarage geführt wird. **Es sind ausschließlich finanzielle Gründe, die den Bauherrn geldmäßig entlasten, die direkten Nachbarn mit Abgasen und Lärm rücksichtslos belasten.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gewerblichen Nutzung mit der Folge, dass sich die unzuträglichen Lärmsituationen über den ganzen Tag wiederholen werden.

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

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

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

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

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

**Zu 34: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 35: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelt es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein**

***Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Die textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf daher gestrichen, da hierfür keine Erforderlichkeit besteht.***

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

**Zu 36: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Zu 37: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 38: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

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

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

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

**Zu 39: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen an entsprechender Stelle.**

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

**Zu 40: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (13).**

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

**Zu 41: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Zu 42: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (15).**

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

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

**Zu 43 und 44: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Ein Widerspruch zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung ist jedoch nicht erkennbar.**

Ein grundlegender Fehler in der Begründung liegt darin, dass die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Lärm und Abgasimmissionen überhaupt nicht betrachtet worden ist. Hier hätten Gutachten eingeholt werden müssen. **Die offene, erdgeschossige Garage führt zu einer Verlärmung und Verschmutzung durch Abgase der gesamten Umgebung, insbesondere aber des Flurstücks 12/3.** Finanzielle Entlastungsgesichtspunkte zugunsten des Bauherrn führen zu Planungswillkür.

**Zu 45: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Zu 46: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Eine abwägungserhebliche Beeinträchtigung der Bedeutung des Plangebietes für das Stadtklima ist im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht zu erkennen. Dies wurde auch bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt. Aus der tabellarischen Gegenüberstellung zu (4) bis (6) wird zudem deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll. Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhaben bezogenen Bebauungsplanes in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus. Schließlich ist von Bedeutung, dass**

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

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

**Zu 47: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Verwiesen wird sinngemäß auf die vorgenannten Ausführungen an entsprechender Stelle.**

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

**Zu 48: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Zu 49: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (15).**



In Ergänzung der bereits erfolgten Darlegungen zum - verunglückten - **Artenschutzbeitrag** ist weiter anzumerken, dass die Methode, die dargestellt worden ist, gleichzeitig belegt, dass eine sachgerechte Ermittlung gar nicht stattgefunden hat und zu dem fraglichen Zeitpunkt auch gar nicht erfolgen konnte. Die Darlegungen sind insgesamt unbrauchbar. Durch den Hinweis am Schluss (Seite 15) wird das Problem verdeutlicht: **Die Nutzung des Plangebiets als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse ist nicht nur möglich, sondern wahrscheinlich, wenn der Abriss nicht bis zum 28.02.2015 abgeschlossen ist.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

**Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Vorliegend sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach geändert werden. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten 25 Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Nach der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt,**

*dass den Gemeinden ein substanzieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis eine entsprechende Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach.*

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

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

4. Im Übrigen wird ausdrücklich gerügt, dass für den gesamten Bereich im Tal, beginnend mit dem Festplatz, über die Abstellplätze, die durch das Rathaus genutzt werden, bis hin zu den Abstellplätzen, die Gegenstand des künftigen Bauvorhabens des Bauherrn sein sollen, **keinerlei Verkehrsuntersuchung** vorgenommen worden ist. Hier liegt ein kompletter Abwägungsausfall vor, der der Planung bescheinigt, was sie in Wirklichkeit ist: Begünstigung eines einzelnen Eigentümers.

**Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

Herr Bürgermeister Hoffmann wird mit den Bemerkungen zitiert,

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

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

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

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

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

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

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

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

Die angedachten Festsetzungen für das Grundstück Bahnhofstraße 30 verkehren das gesetzgeberische Ziel in sein Gegenteil. Der Entwurf des Vorhabenträgers weist an der

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

- c) Im Garagengeschoss-Bereich befinden sich insgesamt 32 Abstellplätze, wobei jeweils zwei Abstellplätze hintereinander liegen. Sie können von der gemeinsamen Zufahrt in der Mitte der Garagengeschossfläche nicht angefahren werden. Jeweils acht Abstellplätze können nur von der jeweiligen Außenseite her erreicht werden. Dies wiederum ist nur möglich, wenn Abgrabungen an der Grundstücksgrenze vorgenommen werden, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes gar nicht erlauben. Von den vermeintlich 32 Abstellplätzen sind nur 16 Abstellplätze in der Tiefgarage durch eine Zufahrt, die als Nebenanlage nach § 21 a Abs. 1 BauNVO zulässig ist, erreichbar. 16 weiteren Abstellplätzen stehen, was ihre Nutzung angeht, die Höhenlage des Grundstücks, die unzulässige Massierung von Abstellplätzen an der Grenze zu Wohnnutzungen und die nach Maßgabe des Vorentwurfs zum Teil gar nicht erkennbare Anfahrbarkeit entgegen. Die Bebauungsplanfestsetzung von 16 Abstellplätzen in der erdgeschossigen Parkebene und von acht oberirdischen Abstellplätzen direkt an bzw. in der Nähe von Flurstück 12/3 verstößt gegen nachbargeschützte Rechtspositionen der Eheleute Kubitzka.
- d) Der Vorentwurf des Vorhabenträgers sieht auf dem Festplatzgelände, Flurstück 27, vier Stellplätze und sieben Garagen (insgesamt 11 Stellmöglichkeiten) vor. Die Begründung zum Bebauungsplan beschreibt auf Seite 3, dass die erforderlichen Stellplätze in einer offenen Tiefgarage auf dem Baugrundstück selbst, im Bereich des Festplatzes und auf einem von der Stadt zu erwerbenden Grundstück angrenzend an den Festplatz nachgewiesen werden. § 1 des Durchführungsvertrages erklärt, dass Gegenstand des Vertrages die Flurstücke 15/2, 46 und 47 sind. Das Flurstück 27 ist in den Durchführungsvertrag nicht einbezogen worden. Nach der Begründung des Bebauungsplanes soll es aber gleichwohl als Stellplatzfläche dem Bauherrn zur Verfügung gestellt werden. Allein die Tatsache, dass Fremdgrundstücke der Stadt Neu-Anspach für die Erfüllung der Stellplatzpflicht auf einem Privatgrundstück in Anspruch genommen werden, auf diesem Grundstück aber keine Tiefgarage errichtet wird, schließt es aus, für das Baugrundstück eine offene erdgeschossige Parkebene als Vollgeschoss festzusetzen, dass auf die Geschossfläche nicht anzurechnen ist.
- e) Soweit durch Herrn Bürgermeister Hoffmann in der Presse die Behauptung wiedergegeben wird, diese Fläche aus dem Festplatzgrundstück werde nicht zur Verfügung gestellt, der Vorhabenträger werde ein Grundstück von der Stadt erwerben, steht diese Äußerung im Gegensatz zum Durchführungsvertrag und zur Begründung des Bebauungsplanes. In den Stellungnahmen für die Eheleute Kubitzka wurde an keiner Stelle behauptet, die Teilfläche aus den Flurstücken 46 und 47 solle nicht vom Vorhabenträger käuflich erworben werden. Ganz im Gegenteil, der formelle Mangel, der Durchführungsvertrag hätte notarielle beurkundet werden müssen, wird gerade aus der Tatsache hergeleitet, dass die Stadt versprochen hat, aus städtischem Grundbesitz für die Deckung eines Stellplatzbedarfes auf einem Privatgrundstück Teilflächen aus Grundstücken an den Vorhabenträger zu veräußern. An keiner Stelle ist im Übrigen die Behauptung widerlegt, dass die Stadt aus dem Festplatzgelände Grundstücke zur Verfügung stellt. Das Gegenteil ergibt sich aus der Begründung des Bebauungsplans. Der Vorentwurf ist Gegenstand und Teil des Durchführungsvertrages. Von einer Veräußerung von Teilflächen aus dem Flurstück 27 an den Vorhabenträger ist keine Rede. Die in der Zeitung wiedergegebene Behauptung des Bürgermeisters ist, wenn sie in dieser Form gefallen ist, irreführend.
- f) Auf dem Festplatzgrundstück werden weitere sechs Stellplätze nach Maßgabe des Vorentwurfes des Vorhabenträgers vorgehalten. Auf den Teilflächen der Flurstücke 46 und 47 befinden sich insgesamt 12 Stellplätze.

