

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
vom Donnerstag, den 11.04.2019.

- 4.1 **Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach**  
- **Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie**  
- **Beschlussfassung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen**  
**Vorlage: 305/2018**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, zu dem Bebauungsplanentwurf „Altkönigstraße/ Herzbergstraße/Saalburgstraße“, Stadtteil Anspach, die in **Fettdruck und Kursivschrift** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

### **I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

#### **1. Netzdienste Rhein-Main, Schreiben vom 25.9.2018, Az.: N1-NA4-cw**

Auf Ihre Anfrage vom 12.09.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-17-01 Bebauungsplan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“ und 60-17-09 Bebauungsplan „Taususstraße 38 - 46“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Unsere Stellungnahme vom 02.08.2018 behält ihre Gültigkeit.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

#### **2. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Schreiben vom 25.9.2018, Az.: bau**

Die im Rahmen des Verfahrensschrittes gem. § 4 (1) BauGB zu o.a. Verfahren abgegebene Stellungnahme vom 25.07.2018 halten wir aufrecht. Die Stellungnahme lautete:

„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 Bebauungsplan-Geltungsbereich als bestehende „Wohnbaufläche“, „Gemischte Baufläche“ und „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Der Bebauungsplan-Entwurf bereitet die Aufgabe von ca. 1 ha „Gewerblicher Baufläche“ an der Saalburgstraße zugunsten der Entwicklung von Wohnnutzung vor. Dies wird durch die Betriebsaufgabe (Autohaus Jäger) bzw. die vorgesehene Betriebsverlagerung (Schrotthandel Röhrig) möglich. Durch die Festsetzung von Mischgebiet im Bereich „Gewerblicher Baufläche“ am südwestlichen Gebietsrand und Wohngebiet im Bereich „Gemischter Baufläche“ werden zusätzlich bisher im RPS/RegFNP 2010 vorgesehene Möglichkeiten gewerblicher Nutzung aufgegeben bzw. eingeschränkt. Da im Plangebiet bereits überwiegend Wohnnutzung vorherrscht, wird die angestrebte Entwicklung als städtebaulich sinnvoll angesehen. Dadurch erhöht sich jedoch aufgrund aktuell fehlender Gewerbeflächenreserven in Neu-Anspach der Bedarf an neuen Flächen, der im Rahmen der RPS/RegFNP-Neuaufstellung zu berücksichtigen ist.

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

***Die Stadt Neu-Anspach befindet sich mitten in dem Prozess zur Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). Eines der Kernthemen des Prozesses ist die zukünftige (Siedlungs-) Entwicklung zu der auch die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen gehört.***

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann."

***Der Anregung wird entsprochen.***

**3. Unitymedia, eMail vom 28.9.2018, Az.: Zentrale Planung ND**

Aus Ihrer Begründung ist ersichtlich, dass insgesamt 112 neue Wohneinheiten entstehen (5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohneinheiten). Vorab benötigen wir allerdings für unsere Planung noch die Haustypen bzw. Grundstücke der restlichen 60 Wohneinheiten. (Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Einzelhäuser)

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

***Angemerkt sei, dass auch diese Wohneinheiten parallel zur Saalburgstraße und voraussichtlich in Mehrfamilienhäusern entstehen werden. Eine konkrete Planung für diesen Bereich gibt es indes noch nicht.***

**4. Syna GmbH, Schreiben vom 10.10.2018, Az.: Jürgen Fischer**

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

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

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 01.08.2018.

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 können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten

zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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

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

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

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

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

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

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

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlege tiefe 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.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189. Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## **5. Hochtaunuskreis, Der Kreisausschuss, Schreiben vom 29.10.2018, Az.: 60.00.06-217**

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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine derzeit zum Teil brach liegende Gewerbegebietsfläche einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen. Bei der bereits seit mehreren Jahren brach liegenden Gewerbegebietsfläche handelt es sich um ein ehemaliges Autohaus. Daran angrenzend befindet sich jedoch ein großer Schrotthandel, der noch in vollem Umfang betrieben wird und ebenfalls mit dem Ziel einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet überplant wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus das nordöstlich angrenzende Mischgebiet, das heute überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und dem entsprechend nun als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Lediglich am südwestlichen Geltungsbereichsrand wird ein kleiner Teil als Mischgebiet festgesetzt.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von ca. 6,7 ha, in dessen Umfang 100 Wohnungen durch Geschosswohnungsbau neu entstehen sollen.

Planungsrechtlich unterliegt der Geltungsbereich mit seinen verschiedenen Nutzungsbereichen mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen, die in ihren Festsetzungen ersetzt werden.

Der jetzt zur Stellungnahme vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass im Verfahren auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet wird.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der vorliegenden Planung direkt nicht berührt. Die Planung kann vom Grundsatz her aus städtebaulichen Aspekten nachvollzogen werden, allerdings stellt sich die Frage nach dem zukünftigen Betriebsstandort des Schrotthandels.

