



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

Datum, 10.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/113/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.06.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-14-08 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 24.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für die o.g. Bebauungsplanänderung gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 13.04.2015 bis 18.05.2015 öffentlich aus. Außerdem wurde zu einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.04.2015 eingeladen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2015 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurden keine Eingaben gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 11 Behörden beteiligt, davon 10 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. BA, 2. Änderung, Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 05.05.2015, Az.: 60.00.06

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel der oben genannten 2. Änderung des seit 2007 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Am Kellerborn — 1. Bauabschnitt“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich des Firmengeländes des Unternehmens Adam Hall die Errichtung eines vollautomatisierten Hochregallagers zu ermöglichen. Gemäß den vorliegenden Entwurfsunterlagen sind hierzu Bauhöhen von 16 m über dem Bezugspunkt erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Höhe von maximal 12 m über dem Bezugspunkt fest.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wird innerhalb des Geltungsbereichs, auf einer Fläche von 2,5 ha, die Höhenfestsetzung entsprechend den Unternehmensanforderungen auf 16 m über den Bezugspunkt geändert. Alle anderen Festsetzungen des Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Es ergibt sich bezogen auf den Biotopwert kein Ausgleichserfordernis aus der Planung.

Die durch die Planung hervorgerufene zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch die Pflanzung großkroniger Bäume 1. Ordnung entlang des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifens zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung von Westerfeld sowie entlang der Verkehrswege gemildert werden.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine Anregungen/Bedenken aus dieser Sicht vorgetragen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung kann keine abschließende Stellungnahme zur vorliegenden B-Planänderung abgegeben werden.

Wir bitten, folgende Unterlagen nachzureichen bzw. nachzubessern:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die durch die vorgesehene Änderung ermöglichte Erhöhung der Gebäudehöhe wird zu einer erhöhten Verschattung der nördlich angrenzenden Fläche führen. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA befindet sich an dieser Stelle eine festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB). Diese hat den Erhalt bzw. die Entwicklung von Streuobst und Extensivgrünland zum Ziel. Es ist im Vorfeld zu prüfen, ob sich dieses Ziel trotz einer größeren Verschattung der Fläche weiterhin erfolgreich umsetzen lässt oder ob es ggf. zu Beeinträchtigungen des Ziels dieser Ausgleichsmaßnahme kommen kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine maßgebliche Verschattung der bereits im Bebauungsplan von 2007 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. der dortigen Pflanzflächen ist im Zuge der vorliegend geplanten und nur teilweisen Erhöhung der maximal zulässigen Höhenentwicklung im Ergebnis nicht zu erwarten, da das geplante Automatik-Hochregallager nicht bis an die nördlichen Grenzen des festgesetzten Gewerbegebietes reicht und demnach auch künftig hinreichende Abstände gewahrt werden können. Zudem bleiben die geplanten Gebäudehöhen unter den üblicherweise bei Hochregallagern erforderlichen Gebäudehöhen und es ist vielmehr nur eine teilweise Erhöhung um 4 m vorgesehen. Schließlich befinden sich die Standorte der vorgesehenen ergänzenden Baumstandorte im Bereich des dortigen Erdwalls, sodass die Standorte ohnehin bereits höher gelegen sind. Eine Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Zielen zur Umsetzung des ursprünglichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Überdies ist zu begründen weshalb die an der nordwestlichen Grenze des ursprünglichen B-Plans vorgesehenen Pflanzungen von insgesamt 5 Bäumen, der Überarbeitung zum Opfer gefallen sind. Es erscheint wenig sinnvoll die dort vorgesehene Bepflanzung mittels von Bäumen 1. Ordnung entfallen zu lassen, zumal die Pflanzungen Bestandteil der ursprünglichen Ausgleichsplanung darstellten und zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen sollten. Unter Berücksichtigung der nunmehr geplanten höheren Gebäude, erscheint eine Abpflanzung diesseits des Gebäudes sogar als überaus sinnvoll. Hiermit verbunden sollte auf eine Pflanzqualität von 4xv; 500 — 700 cm Höhe und 25 — 30 cm Stammumfang geachtet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen fünf Laubbäume, die in dem der vorliegenden Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplan von 2007 im Bereich der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden, befinden sich jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und sind demnach nicht im Zuge der vorliegenden Planung entfallen. Jedoch erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ – 2. Bauabschnitt von 2014 eine Herausnahme der fünf Baumstandorte aus der dortigen Planung. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen entsprechenden Pflanzungen jedenfalls nicht entgegen.

Des Weiteren bitten wir, die folgenden Hinweise zu bedenken:

Aufgrund der erhöhten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes regen wir an, eine zwingende Fassadenbegrünung für die Nord- und Ostseite des Gebäudes, unabhängig der Größe der Wandöffnungen, festzusetzen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Fassadenbegrünung wurde bereits in dem der vorliegenden Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplan von 2007 dahingehend festgesetzt, dass Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 1. BA von 2007 gelten auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes unverändert fort.

2. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 18.05.2015, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-73

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen die o.g. Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

3. Regierungspräsidium Darmstadt, - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen Schreiben vom 13.04.2015, Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05- N 796-2015

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

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

4. Fraport AG

Schreiben vom 15.04.2015, Az.: RAV-AP vi-wi

Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 21.04.2105, AZ.: Neu-Anspach 2/15/Bp

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

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Die in der Bebauungsplan-Änderung vorgesehene Festsetzung zur Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante von bisher 12 auf nunmehr 16 m ist aus dieser Darstellung entwickelt.

Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Schreiben vom 11.05.2015, Az.: N1-PM1 -Ru

Auf Ihre Anfrage vom 25.03.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-14-08 „Gewerbegebiet Am Kellerborn 1.BA — 2. Änderung“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

7. hessenARCHÄOLOGIE Wiesbaden
Schreiben vom 01.04.2015

Gegen das vorgesehene Bebauungsplankonzept werden von Seiten unseres Amtes keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung im Text zur Zustimmung der Baugenehmigung aufzunehmen:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei der Bauausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. Syna GmbH
Schreiben vom 08.04.2015

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25.03.2015, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Sollte der Anbau des Automatik-Hochregallagers zusätzliche elektrische Leistung benötigen welche nicht mehr über den vorhandenen Hausanschluss 3 x NAYY-J 4x 150mm² der Adam Hall zur Verfügung gestellt werden kann ist der Syna GmbH nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes und nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie der zu erwartende Leistungsbedarf frühzeitig mitzuteilen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die beigefügten Lagepläne werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes; die Leitungsverläufe werden, wie angeregt, nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

9. Hessen Mobil
Schreiben vom 30.04.2015, Az.: 34 c 2 – 15-4560 – BE 7.2 Kr

Die unmittelbare äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen, die im weiteren Verlauf mit dem überörtlichen Straßennetz (L 3270) verknüpft sind. Von der 2. Änderung des o. a. Bebauungsplan ist keine Verkehrszunahme zu erwarten, die nicht über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es bestehen daher keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Kellerborn", 1. BA.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

**10. Unitymedia Hessen GmbH & CO. KG
Schreiben vom 09.04.2015, Vorg.-Nr. 142879**

Vielen Dank für Ihre Informationen.

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
Zu Nr. 8: Syna GmbH – Plan vorhandener Versorgungsleitungen