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

16 Abstellplätze mit dem Makel behaftet sind, dass sie ordnungsgemäß nicht angefahren werden können.

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

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

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

Darüber hinaus ist bereits darauf hingewiesen worden, dass eine Verwirklichung der Planung einen unzulässigen Rangierverkehr direkt an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 12/3 auslösen würde, die in nachbargeschützte Rechte der Eigentümer dieses Grundstücks, der Eheleute Kubitzka, eingreift. Auf den Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 11.12.2013 wird nochmals verwiesen. Herr Hornmann, Vorsitzender Richter beim Verwaltungsgericht in Frankfurt am Main und Kommentator der Hess. Bauordnung weist in der zweiten Auflage darauf hin, dass § 3 Abs. 1 HBO als Generalklausel dazu zwingt, Stellplätze und Garagen nur so anzuordnen und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit anderer nicht schädigt. Die Vorschrift wird als nachbarschützend angesehen. Auf Hornmann, HBO, 2. Aufl., Anm. 29 und 31 zu § 44 HBO wird verwiesen.

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

***Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Im Rahmen der Stellungnahme wurde insbesondere der Hinweis vorgebracht, dass es sich bei dem die Garage umfassenden Geschoss nicht um ein Garagengeschoss i.S.d. § 12 Abs. 4 Satz 1 BauNVO handelt und demnach die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthaltene textliche Festsetzung 2.2.2 zur Nichtanrechenbarkeit des Garagengeschosses auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unzulässig sei. Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelt es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung tatsächlich nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Die textliche Festsetzung wird zum 2. Entwurf daher gestrichen, da hierfür keine Erforderlichkeit besteht.***

2. Der Durchführungsvertrag wurde am 29.01.2015 privatschriftlich unterzeichnet. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs gerade begonnen. Wenn behauptet worden ist (so die in der Presse wiedergegebene Äußerung des Herrn Bürgermeister Hoffmann),

die Bedenken der Anlieger würden eingearbeitet, bedeutet dies, dass der Durchführungsvertrag nicht vollzogen werden kann. Der Bürgermeister kommt damit zum gleichen Ergebnis, zu der auch die Stellungnahmen der Eheleute Kubitzka gelangen. Wären keine Fehler gemacht worden, wäre auch nichts einzuarbeiten. Auch diese Bemerkung ist geeignet, die Öffentlichkeit in die Irre zu führen. Was schon unterschrieben worden ist und damit den Charakter des Endgültigen erhalten hat, steht jeder Abwägung, die auf Nachbarbelange eingehen soll, entgegen.

3. Der Durchführungsvertrag, der im konkreten Fall der notariellen Beurkundung bedurft hätte, ist zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 12 Anm. 16). Durchführungsvertrag und Bebauungsplan dürfen sich inhaltlich nicht widersprechen, der Abschluss eines Durchführungsvertrags vor der Bürgerbeteiligung kann nur eines belegen, dass es auf die Einwendungen der Bürger überhaupt nicht ankommen soll, weil vollendete Tatsachen geschaffen werden sollen. Nur so ist zu erklären, dass der Durchführungsvertrag selbst zu Beginn des Offenlegungsverfahrens abgeschlossen worden ist. Etwaige Stellungnahmen und ihre Inhalte sollten nicht abgewartet werden. Soweit ein ganz zentrales Problem der angedachten Bebauungsplan-Festsetzung betroffen ist, nämlich die Festlegung der Nichtanrechnung eines Garagengeschosses, kann der Durchführungsvertrag überhaupt nicht vollzogen werden, weil die Festsetzung unwirksam ist.