Auch wenn der Bebauungsplan selbst nur Innenbereichsflächen überplant, sind in dessen Folge die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und ein weiterer irreversibler Flächenverbrauch in Verbindung mit der daraus resultierenden Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

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

Die nicht gegebene Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit nur vordergründig. Um der Landwirtschaft in der Folge nicht weitere, für die regionale Produktion von Lebensmitteln wichtige Flächen zu entziehen, werden aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft intensive Bemühungen gefordert, um für den Schrotthandel einen neuen Standort in einem bereits ausgewiesenen oder bestehenden Gewerbegebiet zu finden. Die Suche sollte dabei nicht auf die Gebietsgrenzen der Stadt Neu-Anspach beschränkt werden.

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

***Die Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel wird diesen Standort verlassen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, zur Betriebsverlagerung der Firma Röhrig GmbH & CO. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, südöstlich des Deponieparkes Brandholz auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld, Flur 1, Flurstück 13/11 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsstätte Firmen Röhrig“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/11. Planziel ist die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH.***

***Der Vorhabenträger lässt gegenwärtig von einem Architekturbüro die zukünftige Betriebsgestaltung auf dem o.g. Grundstück planen. Diese Planung wird die Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser kann fortgesetzt werden, sobald die Planung vorliegt.***

**Es handelt sich hierbei um ein eigenständiges Aufstellungsverfahren mit eigenständigen Beteiligungsschritten nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Fachbereich ländlicher Raum wird auch zu diesem Bauleitverfahren gehört und hat die Möglichkeit der Stellungnahme.**

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Neuordnung eines bereits planungsrechtlich gesicherten und überwiegend bereits bebauten Gebietes auf einer Fläche von ca. 6,7 ha. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

**Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird um Erläuterung gebeten, wie die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Wohngebietes Nr. 5 und 5a erfolgen soll, da der Erhalt der vorhandenen Heckenstruktur im Süden der Grundstücke in Gefahr gesehen wird.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Anbindung und Zufahrt zum Gebiet 5a (hinter Taunusstraße 38) erfolgt über die Stichstraße im Westen der beiden Grundstücke. Das Flurstück 113/2 gehört zum Anwesen Taunusstraße 42 und wird im Falle einer Bebauung von Norden von der Taunusstraße her erschlossen. Die beiden östlichen Grundstücke im Baugebiet Nr. 5 werden von Osten her über den landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Zuwegungen sind jeweils im Norden der Grundstücke vorgesehen bzw. im Gebiet 5a bereits Bestand. Die vorhandene Heckenstruktur bzw. bestehende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Dornstück“ wurde hier übernommen, der Erhalt ist somit gesichert.**

Aufgrund der Bedeutung für den Artenschutz (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 9), aber auch zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild, sollen die vorhandenen Gehölze zwischen dem Betriebsgelände des Altmittelhandels und dem Offenlandbereich zum Erhalt festgesetzt werden. Ist dies nicht möglich, weil die Gehölze sich auf dem angrenzenden Flurstück befinden, ist zur Sicherung der Minimierungsmaßnahmen eine Eingrünung mittels heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestbreite von 5 m an der östlichen Seite des Flurstücks 105/8 vorzusehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Wert für die Gehölze für die Vogelwelt ist unstrittig, ein artenschutzrechtlich begründetes Erfordernis für ihren Erhalt besteht indes nicht. Wegen des Vorrangs einer größtmöglichen Ausnutzung des Grundstücks muss deshalb von einer diesbezüglichen Festsetzung abgesehen werden. Hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung wirken aber die generellen Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

#### Artenschutz

Für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung in Hessen wird darum gebeten, anstatt des Bayerischen Leitfadens, den „Hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung“ (Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2015) mit den jeweiligen Mustern zu verwenden. Auch wenn dieser keinen legislativen Charakter aufweist, so sind die Naturschutzbehörden dazu angehalten ihre Stellungnahmen auf dessen Grundlage zu erarbeiten.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag folgt selbstverständlich dem hessischen Leitfaden, nicht dem Bayerischen. Der redaktionelle Fehler wird korrigiert. Bezüglich der verwendeten Prüfschemata wird an der Vorgehensweise festgehalten, da sie entgegen den hessischen Prüfbögen nicht suggeriert, das Artenschutzrecht sei durch einfache Algorithmen zu lösen. Im Übrigen unterstehen die hessischen Prüfbögen nicht mehr dem zwischenzeitlich novellierten § 44 BNatSchG.**

#### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> 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 bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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 gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes, der o. g. Gehölze zu achten.

Wünschenswert sind weitere gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Fassaden- und oder Dachbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude.

