

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan

„Östlicher Ortsrand Westerfeld“

Erweiterung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB sowie § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB sowie § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 18.02.2022).

Neu-Anspach und Wettenberg, den 13.06.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB sowie § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Abwasserverband Oberes Usatal (07.02.2022)
Deutsche Telekom Technik GmbH (14.01.2022)
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
(15.02.2022)
Regierungspräsidium Darmstadt (14.02.2022)
Syna GmbH (04.02.2022)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn (16.02.2022)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(12.01.2022)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (20.01.2022)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (19.01.2022)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (18.01.2022)
Naturpark Taunus (14.01.2022)
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (24.01.2022)
Ortslandwirt, Herr Christian Staehr, (18.01.2022)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.02.2022)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (31.01.2022)
Straßenverkehrsbehörde, Verwaltungsbehördenbezirk/Ordnungsbehördenbezirk
Neu-Anspach/Usingen/Grävenwiesbach (19.01.2022)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB sowie § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Bürger 1
Bürger 2
Bürger 3 (14.02.2022)
Bürger 4 (14.02.2022)
Bürger 5 (28.02.2022)
Bürger 6 (16.02.2022)
Bürger 7 (16.02.2022)
Bürger 8
Bürger 9
Bürger 10 (15.02.2022)
Bürger 11 (16.02.2022)



Abwasserverband Oberes Usatal

Andreas Otto
AWV Oberes Usatal, An der Kläranlage Usatal, 61250 Usingen

Bauleitplanung
Neu Anspach



An der Kläranlage Usatal

Telefon 06081/9184318
Telefax 06081/9184325
E-Mail: andreas.otto@awv-
usingen.de

Kläranlage:
Usingen-Kransberg
Tel. 06081/66079

Datum:
07.02.22

Aktenzeichen:

Abwasserverband Oberes Usatal
Bauleitplanung der Stadt Neu Anspach
Bebauungsplanentwurf „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung / Beteiligung
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Hier: Stellungnahme

Projekt: 41106-570-K0001 Bearbeiter: LEI/MSB/LE

Datum: 02.02.2022

Mit Bezug auf:

- Ihr Schreiben vom _____
- Unser Schreiben vom _____
- Telefonat vom _____
- Gespräch vom _____

Mit Bitte um:

- Kenntnisnahme Rücksprache
- Stellungnahme Rückgabe
- Prüfung Verbleib
- Bearbeitung Bestätigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 12.01.2022 bzgl. des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ und teilen Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

1. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine Lückenschließung bzw. Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld vorgesehen. Diese ist möglich, da die ehemals hier verlaufende oberirdische Stromversorgungsleitung außer Betrieb genommen und rückgebaut wurde. Im Plangebiet soll ein Wohngebietentwicklung von bis zu zwei Doppelhaushäusern geschaffen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ besitzt eine Größe von 990 m² und umfasst die Flurstücke 116/4 und 115 teilweise der Flur 5 (siehe Abbildung 1). Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. [1].

Konten:

SEB Bank AG
Kto. 1 536 361 900
BLZ 500 101 11

Nassauische Sparkasse
Kto. 304 014 792
BLZ 510 500 15

Abwasserverband Oberes Usatal (07.02.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

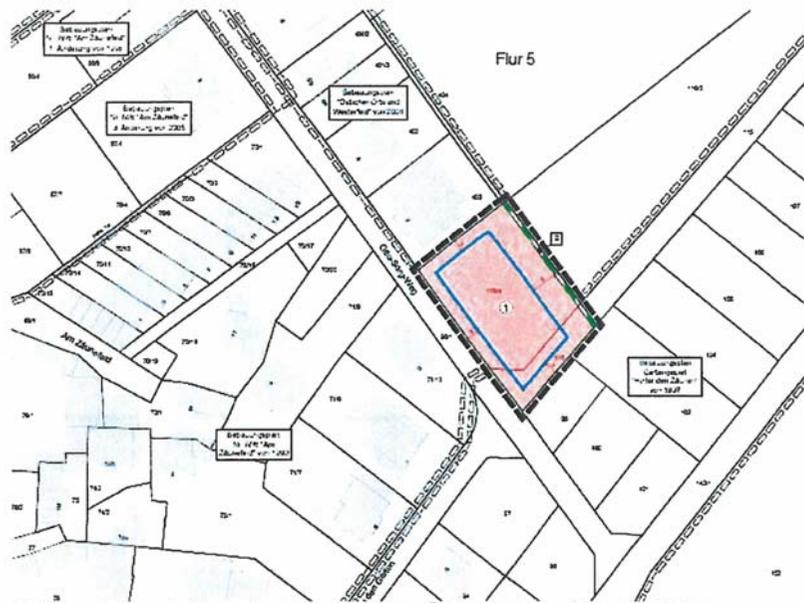


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ [1].

Gemäß den Festsetzungen soll Niederschlagwasser gemäß §55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

2. Übergeordnet ist das Projektgebiet an das Regenüberlaufbecken B07, Westerfeld angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfraucht liegt bei 231 kg/(ha*a) und damit unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a) [2].

Aufgrund der geringen zusätzlich befestigten Fläche (bis zu zwei Doppelhaushälften) und der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass durch die zusätzliche Bebauung keine wesentliche Veränderung der entlasteten Schmutzfracht verursacht wird.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverband zu erwarten sind.

Zu 2: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Otto
Techn. Betriebsleiter



Quellen

- [1] Planungsbüro Fischer, Wettberg. Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ - Begründung zum Entwurf, 01.10.2022.
- [2] DAR - Ingenieurbüro für Umweltfragen, „Schmutzfrachtberechnung für das Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage Usingen,“ 2010. (Anlage 10 – Prognose, Ausbauzustand)



Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg
Deutschland

Heiko Schopf | Team Betrieb
+49 69 20060 9906 | heiko.schopf@telekom.de
14. Januar 2022 | Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 12.01.2022 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

1. Vom eingereichten Bebauungsplan sind nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Trassen oder Anlagen der Telekom.

Erschließung:

2. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (14.01.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

3.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

**Heiko
Schopf**

Digital unterschrieben
von Heiko Schopf
Datum: 2022.01.14
16:50:35 +01'00'

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Neu-Anspach
Bauen, Wohnen und Umwelt
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach



Herr Bergmann
Haus 5, Etage 4, Zimmer 409
Tel.: 06172 999-6003
Fax: 06172 999-76-6003
willi.bergmann@hochtaunuskreis.de
Az.: 60.00.03-391
15. Februar 2022

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB sowie § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 12.01.2022 (eingegangen am 17.01.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf zum Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld - Erweiterung“. Im Rahmen der Planung soll ein allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von ca. 990 m² ausgewiesen werden. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

- 1. Verfahren**
Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB gewählt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung ein Präzedenzfall in dieser Verfahrensart geschaffen wird, auf den sich andere Grundstückseigentümer unter Einforderung der Gleichbehandlung berufen könnten.
- 2. Planung**
Das Plangebiet ist im Sinne der Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung zuzuordnen. In solchen Gebieten sind 35 bis 50 Wohneinheiten je ha vorgesehen. Die in den Festsetzungen als Obergrenze genannte Zahl von 4 Wohneinheiten sollte somit als minimaler Wert gelten. Um die entsprechende Anpassung in den Festsetzungen wird gebeten.

Kreisausschuss des Hochtaunuskreis, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
(15.02.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB kann nach der gesetzlichen Regelung nur bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden, sodass davon auszugehen ist, dass die Anwendungsfälle in der Stadt Neu-Anspach begrenzt bleiben werden. Im Übrigen hat der Bundesgesetzgeber hier bewusst eine Verfahrenserleichterung geschaffen, die bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen gleichwohl genutzt werden kann.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nicht entsprochen.

Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende auf das Bruttowohnbauland bezogene Dichtevorgaben einzuhalten. Der Stadtteil Westerfeld der Stadt Neu-Anspach dürfte dabei dem ländlichen Siedlungstyp mit der Vorgabe von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar zuzuordnen sein. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise, z.B. durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles oder durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten, unterschritten werden. Die Wahrung der raumordnerisch maximal zulässigen Dichtewerte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt vorliegend über die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude. Das Bruttowohnbauland umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von rd. 0,1 ha.

Textliche Festsetzungen und Plankarte

3. Die Festsetzung Nr. 2.3.1 zur Grundstücksfreifläche erscheint unglücklich formuliert. Die BauNVO ermöglicht, unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen GRZ von 0,4, für maximal 20 % des Grundstückes eine Zuführung zu anderen Nutzungen, die verbleibenden mindestens 40 % des Grundstückes sind i. V. m. § 8 der Hessischen Bauordnung als Grünfläche herzustellen. Zur Verdeutlichung sollte eine redaktionelle Anpassung erfolgen.
 4. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht sind die getroffenen Regelungen hinsichtlich der Gehölzflächen nicht ausreichend, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Wie im benachbarten Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ sollte mindestens eine Angabe zum Gehölzanteil innerhalb der Grundstücksfreifläche erfolgen. Die hierbei verwendeten 30 % entsprechen in etwa 170 m² des gesamten Grundstückes. Unter Berücksichtigung natürlicher Pflanzdichten wie ein Hochstamm-Obstbaum pro 10 m² und ein Strauch pro 5 m², entspräche dies 17 Obstbäumen oder 34 Sträucher. Bislang setzt der Bebauungsplan aber lediglich 2 Hochstamm-Obstbäume und 10 Sträucher fest. Dies ist entschieden zu wenig. Auch eine Fortführung der Pflanzensymbole an der Nordostseite des Plangebietes (vgl. Ursprungsplan) wäre wünschenswert.
 5. Die auf S. 23 der Begründung angeführten Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag sollten als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
- #### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise
6. Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.
 7. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
 8. Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der beiden auf dem Nachbargrundstück befindlichen Bäume ist zu achten.
 9. Es sollte geprüft werden, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude, zur Begrünung der Einfriedung bzw. Einfriedung durch Gehölze und/oder die Anbringung von Nisthilfen getroffen werden können.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

10. Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung von bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage von Westerfeld geschaffen und damit kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum im Stadtteil Westerfeld geleistet werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 990 m².

Im Zuge der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Errichtung von zwei Doppelhäusern und der im Bebauungsplan nunmehr festgesetzten Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude werden maximal vier Wohneinheiten entstehen. Wenn dieser Wert nun theoretisch auf eine Fläche von 1 ha hochgerechnet wird, kann demnach die raumordnerisch festgelegte Obergrenze eingehalten werden. Hierbei muss jedoch angemerkt werden, dass die raumordnerische Zielvorgabe mit den entsprechenden Festlegungen insbesondere bei kleinen Plangebietes und somit im vorliegenden Fall in der praktischen Umsetzung und auch von der damit angestrebten Steuerungswirkung regelmäßig an ihre Grenzen gelangt. Ferner kann angemerkt werden, dass der Ortsrand im Stadtteil Westerfeld von der stadträumlichen Lage und umgebenden Siedlungsstruktur nicht dazu geeignet ist, eine Bebauung mit einer Siedlungsdichte, die innerörtlichen oder gar innerstädtischen Dichtewerten entspricht, verträglich aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund wurde auch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude entsprechend angepasst. Demnach besteht diesbezüglich vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nicht entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf. Mit der gewählten Formulierung der angesprochenen Festsetzung soll gerade verhindert werden, dass nur die rechnerisch über die festgesetzte Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung unter anderem durch Stellplätze und Nebenanlagen verbleibende Grundstücksfreifläche als entsprechend gestaltete und begrünte Freifläche verbleibt, sondern vielmehr die gesamte baulich tatsächlich nicht genutzte Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch nicht entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf. Nach den Festsetzungen des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ von 2006 sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen zu bepflanzen.