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

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

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

„Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.“

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

**Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

5. Soweit Herr Bürgermeister Hoffmann in seiner Stellungnahme das Gemeinwohl hervorhebt, übersieht er, dass ein öffentliches Interesse an der Errichtung des Baukörpers auf dem Grundstück Bahnhofstraße 30 **aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht ersichtlich ist.** Dieses

öffentliche Interesse wäre darzulegen gewesen, um überhaupt eine Überprüfbarkeit des Bebauungsplanes zu geben.

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

***Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

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

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

***Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

***Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen zunächst den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete bzw. Mischgebiete. Bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen handelt es sich entgegen der im 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzung zwar tatsächlich nicht um ein Garagengeschoss, jedoch auch nicht um ein Vollgeschoss nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Ein Widerspruch wird demnach nicht erkannt.***

Ob die in der Presse wiedergegebene Bemerkung des Vorstandes der itasi AG eine angemessene Reaktion auf rechtliche Ausführungen ist, mag jeder Betrachter für sich beurteilen. Wenn er eine Beurteilung zu „100 %“ abgeben kann, stellt sich lediglich die Frage, **wer** Herrn Wingerter die



anwaltlichen Stellungnahmen, die nicht zur Weitergabe an Dritte freigegeben worden sind, übermittelt hat. Auch dies mag im weiteren Verfahren geklärt werden.

**Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

Der Durchführungsvertrag leidet unter zwei grundlegenden Mängeln:

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

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

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

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

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

projektierte und durchzuführende Vorhaben stehe fest. Der Magistrat der Stadt Neu-Anspach verpflichtet sich, alles dafür zu tun, dass so gebaut werden kann, wie dies im Durchführungsvertrag und den hierzu gehörenden Plänen von vornherein abschließend festgelegt worden ist.

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

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

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

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

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

***Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

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

**Vertragsentwurf durch Beschluss des Magistrates aufgehoben. Der fortgeschriebene Entwurf des Durchführungsvertrages wird vor Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Erforderlichkeit eines notariell beurkundeten Durchführungsvertrages wird wie bereits dargelegt nicht gesehen.**

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

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

Die Ziele enthalten Festlegungen, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind. Der RegFNP, der, soweit es sein Zustandekommen betrifft, in der Entscheidung im Einzelnen dargestellt wurde, sei verbindliche Vorgabe für die Bebauungsplanung der Gemeinden. Unter der Gliederungsnummer 3.4.1 „Siedlungsgebiete“ sei im Regionalplan als Ziel Z 3.4.1-9 formuliert:

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

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

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

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

**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

Die im Durchführungsvertrag festgelegten Ausnutzungswerte führen hier zu folgendem Ergebnis:

1. Die **Grundflächenzahl** liegt bei 0,6, kann bis 0,8 überschritten werden, tatsächlich liegt sie bei fast 1,0. Das beabsichtigte Vorhaben ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig.