Es wird angeregt, eine Regelung zur Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz, Naturfasern) als Baustoff in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen schont Klima und Umwelt - Stichworte CO<sub>2</sub>-Senke, Energieeinsparung und biologische Abbaubarkeit. In diesem Zusammenhang wird auf den Tagungsband „Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen“, 2009 herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, hingewiesen.

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

***Die angesprochenen Punkte betreffen vorliegend in weit überwiegendem Maße seit Jahren bebaute Wohngrundstücke mit „eingewachsenen“ Gehölzstrukturen, für die entsprechende Festsetzungen nicht sinnvoll sind und wegen des Bestandschutzes auch nicht greifen. Detailregelungen z. B. für bestimmte Baustoffe entziehen sich im Übrigen dem Zugriff des Bauplanrechtes.***

## **6. Hessenmobil, Scheiben vom 30.10.2018, Az.: 34 c 2\_BE 14.01.02 Vo\_18-1802**

Gegen den Bebauungsplan "Tanusstraße 38 — 46" bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.

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

Gegen den Bebauungsplan "Altkönigstraße / Herzbergstraße /Saalburgstraße" werden seitens Hessen Mobil folgende Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen erhoben:

Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, Leistungsfähigkeitsnachweis, Zufahrten (Rechtsgrundlage der Einwände: §§ 1,123 BauGB, §§ 19, 23,29,47 HStrG).

Verkehrssicherheit (Rechtsgrundlage der Einwände: § 47 HStrG)

Erläuterung/ Möglichkeiten zur Überwindung der vorgebrachten Einwände:

In Ihrem Schreiben führen Sie aus, dass die Anbindung des Gewerbebetriebes gegenwärtig über eine Grundstückszufahrt zum Wirtschaftsweg erfolgt, der wiederum in die Landesstraße 3014 einmündet (außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt). Die Einmündung des Wirtschaftsweges ist somit gemäß § 19 HStrG als Zufahrt zu betrachten. Der Wirtschaftsweg

inklusive der Zufahrt zur Landesstraße liegt zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altkönigstraße / Herzbergstraße /Saalburgstraße", die Regelungen des Bebauungsplanes wirken sich jedoch auf diese Zufahrt aus. Durch die Umwandlung der Gewerbenutzung in Wohnnutzung ist mit einem andersartigen Verkehr zu rechnen, der zukünftig die Zufahrt nutzen wird. Somit handelt es sich hier im Sinne des § 19 HStrG um eine Änderung einer Zufahrt, für die die Genehmigung der Straßenbaubehörde erforderlich sein wird. Für die Zufahrt ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen und Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen. Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit hat nach dem "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS 2015) zu erfolgen. Es ist dabei der aus dem Plangebiet (1b) zu erwartende zusätzliche Verkehr zu berücksichtigen. Zur Abschätzung des aus dem beabsichtigten Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens empfehle ich aus der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung anzuwenden. Zudem sind mit Blick auf den Aspekt Verkehrssicherheit die Stellungnahmen der Straßenverkehrsbehörde und dem regionalen Verkehrsdienst der Polizei einzuholen und Hessen Mobil vorzulegen.

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

***Die Erschließung des hier angesprochenen Grundstücks erfolgt über eine direkte Anbindung an die Altkönigstraße, zusätzlich setzt der Plan Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt fest, so dass hierdurch keine weiteren Nachweise erforderlich werden.***

Die Sichtfelder an den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße sind im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Die Sichtfelder sind entsprechend den geltenden Planungsrichtlinien (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) zu dimensionieren. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Sichtdreiecke ebenfalls eingetragen. In Ihrem Abwägungsschreiben weisen Sie darauf hin, dass die beiden Anbindungen im Bestand bereits vorhanden sind und daher auf die Eintragung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Sichtdreiecke an Einmündungen (auch innerhalb der geschlossenen Ortslage) werden in Bebauungsplänen eingetragen um die Sichtbeziehungen für die Verkehrsteilnehmer dauerhaft von störenden Hindernissen freizuhalten. Dabei ist es unerheblich, ob die Straßenanbindung bereits besteht oder erst noch errichtet werden soll.