Unter Grundstücksfreifläche ist dabei der Anteil des Baugrundstückes zu verstehen, der sich rechnerisch über die festgesetzte Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung unter anderem durch Stellplätze und Nebenanlagen ermitteln lässt. Wenn vorliegend vier Baugrundstücke für jeweils eine Doppelhaushälfte entstehen, die in etwa gleich groß sind, ergibt sich vereinfacht eine Grundstücksgröße von etwa 250 m². Nach der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,4 und der zulässigen Überschreitung um 50 % insbesondere für Stellplätze und Nebenanlagen würde die sog. Grundstücksfreifläche demnach je Baugrundstück etwa 100 m² betragen. Da hiervon jedoch nach der angesprochenen textlichen Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes von 2006 nur 30 % zu bepflanzen sind, würde dies einem Flächenanteil von nur etwa 30 m² entsprechen. Hieraus wird ersichtlich, dass die vorliegend gewählten Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke zwar anders formuliert werden, aber zu einem ähnlichen Grünanteil führen. Im Übrigen darf nicht verkannt werden, dass bei begrenzten Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften eine Bepflanzung mit Laubbäumen und Laubsträuchern in hoher Anzahl weder sachgerecht noch faktisch überhaupt möglich ist.

Zu 5: Der Anregung wird entsprochen.

Zu 6 bis 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Anregungen werden, sofern sie vorliegend für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; für die Aufnahme weitergehender Festsetzungen und Vorgaben wird vorliegend kein städtebauliches Erfordernis gesehen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, in Verbindung mit einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen, Wohnnutzungen auf einer Fläche vorbereitet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

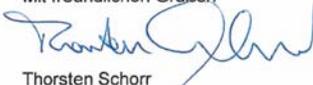
Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, wird der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Gemäß RPS/RegFNP 2010 ist dabei in den „Flächen für die Landwirtschaft“ die Offenhaltung der Landschaft sowie die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion vorrangig durch Landwirtschaft sicherzustellen. Die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist insofern zunächst zu konstatieren.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass auch die Darstellungen des RegFNP 2010 der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass eine Anpassung des RegFNP 2010 nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Einvernehmen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain zu erfolgen hat.

Auch wenn die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden, unterliegt der Planungsbereich selbst keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr. Da sich die Fläche in einer Insellage befindet und durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Lückenschluss bzw. eine Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld erfolgt, werden öffentliche Belange der Landwirtschaft dem Planungswillen der Kommune gegenüber zurückgestellt.

11. Der **Fachbereich Bauaufsicht** gibt folgenden Hinweis zur Textlichen Festsetzung 1.2 (Höhe):
In den Festsetzungen ist als Höhenbezug „die Straßenachse längs der Fahrbahn zum Otto-Sorg-Weg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte“ angegeben. Diese Regelung ist ungenau und bedarf umfangreicher Ermittlungen/Berechnungen. Wir empfehlen, einen festen/konkreten Bezugspunkt mit NN-Höhe anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die Formulierung der textlichen Festsetzung zum unteren Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird redaktionell dahingehend angepasst, dass hier nicht die „Straßenachse längs der Fahrbahn“, sondern die „Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt)“ der Straße Otto-Sorg-Weg gilt.



Regierungspräsidium Darmstadt: 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/1-2022/1**
Dokument-Nr.: **2022/203573**
Ihr Zeichen: Böttger / Donges
Ihre Nachricht vom: 12. Januar 2022
Ihre Ansprechpartnerin: Madeleine Noll
Zimmernummer: 3.012
Telefon/ Fax: 06151 12 4051/ 0611 327642306
E-Mail: madeleine.noll@rpda.hessen.de
Datum: 14. Februar 2022

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach im Hochtaunuskreis
Bebauungsplanentwurf „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ - Erweiterung,
ST Westerfeld**

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 b BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ um eine ca. 0,1 ha große Fläche.
Die vorgesehene Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt. Zudem wird die Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.
Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme wird die Planung als nicht raumbedeutsam eingestuft. Demzufolge bestehen zu der vorgelegten Planung aus **regionalplanerischer** Sicht keine Bedenken.
2. Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass noch Aussagen zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben gemäß Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 in die Begründung mit aufgenommen werden sollten.
3. Eine Zuständigkeit der **Oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft,

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt
Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag
Telefon:
Telefax:

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt (14.02.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

4. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken. Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise
5. Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.
Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.
Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht vollständig aufgeführt. Die Anzahl der Wohneinheiten lassen nicht auf den Zuwachs der Bevölkerungszahl schließen.

Nachsorgender Bodenschutz

6. Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße angesprochen.
Darüber hinaus reichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.

Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Vorsorgender Bodenschutz

7. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf in ausreichendem Maße berücksichtigt. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für maximal zwei Doppelhäuser mit insgesamt vier Wohneinheiten, zumal die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude entsprechend angepasst wurde. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Demnach ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Anzahl der künftigen Bewohner kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benannt werden, jedoch dürfte sich diese in der Spanne von etwa 8-14 Personen bewegen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Oberflächengewässer

8. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats Oberflächengewässer bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Abwasser, Anlagenbezogener Gewässerschutz

9. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Sollte aufgrund der festgestellten geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Untergrundes eine flächendeckende Versickerung des Niederschlagswassers im vorliegenden Fall technisch sinnvoll nicht möglich sein und kein Gewässer in unmittelbarer Nähe vorhanden sein, kann ausnahmsweise eine Eingliederung der Restabflüsse aus der Fläche des Grundstückes in das bereits vorhandene, angrenzende Mischwasserkanalsystem erfolgen.

Da zur Versickerungsfähigkeit des Bodens noch keine Aussagen getroffen wurden, kann hinsichtlich der Belange des kommunalen Abwassers noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Abfallwirtschaft

10. Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

11. Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

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

Bergaufsicht

12. Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

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 dieser 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.

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

13. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Madeleine Noll

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde ebenfalls entsprechend am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 07.02.2022 keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes abgegeben.

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Urseler Straße 44 - 46
61348 Bad Homburg v. d. Höhe
RSDT-A-NR
Ansprechpartner: Claus Ziemer
T: +49 6172 962-136
F: +49 69 3107-49709136
E: claus.ziemer@syna.de

Bad Homburg v. d. Höhe, 4. Februar 2022

Bebauungsplan "Erweiterung Östlicher Ortsrand Westerfeld"
Stellungnahme gemäß §4 (2) BauGB zu Ihrem Schreiben vom 12.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.01.2022 mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung / den oben genannten Bebauungsplan informiert und nehmen als zuständiger Verteilernetzbetreiber wie folgt Stellung:

1. Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden oder geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden.
2. Bei Baumbepflanzungen im Bereich unserer vorhandenen beziehungsweise geplanten 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.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen und Rücksprache mit unserer Betriebsstelle zu halten.

Freigelegte Versorgungsleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigung sowie Lageveränderung in Abstimmung mit der Syna GmbH zu sichern. Freigelegte Leitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden. Durch Baugrubenverbau dürfen keine Kräfte auf die Leitungen übertragen werden.



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer: Dr. Andreas Berg · Timm Dolezych · Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069

Bankverbindung: Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX

Teil von



Syna GmbH (04.02.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

3. Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder online unter planauskunft.syna.de.
4. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH

Claus Ziemer

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Neu-Anspach
Bauen Wohnen Umwelt
Bahnhofstrasse 26

6267 Neu Anspach



**Stellungnahme / Widerspruch zur beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung**

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung Neu-Anspach,

1. zu Ihrem beabsichtigten o.g. Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren haben wir erhebliche Bedenken, da wir die Verhältnisse vor Ort als Anwohner kennen.
2. Die Straße Otto-Sorg-Weg wurde als nur 6 Meter breite Straße angelegt. Aufgrund der geringen Breite wurden weder links noch rechts der Straße Bürgersteige angelegt. Fußgänger, insbesondere auch Schulkinder und Senioren, müssen gemeinsam mit den Autos auf der Straße gehen, was bereits jetzt ein Sicherheitsrisiko darstellt.
Da auch die Straße „Zu den Gärten“ eine schmale Straße ohne ausreichend Parkmöglichkeiten für deren Bewohner ist, wird das Grundstück gegenüber von „Zu den Gärten“ (Flur 5/ 115) bereits jetzt als Ausweichparkfläche genutzt. Ebenso wird dieser Bereich von den Bewohnern der Reihenhäuser „Am Zäunefeld“ als Parkfläche genutzt. Diese 8 Häuser haben bekanntlich jeweils nur eine Garage und parken derzeit zum Teil mit zwei Autos pro Haushalt, meistens aber mindestens mit einem PKW pro Haushalt auch im Otto-Sorg-Weg bzw auf der Fläche 5/115 sowie im Hof / Rangierbereich (69/1) von „Am Zäunefeld“.
Aufgrund der bald beginnenden Bebauung von Flur 67/2 & 67/3 mit insgesamt 3 Häusern wird die Parkfläche im Hof von „Am Zäunefeld“ 69/1 künftig nicht nur durch den Baubetrieb gestört sein, sondern später auch von den Bewohnern und Besuchern der neu errichteten Häuser benötigt werden.
Der ohnehin sehr schmale Otto-Sorg-Weg dient also bereits jetzt als Ausweichparkfläche für zwei angrenzende Straßen!
Die Bewohner von „Am Zäunefeld“ werden künftig sogar noch weniger Parkfläche zur Verfügung haben als momentan, was die Situation noch verschärfen wird.
Dies führt bereits jetzt zu einem erheblichen Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Kinder im Otto-Sorg-Weg sowie zu Schwierigkeiten der Befahrbarkeit, da immer mindestens eine Hälfte der ohnehin sehr schmalen Straße zugestellt ist. Auch der tägliche Lieferverkehr von Post, DHL, Hermes und insbesondere Müllabfuhr oder auch Feuerwehr führt bereits jetzt zu teils chaotischen Zuständen, weil die Straße komplett verstopft wird. Die Kinder können sich dann nur noch zwischen den Autos und Lkws entlangschlängeln! Unseres Wissens nach gibt es in Westerfeld keine vergleichbar schmale Straße, die derart zugestellt ist. Diese Situation hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass die Feuerwehr bei einem Brand in „Zu den Gärten“ **über 20 Minuten!!!** nach Besitzern von in der Straße parkenden Autos suchen musste, da die Straße verstopft war. Dies hätte Menschenleben gefährden können!
Die derzeit geplante Bebauung von Flur 5/116/4 sowie 5/115 wird dazu führen, dass bei 4 Doppelhäusern mindestens 8 weitere PKW – bei der derzeit geplanten Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Haus sogar maximal 12-16 zusätzliche PKW (PLUS Besucher oder ein drittes Auto pro Haushalt, was auf dem Land bei volljährigen Kindern Gang und Gebe ist) im Otto-Sorg-Weg parken müssen. Auch wenn Parkflächen

Bürger 1

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Straße Otto-Sorg-Weg ist als sog. Mischverkehrsfläche angelegt und weist demnach bewusst keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf. Mit der gewählten Fahrbahnbreite ist zudem zutreffend, dass der ruhende Verkehr zumindest nicht regelmäßig und in hohem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche Raum finden soll. Auch mit den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ wurden keine offiziellen öffentlichen Parkplätze geschaffen, zumal es sich hierbei um eine ungeordnete Fläche handelt, die faktisch zum Abstellen von einzelnen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis regelmäßig auf dem eigenen Grundstück nach den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu führen ist. Dies betrifft nicht nur die vorliegend geplante Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sondern auch die vorhandene Bebauung. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden jedoch zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte demnach nur noch eine Wohnung zulässig, sodass auch der damit verbundene Bedarf an Stellplätzen und gegebenenfalls entsprechender Parkmöglichkeiten entsprechend reduziert wird.

auf den Grundstücken vorgehalten werden, zeigt die Erfahrung, dass oft trotzdem auf der Straße geparkt wird bzw. diese Parkflächen auf den Grundstücken einfach nicht ausreichen! Gleichzeitig werden die bereits jetzt dringend benötigten Ausweichparkplätze 5/115 abgeschafft, so dass diese Autos dann auch im Otto-Sorg-Weg parken werden, sollte die Stadt hier nicht andere Möglichkeiten schaffen.

