



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

7. September 2022

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Dienstag**, dem **13.09.2022**
um **20:00** Uhr

im den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 11. Sitzung des Umweltausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

- 1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/10/2022 über die Sitzung des Umweltausschusses am 05.07.2022**
- 2. Beratungspunkte**
 - 2.1 2022 - 08 Entwicklung Gewerbegebiet Wenzelholz
 1. Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG
 2. Antrag auf Änderung Regionaler Flächennutzungsplan
 3. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGBVorlage: 246/2022
 - 2.2 2022 - 08 Entwicklung Gewerbegebiet Wenzelholz
Eckdaten für den Bebauungsplan
Vorlage: 247/2022
- 3. Mitteilungen des Magistrats**
- 4. Anfragen und Anregungen**

gez.
Regina Schirner
Ausschussvorsitzende

Folgende Gäste werden eingeladen:
Friederike Schulze (AG Klima + Umwelt)

Protokoll

Nr. XIII/11/2022

der öffentlichen Sitzung des Unterausschusses

vom Dienstag, dem 13.09.2022

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:25 Uhr

I. Vorsitzende

Schirner, Regina

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Birk-Lemper, Karin

Hoffmann, Klaus

Jäger, Thomas

Linden, Cornelius

Siats, Günter

vertritt Rahner, Judith

Stöckl, Charlotte

Töpperwien, Bernd

vertritt Otto, Artur

Zunke, Sandra

vertritt Schmidt, Fabian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Kraft, Uwe

Kulp, Kevin

Moses, Andreas

Scheer, Cornelia

Strutz, Birger

Ziegele, Stefan

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

Bosch, Corinna

Planz, Sascha

Scheer, Volker

Schubert, Gabriele

V. Von den Beiräten

Oestreich, Ursel

vertritt Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

VII. Als Gäste

Schulze, Friedericke AG Klima + Umwelt

VIII. Schriftführung

Corell, Sarah

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie bringt den Vorschlag, das Begehren der NBL-Fraktion zum Thema Wasserversorgung auf dem Friedhof Anspach, im Umweltausschuss zu besprechen, statt im Bauausschuss zu erledigen, da es ein Umweltthema sei. Sie lässt darüber abstimmen. Es herrscht Einigkeit darüber, dass das Thema im Umweltausschuss besprochen wird. Es wird als Tagesordnungspunkt 2.3 ergänzt. Gegen die weitere Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/10/2022 über die Sitzung des Umweltausschusses am 05.07.2022

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/10/2022 über die Sitzung des Umweltausschusses am 05.07.2022 zu genehmigen.

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

2. Beratungspunkte

- 2.1 2022 - 08 Entwicklung Gewerbegebiet Wenzenholz**
1. Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 H LPG
2. Antrag auf Änderung Regionaler Flächennutzungsplan
3. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Vorlage: 246/2022

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes berichtet die Ausschussvorsitzende Regina Schirmer, dass eine Fraktion für den größten Landabgeber Rederecht beantragt habe, weil mit diesem überhaupt noch nicht über die Thematik gesprochen wurde. Sie möchte den Antrag ablehnen und begründet es damit, dass es in der Vergangenheit zu unschönen Szenen gekommen sei, als Privatpersonen Rederecht in den Ausschüssen bekommen haben. Zudem berichtet Sie, dass der Bürgermeister zwischenzeitlich ein Gespräch mit dem Landabgeber geführt habe und dieser somit berichten und für diesen sprechen könne. Die antragsstellende Fraktion ist damit einverstanden.

Außerdem wurde vereinbart, dass beide Tagesordnungspunkte zusammen beraten werden. Zur besseren Übersichtlichkeit wird die Protokollierung unter diesem Tagesordnungspunkt 2.1 vorgenommen.

Bürgermeister Thomas Pauli berichtet vom Gespräch mit dem Landabgeber und erklärt anhand einer Karte, was besprochen wurde. Konkret hat sich der Landabgeber daran gestört, dass die Flurstücke 139/1, 139/3 (teilweise) und 139/5 (teilweise) im Stadtentwicklungskonzept, welches als Anhang der Vorlage beigefügt ist, dass die Flächen als Gewerbeflächen eingestuft sind. Diese würden zu nah an der bestehenden Wohnbebauung liegen und können kein Gewerbebauland werden. Im Gespräch wurde sich darauf geeinigt vorzuschlagen, diese Flächen als Wohn- oder Mischgebietsflächen vorzusehen und als Ausgleich für die Gewerbefläche die Flurstücke 135, 136 und 137 zusätzlich beim Regionalverband und beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Beantragung des Zielabweichungsverfahrens zu beantragen.

Uwe Kraft sieht es als sinnvoll an, die jetzt bestehende Wohnbebauung, als weitere Wohnbebauung anzuschließen und unterstützt den Vorschlag des Bürgermeisters.

Bernd Töpferwien sieht eine Erschließung des Wohngebiets über den Stabelsteiner Weg und die Taunusstraße kritisch und regt an, in der zukünftigen Planung eine Zufahrt zur Saalburgstraße zu prüfen.

Thomas Pauli erwidert, dass die Saalburgstraße zu weit entfernt sei und eine Erschließung über die Heisterbachstraße erfolgen müsse.

Kevin Kulp erläutert, dass er beiden Vorlagen zustimmen werde, da es wichtig sei die beiden Unternehmen zu unterstützen. Er hält es allerdings für wichtig, die Bevölkerung frühzeitig mitzunehmen und beantragt eine

Bürgerinformationsveranstaltung so früh wie möglich durchzuführen, wo unter anderem auch die Einfügung der 20,00 m hohen Hallen in die Landschaft dargestellt wird.

Klaus Hoffmann unterstützt den Antrag von Herrn Kulp und sieht ebenfalls eine Aufklärung über den aktuellen Verfahrensstand als wichtig an.

Andreas Moses unterstützt die Vorlagen. Er findet, dass 20,00 m sehr hoch seien, aber es solle bedacht werden, dass es in der Senke geplant sei.

Karin Birk-Lemper führt aus, dass sich die FWG-Fraktion ebenfalls anschließen werde. Sie bittet zu prüfen, ob eine Aufstockung der Verteilung der Photovoltaikmodule auf 75 % möglich sei. Zudem gibt sie zu bedenken, dass nicht nur die Gewerbesteuererinnahmen wichtig für die Stadt seien, sondern auch die Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies solle bei der Vergabe der Grundstücke beachtet werden.

Bernd Töpferwien bittet um Prüfung, inwiefern die Bepflanzung auf der öffentlichen Fläche zwischen der neuen Gewerbefläche und der Heisterbachstraße erhalten bleiben kann. Zudem bittet er aufgrund der Wirkung der neuen Gebäude zu prüfen, ob Bäume und andere Bepflanzungen in Richtung Heisterbachstraße auf den Gewerbegrundstücken festgesetzt werden können.