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

***Die Sichtfelder werden in den Bebauungsplan aufgenommen.***

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

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

Das Plangebiet la liegt zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt und unterliegt somit nicht den Einschränkungen der Bauverbotszone. Dennoch ist für die geplante Bebauung (Tiefgarage) Hessen Mobil im Rahmen des Bauantragverfahrens zu beteiligen. Gegebenenfalls wird seitens Hessen Mobil dann noch die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens gefordert.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Unter Kapitel 3.9 der Begründung wird dargelegt, dass das Fuß- und Radweg netz im Bestand vorhanden ist und demnach keine Änderungen geplant sind. Mit Blick auf die fußläufige Erschließung des Plangebietes 1b ist diese Aussage nicht nachvollziehbar. Der Gehweg im Zuge der Saalburgstraße endet ca. 10 m vor der Einmündung eines Wirtschaftsweges in die Landesstraße. Auf den Grundstücken im Plangebiet 1b sind auch keine Geh- Fahr- und Leitungsrechte vermerkt, die eine Wegeanbindung für alle geplanten Einzelhäuser von dem bestehenden Gehweg im Zuge der Altkönigstraße/ Saalburgstraße ermöglicht. Mit Ihrem Schreiben vom 11.09.2018 legen Sie dar, dass seitens der Stadt keine Änderungen geplant sind und das Fuß- und Radwegenetz bestand sei. Gleichzeitig erläutern Sie, dass die Grundstücke im Plangebiet 1b über den Wirtschaftsweg erschlossen werden sollen. Die o.a. Lücke des Gehweges zwischen der Einmündung Altkönigstraße/Saalburgstraße und dem Wirtschaftsweg liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Straßenbaulastträger der Landesstraße ist nicht verpflichtet den Gehweg entsprechend zu erweitern. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit

zukünftig berechnete Forderungen nach einem Lückenschluss des Gehweges gestellt werden, so ist dieser Lückenschluss durch die Stadt zu tragen.

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

***Die Stadt Neu-Anspach akzeptiert, dass der Straßenbaulastträger nicht verpflichtet ist, die Fußgängerverbindung herzustellen.***

Eine abschließende Stellungnahme kann ich erst abgeben, wenn mir die geforderten Unterlagen vorgelegt werden.

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

## **7. Abwasserverband Oberes Usatal, Schreiben vom 5.11.208, Az.: ED/Ansp/Bau**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde der Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan am 06.09.2018 gefasst.

Die aktualisierte Fassung weist demnach keine relevanten Änderungen bzgl. der Auswirkungen der Schmutzfrachten auf das bestehende Entwässerungssystem auf.

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

Ein neuer Hinweis bzgl. der hydraulischen Belastung liegt jedoch der Begründung zum Bebauungsplan vor [1].

Der Sammler in der Altkönigstrasse zwischen den Schächten 40151 und 40154 (Haltungen vor den Häusern Altkönigstrasse 5, 7 und 9) ist bei einem 5-jährlichen Regenereignis bei derzeitigem Bebauungsstand überlastet.

Wenn bei einem Neubau auf dem Grundstück „Saalburgstraße 39“ die Versiegelungsfläche erhöht wird (im Vergleich zu den Bestandsflächen), dann ist mit einer stärkeren hydraulischen Überbelastung im Bereich der Häuser Altkönigstrasse 5, 7 und 9 zu rechnen.

Um die hydraulische Belastung entgegenzuwirken stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:

1. Auswechslung der Haltungen zwischen den Schächten 40151 und 40154 (Haltungslänge: ca. 83 m)
2. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 inklusive einer Abflussbegrenzung
3. Versiegelungsfläche soll bei einem Neubau auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 geringer sein im Bezug zu dem jetzigen Bestandsgebäude.

Zusätzlich soll laut dem Bebauungsplan auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

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

***Angemerkt sei, dass die geplante Neubebauung als Wohnbebauung mit einer GRZ = 0,4 voraussichtlich zu einer deutlichen Entsiegelung des Bereichs, der gegenwärtig als Gewerbegebiet mit einer GFZ = 0,8 festgesetzt ist, führen wird.***

Trotz alledem sind keine negativen Auswirkungen auf die Schmutzfrachtberechnung auf das bestehende Entwässerungssystem zu erwarten. Die betroffenen Flächen sind bereits in der Schmutzfrachtsimulation berücksichtigt worden.

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

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



**8. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 13.11.2018, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-117**

aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 14. August 2018.

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

***In der angesprochenen Stellungnahme wird u.a. ausgeführt, dass die innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen festgesetzten WA-Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten können. Gegen die geplante Umnutzung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen in Wohn- und Mischgebiet bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit einer Flächengröße von ca. 1 ha handelt es sich um keine raumbedeutsame Inanspruchnahme der regionalplanerisch als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellten Fläche. Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebäude wird die geplante Umnutzung der gewerblichen Flächen aus regionalplanerischer Sicht befürwortet.***

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 nicht betroffen.

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

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

***Angemerkt sei, dass die untere Naturschutzbehörde keine Stellungnahme vorgebracht hat, die der Planung grundsätzlich entgegensteht.***

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich ihnen folgendes mit:

Bodenschutz

Seit meiner o.g. Stellungnahme vom 14. August 2018 haben sich aufgrund der Informationen aus dem Bebauungsplanverfahren einige Änderungen ergeben.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Grundstücke, die von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung umgewidmet werden sollen. Zum einen existierte in der Saalburgstraße 39 das Autohaus Jäger KG, das inzwischen als Altstandort mit der Nr.: 434.007.010000.108 in der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) erfasst wurde. Eine Bewertung der Fläche hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wurde noch nicht durchgeführt.