Wir widersprechen also zum einen der Abschaffung der Ausweichparkplätze 5/115. Anstatt der Abschaffung wäre hier eher eine Vergrößerung dieser Parkfläche nötig, auch für Besucher der neu zu bauenden Häuser! Dies wurde auch bereits bei der Ortsbegehung mit Herrn Kulp im Jahr 2020 aufgenommen.

Aufgrund der geschilderten Problematik widersprechen wir auch der Genehmigung von 2 Wohneinheiten je Haus, da dies zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen führt!

In Anbetracht der ohnehin schon angespannten Situation und des bereits jetzt bestehenden Sicherheitsrisikos für Kinder und Fußgänger (und das wohlgemerkt in einer Ortsrandstraße, die eigentlich verkehrsberuhigt sein sollte!) plädieren wir für die Bebauung von 5/116 mit lediglich 2 Häusern, also insgesamt 2 Wohneinheiten. Dies würde auch dem Bebauungsbild der restlichen Straße entsprechen. In jedem Fall fordern wir Sie auf, die Verkehrssituation und die Sicherheit der Menschen, insbesondere der Kinder, bei der Planung in einen deutlich stärkeren Fokus zu rücken. Gegebenenfalls müssten Gehwege eingerichtet werden und von der Stadt Ausweichparkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

3. Im Weiteren widersprechen wir der Umwidmung des Spazierweges.

Wir haben zwar Verständnis dafür, dass Wohnraum geschaffen und natürlich auch durch eine verdichtete Bebauung ein möglichst optimierter Ertrag aus dem Verkauf der Grundstücke erzielt werden soll, meinen aber, dass dieses Interesse hinter dem Interesse der übrigen Bewohner des Otto-Sorg-Wegs zurücktreten muss. Denn diese haben – wie wir auch – sich bewusst für ein Grundstück an einer Ortsrandlage mit verkehrsberuhigter Straße entschieden und sehen dies jetzt durch die aktuelle Beplanung konterkariert.

4. Aus Gesprächen mit vielen Nachbarn wissen wir, dass wir mit unserer Auffassung nicht alleine dastehen. Wir sind bereit – sollte die Stadt an der bisherigen Planung festhalten – den Rechtsweg auszuschöpfen. Wir hoffen, dass dies nicht notwendig wird und unsere Argumente bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Gerne stehen wir auch für einen Ortstermin zur Verfügung.

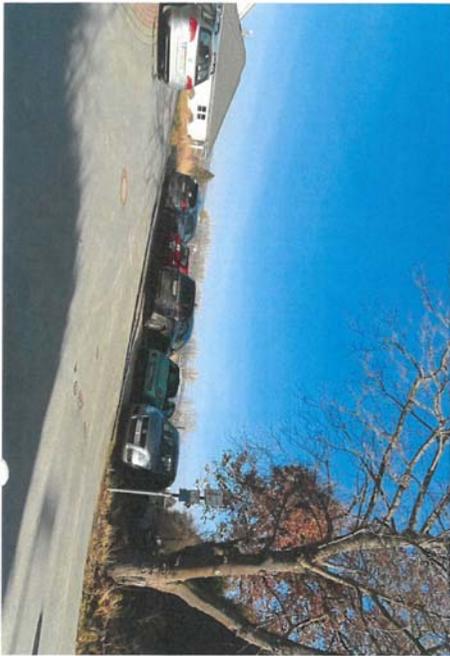
Mit freundlichen Grüßen

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird zwar die unbefestigte Wegeparzelle Flurstück 115 teilweise (Gemarkung Westerfeld, Flur 5) als Teil des geplanten südöstlichen Baugrundstückes überplant. Gleichwohl ist die Erreichbarkeit der umliegenden Flächen in Richtung der freien Feldflur über die im näheren Umfeld vorhandenen Straßen und Wege auch künftig ohne unverhältnismäßig große Umwege für Fußgänger weiterhin möglich.

Zu 4: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.



Anlage zur Stellungnahme von Bürger 1

**Stellungnahme / Widerspruch zur beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt
Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung**

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung Neu-Anspach,

1. zu Ihrem beabsichtigten o.g. Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren haben wir erhebliche Bedenken, da wir die Verhältnisse vor Ort als Anwohner kennen.
2. Die Straße Otto-Sorg-Weg wurde als nur 6 Meter breite Straße angelegt. Aufgrund der geringen Breite wurden weder links noch rechts der Straße Bürgersteige angelegt. Fußgänger, insbesondere auch Schulkinder und Senioren, müssen gemeinsam mit den Autos auf der Straße gehen, was bereits jetzt ein Sicherheitsrisiko darstellt.

Da auch die Straße „Zu den Gärten“ eine schmale Straße ohne ausreichend Parkmöglichkeiten für deren Bewohner ist, wird das Grundstück gegenüber von „Zu den Gärten“ (Flur 5/ 115) bereits jetzt als Ausweichparkfläche genutzt. Ebenso wird dieser Bereich von den Bewohnern der Reihenhäuser „Am Zäunefeld“ als Parkfläche genutzt. Diese 8 Häuser haben bekanntlich jeweils nur eine Garage und parken derzeit zum Teil mit zwei Autos pro Haushalt, meistens aber mindestens mit einem PKW pro Haushalt auch im Otto-Sorg-Weg bzw auf der Fläche 5/115 sowie im Hof / Rangierbereich (69/1) von „Am Zäunefeld“.

Aufgrund der bald beginnenden Bebauung von Flur 67/2 & 67/3 mit insgesamt 3 Häusern wird die Parkfläche im Hof von „Am Zäunefeld“ 69/1 künftig nicht nur durch den Baubetrieb gestört sein, sondern später auch von den Bewohnern und Besuchern der neu errichteten Häuser benötigt werden.

Der ohnehin sehr schmale Otto-Sorg-Weg dient also bereits jetzt als Ausweichparkfläche für zwei angrenzende Straßen!

Die Bewohner von „Am Zäunefeld“ werden künftig sogar noch weniger Parkfläche zur Verfügung haben als momentan, was die Situation noch verschärfen wird.

Dies führt bereits jetzt zu einem erheblichen Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Kinder im Otto-Sorg-Weg sowie zu Schwierigkeiten der Befahrbarkeit, da immer mindestens eine Hälfte der ohnehin sehr schmalen Straße zugeparkt ist. Auch der tägliche Lieferverkehr von Post, DHL, Hermes und insbesondere Müllabfuhr oder auch Feuerwehr führt bereits jetzt zu teils chaotischen Zuständen, weil die Straße komplett verstopft wird. Die Kinder können sich dann nur noch zwischen den Autos und Lkws entlangschlängeln! Unseres Wissens nach gibt es in Westerfeld keine vergleichbar schmale Straße, die derart zugeparkt ist. Diese Situation hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass die Feuerwehr bei einem Brand in „Zu

Bürger 2

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Straße Otto-Sorg-Weg ist als sog. Mischverkehrsfläche angelegt und weist demnach bewusst keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf. Mit der gewählten Fahrbahnbreite ist zudem zutreffend, dass der ruhende Verkehr zumindest nicht regelmäßig und in hohem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche Raum finden soll. Auch mit den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ wurden keine offiziellen öffentlichen Parkplätze geschaffen, zumal es sich hierbei um eine ungeordnete Fläche handelt, die faktisch zum Abstellen von einzelnen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis regelmäßig auf dem eigenen Grundstück nach den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu führen ist. Dies betrifft nicht nur die vorliegend geplante Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sondern auch die vorhandene Bebauung. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden jedoch zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte demnach nur noch eine Wohnung zulässig, sodass auch der damit verbundene Bedarf an Stellplätzen und gegebenenfalls entsprechender Parkmöglichkeiten entsprechend reduziert wird. Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an.

den Gärten" **über 20 Minuten!!!** nach Besitzern von in der Straße parkenden Autos suchen musste, da die Straße verstopft war. Dies hätte Menschenleben gefährden können!

Die derzeit geplante Bebauung von Flur 5/116/4 sowie 5/115 wird dazu führen, dass bei 4 Doppelhäusern mindestens 8 weitere PKW – bei der derzeit geplanten Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Haus sogar maximal 12-16 zusätzliche PKW (PLUS Besucher oder ein drittes Auto pro Haushalt, was auf dem Land bei volljährigen Kindern Gang und Gebe ist) im Otto-Sorg-Weg parken müssen. Auch wenn Parkflächen auf den Grundstücken vorgehalten werden, zeigt die Erfahrung, dass oft trotzdem auf der Straße geparkt wird bzw. diese Parkflächen auf den Grundstücken einfach nicht ausreichen! Gleichzeitig werden die bereits jetzt dringend benötigten Ausweichparkplätze 5/115 abgeschafft, so dass diese Autos dann auch im Otto-Sorg-Weg parken werden, sollte die Stadt hier nicht andere Möglichkeiten schaffen.

Wir widersprechen also zum einen der Abschaffung der Ausweichparkplätze 5/115. Anstatt der Abschaffung wäre hier eher eine Vergrößerung dieser Parkfläche nötig, auch für Besucher der neu zu bauenden Häuser! Dies wurde auch bereits bei der Ortsbegehung mit Herrn Kulp im Jahr 2020 aufgenommen.

Aufgrund der geschilderten Problematik widersprechen wir auch der Genehmigung von 2 Wohneinheiten je Haus, da dies zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen führt!

In Anbetracht der ohnehin schon angespannten Situation und des bereits jetzt bestehenden Sicherheitsrisikos für Kinder und Fußgänger (und das wohlgerne in einer Ortsrandstraße, die eigentlich verkehrsberuhigt sein sollte!) plädieren wir für die Bebauung von 5/116 mit lediglich 2 Häusern, also insgesamt 2 Wohneinheiten. Dies würde auch dem Bebauungsbild der restlichen Straße entsprechen.

In jedem Fall fordern wir Sie auf, die Verkehrssituation und die Sicherheit der Menschen, insbesondere der Kinder, bei der Planung in einen deutlich stärkeren Fokus zu rücken. Gegebenenfalls müssten Gehwege eingerichtet werden und von der Stadt Ausweichparkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Wir haben zwar Verständnis dafür, dass Wohnraum geschaffen und natürlich auch durch eine verdichtete Bebauung ein möglichst optimierter Ertrag aus dem Verkauf der Grundstücke erzielt werden soll, meinen aber, dass dieses Interesse hinter dem Interesse der übrigen Bewohner des Otto-Sorg-Wegs zurücktreten muss. Denn diese haben – wie wir auch – sich bewusst für ein Grundstück an einer Ortsrandlage mit verkehrsberuhigter Straße entschieden und sehen dies jetzt durch die aktuelle Beplanung konterkariert.

3. Aus Gesprächen mit vielen Nachbarn wissen wir, dass wir mit unserer Auffassung nicht alleine da stehen. Wir sind bereit – sollte die Stadt an der bisherigen Planung festhalten – den Rechtsweg auszuschöpfen. Wir hoffen, dass dies nicht notwendig wird und unsere Argumente bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Gerne stehen wir auch für einen Ortstermin zur Verfügung.

Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.



Anlage zur Stellungnahme von Bürger 2

**Stellungnahme / Widerspruch zur beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung**

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung Neu-Anspach,

1. zu Ihrem beabsichtigten o.g. Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren haben wir erhebliche Bedenken, da wir die Verhältnisse vor Ort als Anwohner kennen.
2. Die Straße Otto-Sorg-Weg wurde als nur 6 Meter breite Straße angelegt. Aufgrund der geringen Breite wurden weder links noch rechts der Straße Bürgersteige angelegt. Fußgänger, insbesondere auch Schulkinder und Senioren, müssen gemeinsam mit den Autos auf der Straße gehen, was bereits jetzt ein Sicherheitsrisiko darstellt.