Cornelia Scheer fragt an, wie die Flächen heute genutzt werden. Zudem fragt sie, welche Bedeutung das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen habe, ob es sich dabei um Frischluftschneisen handele und wie die Aussicht auf Änderung des reg. FNP mit der dieser Zone habe.

Sarah Corell antwortet, dass die Flächen heutzutage vorrangig als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Welche Funktionen die angesprochenen Vorbehaltsgebiete haben, kann nicht sicher beantwortet werden. Es handele sich um einen Belang, welche genauer untersucht werden müsse und bei der Änderung des reg. FNP berücksichtigt und abgewogen werden müsse.

Stefan Ziegele führt aus, dass ihm das Thema Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung fehle. Es sollen bei der Planung Rückgewinnungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Thomas Pauli erläutert, dass die angesprochenen Themen im weiteren Verfahren geprüft werden.

Andreas Moses appelliert, keine Diskussionsbeiträge zu führen, es handele sich um Grundsatzbeschlüsse. Darüber hinaus regt er an, den Zeitpunkt der Bürgerversammlung zu überdenken, da aktuell vieles noch nicht konkret feststehe und geprüft werden müsse.

Günther Siats weist darauf hin, dass die landwirtschaftlichen Wege neben der Heisterbachstraße beim Bau Heisterbachstraße extra für den landwirtschaftlichen Verkehr angelegt wurden. Dies müsse bei der Planung berücksichtigt werden.

Cornelia Scheer stimmt Herrn Ziegele zu und weist auf die Wichtigkeit der Wasser- und Abwasserplanung hin.

Kevin Kulp bekräftigt nochmal seinen Antrag zur Bürgerinformationsveranstaltung. Es handele sich um eine fundamentale Änderung des Ortseinganges und es sei somit wichtig die Bevölkerung mitzunehmen. Es werde voraussichtlich mehrere Veranstaltungen geben.

Regina Schirner stimmt Herrn Kulp zu und hält eine erste Information an die Bevölkerung möglichst frühzeitig für wichtig.

Birger Strutz führt aus, dass die CDU-Fraktion ebenfalls eine Bürgerveranstaltung für wichtig erachtet.

Ausschussvorsitzende Regina Schirner bringt die Vorlage 246/2022 mit den angekündigten Änderungen von Bürgermeister Thomas Pauli sowie der beantragten Bürgerinformationsveranstaltung gemeinsam zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. beim Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Gewerbegebietes Wenzelholz 1. BA sowie Wohn- bzw. Mischgebiet zu stellen, um im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im ersten

Schritt ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO ausweisen zu dürfen sowie das Gebiet in weiteren Schritten entwickeln zu können.

2. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes Wenzelholz 1. BA sowie den weiteren Flächen, die im Stadtentwicklungskonzept beschlossen wurden, zu stellen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll entsprechend eine „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden.
3. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Ausnahme vom Flächenausgleich zu stellen.
4. den Bebauungsplan Gewerbegebiet Wenzelholz 1.BA, Stadtteil Anspach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171.
Planziel ist die die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.

Ergänzend wird beschlossen, die beim Regionalverband und beim Regierungspräsidium Darmstadt anzumeldenden Flächen, wie folgt zu ändern: Die Flurstücke 139/1, 139/3 (teilweise) und 139/5 (teilweise) nicht, wie im Stadtentwicklungskonzept vorgesehen, als Gewerbeflächen anzumelden, sondern als Wohn- oder Mischgebietsflächen und als Ausgleich dafür die Flurstücke 135, 136 und 137 zusätzlich als Gewerbefläche anzumelden.

Zudem wird beschlossen, dass schnellstens eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen ist, um die Bevölkerung frühzeitig mitzunehmen. Mit dem weiteren Planungsstand sollen auch weitere Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt werden.

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

2.2 2022 - 08 Entwicklung Gewerbegebiet Wenzelholz
Eckdaten für den Bebauungsplan
Vorlage: 247/2022

Zur besseren Übersichtlichkeit wird die Protokollierung unter dem Tagesordnungspunkt 2.1 vorgenommen.

Ausschussvorsitzende Regina Schirner bringt die Vorlage 247/2022 zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen, folgenden Eckdaten / Festsetzungen für die Flächen (zusammen ca. 35.000 m²) der Unternehmen Adam Hall GmbH und Gudeco GmbH zuzustimmen:

1. maximale Gebäudehöhe 20 m
2. GRZ 0,5
3. Ausschluss von Verbrennung fossiler Brennstoffe
4. Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind im Plangebiet zulässig und erwünscht
5. mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten

Die genauen Festsetzungen der restlichen bebaubaren Flächen werden im Bauleitplanverfahren festgelegt.

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

2.3 Wassersituation Friedhof Anspach

Andreas Moses begründet das Begehren der NBL-Fraktion über die Wassersituation auf dem Friedhof Anspach zu sprechen. Er schlägt vor, zukünftig Wassertonnen, die befüllt werden, aufzustellen.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass das Wasser aus einem Hochbehälter stamme, welcher in den Sommermonaten leerlaufen könne. Zudem habe er festgestellt, dass es oftmals auch ein Verbrauchsthema sei. Wenn das Wasser leer sei, würde nur noch punktuell gegossen werden, ansonsten oftmals das ganze Grab.

Kevin Kulp fragt, ob vor dem Begehren im Ausschuss darüber zu sprechen, mit der Friedhofsverwaltung gesprochen wurde? Er regt an beim nächsten Mal, erst bei der Verwaltung anzufragen und dann erst einen Zeitungsartikel zu veröffentlichen und im Ausschuss darüber zu reden. Trotzdem findet auch er, dass es ein wichtiges Thema sei.

Thomas Jäger führt aus, dass er es eine ungerechte Verteilung finde, dass der Westerfelder Friedhof mit Trinkwasser versorgt werde und in Anspach kein Wasser zur Verfügung stehe. Insbesondere der älteren Bevölkerung könne nicht zugemutet werden, von zu Hause schwere Wasserkanister zum Friedhof mitzunehmen, um die Gräber zu pflegen. Zudem merkt er an, dass am Westerfelder Friedhof Wasser in großen Mengen für die private Gartenbewässerung gezapft werde. Er schlägt vor, Wassertonnen zum Auffangen des Regenwassers an der Trauerhalle in Anspach aufzustellen.

Andreas Moses hält es für wichtig, eine Lösung für die nächsten Jahre zu finden. Das Problem müsse gelöst werden.

Karin Birk-Lemper erläutert, dass Wasser ein kostbares Gut sei, jedoch müsse trotzdem für das nächste Jahr eine Lösung gefunden werden.

Ursel Oestreich regt an, für den Westerfelder Friedhof eine Lösung zu finden, zukünftig Brauchwasser statt Trinkwasser zur Bewässerung anzubieten.

Andreas Moses berichtet, er habe auf dem Hausener Sportplatz beobachtet, dass der Rasensprenger trotz Regen gewässert habe.

Günther Siats erwidert, dass die Sportplätze eine Zisterne haben und somit Brauchwasser zur Bewässerung der Rasenflächen verwenden.