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

***Ein Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht (CDM Smith, Alsbach, PN 108891, Stand 22.05.2015) von für das Grundstück des ehem. Autohauses Jäger liegt vor und wurde dem RP mit Email vom 23.11.2018 mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Zur orientierenden Untersuchung des Untergrundes hinsichtlich eines möglichen Auftretens von Schadstoffen und zur orientierend abfallcharakterisierenden Bewertung von beim Bau anfallender Bodenaushubmassen wurden an entnommenen Bodenproben chemisch-analytische Untersuchungen vorgenommen. Hierzu wurden die Bohrsondierungen in Bereichen positioniert, in denen ein Umgang mit umweltrelevanten Stoffen stattgefunden hat (Heizöltank, Abscheideanlage, Waschhalle, Werkstatt). Die Ergebnisse der flächenspezifischen orientierenden Untersuchungen wurden in Unterkapiteln zusammen- und den bodenschutz- und abfallrechtlich relevanten Bewertungskriterien gegenübergestellt. Die Ergebnisse der abfallcharakterisierenden Untersuchungen des Bodens geben Hinweise, dass anfallendes Bodenmaterial uneingeschränkten (Z0) bzw. eingeschränkt unter Sicherungsmaßnahmen (Z1.2) verwertet werden kann. Detaillierte Untersuchungen sollten baubegleitend durchgeführt werden. Eine Gefährdung des Bodens bzw. des Grundwassers ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLU-***

**Handbücher ([U18],[U19]) nicht abzuleiten. Bei den organosensorisch auffälligen Bodenproben der Auffüllung aus dem Bereich des Heizöltanks wurde eine Konzentration an Mineralölkohlenwasserstoffen von 230 mg/kg bestimmt. Im liegenden natürlichen Untergrund lag der Gehalt unterhalb der Bestimmungsgrenze. Dieser Befund lässt sich auf eine geringe örtliche Beeinflussung des oberflächennahen Untergrundes durch ggf. Tropfverluste bei der Betankung schließen. Eine relevante Verlagerung in den liegenden Untergrund bzw. eine daraus resultierende mögliche Grundwassergefährdung ist auf Basis dieser Ergebnisse nach den Vorgaben der HLOG-Handbücher ([U18], [U19]) nicht abzuleiten.**

Zum anderen ist der Standort Schrotthandel Röhrig in der Saalburgstraße 41 mit der Nr.: 434.007.010-000.040 eingetragen. Hier ist seit 1957 bis heute der Schrotthandel Röhrig gemeldet. Dieser soll im Zuge der geplanten Bebauung umgelegt werden und somit wird der jetzige Standort in der Saalburgstraße 41 zum Altstandort. Für das Grundstück ist weiterhin unter der Nummer 434.007.010-000.035 eine sonstige schädliche Bodenveränderung eingetragen. In 2011 wurde eine Einzelfallrecherche durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine Hinweise auf eine Müllablagerung vorhanden sind. Ein nutzungsbedingter Eintrag von Mineralölen im Jahr 1991 wurde durch Bodenaustausch saniert. Über die momentane Nutzung des Grundstücks Saalburgstraße 33A liegen dem Regierungspräsidium keine Angaben vor, da es sich noch um einen laufenden Betrieb handelt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bereich der Saalburgstraße 41, dem Schrotthandel Röhrig, liegen Ergebnisse aus partiellen Bodenproben vor, die in den Jahren 1989 und 1991 durchgeführt wurden. Gegenwärtig ist der Betrieb noch im vollen Gange. Eine Verlagerung ist geplant, so dass der Standort für eine neue (Wohn-) Nutzung zur Verfügung steht. Eine vollständige Untersuchung erfolgt sinnvoller Weise nach weitgehender Räumung des Geländes. Der Untersuchungsumfang wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.**

Anhand der bisher vorhandenen Kenntnisse kann nicht abgewogen werden, ob die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erforderlichen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die vorgesehene Nutzung, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Vor einer Umnutzung der gewerblichen Flächen in Wohnnutzung sind weitere Recherchen erforderlich ggf. sind auch orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez IV/Wi 41.1, durchzuführen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück erhält in der Plandarstellung eine Festsetzung als Altlastenfläche.**

Aus Ihrem Schreiben (Abwägungsergebnis) vom 11.09.2018 an das Regierungspräsidium Darmstadt geht hervor, dass Ihnen Informationen zu Bodenproben aus den Jahren 1989 und 1991 vorliegen. Bitte stellen Sie uns diese Informationen zur Verfügung.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### Immissionsschutz

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

**Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Aus Sicht des Immissionsschutzes können die Auswirkungen der Lärmbelastung des Verkehrs zur Tages- und Nachtzeit auf der Saalburgstraße auf die geplanten Wohnbauflächen 1a und 1b erst mit Erhalt des in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 7 erwähnten Schalltechnischen Gutachtens betrachtet werden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Des Weiteren muss klargestellt werden, dass der Betrieb des Treppenbauers auf der Mischgebietsfläche 4 im Zuge des neuen Bebauungsplanes nicht nur die Grenzwerte für ein

Mischgebiet einzuhalten hat, sondern aufgrund der direkt anschließenden Wohnbebauung die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden müssen. Dies könnte für den Betrieb eine erhebliche Einschränkung darstellen und sollte unbedingt im Vorfeld mit dem Betreiber geklärt werden. Für den weiteren Verfahrensgang ist eine abschließende Stellungnahme von meiner Seite nur anhand eines schalltechnischen Gutachtens möglich.