Da auch die Straße „Zu den Gärten“ eine schmale Straße ohne ausreichend Parkmöglichkeiten für deren Bewohner ist, wird das Grundstück gegenüber von „Zu den Gärten“ (Flur 5/ 115) bereits jetzt als Ausweichparkfläche genutzt. Ebenso wird dieser Bereich von den Bewohnern der Reihenhäuser „Am Zäunefeld“ als Parkfläche genutzt. Diese 8 Häuser haben bekanntlich jeweils nur eine Garage und parken derzeit zum Teil mit zwei Autos pro Haushalt, meistens aber mindestens mit einem PKW pro Haushalt auch im Otto-Sorg-Weg bzw auf der Fläche 5/115 sowie im Hof / Rangierbereich (69/1) von „Am Zäunefeld“.

Aufgrund der bald beginnenden Bebauung von Flur 67/2 & 67/3 mit insgesamt 3 Häusern wird die Parkfläche im Hof von „Am Zäunefeld“ 69/1 künftig nicht nur durch den Baubetrieb gestört sein, sondern später auch von den Bewohnern und Besuchern der neu errichteten Häuser benötigt werden.

Der ohnehin sehr schmale Otto-Sorg-Weg dient also bereits jetzt als Ausweichparkfläche für zwei angrenzende Straßen!

Die Bewohner von „Am Zäunefeld“ werden künftig sogar noch weniger Parkfläche zur Verfügung haben als momentan, was die Situation noch verschärfen wird.

Dies führt bereits jetzt zu einem erheblichen Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Kinder im Otto-Sorg-Weg sowie zu Schwierigkeiten der Befahrbarkeit, da immer mindestens eine Hälfte der ohnehin sehr schmalen Straße zugепарkt ist. Auch der tägliche Lieferverkehr von Post, DHL, Hermes und insbesondere Müllabfuhr oder auch Feuerwehr führt bereits jetzt zu teils chaotischen Zuständen, weil die Straße komplett verstopft wird. Die Kinder können sich dann nur noch zwischen den Autos und Lkws entlangschlängeln! Unseres Wissens nach gibt es in Westerfeld keine vergleichbar schmale Straße, die derart zugепарkt ist. Diese Situation hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass die Feuerwehr bei einem Brand in „Zu den Gärten“ **über 20 Minuten!!!** nach Besitzern von in der Straße parkenden Autos suchen musste, da die Straße verstopft war. Dies hätte Menschenleben gefährden können!

Bürger 3 (14.02.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Straße Otto-Sorg-Weg ist als sog. Mischverkehrsfläche angelegt und weist demnach bewusst keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf. Mit der gewählten Fahrbahnbreite ist zudem zutreffend, dass der ruhende Verkehr zumindest nicht regelmäßig und in hohem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche Raum finden soll. Auch mit den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ wurden keine offiziellen öffentlichen Parkplätze geschaffen, zumal es sich hierbei um eine ungeordnete Fläche handelt, die faktisch zum Abstellen von einzelnen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis regelmäßig auf dem eigenen Grundstück nach den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu führen ist. Dies betrifft nicht nur die vorliegend geplante Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sondern auch die vorhandene Bebauung. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden jedoch zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte demnach nur noch eine Wohnung zulässig, sodass auch der damit verbundene Bedarf an Stellplätzen und gegebenenfalls entsprechender Parkmöglichkeiten entsprechend reduziert wird. Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.

Die derzeit geplante Bebauung von Flur 5/116/4 sowie 5/115 wird dazu führen, dass bei 4 Doppelhäusern mindestens 8 weitere PKW – bei der derzeit geplanten Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Haus sogar maximal 12-16 zusätzliche PKW (PLUS Besucher oder ein drittes Auto pro Haushalt, was auf dem Land bei volljährigen Kindern Gang und Gebe ist) im Otto-Sorg-Weg parken müssen. Auch wenn Parkflächen auf den Grundstücken vorgehalten werden, zeigt die Erfahrung, dass oft trotzdem auf der Straße geparkt wird bzw. diese Parkflächen auf den Grundstücken einfach nicht ausreichen! Gleichzeitig werden die bereits jetzt dringend benötigten Ausweichparkplätze 5/115 abgeschafft, so dass diese Autos dann auch im Otto-Sorg-Weg parken werden, sollte die Stadt hier nicht andere Möglichkeiten schaffen.

Wir widersprechen also zum einen der Abschaffung der Ausweichparkplätze 5/115. Anstatt der Abschaffung wäre hier eher eine Vergrößerung dieser Parkfläche nötig, auch für Besucher der neu zu bauenden Häuser! Dies wurde auch bereits bei der Ortsbegehung mit Herrn Kulp im Jahr 2020 aufgenommen.

Aufgrund der geschilderten Problematik widersprechen wir auch der Genehmigung von 2 Wohneinheiten je Haus, da dies zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen führt!

In Anbetracht der ohnehin schon angespannten Situation und des bereits jetzt bestehenden Sicherheitsrisikos für Kinder und Fußgänger (und das wohlgerne in einer Ortsrandstraße, die eigentlich verkehrsberuhigt sein sollte!) plädieren wir für die Bebauung von 5/116 mit lediglich 2 Häusern, also insgesamt 2 Wohneinheiten. Dies würde auch dem Bebauungsbild der restlichen Straße entsprechen.

In jedem Fall fordern wir Sie auf, die Verkehrssituation und die Sicherheit der Menschen, insbesondere der Kinder, bei der Planung in einen deutlich stärkeren Fokus zu rücken. Gegebenenfalls müssten Gehwege eingerichtet werden und von der Stadt Ausweichparkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Wir haben zwar Verständnis dafür, dass Wohnraum geschaffen und natürlich auch durch eine verdichtete Bebauung ein möglichst optimierter Ertrag aus dem Verkauf der Grundstücke erzielt werden soll, meinen aber, dass dieses Interesse hinter dem Interesse der übrigen Bewohner des Otto-Sorg-Wegs zurücktreten muss. Denn diese haben – wie wir auch – sich bewusst für ein Grundstück an einer Ortsrandlage mit verkehrsberuhigter Straße entschieden und sehen dies jetzt durch die aktuelle Beplanung konterkariert.

3. Der angedachten Umwidmung des Wirtschaftsweges unterhalb der Schrebergärten, angrenzend an die Flur 5/ 115 möchten wir ebenfalls widersprechen.
4. Aus Gesprächen mit vielen Nachbarn wissen wir, dass wir mit unserer Auffassung nicht alleine da stehen. Wir sind bereit – sollte die Stadt an der bisherigen Planung festhalten – den Rechtsweg auszuschöpfen. Wir hoffen, dass dies nicht notwendig wird und unsere Argumente bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Gerne stehen wir auch für einen Ortstermin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird zwar die unbefestigte Wegeparzelle Flurstück 115 teilweise (Gemarkung Westerfeld, Flur 5) als Teil des geplanten südöstlichen Baugrundstückes überplant. Gleichwohl ist die Erreichbarkeit der umliegenden Flächen in Richtung der freien Feldflur über die im näheren Umfeld vorhandenen Straßen und Wege auch künftig ohne unverhältnismäßig große Umwege für Fußgänger weiterhin möglich.

Zu 4: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.



Anlage zur Stellungnahme von Bürger 3

An den
Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Fachbereich Bauen Wohnen und Umwelt
Bahnhofstr. 26
61267 Neu-Anspach

Neu-Anspach, den 14.02.2022

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ - Erweiterung
hier: Stellungnahme/Widerspruch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. als Anlieger, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind, möchten wir zu der Bauleitplanung „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung wie folgt Stellung nehmen:
2. Bei der beabsichtigten Erweiterung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ unter Einbeziehung des angrenzenden Wirtschaftsweges Flur 5 Flurstück 115 ist u. E. die bereits jetzt äußerst angespannte Verkehrs- und Parkplatzsituation im Otto-Sorg-Weg nicht hinreichend in die Planungen einbezogen und gewürdigt worden.

Der Otto-Sorg-Weg ist eine enge Straße, die von Fußgängern, Kindern, Fahrradfahrern stark frequentiert wird. In Gänze ist die Straße beidseitig ohne Bürgersteige ausgebaut. Daher sind die Fußgänger, Schulkinder, Senioren etc. gezwungen, die Straße als „Bürgersteig“ zu nutzen. Daraus ergeben sich erhebliche Gefahren und Risiken.

Bei der an den Otto-Sorg-Weg angrenzenden Straße „Zu den Gärten“ handelt es sich gleichfalls um eine sehr enge Straße ohne ausreichende Parkmöglichkeiten für deren Anwohner. Der angrenzende Wirtschaftsweg Flur 5 Flurstück 115 wird von diesen – neben dem Otto-Sorg-Weg - als Ausweichparkfläche genutzt. Der Wirtschaftsweg dient ebenfalls den Bewohnern der 8 Reihenhäuser „Am Zäunefeld“ als Ausweichparkraum. Die Reihenhäuser verfügen jeweils nur über eine Garage und parken teilweise mit zwei Pkw/Haushalt mindestens jedoch mit einem Pkw/Haushalt im Otto-Sorg-Weg bzw. dem Wirtschaftsweg.

Bürger 4 (14.02.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Straße Otto-Sorg-Weg ist als sog. Mischverkehrsfläche angelegt und weist demnach bewusst keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf. Mit der gewählten Fahrbahnbreite ist zudem zutreffend, dass der ruhende Verkehr zumindest nicht regelmäßig und in hohem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche Raum finden soll. Auch mit den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ wurden keine offiziellen öffentlichen Parkplätze geschaffen, zumal es sich hierbei um eine ungeordnete Fläche handelt, die faktisch zum Abstellen von einzelnen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis regelmäßig auf dem eigenen Grundstück nach den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu führen ist. Dies betrifft nicht nur die vorliegend geplante Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sondern auch die vorhandene Bebauung. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden jedoch zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte demnach nur noch eine Wohnung zulässig, sodass auch der damit verbundene Bedarf an Stellplätzen und gegebenenfalls entsprechender Parkmöglichkeiten entsprechend reduziert wird.

Durch die in Kürze beginnende Bebauung von Flur 67/2 und 67/3 mit weiteren 3 Häusern werden die Parkmöglichkeiten „Am Zäunefeld“ durch den Baustellenverkehr und der späteren Nutzung durch die Bewohner, Besucher, Lieferantenverkehr etc. dauerhaft weiter stark eingeschränkt bzw. ganz wegfallen, was im Ergebnis eine weitere zusätzliche Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den Otto-Sorg-Weg zur Folge haben wird.

Das bereits vorhandene Gefährdungspotenzial für die Fußgänger, Kinder und Senioren wird sich dadurch nochmals deutlich erhöhen.

Eine Hälfte des Otto-Sorg-Weg ist mehr oder weniger dauerhaft mit Pkw zugesperrt. Durch den täglichen Lieferverkehr, Paketdienste, Müllabfuhr, Handwerker etc. herrschen teilweise schon „mehr als bedenkliche Zustände“. Nicht zuletzt belegt dies auch ein Einsatz der Feuerwehr, die bei einem Hausbrand in „Zu den Gärten“ erst zeitaufwendig Besitzer von parkenden Pkw auffindig machen musste um mit den Rettungsfahrzeugen zu dem Brandobjekt zu gelangen. Solche Menschenleben gefährdenden Situationen, dürfen sich durch ein „überparken“ der öffentlichen Verkehrsfläche nicht wiederholen und müssen unbedingt verhindert werden.

Die derzeit geplante Bebauung der Grundstücke Flur 5/116/4 sowie 5/115 führen dazu, dass bei 4 Doppelhäusern mindestens 8 weitere Pkw - bei der derzeit geplanten Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Haus bis zu 16 zusätzliche Pkw zusätzlich im Otto-Sorg-Weg parken müssen. Bei dieser Berechnung sind weder Besucher noch ein weiteres Auto pro Haushalt bei volljährigen Kindern, was in einer ländlichen Gegend nicht ungewöhnlich ist, berücksichtigt. Auch wenn Parkflächen auf den Grundstücken vorgehalten werden, wird erfahrungsgemäß oftmals auf der Straße geparkt bzw. die Parkflächen auf den Grundstücken nicht ausreichend sind.