2. Die **Geschossflächenzahl** wird mit 1,2 festgelegt (Höchstwert nach § 17 BauNVO). Die tatsächliche Geschossflächenzahl liegt bei mindestens 1,6, da das Garagengeschoss nicht als solches festsetzungsfähig ist und die entsprechende Fläche bei der Berechnung der Geschossflächen nicht unberücksichtigt bleiben kann.
3. Ein **Garagengeschoss** kann überhaupt nicht festgesetzt werden, weil die gesetzlichen Voraussetzungen nach §§ 12, 21 a Abs. 1 BauNVO nicht vorliegen. Wesentliche Teile des vermeintlichen Garagengeschosses werden für andere Zwecke beansprucht, sie dienen nicht dem Abstellen von Fahrzeugen, der Bonus kann nicht beansprucht werden, weil oberirdisch Abstellplätze errichtet werden, eine Zusammenfassung der Abstellplätze im erdgeschossigen Garagengeschossteil und alle oberirdischen Abstellplätze führen nicht dazu, dass die Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück erfüllt werden kann, das Festplatzgrundstück wird für Stellplätze in Anspruch genommen, ein weiteres Grundstück soll an den Vorhabenträger verkauft werden, um dort ebenfalls oberirdische Abstellplätze zu errichten, die sich aus der konkreten Stellplatzsituation ergebenden Verkehrs- und Lärmbelastungen sind weder untersucht noch abgewogen worden.
4. Es liegt ein grober Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB, die **Ziele der Raumordnung**, vor. Unter Berücksichtigung der besonderen Örtlichkeiten, das Baugrundstück ist von einem MD-Gebiet umgeben, der Verkehrsverhältnisse auf der Bahnhofstraße werden für ein ca. 3.000 qm großes Grundstück 23 Wohneinheiten geschaffen. Für 10.000 qm wären maximal 35 Wohneinheiten zulässig. Werden 23 Wohneinheiten auf einen Hektar hochgerechnet, ergibt sich eine Zahl an Wohneinheiten von 76. Diese Zahl liegt weiter über dem Zielwert, der nach der regionalen Raumordnungsplanung maximal zulässig ist (VGH Urteil vom 20.03.2014). Es sind maximal 11 Wohneinheiten festsetzungs- und genehmigungsfähig.
5. Ein **naturschutzrechtlicher Ausgleich**, der nach §§ 12, 1 a BauGB geboten ist, wird nicht durchgeführt, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c BauGB wurden nicht beachtet. Fast 100 % versiegelte Fläche sollen ohne jeden Ausgleich zugelassen werden.
6. Eine **Abwägung** nach § 1 Abs. 7 BauGB, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist durch Abschluss des Durchführungsvertrages präjudiziert. Sie kann nicht stattfinden.
7. Da das Garagengeschoss auf die Geschossfläche anzurechnen ist, ergibt sich eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Geschossfläche, **die städtebaulich nicht gerechtfertigt ist** (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).
8. Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind vom **naturschutzrechtlichen Ausgleich** nach § 1 a BauGB nicht freigestellt.
9. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann zwar im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, es müssen aber die **Voraussetzungen des § 13 a BauGB** vorliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Der Verstoß führt zur Unwirksamkeit der Planung.
10. Da ein Bebauungsplan besteht, ist ein **Änderungsverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB** durchzuführen. Alle Eigentümer im jetzigen Plangebiet sind zu beteiligen. Der Verstoß hiergegen führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.
11. **Die Nichteinbeziehung der Nachbargrundstücke** in die Abwägung stellt einen Verstoß gegen die §§ 1 Abs. 7 und 8 BauGB dar.
12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt nicht die Merkmale der **Erforderlichkeit** für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es liegt ein **Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB** vor.
13. Die Abstellplätze sind nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen (Verstoß gegen § 44 HBO).
14. Die Kette der Festsetzungsverstöße
  - zu hohe Grundflächenzahl
  - tatsächliche Geschossfläche weit über 1,2
  - Verkennung des Begriffs des Garagengeschosses
  - Festsetzung oberirdischer Abstellplätze auf dem Grundstück an der Nachbargrenze

- Verdoppelung des Bonus durch nichtvorliegen eines Garagenschosses und Anordnung oberirdischer Abstellplätze
- Schaffung oberirdischer Abstellplätze auf Nachbargrundstücken
- grundlegender Verstoß gegen den Tiefgaragenbonus

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

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

**Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

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

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

Gebiete beschrieben, die untersucht und zu bewerten sind. Sie sind offensichtlich. Die Begründung zum Bebauungsplan verschließt jedoch endgültig die Augen. Auf Seite 12 unten heißt es wörtlich:

**„Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.“**

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

***Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

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

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

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

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnhofstraße 30 –Stand 21.04.2015
2. Textteil – Stand 21.04.2015
3. Vorhaben- und Erschließungsplan – Stand 21.04.2015
4. Begründung – Stand 21.04.2015
5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Stand 21.04.2015
6. Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse – Stand Dez. 2014  
– aktualisiert April 20154 –
7. Geräuschimmissionsprognose – Stand 14.04.2015
8. Pläne Syna GmbH – Schreiben Vom 24.02.2015