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

***Angemerkt sei, dass zum Entwurf des Bebauungsplans hin ein Teil des Mischgebiets auf Wunsch des Eigentümers in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird. Zum anderen ist lt. Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) das Nebeneinander von Wohn- und Mischgebietes doch regelmäßig nicht zu beanstanden. Im akustischen Gutachten der IAB Oberursel vom 04.02.2019 wurde die Problematik untersucht und entsprechende Maßnahmen beschrieben, diese fanden Eingang in die textlichen Festsetzungen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.***

Aus Sicht meiner Dezernate Abfallwirtschaft und Bergaufsicht verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 14. August 2018. Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate haben keine Bedenken oder Hinweise.

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

## **II. Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangen sind.**

### **9. Syna GmbH, Schreiben vom 21.2.2019, AZ.:**

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

Hier verweisen wir auf unsere Schreiben vom 01.08.2018 und 10.10.2018.

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 können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

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

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

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

I

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

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

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

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

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

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

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, soweit sie die verbindliche Bauleitplanung betreffen bereits berücksichtigt. Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens waren**

- **die Integration der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in das Planverfahren**
- **die Aufnahme der Festsetzung einer Altlastenfläche für das Grundstück Saalburgstraße 41 (Fa. Röhrig)**
- **die Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Südostgrenze des Grundstückes Saalburgstraße 41**
- **die Eintragung von Sichtfeldern in den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße 3041**

**Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insofern kein weitergehender Handlungsbedarf.**

#### **10. NRM Netzdienste RheinMain , Schreiben vom 06.03.2019, Az.: N1-NA4-cw**

auf Ihre Anfrage vom 18.02.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Altkönigstraße /Herzbergstraße/Saalburgstraße" der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Litz 069 213-26259 [s.litz@nrm-netzdienste.de](mailto:s.litz@nrm-netzdienste.de)

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, soweit sie die verbindliche Bauleitplanung betreffen bereits berücksichtigt. Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens waren**

- **die Integration der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in das Planverfahren**
- **die Aufnahme der Festsetzung einer Altlastenfläche für das Grundstück Saalburgstraße 41 (Fa. Röhrig)**
- **die Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Südostgrenze des Grundstückes Saalburgstraße 41**
- **die Eintragung von Sichtfeldern in den einmündenden Knotenpunkten zur Landesstraße 3041**

**Gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insofern kein weitergehender Handlungsbedarf.**

#### **11. Hochtaunuskreis, Der Kreisausschuss, Schreiben vom 04.03.2019, Az.: 60.00.06-237**

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.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine derzeit zum Teil brach liegende Gewerbegebietsfläche einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ zuzuführen. Bei der bereits seit mehreren Jahren brach liegenden Gewerbegebietsfläche handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Autohauses. Daran angrenzend befindet sich jedoch ein großer Schrotthandel, der noch in vollem Umfang betrieben wird und ebenfalls mit dem Ziel einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet überplant wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus das nordöstlich angrenzende Mischgebiet, das heute überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und dem entsprechend nun als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Lediglich am südwestlichen Geltungsbereichsrand wird ein kleiner Teil als Mischgebiet festgesetzt.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Größe von ca. 6,7 ha, in dessen Rahmen 100 Wohnungen durch Geschosswohnungsbau neu entstehen sollen.

Planungsrechtlich unterliegt der Geltungsbereich mit seinen verschiedenen Nutzungsbereichen mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen, die in ihren Festsetzungen ersetzt werden.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes hat im Oktober 2018 schon einmal zur Stellungnahme vorgelegen. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen machten Ergänzungen der Planunterlagen im Hinblick auf Lärmimmissionen, Altlasten und Verkehr erforderlich, die eine erneute Beteiligung der Behörden sowie öffentliche Auslegung bedingen.

Der zur Stellungnahme vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben, so dass im Verfahren auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet wird.