Durch die Einbindung des Wirtschaftsweges Flur 5/115 entfallen die notwendigen und erforderlichen Ausweichparkflächen. Ferner haben Spaziergänger dann auch keine Möglichkeit mehr, den gefährlosen Grasweg zu nutzen, um dem stetig zunehmenden Verkehr zu dem Aussiedlerhof (Waldhof) auszuweichen.

Aus den genannten Gründen widersprechen wir der beabsichtigten Einbeziehung des Wirtschaftsweges in das Plangebiet und den damit verbundenen Wegfall notwendiger Parkfläche. Ferner richten sich unsere Einwendungen gegen die geplante massive und überdimensionierte Bebauung mit 2 Doppelhäusern und 2 Wohneinheiten/Doppelhaushälfte.

Abgesehen davon, dass eine derartige massive Bebauung dem gesamten Straßen- und Bebauungsbild des Otto-Sorg-Weges abträglich ist, lässt die vorhandene und bereits überbeanspruchte Infrastruktur der vorhandenen Straßen und Parkflächen eine solche dichte Bebauung nicht zu. Wir halten eine dem Umfeld und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung des Grundstücks Flur 5/116/4 mit zwei Einfamilienhäusern – also insgesamt 2 Wohneinheiten für vertretbar.

Wir verkennen nicht, dass die Schaffung von Wohnraum ein dringendes Anliegen ist. Einen möglichst optimierten Ertrag durch die Grundstückverkäufe zu erzielen ist zwar nachvollziehbar, kann u. E. jedoch nicht der ausschlaggebende Leitgedanke bei der geplanten Bebauung sein. Die berechtigten

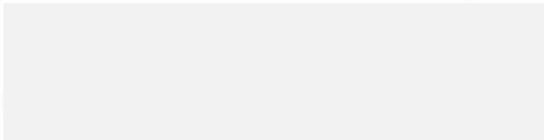
Im Zuge der vorliegenden Planung wird zwar die unbefestigte Wegeparzelle Flurstück 115 teilweise (Gemarkung Westerfeld, Flur 5) als Teil des geplanten südöstlichen Baugrundstückes überplant. Gleichwohl ist die Erreichbarkeit der umliegenden Flächen in Richtung der freien Feldflur über die im näheren Umfeld vorhandenen Straßen und Wege auch künftig ohne unverhältnismäßig große Umwege für Fußgänger weiterhin möglich.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.

Interessen und Belange der Bewohner des Otto-Sorg-Weges müssen dem Interesse einer Gewinnmaximierung vorgehen.

Vor unserem Zuzug in den Otto-Sorg-Weg im Jahr 2014 waren wir Jahrzehnte in der vielbefahrenen Usinger Straße in Westerfeld wohnhaft. Unsere Entscheidung, ein Baugrundstück in Ortsrandlage zu erwerben haben wir auch unter dem Gesichtspunkt getroffen in ein verkehrsberuhigtes Gebiet zu ziehen.

3. Wir hoffen sehr, dass unsere begründeten Einwendungen bei der weiteren Planung einbezogen werden. Gerne stehen wir Ihnen auch für eine persönliche Vorsprache zur Verfügung.



P.S. Die im Anhang zu dieser Email beigefügten Bilddateien sind am 14.02.2022 (werktags) um 9.30 Uhr bzw. 13.30 Uhr aufgenommen worden.

An den
Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Fachbereich Bauen Wohnen und Umwelt
Bahnhofstr. 26
67267 Neu-Anspach

Neu-Anspach, den 28.02.2022

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ - Erweiterung
hier: **Ergänzung unserer Stellungnahme vom 14.02.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. unter Bezugnahme auf unsere fristgerechte Stellungnahme vom 14.02.2022 möchten wir diese noch wie folgt ergänzen bzw. erweitern:

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

TZ 2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) - bisherige textliche Fassung:

Zulässig sind ausschließlich Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

Da hinsichtlich der Höhe der Einfriedung keine Aussage getroffen worden ist, bitten wir folgende Ergänzung noch mit aufzunehmen: Die zulässige Höhe beträgt 1,20 m.

Die von uns angeführte Höhe orientiert sich an der Regelung in § 15 Hessisches Nachbarschaftsgesetz.

Ferner sollte nochmals klarstellend darauf hingewiesen werden, dass Lamellenzäune sowie Sichtschutzelemente unzulässig sind.

Bürger 5 (28.02.2022)

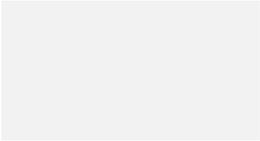
Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ von 2006. Da somit ausschließlich Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung zulässig sind, wird vorliegend kein städtebauliches Erfordernis zur Ergänzung der in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift gesehen, zumal Stabgitterzäune, die oftmals mit aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Sichtschutzelementen versehen werden, ohnehin nicht zulässig sind. Jedoch wird zur Klarstellung diesbezüglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.

Wie bitten Sie, unsere Einwendungen bei der Bauleitplanung einzubeziehen.



Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Straße Otto-Sorg-Weg ist als sog. Mischverkehrsfläche angelegt und weist demnach bewusst keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf. Mit der gewählten Fahrbahnbreite ist zudem zutreffend, dass der ruhende Verkehr zumindest nicht regelmäßig und in hohem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche Raum finden soll. Auch mit den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ wurden keine offiziellen öffentlichen Parkplätze geschaffen, zumal es sich hierbei um eine ungeordnete Fläche handelt, die faktisch zum Abstellen von einzelnen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis regelmäßig auf dem eigenen Grundstück nach den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu führen ist. Dies betrifft nicht nur die vorliegend geplante Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sondern auch die vorhandene Bebauung. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden jedoch zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte demnach nur noch eine Wohnung zulässig, sodass auch der damit verbundene Bedarf an Stellplätzen und gegebenenfalls entsprechender Parkmöglichkeiten entsprechend reduziert wird.

Stellungnahme*: Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung Neu-Anspach,

1. zu Ihrem beabsichtigten o.g. Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren haben wir erhebliche Bedenken, da wir die Verhältnisse vor Ort als Anwohner kennen.
2. Die Straße Otto-Sorg-Weg wurde als nur 6 Meter breite Straße angelegt. Aufgrund der geringen Breite wurden weder links noch rechts der Straße Bürgersteige angelegt. Fußgänger, insbesondere auch Schulkinder und Senioren, müssen gemeinsam mit den Autos auf der Straße gehen, was bereits jetzt ein Sicherheitsrisiko darstellt.
Da auch die Straße „Zu den Gärten“ eine schmale Straße ohne ausreichend Parkmöglichkeiten für deren Bewohner ist, wird das Grundstück gegenüber von „Zu den Gärten“ (Flur 5/ 115) bereits jetzt als Ausweichparkfläche genutzt. Ebenso wird dieser Bereich von den Bewohnern der Reihenhäuser „Am Zäunefeld“ als Parkfläche genutzt. Diese 8 Häuser haben bekanntlich jeweils nur eine Garage und parken derzeit zum Teil mit zwei Autos pro Haushalt, meistens aber mindestens mit einem PKW pro Haushalt auch im Otto-Sorg-Weg bzw auf der Fläche 5/115 sowie im Hof / Rangierbereich (69/1) von „Am Zäunefeld“.
Aufgrund der bald beginnenden Bebauung von Flur 67/2 & 67/3 mit insgesamt 3 Häusern wird die Parkfläche im Hof von „Am Zäunefeld“ 69/1 künftig nicht nur durch den Baubetrieb gestört sein, sondern später auch von den Bewohnern und Besuchern der neu errichteten Häuser benötigt werden. Der ohnehin sehr schmale Otto-Sorg-Weg dient also bereits jetzt als Ausweichparkfläche für zwei angrenzende Straßen!
Die Bewohner von „Am Zäunefeld“ werden künftig sogar noch weniger Parkfläche zur Verfügung haben als momentan, was die Situation noch verschärfen wird.
Dies führt bereits jetzt zu einem erheblichen Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Kinder im Otto-Sorg-Weg sowie zu Schwierigkeiten der Befahrbarkeit, da immer mindestens eine Hälfte der ohnehin sehr schmalen Straße zugeparkt ist. Auch der tägliche Lieferverkehr von Post, DHL, Hermes und insbesondere Müllabfuhr oder auch Feuerwehr führt bereits jetzt zu teils chaotischen Zuständen, weil die Straße komplett verstopft wird. Die Kinder können sich dann nur noch zwischen den Autos und Lkws entlangschlängeln! Unseres Wissens nach gibt es in Westerfeld keine vergleichbar schmale Straße, die derart zugeparkt ist. Diese Situation hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass die Feuerwehr bei einem Brand in „Zu den Gärten“ über 20 Minuten!!! nach Besitzern von in der Straße parkenden Autos suchen musste, da die Straße verstopft war. Dies hätte Menschenleben gefährden können!

Die derzeit geplante Bebauung von Flur 5/116/4 sowie 5/115 wird dazu führen, dass bei 4 Doppelhäusern mindestens 8 weitere PKW – bei der derzeit geplanten Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Haus sogar maximal 12-16 zusätzliche PKW (PLUS Besucher oder ein drittes Auto pro Haushalt, was auf dem Land bei volljährigen Kindern Gang und Gebe ist) im Otto-Sorg-Weg parken müssen. Auch wenn Parkflächen auf den Grundstücken vorgehalten werden, zeigt die Erfahrung, dass oft trotzdem auf der Straße geparkt wird bzw. diese Parkflächen auf den Grundstücken einfach nicht ausreichen! Gleichzeitig werden die bereits jetzt dringend benötigten Ausweichparkplätze 5/115 abgeschafft, so dass diese Autos dann auch im Otto-Sorg-Weg parken werden, sollte die Stadt hier nicht andere Möglichkeiten schaffen. Wir widersprechen also zum einen der Abschaffung der Ausweichparkplätze 5/115. Anstatt der Abschaffung wäre hier eher eine Vergrößerung dieser Parkfläche nötig, auch für Besucher der neu zu bauenden Häuser! Dies wurde auch bereits bei der Ortsbegehung mit Herrn Kulp im Jahr 2020 aufgenommen.

Aufgrund der geschilderten Problematik widersprechen wir auch der Genehmigung von 2 Wohneinheiten je Haus, da dies zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen führt!

In Anbetracht der ohnehin schon angespannten Situation und des bereits jetzt bestehenden Sicherheitsrisikos für Kinder und Fußgänger (und das wohlgerne in einer Ortsrandstraße, die eigentlich verkehrsberuhigt sein sollte!) plädieren wir für die Bebauung von 5/116 mit lediglich 2 Häusern, also insgesamt 2 Wohneinheiten. Dies würde auch dem Bebauungsbild der restlichen Straße entsprechen. In jedem Fall fordern wir Sie auf, die Verkehrssituation und die Sicherheit der Menschen, insbesondere der Kinder, bei der Planung in einen deutlich stärkeren Fokus zu rücken. Gegebenenfalls müssten Gehwege eingerichtet werden und von der Stadt Ausweichparkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Wir haben zwar Verständnis dafür, dass Wohnraum geschaffen und natürlich auch durch eine verdichtete Bebauung ein möglichst optimierter Ertrag aus dem Verkauf der Grundstücke erzielt werden soll, meinen aber, dass dieses Interesse hinter dem Interesse der übrigen Bewohner des Otto-Sorg-Wegs zurücktreten muss. Denn diese haben – wie wir auch – sich bewusst für ein Grundstück an einer Ortsrandlage mit verkehrsberuhigter Straße entschieden und sehen dies jetzt durch die aktuelle Beplanung konterkariert.

3. Aus Gesprächen mit vielen Nachbarn wissen wir, dass wir mit unserer Auffassung nicht alleine da stehen. Wir sind bereit – sollte die Stadt an der bisherigen Planung festhalten – den Rechtsweg auszuschöpfen. Wir hoffen, dass dies nicht notwendig wird und unsere Argumente bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Gerne stehen wir auch für einen Ortstermin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.

