



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

25. Oktober 2023

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **01.11.2023**
um **20:00** Uhr

in den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 26. Sitzung des Bauausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

1. Genehmigung der Protokolle

- 1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/24/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 13.09.2023
- 1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/25/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2023

2. Beratungspunkte

- 2.1 Rollsportanlage Neu-Anspach
Vorlage: 270/2023
- 2.2 23-02 Bebauungsplan Hochwiese III 1. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnzbach –
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB
Vorlage: 282/2023

3. Mitteilungen des Magistrats

- 3.1 Sportplatz ARS - Hauptprüfung 2023
Prüfbericht
Vorlage: 218/2023

4. Anfragen und Anregungen

gez.
Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Protokoll

Nr. XIII/26/2023

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 01.11.2023

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:52 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eisenkolb, Anke

Fleischer, Hans-Peter

vertritt Herr Christian von der Schmitt

Gemander, Reinhard

Höser, Roland

Komma, Nicole

Kraft, Uwe

vertritt Herr Dr. Dr. Dieter Selzer

Siats, Günter

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger

Bolz, Ulrike

Dr. Kulp, Kevin

Schirner, Regina

vertritt Frau Cornelia Scheer

Töpperwien, Bernd

Ziegele, Stefan

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger

Dr. Göbel, Jürgen

Stempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

VII. Als Gäste

Wolfart, Birgit

AG Siedlungsentwicklung

VIII. Schriftführerin

Bischoff, Katharina

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler ergänzt die Tagesordnung. Die Tischvorlage „2023 – 07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 3. Änderung Stadtteil Anspach

1. Aufhebung des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses (Ziffer 2) vom 13.07.2023
2. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB“ wird an Punkt 2.1 gestellt.

Er stellt fest, dass die NBL-Fraktion nicht anwesend ist.

Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung der Protokolle

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/24/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 13.09.2023

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/24/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 13.09.2023 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/25/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2023

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/25/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2023 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 4 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 4 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

2.1 2023 – 07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 3. Änderung Stadtteil Anspach

- 1. Aufhebung des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses (Ziffer 2) vom 13.07.2023**
- 2. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB**

Vorlage: 297/2023

Guntram Löffler erläutert kurz den Inhalt der Vorlage.

Dr. Kevin Kulp erfragt, wie es zu der jetzigen Änderung kam und ob Kosten für die erste Auslegung entstanden seien.

Bürgermeister Birger Strutz antwortet, dass die Änderung des Bebauungsplans aus Zeitgründen vorgezogen werde. Kosten seien hier noch nicht entstanden.

Stefan Ziegele hinterfragt die neue Höhenangabe des Bebauungsplans. Es sei nicht ganz verständlich wie hoch das neue Gebäude tatsächlich werde.

Birger Strutz erläutert, dass ein Messpunkt im bisherigen Bebauungsplan vorhanden sei. Dieser könne zur Orientierung angenommen werden. Eine genauere Angabe könne jedoch erst erfolgen, wenn das Grundstück neu vermessen werde.

Bernd Töpferwien gehe davon aus, dass das Gebäude höher werde als die bestehende Bebauung. Gerade die rückwärtige Fassade werde höher erscheinen. Wurde dies geprüft?

Birger Strutz erwidert, dass die Bebauung keine großen Ausmaße annehmen werde, es werde kein Risiko befürchtet.

Stefan Ziegele sei mit der Antwort des Bürgermeisters unzufrieden. Es sei nicht eindeutig geklärt mit welcher Höhe des Gebäudes zu rechnen sei. Eine Angabe zur Höhe der Oberkante sei wünschenswert gewesen.

Guntram Löffler äußert sich zu Stefan Ziegele. Er verstehe es so, dass sich das neue Gebäude an das bestehende Experience-Center anschließe und sich in der Höhe angleiche.

Ulrike Bolz könne den Einwand nachvollziehen. Jedoch werde durch die Angabe der Höhe festgelegt wie lang die Bebauung schlussendlich werden könne. Hier würde eine vollständige Planung vorausgesetzt.

Hans-Peter Fleischer erachtet die Änderung der Höhenangabe als sinnvoll. Es werde kein Problem darin gesehen.

Birger Strutz fügt dem hinzu, dass seitens der Firma Adam Hall noch keine konkreten Planungen vorliegen.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. Den ergänzenden Aufstellungsbeschluss unter Ziffer 2 vom 13.07.2023 aufzuheben. Der Beschluss vom 11.05.2023 sowie die Beschlüsse unter Ziffer 1 und 3 vom 13.07.2023 bleiben weiterhin bestehen.