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

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der vorliegenden Planung auch in der ergänzten Fassung nicht direkt berührt. Die Planung kann vom Grundsatz her aus städtebaulichen Aspekten nachvollzogen werden, allerdings stellt sich die Frage nach dem zukünftigen Betriebsstandort des Schrotthandels. Auch wenn der Bebauungsplan selbst nur Innenbereichsflächen überplant, sind in dessen Folge die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und ein weiterer irreversibler Flächenverbrauch in Verbindung mit der daraus resultierenden Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Die nicht gegebene Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist somit nur vordergründig. Dies wird hiermit erneut bewusst gemacht. Um der Landwirtschaft in der Folge nicht

weitere, für die regionale Produktion von Lebensmitteln wichtige Flächen zu entziehen, werden aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft intensive Bemühungen gefordert, um für den Schrotthandel einen neuen Standort in einem bereits ausgewiesenen oder bestehenden Gewerbegebiet zu finden. Die Suche sollte dabei nicht auf die Gebietsgrenzen der Stadt Neu-Anspach beschränkt werden.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Firma Röhrig & Sohn GmbH Schrotthandel wird diesen Standort verlassen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, zur Betriebsverlagerung der Firma Röhrig GmbH & CO. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, südöstlich des Deponieparks Brandholz auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld, Flur 1, Flurstück 13/11 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsstätte Firmen Röhrig“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 13/11. Planziel ist die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH.**

**Der Vorhabenträger lässt gegenwärtig von einem Architekturbüro die zukünftige Betriebsgestaltung auf dem o.g. Grundstück planen. Diese Planung wird die Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser kann fortgesetzt werden, sobald die Planung vorliegt.**

**Es handelt sich hierbei um ein eigenständiges Aufstellungsverfahren mit eigenständigen Beteiligungsschritten nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Fachbereich ländlicher Raum wird auch zu diesem Bauleitverfahren gehört und hat die Möglichkeit der Stellungnahme.**

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten zweiten Bebauungsplanentwurf „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Neuordnung eines bereits planungsrechtlich gesicherten und überwiegend bereits bebauten Gebietes auf einer Fläche von ca. 6,7 ha. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

**Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Hinsichtlich der vorliegenden erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB werden zu den geänderten oder ergänzten Teilen keinen weiteren Anregungen, Empfehlungen und Hinweise abgegeben.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme zur Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

**Die Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf den Erhalt der Heckenstruktur im Süden des WA der lfd. Nr. 5 und 5a. Die Anbindung und Zufahrt zum Gebiet 5a (hinter Taunusstraße 38) erfolgt über die Stichstraße im Westen der beiden Grundstücke. Das Flurstück 113/2 gehört zum Anwesen Taunusstraße 42 und wird im Falle einer Bebauung von Norden von der Taunusstraße her erschlossen. Die beiden östlichen Grundstücke im Baugebiet Nr. 5 werden von Osten her über den landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Zuwegungen sind jeweils im Norden der Grundstücke vorgesehen bzw. im Gebiet 5a bereits Bestand.**

**Die vorhandene Heckenstruktur bzw. bestehende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Dornstück“ wurde hier übernommen, der Erhalt ist somit gesichert.**

**Zudem wurde darum gebeten, die vorhandenen Gehölze zwischen dem Betriebsgelände des Altmetallhandels und dem Offenlandbereich zum Erhalt festzusetzen, sollte das nicht möglich sein, wird um die Festsetzung einer Eingrünung mit einer Mindestbreite von 5m gebeten. Der Wert für die Gehölze für die Vogelwelt ist unstrittig, ein artenschutzrechtlich begründetes Erfordernis für ihren Erhalt besteht indes nicht. Wegen des Vorrangs einer größtmöglichen Ausnutzung des Grundstücks muss deshalb von einer diesbezüglichen Festsetzung abgesehen werden. Hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung wirken aber die generellen Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Ferner wurden Hinweise zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie weitergehende Empfehlungen zum Verzicht auf Geovlies sowie zur Beschaffenheit und Größe von**

**Baumscheiben zur Anpflanzung gegeben. Diese Hinweise wurden bereits in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.**

**Insgesamt sei an dieser Stelle im Detail auf die Beschlussempfehlungen zur Stellungnahme der UNB vom 29.10.2018, Seite 6 dieser Abwägungsvorlage verwiesen.**

**12. Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 21.2.2019, Az.: I 18 KMRD- 6b/05-N 1319-2019**

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.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**13. Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 11.03.2019. Az.: III 31.2 – 61d 02/01-117**

Aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahmen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**In der bzw. den angesprochenen Stellungnahmen wird u.a. ausgeführt, dass die innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen festgesetzten WA-Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten können. Gegen die geplante Umnutzung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen in Wohn- und Mischgebiet bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit einer Flächengröße von ca. 1 ha handelt es sich um keine raumbedeutsame Inanspruchnahme der regionalplanerisch als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellten Fläche. Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebäude wird die geplante Umnutzung der gewerblichen Flächen aus regionalplanerischer Sicht befürwortet.**

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 nicht betroffen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass die untere Naturschutzbehörde keine Stellungnahme vorgebracht hat, die der Planung grundsätzlich entgegensteht.**

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt** Wiesbaden teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Für den Planbereich ist somit keine Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten (bereits nachrichtlich übernommen unter 9.2.5 in der Begründung zum Bebauungsplan).