Friederike Schulze empfiehlt auf das Bewässern der Sportplätze in der Mittagshitze zu verzichten. Zudem schlägt Sie einen Informationsflyer oder –tafel vor, wo Pflanzen, welche mit wenig Wasser auskommen, empfohlen werden.

Bernd Töpperwien schlägt vor, das Schwimmbadwasser nach der Saison in den Hochbehälter für den Anspacher Friedhof zu fahren.

Thomas Pauli führt aus, dass ein Hundeschwimmen anstehe und dafür das Wasser im Schwimmbad entchlort werde. Die anschließende Nutzung des Wassers werde derzeit von der Verwaltung geprüft.

3. Mitteilungen des Magistrats

Entfällt

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Bernd Töpperwien fragt an, warum Eichen- und Buchenholz mit den Kennzeichen EH für die Fernwärmenutzung genommen werden und kein Fichtenholz? Er regt an, das gute Holz zum Angebot für Brennholz für Bürger zu nutzen.

*Die Stellungnahme des Förster Christoph Waehlert lautet:
Eichen- und Buchenholz von meist schlechter Qualität, wird mit „EH“ als Energieholz markiert. Es wurden in den letzten Jahren bereits 100.000 Festmeter Fichtenholz eingeschlagen und verkauft. Sprich, der Stadtwald ist so gut wie ausverkauft! Das restliche Fichtenholz, welches noch eingeschlagen wird, wird als direkter*

Erwerb im Wald verkauft, so dass der Stadt keine Kosten für Unternehmer entstehen. Die Heizanlage benötigt 1.600 Festmeter pro Jahr. Es muss auch Laubholz als Energieholz ausgewiesen werden, da der Brennwert circa 30 % besser ist, als bei Fichtenholz.

gez. Regina Schirner
Ausschussvorsitzende

gez. Sarah Corell
Schriftführerin



Vorlage

XIII/246/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.09.2022	
Umweltausschuss	13.09.2022	
Bauausschuss	15.09.2022	
Stadtverordnetenversammlung	29.09.2022	

2022 - 08 Entwicklung Gewerbegebiet Wenzholz

1. Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG
2. Antrag auf Änderung Regionaler Flächennutzungsplan
3. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.07.2022 beschlossen, das Gewerbegebiet Wenzholz zusammen mit einer Entwicklungsgesellschaft, die von den Firmen Adam Hall GmbH und GUDECO GmbH gegründet wird, zu entwickeln und den Magistrat zu beauftragen, das Projekt vollumfänglich zu unterstützen und mit der Verwaltung seinen Teil zu einer beschleunigten und erfolgreichen Realisierung beizutragen. Weiter soll geprüft werden, inwieweit die restlichen in diesem Gebiet liegenden Flächen, sowohl Gewerbeflächen wie auch Wohnbauflächen, mit in das Abweichungsverfahren einzubeziehen sind, sofern entsprechender Bedarf besteht.

Der Beschluss zur Entwicklung des Gewerbegebietes ist auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Perspektiven 2040“ gefasst worden. Die Fläche wurde in der damaligen Diskussion zu einer der primären Entwicklungsflächen erklärt, da es dort die einzige Möglichkeit für die Stadt Neu-Anspach gibt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Die angesprochene Fläche wurde zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes von der Stadt Neu-Anspach angemeldet. Da sich das Verfahren verzögert (voraussichtlicher Beschluss RegFNP: 2027 / 2028), wurde seitens des Regionalverbandes signalisiert, dass noch Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplanes beantragt und durchgeführt werden können.

Bedingt durch die sehr konkrete Nachfrage an diesem Standort durch die Unternehmen Adam Hall und Gudeco sowie weiteren Firmen, wird die Entwicklung des Gebietes noch vor der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im ersten Bauabschnitt soll die Fläche Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171 als Gewerbegebiet entwickelt werden. Bei der Planung sollen Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen sowie Wohnflächen berücksichtigt werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt die Fläche als „Fläche für Landbewirtschaftung“ teilweise überlagert mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Eine kleinere Teilfläche wird als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Um im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Gewerbegebiet sowie ggf. Wohn- bzw. Mischgebiet ausweisen zu dürfen, ist die Inanspruchnahme von insgesamt rd. 27 ha Fläche für Landbewirtschaftung bzw. Vorranggebiet für Landwirtschaft erforderlich. Nach Beschlussfassung wird beim Regierungspräsidium Darmstadt ein Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie Wohn- bzw. Mischgebiet gestellt.

Der Regionale Flächennutzungsplan muss betreffend der Ausweisung eines Gewerbegebiets sowie Wohn- bzw. Mischgebiet zu Gunsten der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ geändert werden. Nach der Beschlussfassung wird entsprechend ein Antrag beim Regionalverband gestellt.

Des Weiteren ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zu fassen. Die vorläufige Abgrenzung des Plangebietes umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171 und kann zu einem späteren Zeitpunkt noch konkretisiert / erweitert werden. Planziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.

Beschlussvorschlag:

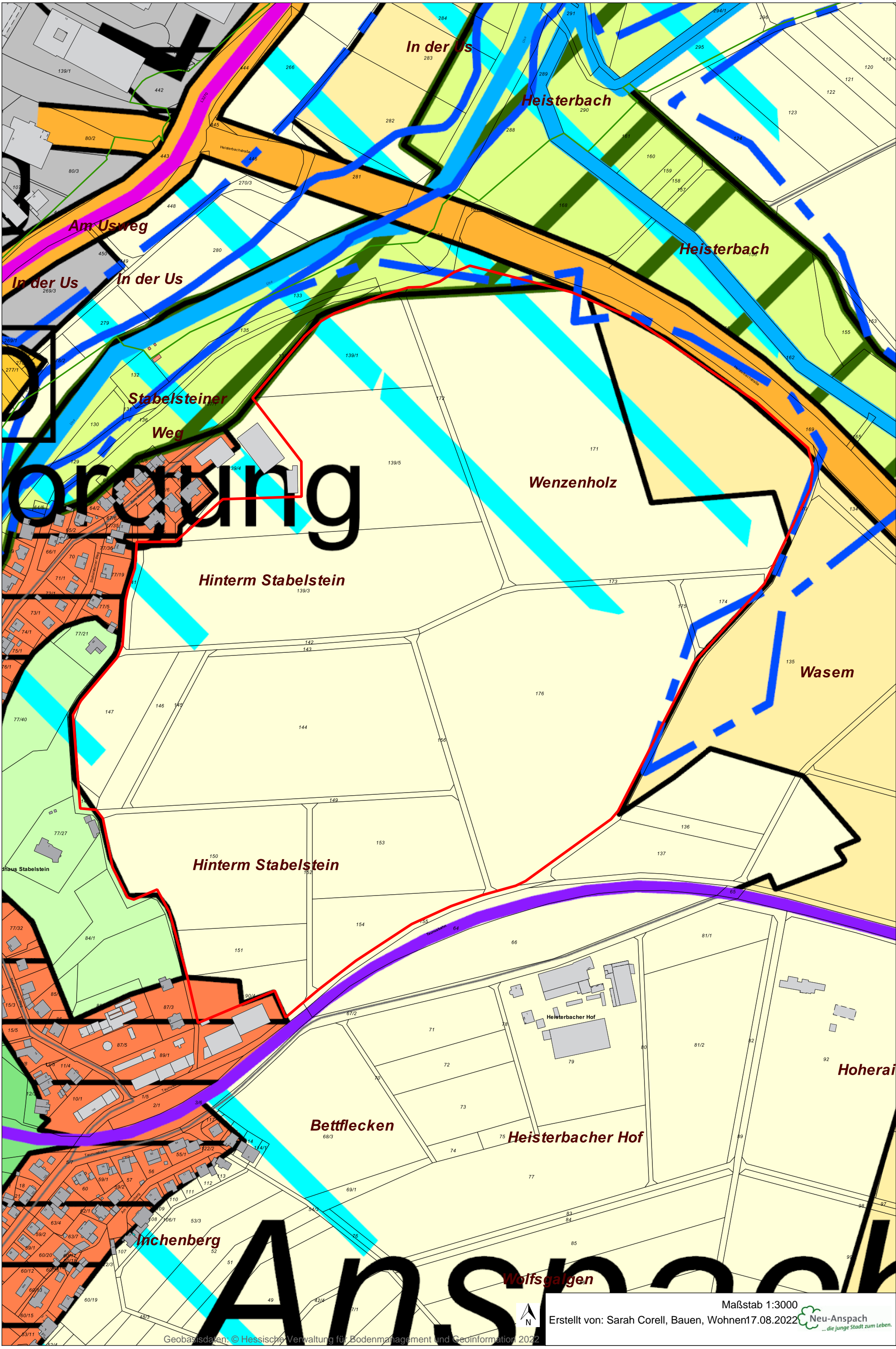
Es wird beschlossen,

1. beim Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Gewerbegebietes Wenzelholz 1. BA sowie Wohn- bzw. Mischgebiet zu stellen, um im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im ersten Schritt ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO ausweisen zu dürfen sowie das Gebiet in weiteren Schritten entwickeln zu können.
2. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes Wenzelholz 1. BA sowie den weiteren Flächen, die im Stadtentwicklungskonzept beschlossen wurden, zu stellen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll entsprechend eine „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden.
3. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Ausnahme vom Flächenausgleich zu stellen.
4. den Bebauungsplan Gewerbegebiet Wenzelholz 1.BA, Stadtteil Anspach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171.
Planziel ist die die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan
2. Lageplan Fläche Zielabweichung und Flächennutzungsplanänderung
3. Lageplan Gewerbegebiet Wenzelholz 1. BA
4. Steckbrief ISEK



Ansbach

Hinterm Stabelstein

Hinterm Stabelstein

Bettflecken

Inchenberg

Wolfsgalgen

Hoherai

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 5 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 5 Abs.2 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 5 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.2 Nr.10 BauGB § 9 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 6 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 6 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 6 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)






	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	Rechtsgrundlage § 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoLG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr. 2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikler, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikler, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

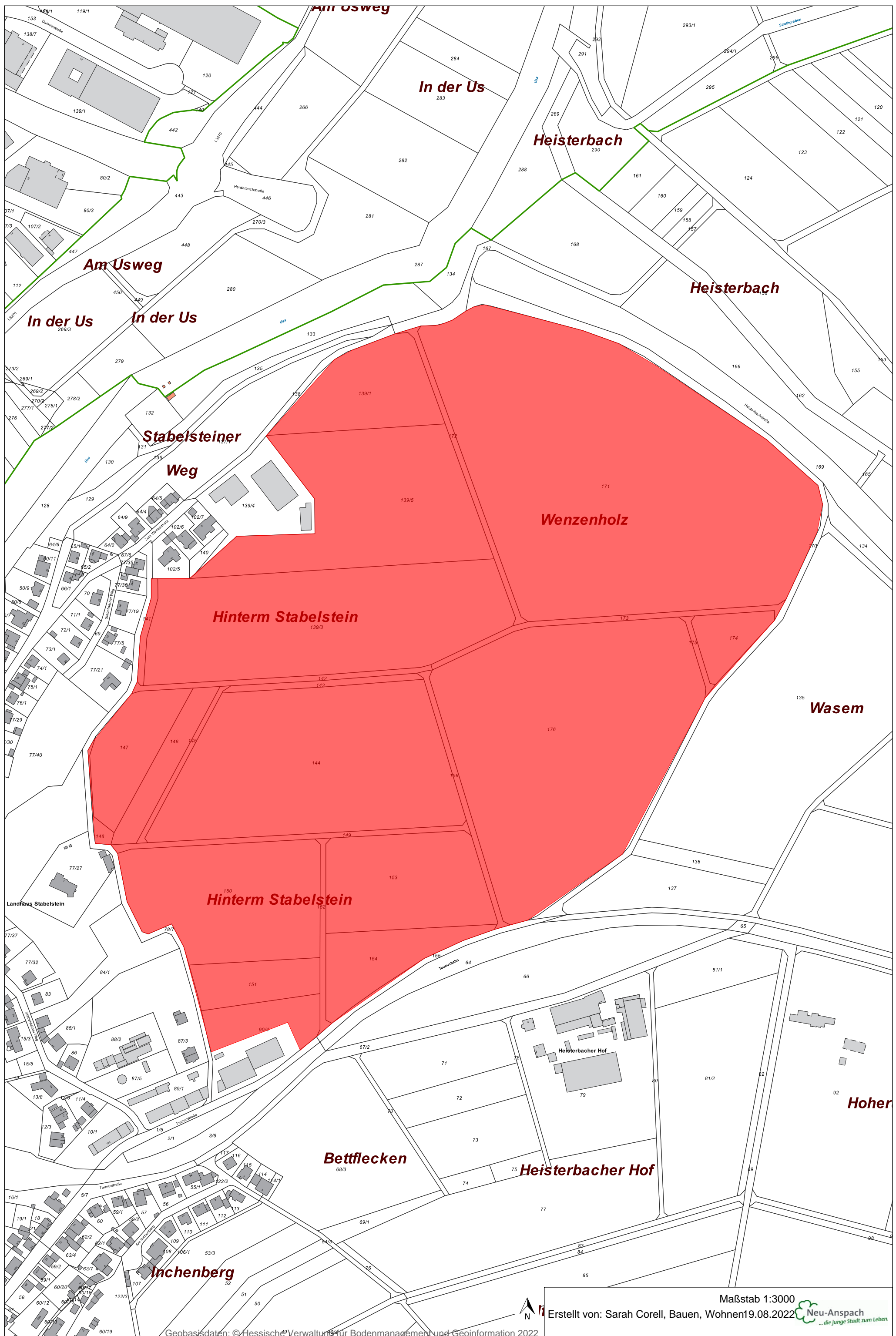
** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung



Am Usweg

In der Us

Heisterbach

Heisterbach

In der Us

In der Us

Stabelsteiner

Weg

Wenzenholz

Hinterm Stabelstein

Wasem

Landhaus Stabelstein

Hinterm Stabelstein

Bettflecken

Heisterbacher Hof

Hoher

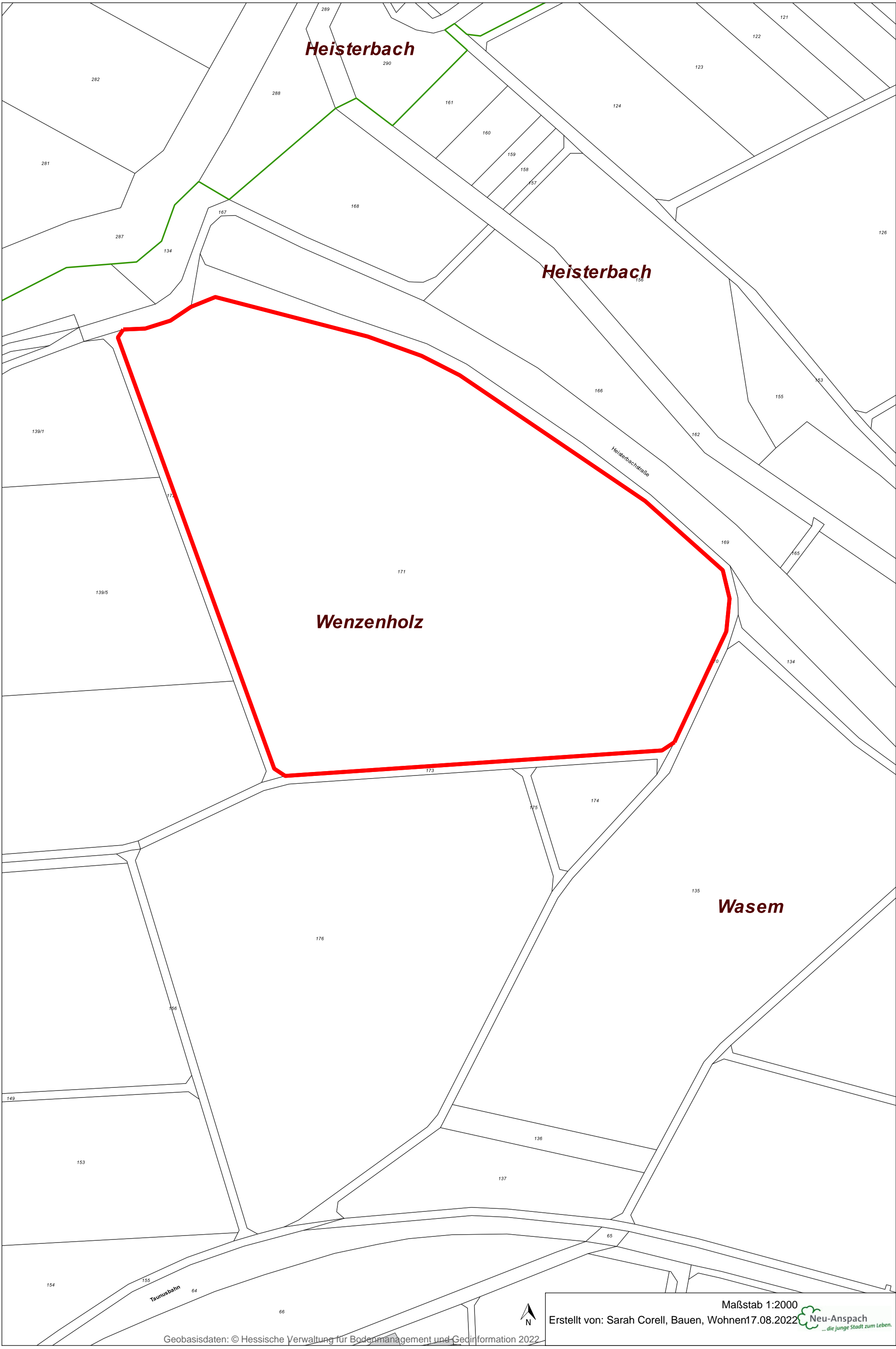
Inchenberg



Maßstab 1:3000

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen 19.08.2022





Heisterbach

Heisterbach

Wenzenholz

Wasem

Heisterbachstraße

Taunusbahn

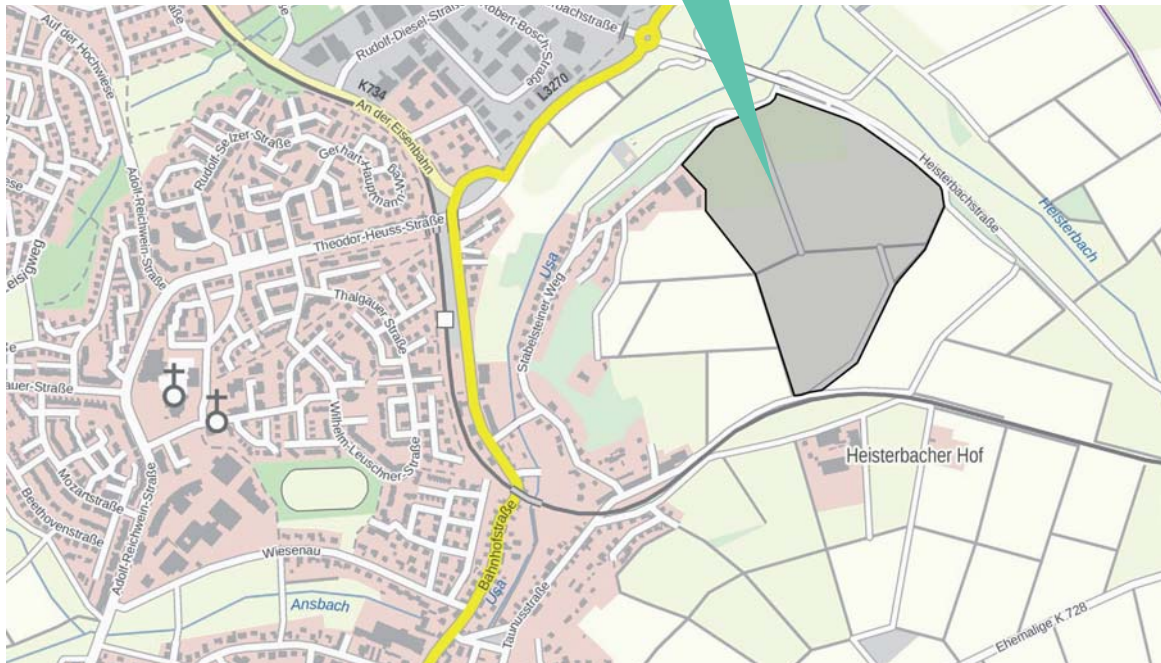


Maßstab 1:2000
Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen 17.08.2022