2. den Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 3. Änderung Stadtteil Anspach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstück 154/3 und 133/1 teilweise.

Planziel ist die Umwidmung bisheriger Straßenverkehrsflächen in ein Gewerbegebiet (GE) sowie die Anhebung der festgesetzten Gebäudehöhe, um einen Anschluss an die Gebäudehöhe des bereits bestehenden Experience-Centers der Adam Hall GmbH zu schaffen.

3. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2.2 Rollsportanlage Neu-Anspach

Vorlage: 270/2023

Birger Strutz merkt an, dass der Sozialausschuss der Vorlage einstimmig zugestimmt habe.

Günter Siats erfragt, ob ein zweiter Basketballkorb angedacht sei.

Birger Strutz antwortet, dies sei in der Planung enthalten.

Regina Schirner ergänzt, dass die b-now im Sozialausschuss einen Antrag zum Belag gestellt habe, der ebenfalls einstimmig beschlossen worden sei.

Bernd Töpferwien verliert den Antrag der b-now.

"Es werde beantragt, dass der Fachplaner für die Sanierung des Bodens der Anlage den Einsatz von Asphalt mit Quarzit Zugabe prüfen soll. Dieser Asphalt soll verformungsresistent sein und der Oberfläche einer Autobahn entsprechen."

Guntram Löffler fügt hinzu, dass der Beschluss des Sozialausschusses übernommen werde.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Fachplaner mit der Auswahl des entsprechenden Materials für den Einsatz auf der Rollsportanlage zu beauftragen.

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

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Fachplaner Fa. Schneestern gemäß Angebot Nr. AB-009613 in Höhe von 8.948,80 € mit der Planung der Sanierung der Rollsportanlage zu beauftragen. Die Mittel stehen im Investitionshaushalt mit der Nr. 366-05 zur Verfügung.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2.3 23-02 Bebauungsplan Hochwiese III 1. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnsbach – Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB

Vorlage: 282/2023

Birger Strutz erläutert, der Spielplatz sei bereits im vergangenen Haushalt eingeplant gewesen. In diesem Gebiet seien wiederholt Anfragen zum Thema E-Stellplätze gestellt worden, welche aufgrund der schlechten Anfahrbarkeit abgelehnt wurden. Würde nun dem Verkauf und der Umnutzung des Spielplatzes zugestimmt, werde ein Präzedenzfall geschaffen. Aus diesem Grund empfehle er, den Spielplatz nicht zu veräußern.

Stefan Ziegele betont, dass die Zufahrt zum Grundstück aufgrund der schmalen Wege fragwürdig sei.

Dr. Kevin Kulp könne die Überlegung des Bürgermeisters nachvollziehen. Eine Reduzierung der Spielplätze sei nicht ohne Grund beschlossen worden. Die Stadt verfüge im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größe über verhältnismäßig viele Spielplätze. Er beantrage daher zum einen alternative Spielplätze zum Verkauf prüfen zu lassen. Zum anderen werde beantragt, den Spielplatz an der Erlenwiese erneut vorzulegen, sobald die Spielgeräte dort abgenutzt sind.

Uwe Kraft habe gegen die Anträge keine Einwände. Um nicht alle Spielplätze neu prüfen zu müssen, könne man sich mit Hilfe der alten Vorlage die damaligen Ergebnisse einholen.

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler lässt zunächst über den Beschlussvorschlag der Vorlage und anschließend einzeln über die Anträge der SPD abstimmen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Hochwiese III 1. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnsbach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht aufzustellen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Weiter wird beschlossen, alternative Spielplätze zum Verkauf durch die Verwaltung prüfen zu lassen.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Zusätzlich wird beschlossen, die Vorlage zum Verkauf der Spielplatzfläche „Auf der Erlenwiese“ erneut vorzulegen, sobald die Spielgeräte dort abgenutzt sind.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Sportplatz ARS - Hauptprüfung 2023

Prüfbericht

Vorlage: 218/2023

Roland Höser verstehe nicht, warum ein Gutachten erst im Nachhinein beauftragt wurde.

Birger Strutz erwidert, das Gutachten sei zuvor erbracht worden.

Roland Höser hinterfragt, aus welchem Grund der Zaun erneuert werde. Um den Platz habe sich niemand gekümmert. Es sei festzulegen, wer welche Aufgaben übernimmt.

Nicole Komma antwortet, dass der Verein die Pflege nicht allein bewerkstelligen konnte. Es sei zudem alles in der letzten Sitzung geregelt worden.