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

#### Bodenschutz

Hinweis:

Ich gehe zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass das Grundstück Saalburgstraße 39 grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet ist. Einzelheiten zu gegebenenfalls erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 werden im Bauantragsverfahren mit dem Bauherrn abgeklärt.

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

#### Vorsorgender Bodenschutz

Es erfolgt keine Prüfung, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die Fläche durch die gewerbliche Nutzung bereits anthropogen überprägt ist.

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

#### Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen geringfügige Bedenken durch die Nähe des Plangebiets -allgemeines Wohngebiet- zur L 3041. Die schalltechnische Untersuchung Nr. A 75278/5225 der Firma IAB GmbH & Co. KG wurde auf Plausibilität geprüft.

Im Kapitel 9. Zusammenfassung, wird darauf hingewiesen, dass ohne Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA (Teilweise für ein MI) eindeutig erkennbar sind und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV überschritten werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach sollten daher klare Regelungen zu diesen Feststellungen getroffen werden.

Es wird daher empfohlen keine schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafzimmer) an den betroffenen Fassaden anzuordnen. Zusätzliche Alternativen hat der Gutachter beschrieben. Aktiver Schallschutz sollte jedoch Vorrang vor passivem Schallschutz haben.

In den textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes sollten hierzu Regelungen getroffen werden.

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

***Die Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung haben unter Ziffer 8 Eingang in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gefunden. Die vorliegende Untersuchung in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen bildet die Grundlage für den entsprechenden Nachweis im Bauantragsverfahren. Der Nachweis, dass eine (Wohn-)bebauung im Bereich der Saalburgstraße grundsätzlich möglich ist wurde erbracht.***

Aus Sicht meiner Dezernate Abfallwirtschaft und Bergaufsicht verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahmen. Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate haben keine Bedenken oder Hinweise.

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

### **III. Öffentlichkeitsbeteiligung**



email 4.10.2018

Mit Nachbarn haben wir das Thema aufgegriffen, wie es ist, wenn dort in der Saalburgstraße mehr Haushalte (Personen) sind und das Abwasser abgeleitet werden muss. In der Vergangenheit hat das Abwasser, welches unter dem Fußweg zur Altkönigstraße gelangt (in Höhe der Häuser 7 und 8 ist ein Schacht) bereits Probleme bereitet. Das Wasser konnte nicht umfänglich und schnell genug abfließen, Wasseraustritt aus dem Schacht und Überschwemmung war die Folge.

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

Bitte nehmen Sie hier auf, dass an dieser Stelle das Fassungsvermögen der Kanalisation in der Altkönigstraße zu prüfen ist und entsprechend der zu erwartenden Abwassermengen die Kanäle und Abwasserrohre anzupassen sind.

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

***Eine Überprüfung der Situation hat bereits im Juli 2018 durch das Ingenieurbüro Dr. Wieland stattgefunden mit folgendem Ergebnis:***

***„Nach der Bebauung des Grundstückes Saalburgstr. 41 wird in den Sammler in der Altkönigstrasse eingeleitet, der dann in den Sammler im St.-Marien-Weg mündet. An gleicher Stelle mündet der Sammler aus dem Weg, der westlich des Grundstückes 39 liegt, in den Sammler St.-Marien-Weg.***

***In diesen Sammler wird die Bebauung Saalburgstraße 39 eingeleitet.***

***Bei einem 5-jährlichen Regen ist der Sammler in der Altkönigstrasse zwischen den Schächten 40151 und 40154 (das sind die Haltungen vor den Häusern Altkönigstrasse 5, 7 und 9) bei derzeitigem Bebauungsstand überlastet.***

***Wird auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 eine höhere Versiegelung zugelassen als momentan im Bestand vorhanden ist (danach sieht es aus), dann ist mit einer Verschärfung der Abflusssituation in der Altkönigstrasse im Bereich der Häuser 5, 7 und 9 zu rechnen.***

***Abhilfe kann durch zweierlei Maßnahmen erreicht werden:***

- 1. Auswechslung der Haltungen zwischen den Schächten 40151 und 40154.  
Gesamtlänge rd. 83 m  
Erforderlicher Durchmesser DN 400  
Geschätzte Kosten ca. 150.000 €***
- 2. Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück Saalburgstraße 39 und eine Abflussbegrenzung auf ein Maß, das dem jetzigen Abfluss entspricht.***

***Für den Trockenwetterabfluss gibt es in beiden Fällen kein Problem.“***

***Eine Kostenübernahme der erforderlichen baulichen Maßnahmen am Kanal durch den Bauherrn/Eigentümer des Grundstückes Saalburgstraße 39 wird mittels städtebaulichem Vertrag sichergestellt. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wird von dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht.***

**Beratungsergebnis: 32 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)**