Gesendet: Mittwoch, 16. Februar 2022 17:35

An: Corell, Sarah <Sarah.Corell@neu-anspach.de>; Braum, Linda Theresa <Linda.Braum@neu-anspach.de>; Pauli, Thomas <Thomas.Pauli@neu-anspach.de>

Betreff: Stellungnahme / Widerspruch zur beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld, Otto-Sorg-Weg

Sehr geehrter Herr Pauli, sehr geehrte Frau Corell und Frau Baum,

1. kürzlich habe ich davon erfahren, dass im Otto-Sorg-Weg ein weiteres Grundstück bebaut werden soll. Es sollen zwei Doppelhäuser mit je einer Einliegerwohnung errichtet werden. Das bedeutet, dass Wohnraum für acht Wohneinheiten unterschiedlicher Größe geschaffen wird. Das freie Grundstück würde dann sehr dicht bebaut werden; sogar ein Wiesenspazierweg, der viel, vor allem von den Kindern der Straße zum Spielen genutzt wird, würde der Bebauung zum Opfer fallen. Mir stellt sich die Frage, ob in diesem Fall dann genügend Parkplätze für diese Wohneinheiten zur Verfügung stehen? Die vier großen Wohneinheiten bräuchten nach heutiger Berechnung je zwei Stellplätze. Dies ergibt schon mal acht Parkplätze. Die Einliegerwohnungen bräuchten mindestens einen weiteren Parkplatz. Das macht zusammen 12 Stellplätze die beim Bau der Häuser berücksichtigt werden müssen. Die Häuser werden auf ein Grundstück gebaut, welches bereits als Ausweichparkplatz dient, weil es in unserer Straße zu wenig Parkmöglichkeiten gibt. Ich frage Sie, wie Sie diesem Problem gerecht werden können und ob dies bei der Planung überhaupt berücksichtigt wurde. Die Parksituation ist jetzt schon äußerst schwierig und unübersichtlich und gefährdet Fußgänger und vor allem die Kinder der Straße.
Im Anhang füge ich ein weiteres Schreiben und bei und verweise auf das Bildmaterial der Familie Fender (Dokumentation unserer Parksituation in der Straße), die Sie ebenfalls kontaktiert hat. Ich bitte Sie herzlich diese Bedenken zu prüfen und zu berücksichtigen!
Besten Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 7 (16.02.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Straße Otto-Sorg-Weg ist als sog. Mischverkehrsfläche angelegt und weist demnach bewusst keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf. Mit der gewählten Fahrbahnbreite ist zudem zutreffend, dass der ruhende Verkehr zumindest nicht regelmäßig und in hohem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche Raum finden soll. Auch mit den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ wurden keine offiziellen öffentlichen Parkplätze geschaffen, zumal es sich hierbei um eine ungeordnete Fläche handelt, die faktisch zum Abstellen von einzelnen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis regelmäßig auf dem eigenen Grundstück nach den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu führen ist. Dies betrifft nicht nur die vorliegend geplante Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sondern auch die vorhandene Bebauung. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden jedoch zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte demnach nur noch eine Wohnung zulässig, sodass auch der damit verbundene Bedarf an Stellplätzen und gegebenenfalls entsprechender Parkmöglichkeiten entsprechend reduziert wird.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.

**Stellungnahme / Widerspruch zur beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung**

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung Neu-Anspach,

1. zu Ihrem beabsichtigten o.g. Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren haben wir erhebliche Bedenken, da wir die Verhältnisse vor Ort als Anwohner kennen.
2. Die Straße Otto-Sorg-Weg wurde als nur 6 Meter breite Straße angelegt. Aufgrund der geringen Breite wurden weder links noch rechts der Straße Bürgersteige angelegt. Fußgänger, insbesondere auch Schulkinder und Senioren, müssen gemeinsam mit den Autos auf der Straße gehen, was bereits jetzt ein Sicherheitsrisiko darstellt.

Da auch die Straße „Zu den Gärten“ eine schmale Straße ohne ausreichend Parkmöglichkeiten für deren Bewohner ist, wird das Grundstück gegenüber von „Zu den Gärten“ (Flur 5/ 115) bereits jetzt als Ausweichparkfläche genutzt. Ebenso wird dieser Bereich von den Bewohnern der Reihenhäuser „Am Zäunefeld“ als Parkfläche genutzt. Diese 8 Häuser haben bekanntlich jeweils nur eine Garage und parken derzeit zum Teil mit zwei Autos pro Haushalt, meistens aber mindestens mit einem PKW pro Haushalt auch im Otto-Sorg-Weg bzw auf der Fläche 5/115 sowie im Hof / Rangierbereich (69/1) von „Am Zäunefeld“.

Aufgrund der bald beginnenden Bebauung von Flur 67/2 & 67/3 mit insgesamt 3 Häusern wird die Parkfläche im Hof von „Am Zäunefeld“ 69/1 künftig nicht nur durch den Baubetrieb gestört sein, sondern später auch von den Bewohnern und Besuchern der neu errichteten Häuser benötigt werden.

Der ohnehin sehr schmale Otto-Sorg-Weg dient also bereits jetzt als Ausweichparkfläche für zwei angrenzende Straßen!

Die Bewohner von „Am Zäunefeld“ werden künftig sogar noch weniger Parkfläche zur Verfügung haben als momentan, was die Situation noch verschärfen wird.

Dies führt bereits jetzt zu einem erheblichen Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Kinder im Otto-Sorg-Weg sowie zu Schwierigkeiten der Befahrbarkeit, da immer mindestens eine Hälfte der ohnehin sehr schmalen Straße zugeparkt ist. Auch der tägliche Lieferverkehr von Post, DHL, Hermes und insbesondere Müllabfuhr oder auch Feuerwehr führt bereits jetzt zu teils chaotischen Zuständen, weil die Straße komplett verstopft wird. Die Kinder können sich dann nur noch zwischen den Autos und Lkws entlangschlängeln! Unseres Wissens nach gibt es in Westerfeld keine vergleichbar schmale Straße, die derart zugeparkt ist. Diese Situation hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass die Feuerwehr bei einem Brand in „Zu den Gärten“ **über 20 Minuten!!!** nach Besitzern von in der Straße parkenden Autos suchen musste, da die Straße verstopft war. Dies hätte Menschenleben gefährden können!

Die derzeit geplante Bebauung von Flur 5/116/4 sowie 5/115 wird dazu führen, dass bei 4 Doppelhäusern mindestens 8 weitere PKW – bei der derzeit geplanten Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Haus sogar maximal 12-16 zusätzliche PKW (PLUS Besucher oder ein drittes Auto pro Haushalt, was auf dem Land bei volljährigen Kindern Gang und Gebe ist) im Otto-Sorg-Weg parken müssen. Auch wenn Parkflächen auf den Grundstücken vorgehalten werden, zeigt die Erfahrung, dass oft trotzdem auf der Straße geparkt wird bzw. diese

Bürger 8

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Straße Otto-Sorg-Weg ist als sog. Mischverkehrsfläche angelegt und weist demnach bewusst keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf. Mit der gewählten Fahrbahnbreite ist zudem zutreffend, dass der ruhende Verkehr zumindest nicht regelmäßig und in hohem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche Raum finden soll. Auch mit den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ wurden keine offiziellen öffentlichen Parkplätze geschaffen, zumal es sich hierbei um eine ungeordnete Fläche handelt, die faktisch zum Abstellen von einzelnen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis regelmäßig auf dem eigenen Grundstück nach den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu führen ist. Dies betrifft nicht nur die vorliegend geplante Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sondern auch die vorhandene Bebauung. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden jedoch zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte demnach nur noch eine Wohnung zulässig, sodass auch der damit verbundene Bedarf an Stellplätzen und gegebenenfalls entsprechender Parkmöglichkeiten entsprechend reduziert wird.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.

Parkflächen auf den Grundstücken einfach nicht ausreichen! Gleichzeitig werden die bereits jetzt dringend benötigten Ausweichparkplätze 5/115 abgeschafft, so dass diese Autos dann auch im Otto-Sorg-Weg parken werden, sollte die Stadt hier nicht andere Möglichkeiten schaffen.

Wir widersprechen also zum einen der Abschaffung der Ausweichparkplätze 5/115. Anstatt der Abschaffung wäre hier eher eine Vergrößerung dieser Parkfläche nötig, auch für Besucher der neu zu bauenden Häuser! Dies wurde auch bereits bei der Ortsbegehung mit Herrn Kulp im Jahr 2020 aufgenommen.

Aufgrund der geschilderten Problematik widersprechen wir auch der Genehmigung von 2 Wohneinheiten je Haus, da dies zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen führt!

In Anbetracht der ohnehin schon angespannten Situation und des bereits jetzt bestehenden Sicherheitsrisikos für Kinder und Fußgänger (und das wohlgerne in einer Ortsrandstraße, die eigentlich verkehrsberuhigt sein sollte!) plädieren wir für die Bebauung von 5/116 mit lediglich 2 Häusern, also insgesamt 2 Wohneinheiten. Dies würde auch dem Bebauungsbild der restlichen Straße entsprechen.

In jedem Fall fordern wir Sie auf, die Verkehrssituation und die Sicherheit der Menschen, insbesondere der Kinder, bei der Planung in einen deutlich stärkeren Fokus zu rücken. Gegebenenfalls müssten Gehwege eingerichtet werden und von der Stadt Ausweichparkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Eine Alternative wäre es Anwohnerparkplätze für unsere Straße einzurichten, um so das „Fremdparken“ in unserer Straße zu reduzieren und die Situation zu entzerren. Dies wäre aber nicht im Sinn der Anwohner in den angrenzenden Straßen, die ebenfalls keine ausreichende Möglichkeit zum Parken haben. Dies ist ein Mangel der Bebauungsplanung und das Versäumnis die Motorisierung hier im ländlichen Gebiet realistisch im Auge zu behalten. Daher muss die Situation ganzheitlich betrachtet und im Sinne der Menschen, die hier schon leben, entschieden werden!

Wir haben zwar Verständnis dafür, dass Wohnraum geschaffen und natürlich auch durch eine verdichtete Bebauung ein möglichst optimierter Ertrag aus dem Verkauf der Grundstücke erzielt werden soll, meinen aber, dass dieses Interesse hinter dem Interesse der übrigen Bewohner des Otto-Sorg-Wegs zurücktreten muss. Denn diese haben – wie wir auch – sich bewusst für ein Grundstück an einer Ortsrandlage mit verkehrsberuhigter Straße entschieden und sehen dies jetzt durch die aktuelle Beplanung konterkariert.

3. Aus Gesprächen mit vielen Nachbarn wissen wir, dass wir mit unserer Auffassung nicht alleine dastehen. Wir sind bereit – sollte die Stadt an der bisherigen Planung festhalten – den Rechtsweg auszuschöpfen. Wir hoffen, dass dies nicht notwendig wird und unsere Argumente bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Gerne stehen wir auch für einen Ortstermin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Stellungnahme zu „Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung“
(Entwurf des Bebauungsplans, Planungsbüro Fischer, Planstand 01.10.2021 Projektnummer 21-2552)**

1. Mit Interesse haben wir den aktuellen Bebauungsplan in der Aufstellung gelesen und möchten uns zu den Punkten: Parkplatzsituation, Umwelt- und Sicherheitsaspekt, sowie Verdichtung äußern.

Parkplatzsituation Otto-Sorg-Weg und Umfeld:

2. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Ausweichparkmöglichkeit für Anwohner des „Otto-Sorg-Weg“ und „Zu den Gärten“ genutzt. Die Eigentümer der Häuser „Am Zäunefeld“ 1-15 besitzen aufgrund des Baujahres jeweils nur eine Garage/Stellplatz, jedoch verfügt jede Wohneinheit über 2 PKW. Diese sind aufgrund der ländlichen Infrastruktur auch erforderlich. Mit der durch den Bebauungsplan maximal möglichen Anzahl Wohneinheiten kommen bis zu 16 weitere PKW-Stellplätze (2 je Wohneinheit) hinzu, die nicht in Gänze auf den geplanten Flurstücken Platz finden. Zudem entfällt die aktuelle Ausweichstellfläche, die von bis zu 6 PKW genutzt wird.