Birger Strutz erläutert, dass bereits ein Vertrag mit dem Hochtaunuskreis existiere. Darüber hinaus habe eine Zaunbegehung mit dem Fachbereich sowie der SGA stattgefunden. Man habe sich zudem über die Aufgabenverteilung in der Pflege des Platzes ausgetauscht. Nun sei der Rückschnitt der Bepflanzung entlang des Zauns beauftragt worden, um die Erneuerung dessen zu ermöglichen. Die Reinigung der Tartanbahn werde geprüft. In einem Ortstermin mit den Anwohnern sei mitgeteilt worden, dass der Platz zudem eine anderweitige Nutzung, wie beispielsweise die Kreissportmeisterschaft, erfahren werde.

Bernd Töpferwien störe sich daran, dass andere Vereine niederschwellige Arbeiten in Eigenregie erledigen würden. Von den Nutzern werde hier eine gewisse Eigeninitiative erwartet.

Hans-Peter Fleischer führt an, zum einen solle die Regelung zur Pflege nochmals überdacht werden. Zum anderen müsse der Zaun nicht um das gesamte Gelände verlaufen. Durch das Entfernen Bäume sei der Lärmschutz nicht mehr gewährleistet.

Birger Strutz widerspricht Herrn Fleischer. Die Thematik sei von fachkundigen Personen angesehen und beurteilt worden.

Holger Bellino sei froh, dass der Platz eine ausgedehntere Nutzung erfahre. Dies könne zur Akzeptanz bei den Anwohnern beitragen. Die Beteiligung der Vereine stehe außer Frage.

Günter Siats kommentiert, die Pflegebeteiligung solle hier anders beurteilt werden, da die Adolf-Reichwein-Schule der Hauptnutzer des Platzes sei. Der Magistrat könne mit den Vereinen über weitere Vereinbarungen sprechen.

Mitteilung:

Am 13.06.2023 wurde die Begehung des Leichtathletik-Sportplatzes an der ARS mit dem Sachverständigenbüro Prinzen durchgeführt. Der Prüfbericht ist beigefügt.

In rot markiert – und damit mit hoher Dringlichkeit bezeichnet – ist das Gelände zur Laufbahn an einer Stelle, welches instandgesetzt werden muss. Ebenso kritisiert wird der Zustand eines der Tore, welches entsorgt werden muss. Weitere Mangelpunkte in Bezug auf die Tartanbahn werden/wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme, in den diesjährigen Sommerferien bereits behoben.

Auf der Grundlage des Begehungsprotokolls wurde Kontakt mit dem Hochtaunuskreis aufgenommen und die vereinbarte Kostenübernahme von 50%/50% für die Instandsetzung in nächsten Jahr angekündigt. Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

Erneuerung des Zaunes (Verschiebung von 2023 nach 2024)

Ertüchtigung der zweiten Sprunggrube inkl. Abdeckung
Ausgleich von Unebenheiten auf dem Rasenplatz
Anschaffung eines neuen Kleinfeldtores
Anschaffung eines neuen Kugelstoßringes inkl. Abstoßbalken

Die notwendigen Mittel hierfür werden im Haushalt 2024 veranschlagt.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Anke Eisenkolb kritisiert die derzeitige Situation am Neu-Anspacher Bahnhof. Aufgrund andauernder Ausfälle und Verspätungen von Zügen, sei es nicht oder nur erschwert möglich anschließende Verbindungen zu erreichen. Sie erfragt die Möglichkeit, mittels eines Schreibens des Bürgermeisters den Druck auf den RMV zu erhöhen.

Birger Strutz bejaht die Anfrage zu einem Schreiben. Es sei jedoch fraglich, ob dieses helfen werde. Momentan gäbe es im ganzen Taunus Probleme. Das Themenfeld sei recht komplex und hänge unter anderem mit den Stellwerkarbeitern zusammen.

Holger Bellino sei es nicht wichtig, ob ein Brief etwas bringe oder nicht. Gewisse Situationen seien nachvollziehbar, technisches Versagen erklärbar. Jedoch könne kein Verständnis dafür aufgebracht werden, dass man in der Kommunikation über Monate hinweg derart versagt habe. Er appelliere daher an den Bürgermeister, die Kommunikation mit dem RMV zu suchen.

Dr. Kevin Kulp stützt die Aussage von Herrn Bellino. Eventuell sei dieser Brief gemeinschaftlich von allen Fraktionen zu stützen. Die Situation in Bezug auf den Schienenersatzverkehr sei besonders ungünstig. Es könne nicht oft genug betont werden, wie misslich die Lage sei. Der Kritikkanal dürfe daher nicht abreißen.