STANDORT 1a

Alternativenprüfung für die Ausweisung von Gewerbeflächen Stadtteil Anspach Ost, Wenzelholz



Fläche

Adresse/ Lage

südlich der Heisterbachstraße-West, am Ende des Stabelsteiner Weges

Gemarkung, Flur, Flurstück

Gemarkung Anspach (Ost), Flur 6 Flurstücke 139/1, 139/3 tlw., 139/5, Flur 7 Flurstücke 171, 176, 174

Flächengröße

ca. 154.200 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand

Flächenzuordnung/ Eigentümer

Eigentum einer Eigentümergemeinschaft, Stadt

Bodenrichtwert

nicht bekannt

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan
(RegFNP 2010)

Fläche für die Landbewirtschaftung; Vorrang Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Überschwemmungsgebiet)

Bebauungsplan

ja, teilweise liegt Flst. Nr. 171 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heisterbachstraße - West

Nutzung/ Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Acker (intensiv)
benachbarte Nutzungen	Acker, Hofanlage, Heisterbachstraße, Usbachau, Streuobstwiese
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine Anlagen
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	In minimal 81 m Entfernung befindet sich der Heisterbacher Hof südlich des Areals.

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Anbindung über Heisterbachstraße (Gemeindestraße), kurzer Weg zum GE, Geschwindigkeitsreduzierung = weniger Lärm; Erschließung und Entwicklung ohne Verkehr durch bestehende Baugebiete oder sonstige Beeinträchtigung der Anwohner möglich
ÖPNV	muss hergestellt werden; liegt innerhalb 1.000 m Radius der Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Hauptgasstrasse verläuft unterhalb der Heisterbachbrücke Strom: Leitungen liegen in der Straße Im Wenzelholz bis zur Hausnr. 6 Telekom: Leitungen liegen in der Straße Im Wenzelholz bis zur Hausnr. 6 Unitymedia: liegt nicht in diesem Bereich Wasser: Leitungen DN100 liegen in der Straße Im Wenzelholz bis zur Hausnr. 6. Im Stabelsteiner Weg liegt eine Leitung DN80. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	In der Straße Zum Wenzelholz Mischwasserkanal DN250 vorhanden, aber nicht ausreichend. Trennsystem machbar als Einleitung in die Usa sowie Direktanschluss an Schmutzkanal des Abwasserverbands (ABV). Fachgerechte Überprüfung und Zustimmung der Kläranlage notwendig. Eventuell muss SMUSI-Berechnung erstellt werden.

Boden/ Tiere Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley- Parabraunerden, Gley BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: mittel bis sehr hoch Ertragspotenzial: gering bis sehr hoch Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: gering bis mittel
Topografie	310 bis 340 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Nordost
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	Acker (intensiv); Ausgleichsmaßnahme für BG Am Inchenberg; Neuanlage einer

	Streuobstwiese Flst. 174 (nach § 13 HAGBNatSchG geschützt) (Ausgleichsfläche für Flurbereinigung Heisterbachstraße 1./2. BA); Anlegung einer Feldhecke Flst. 143 für Flurbereinigung Heisterbachstraße 1./2.BA
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potenziell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert; geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 1: Heisterbachstraße, Blickrichtung nach Westen



Abb. 2: Heisterbachstraße, Blickrichtung nach Südwesten



Abb. 3: mitten im Plangebiet, Blickrichtung Heisterbachstraße



Abb. 4: Blick vom westlichen Rand des Plangebietes

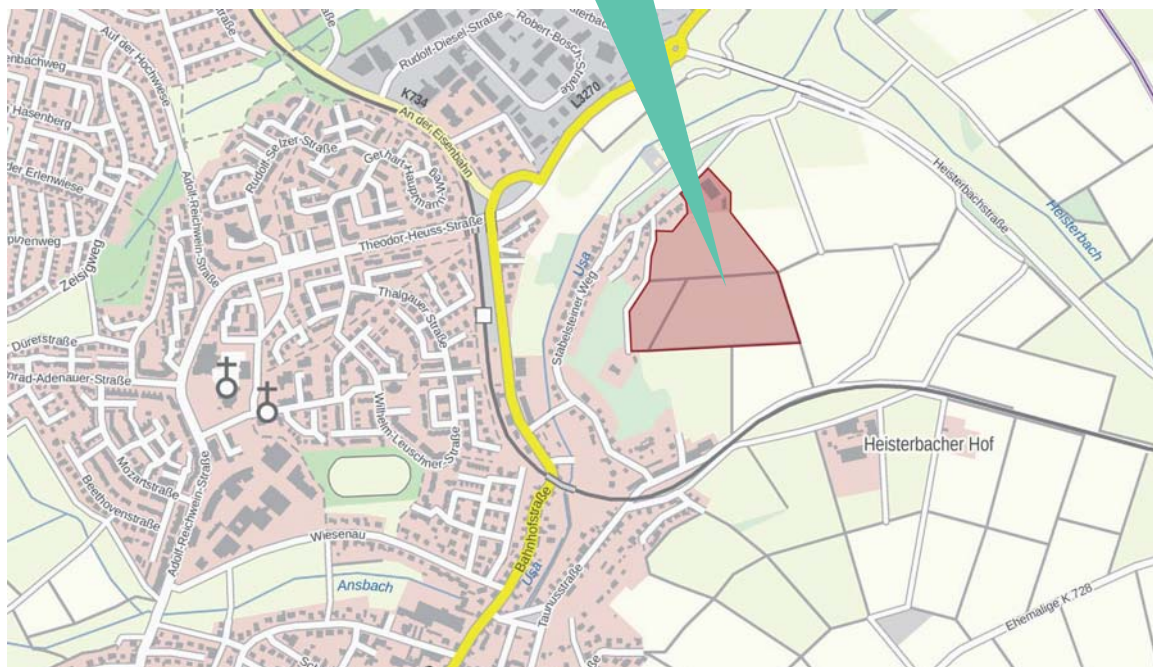


Abb. 5: Nördlicher Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit; zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt hat außer den Wegeparzellen kein Eigentum	3
Wirtschaftlichkeit; Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden mit direktem Anschluss an Heisterbachstraße; innerhalb 1.000 m Radius der Taunusbahn; Grundstückswert unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet bzw. nur angrenzende Lage	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich; Ausgleichsfläche (lt. B-Plan Am Inchenberg und Heisterbachstraße 1./2. BA)	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert; Verkehrslärm; Bodenfunktionsbewertung mittel bis teilw. sehr hoch; landw. Hof in < 100 m Entfernung	3

STANDORT 1b

Alternativenprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein,
 Wenzenholz**