Außerdem: Die aktuelle Parkplatzsituation führt bereits jetzt zu großem Unmut in der umliegenden Nachbarschaft.

Frage: Welche Stellplätze werden hierfür zukünftig nutzbar sein? Wo besteht eine Parkmöglichkeit, auch für Lieferverkehr, Besucher, etc? Eine Darstellung von 2 Stellplätzen senkrecht zur Einfahrt hintereinander ist hier zwar geplant, jedoch wenig praxistauglich. Zudem führt hier die aktuelle Planung zu einer unnötigen Parkraumverknappung in einer sehr ländlich geprägten Umgebung.

Aspekte Umwelt und Sicherheit:

3. Durch Parkplatzmangel entsteht ein Parksuchverkehr, welcher nicht nur die Umwelt belastet und Lärm verursacht, sondern auch spielende Kinder gefährdet. Wie kann dieser zusätzliche Verkehr durch öffentliche Parkmöglichkeiten (wie in den meisten Wohnquartieren in Neu-Anspach vorgehalten) reduziert werden?

Hinzu kommt, dass die Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vorgesehen ist und durch wiederholende Umwidmung durchaus diesem Ziel entgegensteht. Diesen Umstand hat auch der Planverfasser erkannt, und relativiert diesen Gegensatz einseitig zu Gunsten der aktuellen Planung.

Verdichtung:

4. Eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern, mit bis zu 8,9m Gesamthöhe und maximal 8 Wohneinheiten, fügt sich in die vorhandene Bebauung des „Otto-Sorg-Weg“ nicht in das ländliche Straßengesamtbild ein.

Vorschlag: Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe, ggf. ergänzt durch die Vorgabe der Dachform (Satteldach/Walmdach) und Reduzierung auf 1 Doppelhaus, verbunden mit der Planung von öffentlichen Stellplätzen.

Oben genannte Punkte wurden bereits mehrfach in öffentlichen Sitzungen angesprochen, jedoch nicht berücksichtigt.

Wir bitten die genannten Aspekte in Ihrer Planung zu berücksichtigen und den Bebauungsplan anzupassen, da sich sonst, aus unserer Sicht, langfristig negative Auswirkungen ergeben werden.

Bürger 9

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Straße Otto-Sorg-Weg ist als sog. Mischverkehrsfläche angelegt und weist demnach bewusst keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf. Mit der gewählten Fahrbahnbreite ist zudem verbunden, dass der ruhende Verkehr zumindest nicht regelmäßig und in hohem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche Raum finden soll. Auch mit den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ wurden keine offiziellen öffentlichen Parkplätze geschaffen, zumal es sich hierbei um eine ungeordnete Fläche handelt, die faktisch zum Abstellen von einzelnen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis regelmäßig auf dem eigenen Grundstück nach den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu führen ist. Dies betrifft nicht nur die vorliegend geplante Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sondern auch die vorhandene Bebauung. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden jedoch zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte demnach nur noch eine Wohnung zulässig, sodass auch der damit verbundene Bedarf an Stellplätzen und gegebenenfalls entsprechender Parkmöglichkeiten entsprechend reduziert wird.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. In Anbetracht der geringfügigen Größe des Plangebietes bzw. der geplanten ergänzenden Wohnbebauung von maximal zwei Doppelhäusern im Nahbereich zum bestehenden Siedlungsrand und zur Bebauung entlang der Straße Otto-Sorg-Weg erfolgt im Übrigen keine raumordnerisch zu vermeidende Beeinträchtigung von Klimafunktionen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen.

Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden war zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Jedoch wird an den darüber hinaus getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die den Festsetzungen des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ von 2006 entsprechen, weiterhin festgehalten. Im Zuge der getroffenen Festsetzungen wird eine Bebauung ermöglicht, die aus städtebaulicher Sicht mit dem näheren Umfeld verträglich in Einklang gebracht werden kann.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.

**Stellungnahme / Widerspruch zur beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ – Erweiterung**

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung Neu-Anspach,

1. zu Ihrem beabsichtigten o.g. Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren haben wir erhebliche Bedenken, da wir die Verhältnisse vor Ort als Anwohner kennen.
2. Die Straße Otto-Sorg-Weg wurde als nur 6 Meter breite Straße angelegt. Aufgrund der geringen Breite wurden weder links noch rechts der Straße Bürgersteige angelegt. Fußgänger, insbesondere auch Schulkinder und Senioren, müssen gemeinsam mit den Autos auf der Straße gehen, was bereits jetzt ein Sicherheitsrisiko darstellt.

Da auch die Straße „Zu den Gärten“ eine schmale Straße ohne ausreichend Parkmöglichkeiten für deren Bewohner ist, wird das Grundstück gegenüber von „Zu den Gärten“ (Flur 5/ 115) bereits jetzt als Ausweichparkfläche genutzt. Ebenso wird dieser Bereich von den Bewohnern der Reihenhäuser „Am Zäunefeld“ als Parkfläche genutzt. Diese 8 Häuser haben bekanntlich jeweils nur eine Garage und parken derzeit zum Teil mit zwei Autos pro Haushalt, meistens aber mindestens mit einem PKW pro Haushalt auch im Otto-Sorg-Weg bzw auf der Fläche 5/115 sowie im Hof / Rangierbereich (69/1) von „Am Zäunefeld“.

Aufgrund der bald beginnenden Bebauung von Flur 67/2 & 67/3 mit insgesamt 3 Häusern wird die Parkfläche im Hof von „Am Zäunefeld“ 69/1 künftig nicht nur durch den Baubetrieb gestört sein, sondern später auch von den Bewohnern und Besuchern der neu errichteten Häuser benötigt werden.

Der ohnehin sehr schmale Otto-Sorg-Weg dient also bereits jetzt als Ausweichparkfläche für zwei angrenzende Straßen!

Die Bewohner von „Am Zäunefeld“ werden künftig sogar noch weniger Parkfläche zur Verfügung haben als momentan, was die Situation noch verschärfen wird.

Dies führt bereits jetzt zu einem erheblichen Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Kinder im Otto-Sorg-Weg sowie zu Schwierigkeiten der Befahrbarkeit, da immer mindestens eine Hälfte der ohnehin sehr schmalen Straße zugeparkt ist. Auch der tägliche Lieferverkehr von Post, DHL, Hermes und insbesondere Müllabfuhr oder auch Feuerwehr führt bereits jetzt zu teils chaotischen Zuständen, weil die Straße komplett verstopft wird. Die Kinder können sich dann nur noch zwischen den Autos und Lkws entlangslängeln! Unseres Wissens nach gibt es in Westerfeld keine vergleichbar schmale Straße, die derart zugeparkt ist. Diese Situation hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass die Feuerwehr bei einem Brand in „Zu

Bürger 10 (15.02.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Straße Otto-Sorg-Weg ist als sog. Mischverkehrsfläche angelegt und weist demnach bewusst keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf. Mit der gewählten Fahrbahnbreite ist zudem zutreffend, dass der ruhende Verkehr zumindest nicht regelmäßig und in hohem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche Raum finden soll. Auch mit den angesprochenen „Ausweichparkplätzen“ wurden keine offiziellen öffentlichen Parkplätze geschaffen, zumal es sich hierbei um eine ungeordnete Fläche handelt, die faktisch zum Abstellen von einzelnen Kraftfahrzeugen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatznachweis regelmäßig auf dem eigenen Grundstück nach den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach in der jeweils rechtsgültigen Fassung zu führen ist. Dies betrifft nicht nur die vorliegend geplante Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von zwei Doppelhäusern, sondern auch die vorhandene Bebauung. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden jedoch zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Doppelhaushälfte demnach nur noch eine Wohnung zulässig, sodass auch der damit verbundene Bedarf an Stellplätzen und gegebenenfalls entsprechender Parkmöglichkeiten entsprechend reduziert wird.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.

den Gärten" **über 20 Minuten!!!** nach Besitzern von in der Straße parkenden Autos suchen musste, da die Straße verstopft war. Dies hätte Menschenleben gefährden können!

Die derzeit geplante Bebauung von Flur 5/116/4 sowie 5/115 wird dazu führen, dass bei 4 Doppelhäusern mindestens 8 weitere PKW – bei der derzeit geplanten Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Haus sogar maximal 12-16 zusätzliche PKW (PLUS Besucher oder ein drittes Auto pro Haushalt, was auf dem Land bei volljährigen Kindern Gang und Gebe ist) im Otto-Sorg-Weg parken müssen. Auch wenn Parkflächen auf den Grundstücken vorgehalten werden, zeigt die Erfahrung, dass oft trotzdem auf der Straße geparkt wird bzw. diese Parkflächen auf den Grundstücken einfach nicht ausreichen! Gleichzeitig werden die bereits jetzt dringend benötigten Ausweichparkplätze 5/115 abgeschafft, so dass diese Autos dann auch im Otto-Sorg-Weg parken werden, sollte die Stadt hier nicht andere Möglichkeiten schaffen.

Wir widersprechen also zum einen der Abschaffung der Ausweichparkplätze 5/115. Anstatt der Abschaffung wäre hier eher eine Vergrößerung dieser Parkfläche nötig, auch für Besucher der neu zu bauenden Häuser! Dies wurde auch bereits bei der Ortsbegehung mit Herrn Kulp im Jahr 2020 aufgenommen.

Aufgrund der geschilderten Problematik widersprechen wir auch der Genehmigung von 2 Wohneinheiten je Haus, da dies zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen führt!

In Anbetracht der ohnehin schon angespannten Situation und des bereits jetzt bestehenden Sicherheitsrisikos für Kinder und Fußgänger (und das wohlgerne in einer Ortsrandstraße, die eigentlich verkehrsberuhigt sein sollte!) plädieren wir für die Bebauung von 5/116 mit lediglich 2 Häusern, also insgesamt 2 Wohneinheiten. Dies würde auch dem Bebauungsbild der restlichen Straße entsprechen.

In jedem Fall fordern wir Sie auf, die Verkehrssituation und die Sicherheit der Menschen, insbesondere der Kinder, bei der Planung in einen deutlich stärkeren Fokus zu rücken. Gegebenenfalls müssten Gehwege eingerichtet werden und von der Stadt Ausweichparkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Wir haben zwar Verständnis dafür, dass Wohnraum geschaffen und natürlich auch durch eine verdichtete Bebauung ein möglichst optimierter Ertrag aus dem Verkauf der Grundstücke erzielt werden soll, meinen aber, dass dieses Interesse hinter dem Interesse der übrigen Bewohner des Otto-Sorg-Wegs zurücktreten muss. Denn diese haben – wie wir auch – sich bewusst für ein Grundstück an einer Ortsrandlage mit verkehrsberuhigter Straße entschieden und sehen dies jetzt durch die aktuelle Beplanung konterkariert.

3. Aus Gesprächen mit vielen Nachbarn wissen wir, dass wir mit unserer Auffassung nicht alleine da stehen. Wir sind bereit – sollte die Stadt an der bisherigen Planung festhalten – den Rechtsweg auszuschöpfen. Wir hoffen, dass dies nicht notwendig wird und unsere Argumente bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Gerne stehen wir auch für einen Ortstermin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bebauungsplan Östlicher Ortsrand Westerfeld – Erweiterung

Offizielle Stellungnahme

1. Die Broschüre „Mitplanen, Mitgestalten, Mitreden“ des hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Stand November 2020) motiviert Bürgerinnen und Bürger, bei der „Planung, die spürbar die Lebensumstände in unserer unmittelbaren Umgebung berühren und verändern“ mitzureden und „die in Eigenverantwortung der Gemeinde erstellte städtebauliche Planung nachhaltig zu beeinflussen.“ (siehe Punkt 1.1 Seite 7)

Hierzu die Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans, Planungsbüro Fischer, Planstand 01.10.2021 Projektnummer 21-2552

1.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2020

2. Es wird ausgeführt, dass die bisher ungenutzte Freifläche in einem durch den Regionalplan Südhessen (RPS) / Regionale Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain 2020 (RegFNP) festgestellten Plangebiets liegt, welches Flächen für die Landbewirtschaftung darstellt und durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert wird. Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen dienen der Produktion bzw. dem Transport frischer und kühler Luft und sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die dies behindern können, freigehalten werden.