Fläche

Adresse/ Lage	am Ende des Stabelsteiner Weges, südwestlich der Heisterbacher Straße und nördlich der Bahngleise
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (Ost), Flur 6; Flurstücke 139/3 tlw., 139/5 tlw., 141, 143, 144, 146, 147, 148
Flächengröße	ca. 75.350 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	337 WE bei 45 WE/ ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt; ansonsten private Eigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 290 €/ m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landbewirtschaftung;
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/ Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Ackerfläche, Hofanlage mit Weidegrünland und Hecke, Streuobstwiese
benachbarte Nutzungen	Acker, Wald, Gewerbe, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	landwirtschaftliche Gebäude
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen am Stabelstein zu entwickeln
ÖPNV	zusätzlicher Bahnanschluss an Taunusbahn für Gebietsentwicklung am Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzelholz sinnvoll; liegt innerhalb 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Gasleitung liegt bis in die Straße Zum Wenzelholz Strom: Leitungen liegen bis in die Straße Zum Wenzelholz Telekom: Leitungen liegen bis in die Straße Zum Wenzelholz Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN100 liegen bis in die Straße Zum Wenzelholz Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	In der Straße Zum Wenzelholz liegt ein Mischwasserkanal DN250, dieser wird nicht ausreichend sein. Trennsystem prinzipiell machbar als Einleitung in die Usa, sowie Direktanschluss an Schmutzkanal des ABV möglich. Fachgerechte Überprüfung und Zustimmung der Kläranlage notwendig. Eventuell muss SMUSI-Berechnung erstellt werden. eine neue SMUSI-Berechnung erstellt werden muss.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley- Parabraunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: hoch bis gering Ertragspotenzial: mittel bis hoch Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: gering bis mittel
Topografie	350 bis 330 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Nordost
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	Acker (intensiv)

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potenziell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert; geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 6: südwestlicher Rand des Planungsareals



Abb. 7: westlicher Rand des Planungsareals



Abb. 8: westlicher Rand des Planungsareals, Blick gegen Süden



Abb. 9: Bestandsvilla jenseits des westlichen Randes des Planungsareals



Abb. 10: Gewerbebrache am nördlichen Rand des Planungsareals

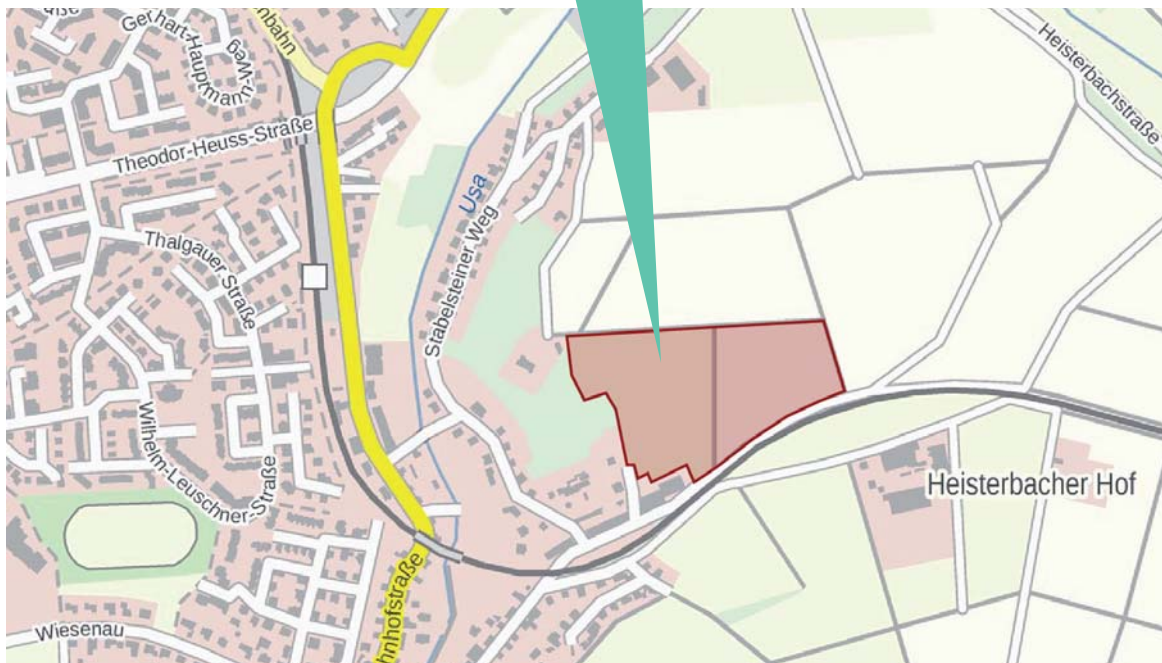


Abb. 11: Blick vom nordöstlichen Rand des Plangebietes gegen Westen

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit; zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit; Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden; ist von der Gebietsentwicklung 1a abhängig, liegt im 1.000 m Radius der Taunusbahn, Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	2

STANDORT 1c

Alternativenprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein 2



Fläche

Adresse/ Lage	östlich des Landhauses Stabelstein und nördlich der Bahnlinie bzw. des Areals Taunuslicht
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (Ost), Flur 6, Flurstücke 150, 151 und 153, 154
Flächengröße	ca. 40.948 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	184 WE bei 45 WE/ ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 290 €/ m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/ Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Ackerfläche; Pferdeweide
benachbarte Nutzungen	Acker; Wald; Gewerbebrache; Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Zaunanlage (Pferdeweide); Unterstand für Pferde
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	In minimal 84 m Entfernung befindet sich der Heisterbacher Hof südlich des Areal.

Infrastruktur	
verkehrliche Erschließung	Im Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen am Stabelstein zu entwickeln. Vorläufige Erschließung über den Stabelsteiner Weg möglich.
ÖPNV	zusätzlicher Bahnanschluss an Taunusbahn für Gebietsentwicklung Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzholz sinnvoll; liegt innerhalb 1.000 m Radius der Taunusbahn
mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Gasleitung liegt in der Taunusstraße bis zur Kreuzung der Bahnlinie Strom: Leitungen liegen bis zur Gewerbefläche Taunuslicht Telekom: Leitungen liegen bis zur Gewerbefläche Taunuslicht Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN150 liegen unterhalb der Gewerbebrache Taunuslicht Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Anschluss an Mischwasserkanal DN500 im Feldwegbereich möglich. Überprüfung durch Fachingenieur notwendig, da hier die Zustimmung der Kläranlage benötigt wird, ggf. muss eine neue SMUSI-Berechnung erstellt werden.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotenzial: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	350 bis 335 m ü. NN, starkes Gefälle Richtung Süden
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker (intensiv); Pferdeweide

naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potenziell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Schallemissionen durch Taunusbahn, welche in regelmäßigen Abständen (15 min) verkehrt



Abb. 12: südöstlicher Rand des Plangebietes entlang der Bahngleise



Abb. 13: Fläche nördlich der Gewerbebrache Taunuslicht



Abb. 14: Feldweg mitten im Planungsareal von Süd nach Nord



Abb. 15: Blick vom Stabelstein auf den Inchenberg



Abb. 16: Blick über das Planungsareal von Nord nach Süd



Abb. 17: Östlicher Rand Taunuslicht



Abb. 18: Mitten im Plangebiet, Blick nach Westen

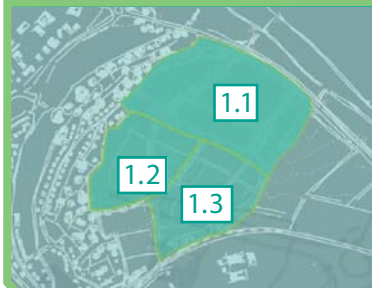


Abb. 19: Streuobstwiese

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit; zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit; Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, bzw. ist über bestehendes Straßennetz problematisch; ist von der Gebietsentwicklung 1a und b abhängig; liegt im 1.000 m Radius d. Taunusbahn; Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert; Verkehrslärm; landwirtschaftlicher Hof in < 100 m Entfernung	3

SKIZZE 1a - c

Stadtteil Anspach Ost, WA und GE:
Hinterm Stabelstein & Wenzelholz



Bauabschnitte



⌚ ohne Maßstab



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **17.08.2022** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/247/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.09.2022	
Umweltausschuss	13.09.2022	
Bauausschuss	15.09.2022	
Stadtverordnetenversammlung	29.09.2022	

2022 - 08 Entwicklung Gewerbegebiet Wenzelholz Eckdaten für den Bebauungsplan

Sachdarstellung:

Es wird auf die Vorlagen 172/2022 und 246/2022 verwiesen.

Die Unternehmen Gudeco GmbH und Adam Hall GmbH haben mitgeteilt, aufgrund von Planungssicherheit einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über folgende Eckdaten/Festsetzungen im Bebauungsplan zu benötigen:

Die Unternehmen Adam Hall GmbH und Gudeco GmbH beabsichtigen Flächen im Plangebiet parallel zur Heisterbachstraße (also im tiefsten Bereich des Gebietes) von ca. 20.000 qm und ca. 15.000 qm für den eigenen Bedarf vorzusehen, die mit Lagerhallen bebaut werden sollen.

Die beiden Unternehmen möchten für den o.g. Bereich, eine maximale Gebäudehöhe von 20 Meter und eine GRZ von 0,5 festgelegt haben. Für die übrigen Flächen des Gewerbegebietes soll eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern und eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden.

Ebenso soll aus Gründen des Klimaschutzes im gesamten Plangebiet die Verbrennung fossiler Brennstoffe ausgeschlossen werden. Maßnahmen und Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sollen im Plangebiet zulässig sein und seien erwünscht.

Zudem sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sein. Batteriespeicher in entsprechender Größenordnung sollten ebenfalls zum Einsatz kommen.

Die Verwaltung begrüßt die Selbstverpflichtung der zwei Unternehmen und schlägt vor die vorgeschlagenen Festsetzungen für die Flächen der zwei Unternehmen zuzustimmen. Jedoch sollten die Festsetzungen sich nicht über das gesamte Plangebiet erstrecken, da eventuell auch andere Energiemixe besser sein können und somit die anderen Unternehmen / anderen zukünftigen Grundstückseigentümern in ihrer Planung stark eingeschränkt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes sollen jedoch klimaneutral und umweltfreundlich sein. Dies sollte jedoch erst in der Bauleitplanung konkretisiert werden.

Das gleiche gilt auch für die Festsetzung der GRZ im übrigen Plangebiet, wo auch „nur“ eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern festgesetzt werden soll. Der § 17 BauNVO gibt Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Für ein Gewerbegebiet § 8 BauNVO wird eine GRZ von 0,8 vorgeschlagen. Dieser Wert ist auch in fast allen Gewerbegebieten in Neu-Anspach. Eine niedrigere GRZ würde zu einer starken Einschränkung für die Gewerbebetriebe / Grundstückseigentümer führen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, folgenden Eckdaten / Festsetzungen für die Flächen (zusammen ca. 35.000 m²) der Unternehmen Adam Hall GmbH und Gudeco GmbH zuzustimmen:

1. maximale Gebäudehöhe 20 m
2. GRZ 0,5
3. Ausschluss von Verbrennung fossiler Brennstoffe
4. Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind im Plangebiet zulässig und erwünscht
5. mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sein

Die genauen Festsetzungen der restlichen bebaubaren Flächen werden im Bauleitplanverfahren festgelegt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

NBL-Fraktion

Fraktionsvorsitzender: Andreas Moses

Dienstanschrift:

Am gebackenen Stein 11

61250 Usingen

Tel.: 0 60 81 / 58 70 80

Fax: 0 60 81 / 58 70 81

E-Mail: info@rechtsanwalt-moses.de

25. August 2022

An den Vorsitzenden des
Bauausschusses
Herrn Guntram Löffler
Hauptstraße 73

61267 Neu-Anspach/Hausen-Arnzbach

Antrag der NBL-Fraktion zur Situation auf dem Friedhof Anspach

Sehr geehrter Herr Vorsitzender!

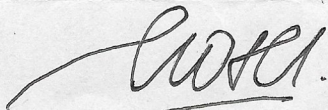
Hiermit bitten wir Sie, auf die Tagesordnung der nächsten Bauausschusssitzung folgenden Punkt zu nehmen:

-Wasserversorgung auf dem Friedhof Anspach

Begründung:

Die derzeitige Situation auf dem Friedhof Anspach ist hinsichtlich der Wasserversorgung, insbesondere in den Sommermonaten, unerträglich. Die Angelegenheit muss deshalb unbedingt im Bauausschuss besprochen werden.

Mit bestem Dank und freundlichem Gruß



Andreas Moses
Fraktionsvorsitzender

NBL-Fraktion

Fraktionsvorsitzender: Andreas Moses

Dienstanschrift:

Am gebackenen Stein 11

61250 Usingen

Tel.: 0 60 81 / 58 70 80

Fax: 0 60 81 / 58 70 81

E-Mail: info@rechtsanwalt-moses.de

25. August 2022

An den Vorsitzenden des
Bauausschusses
Herrn Guntram Löffler
Hauptstraße 73

61267 Neu-Anspach/Hausen-Arnzbach

Antrag der NBL-Fraktion zur Situation auf dem Friedhof Anspach

Sehr geehrter Herr Vorsitzender!

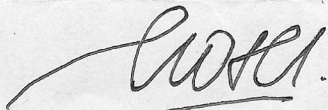
Hiermit bitten wir Sie, auf die Tagesordnung der nächsten Bauausschusssitzung folgenden Punkt zu nehmen:

-Wasserversorgung auf dem Friedhof Anspach

Begründung:

Die derzeitige Situation auf dem Friedhof Anspach ist hinsichtlich der Wasserversorgung, insbesondere in den Sommermonaten, unerträglich. Die Angelegenheit muss deshalb unbedingt im Bauausschuss besprochen werden.

Mit bestem Dank und freundlichem Gruß



Andreas Moses
Fraktionsvorsitzender