Der Planverfasser selbst kommt zu dem Schluss, dass die bauliche Entwicklung dieser Fläche den Grundsätzen der Raumordnung widerspricht, relativiert dies aber dann aufgrund der geringfügigen Größe des betroffenen Plangebiets und der geplanten ergänzenden Wohnbebauung von maximal zwei Doppelhäusern. Es „wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauBG an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann“.

Des Weiteren „wird davon ausgegangen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen“.

5.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

3. „Nachteilige Auswirkungen auf die Luft sowie das Eintreten von Folgen des Klimawandels sind nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung nicht anzunehmen.“
...
„Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten.“

Dieser Einschätzung ist zu widersprechen. Mit der fortwährenden Inanspruchnahme von Ausnahmetatbeständen bzw. der Aufgabe gesetzlicher Vorgaben der Raumordnung und der Flächennutzungsplanungen werden diese, der Planungen zugrundeliegenden wissenschaftlichen Erkenntnisse und die damit einhergehenden Parlamentsentscheidungen, ab absurdum geführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist unerlässlich.

Frage:

4. Aufgrund der in der Planung auffällig häufig verwendeten Worte „wird davon ausgegangen“ „nicht grundsätzlich entgegenstehen“, „nicht anzunehmen“ oder „voraussichtlich keine...zu erwarten“, stellt sich die Frage, ob dieser Sachverhalt nachweislich eingehend geprüft wurde?
Wurden alle Träger öffentlicher Belange, Naturschutzverbände etc. informiert und gehört, insbesondere hinsichtlich der festgestellten, besonderen Funktion der Fläche?

1
16.02.2022

Bürger 11 (16.02.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Der vorliegenden Planung stehen keine Ziele und in der Abwägung nicht überwindbare Grundsätze der Raumordnung entgegen. In Anbetracht der geringfügigen Größe des Plangebietes bzw. der geplanten ergänzenden Wohnbebauung von maximal zwei Doppelhäusern im Nahbereich zum bestehenden Siedlungsrand und zur Bebauung entlang der Straße Otto-Sorg-Weg erfolgt insbesondere keine raumordnerisch zu vermeidende Beeinträchtigung von Klimafunktionen. Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung wird im Übrigen auch seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt als Oberer Landesplanungsbehörde sowie seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in den jeweiligen Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur vorliegenden Planung abgegeben wurden, bestätigt.

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

Zu 4: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden nicht nur die zuständigen Fachbehörden, sondern darüber hinaus zahlreiche weitere Stellen und auch die anerkannten Naturschutzverbände am Aufstellungsverfahren und der Bauleitplanung beteiligt. Einschließlich der Nachbargemeinden wurden insgesamt 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben., von denen keine Stelle grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert hat.

5. Dieses Vorbehaltsgebiet wurde vermutlich aus gutem Grund entsprechend seiner Funktion ausgewiesen und es ist verwunderlich, wenn durch „Uminterpretation“ diese Funktion plötzlich nicht mehr nötig und, speziell im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel, zu vernachlässigen sein soll.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung in Verbindung mit 3.5

6. Die geplante Bebauung von maximal zwei Doppelhäusern (Fristhöhe 8,90m) mit maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte, würde potentiell zu 8 zusätzlichen Wohneinheiten führen. Damit einhergehend wären somit je nach Wohnfläche mind. 8, 12 bzw. 16 zusätzliche Parkplätze erforderlich.

Dies entspricht in keiner Weise der vorhandenen Umgebungsbebauung, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht.

Hier wird ein künftiges Konfliktpotential geschaffen, welches sich nicht mehr lösen lässt, wenn die Fläche gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan bebaut ist.

7. Eine Stadt sollte die Belange aller Bürgerinnen und Bürger berücksichtigen. Insbesondere derer, die es nachhaltig betreffen wird. Bei der Planung der Reihenhäuser „Am Zäunefeld“, wurde nach damaligem Kenntnisstand geplant, ebenso der Bebauungsplanung des Otto-Sorg Weg. Nun hat sich herausgestellt, dass die Planung nach damaligem Kenntnisstand, nicht nachhaltig war und zu Problemen führt, die sich bei vorausschauender Planung nicht ergeben hätten. Auch die Ausführung der Parkplätze/Garagen des Mehrfamilienwohnhauses „Zu den Gärten“, kann man als unglücklich und lediglich den lt. Bebauungsplan/Stellplatzsatzung geforderten Vorschriften bezeichnen. Nach meinen Informationen wurden hier durch Ablösezahlungen Stellplätze eingespart.

Die Realität ist, dass die überwiegende Anzahl der Haushalte zwei PKW benötigt oder sogar drei, da Kinder aufgrund finanzieller Möglichkeiten oft länger im Elternhaus wohnen, als es früher der Fall war. In Westerfeld gibt es weder einen Kindergarten noch Einkaufsmöglichkeiten. Allein das führt dazu, dass Familien auf zwei PKW angewiesen sind, da man nicht davon ausgehen kann, dass auch in Zeiten der Digitalisierung alle Berufsgruppen die Möglichkeit haben im Homeoffice arbeiten zu können. Des Weiteren führt es an der Realität vorbei, das hintereinanderliegende Parkplätz und/oder Garagen tatsächlich so genutzt werden, wie es die Stellplatzsatzung vorsieht. In der geplanten Theorie auf Papier oder Bildschirm mag dies funktionieren, aber der Alltag gestaltet sich anders. Das lässt sich nicht wegdiskutieren, klein- oder schönreden. Und trotz des Wissens um diese grundsätzliche Problematik, wie aus Sitzungsprotokollen ersichtlich (vgl.

Öffentliche_Niederschrift_Bauausschuss_10.02.2021.pdf), wird es bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ignoriert.

Es gibt bereits jetzt eine angespannte Parksituation im Bereich Otto-Sorg Weg/Am Zäunefeld/Zu den Gärten. Und es handelt sich um einen ländlichen Randbereich, nicht um eine Innenstadtlage. Die Reihenhäuser „Am Zäunefeld“ verfügen, selbst wenn sie wollten, nicht über die Fläche für jedes Haus zwei Parkplätze vorhalten zu können. Auch die Nachverdichtung im Bereich Usinger Str./Am Zäunefeld wird zu einer weiteren potentiellen Verschärfung der Parksituation führen. Die in den 70igern „nach derzeitigem Kenntnisstand“ geplanten Reihenhäuser „Am Zäunefeld“ wurden in den letzten Jahrzehnten durch Nachverdichtung ringsherum eingebaut. Offenbar hat niemand, mit der Bauplanung Beauftragter, sich darüber Gedanken gemacht, welche Auswirkungen dies auf die Parksituation für die Anwohner „Am Zäunefeld“ hat.

Zu 5: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu Punkt 2.

Zu 6 und 7: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden war zum Anlass genommen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angepasst wurde. Jedoch wird an den darüber hinaus getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die den Festsetzungen des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ von 2006 entsprechen, weiterhin festgehalten. Im Zuge der getroffenen Festsetzungen wird eine Bebauung ermöglicht, die aus städtebaulicher Sicht mit dem näheren Umfeld verträglich in Einklang gebracht werden kann.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Lückenschluss bzw. einer Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Westerfeld an. Daher sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit bis zu zwei Doppelhäusern im nordöstlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geschaffen werden, sodass kleinräumig ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in Stadtteil Westerfeld geleistet wird.

Wenn sich für Wohnraumsuchende aufgrund mangelnder Parkplätze, für in ländlicher Umgebung realistisch benötigte PKW, die Auswahl vorhandenen Wohnraums weiter einschränkt, wird es zu keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kommen und Familien benachteiligen, die aufgrund ihrer Berufe auf zwei PKW angewiesen sind, sich aber die Preise für Wohnraum, der besser an den öffentlichen Nahverkehr und eine familienfreundliche Infrastruktur, angeschlossen ist, nicht leisten können.

Der Bebauungsplan sollte, sofern nicht klimafunktionelle, naturschutzrechtliche oder andere Gründe eine Bebauung der Freifläche insgesamt ausschließen, dahingehend angepasst werden, dass die Wegparzelle, sowie ein Teilbereich der Grundstücksfläche als Parkplatz für mind. 8 PKW-Stellplätze für Anwohner „Am Zäunefeld“ ausgewiesen wird. Dies würde den Flächenverbrauch des Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen deutlich reduzieren. Ein weiterer Vorteil läge darin, dass das Grundstück im Eigentum der Stadt Neu-Anspach verbleibt und ggf. einer, in ferner Zukunft, veränderten Lebenswirklichkeit angepasst werden kann. Darüber hinaus sollte die zulässige Bebauung der übrigen Fläche mit einem Doppelhaus (zwei Doppelhaushälften) mit je max. einer Wohneinheit bzw. zwei Einfamilienhäusern mit max. je einer Wohneinheit, sowie nebeneinanderliegenden Parkplätzen festgesetzt und die Ablösung von Stellplätzen ausgeschlossen werden.

8. Eine Alternative zur Bebauung mit einem Doppelhaus/zwei Einfamilienhäusern, wäre die Bebauung mit zwei altersgerechten Bungalows. Ähnlich der Bebauung des Bolzplatzes in Westerfeld, für Interessenten 60+, die ggf. sogar bereits Wohneigentum besitzen, sich aber gerne räumlich verkleinern würden und damit jungen Familien die Möglichkeit geben, größeres, den eigenen Bedürfnissen angepasstes, Wohneigentum zu erwerben.

9. Allen Beteiligten ist bewusst, dass es hierbei nur um den finanziellen Aspekt geht. Den durch die Bürger gewählten Vertretern geht es in diesem Bereich nicht tatsächlich um die Schaffung von Wohnraum oder Nachhaltigkeit, auch wenn dies natürlich gerne unter dem sozialen Deckmantel verkauft wird.

Es geht darum, den größtmöglichen Ertrag aus der Verwertung dieser Fläche zu erzielen, um die Haushaltskasse zu entlasten. Das dies für die nächsten Jahre/Jahrzehnte zu einer unlösbaren Belastung der Anwohner führt, wird billigend und wissentlich in Kauf genommen.

Die Stadt Neu-Anspach hat für diesen Bereich nun letztmalig die Möglichkeit einer nachhaltigen Bebauung, die die Belange der betroffenen Anlieger berücksichtigt. Bürger, die seit Jahren/Jahrzehnten ihren Beitrag für diese Stadt leisten, die regelmäßig aufgefordert werden Vertreter zu wählen.

Bisher bereits geäußerte Bedenken, auch durch Ausschussmitglieder, wurden übergangen und ignoriert bzw. mit Verweisen auf die Stellplatzsatzung abgewiesen. Gewählte Vertreter, die in diesem Bereich überhaupt nicht wohnen, urteilen darüber, ob die Parkplatzsituation angespannt ist oder nicht. Wohnraum ist wichtig und muss geschaffen werden, aber nicht um jeden Preis. Zur Wohnraumplanung gehört auch die realistische Planung von Parkraum. Insbesondere in Gebieten, die durch Planungen „nach derzeitigem Kenntnisstand“ in ihren räumlichen Möglichkeiten bereits begrenzt wurden.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Rahmen der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet eine Wohnnutzung und gibt für das Maß der baulichen Nutzung einen entsprechenden Rahmen vor. Zudem wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt und es wird als zulässige Hausform das Doppelhaus vorgegeben. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach für den Bereich des Plangebietes und ermöglicht eine Bebauung, die aus städtebaulicher Sicht mit dem näheren Umfeld verträglich in Einklang gebracht werden kann.

Zu 9: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.