Birger Strutz erläutert, dass am 09.11.2023 die nächste Verbandsversammlung in Bad Homburg stattfinden werde. Hier werde er bei den anderen Bürgermeistern nachfragen, ob sie sich dem Schreiben anschließen würden. Sollte dies nicht der Fall sein, werde er es allein vorbringen.

Ulrike Bolz betont, ein fraktionsübergreifendes Schreiben werde auf jeden Fall unterzeichnet.

4.2 Anfragen und Anregungen

Roland Höser merkt an, die Wanderwege im Wald seien durch den Naturpark Hochtaunus nicht vernünftig ausgeschildert. Dies sei durch den Magistrat zu prüfen.

Guntram Löffler erwidert, dass die Strecken in regelmäßigen Abständen abgelaufen werden. Die Wildschweinroute beispielsweise sei innerhalb von 14 Tagen instandgesetzt worden.

Birger Strutz werde die Anregung an den Förster weiterreichen.

Antwort der Verwaltung:

Herr Höser wird um Konkretisierung der Anfrage gebeten, da die Wanderwege in unterschiedliche Zuständigkeitsbereiche fallen.

gez. Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

gez. Katharina Bischoff
Schriftführerin



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 26.10.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/297/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.10.2023	
Bauausschuss	01.11.2023	
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2023	

2023 – 07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 3. Änderung Stadtteil Anspach
1. Aufhebung des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses (Ziffer 2) vom 13.07.2023
2. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung der Firma Adam Hall GmbH um das Flurstück Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstück 154/3 ergänzend beschlossen (Vorlage 151/2023). Der Beschluss lautete konkret:

2. Den Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023 wie folgt zu ergänzen: Es wird beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs 1 i.V.m. § 12 BauGB auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 und Flur 48 Flurstück 154/3 aufzustellen.

Da aus Zeitgründen die Bebauung der Parkplatzfläche des Experience-Centers (Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstück 154/3) mit Erweiterung eines Verwaltungsgebäudes vorgezogen werden soll, wird nun der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Gewerbegebiet Am Kellerborn 2.BA, 3. Änderung im beschleunigten Verfahren vorgesehen, statt in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dazu muss der Aufstellungsbeschluss von § 12 BauGB zu § 13a BauGB geändert werden. Aus diesem Grund wird der Aufstellungsbeschluss unter Ziffer 2 vom 13.07.2023 aufgehoben. Der Beschluss vom 11.05.2023 sowie die Beschlüsse unter Ziffer 1 und 3 vom 13.07.2023 bleiben weiterhin bestehen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstücke 154/3 und teilweise 133/1 (Wendehammer).

Planziel ist die Umwidmung bisheriger Straßenverkehrsflächen in ein Gewerbegebiet (GE) sowie die Anhebung der festgesetzten Gebäudehöhe, um einen Anschluss an die Gebäudehöhe des bereits bestehenden Experience-Centers der Adam Hall GmbH zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Teilumwidmung der bisherigen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 133/1) in ein Gewerbegebiet (GE) und damit einhergehend die Begradigung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Umstellung des Systems der Höhenfestsetzung. Bisher wurde die zulässige Gebäudehöhe (OKGeb) mittels eines für den jeweiligen Neubau zu ermittelnden Bezugspunkts (Scheitelpunkt der erschließenden Straße) festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung wird stattdessen nun die maximale Gebäudehöhe (OKGeb) über Normalhöhennull vorgegeben. Die Anhebung der festgesetzten Gebäudehöhe auf 321,50 m ü. NHN wird notwendig, um einen Anschluss an die Gebäudehöhe des bereits bestehenden Experience-Centers der Adam Hall GmbH zu schaffen. Infolge dieser Änderungen wird die

Realisierung eines neuen Gebäudekomplexes auf der bisher für einen Betriebsparkplatz genutzten Flächen möglich.

Die textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA (Rechtskraft: 26.09.2014) gelten unverändert fort.

Im vorliegenden Fall ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren möglich, da für den Geltungsbereich eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes durch die beabsichtigten Festsetzungen sind nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. Den ergänzenden Aufstellungsbeschluss unter Ziffer 2 vom 13.07.2023 aufzuheben. Der Beschluss vom 11.05.2023 sowie die Beschlüsse unter Ziffer 1 und 3 vom 13.07.2023 bleiben weiterhin bestehen.
2. den Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 3. Änderung Stadtteil Anspach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstück 154/3 und 133/1 teilweise.

Planziel ist die Umwidmung bisheriger Straßenverkehrsflächen in ein Gewerbegebiet (GE) sowie die Anhebung der festgesetzten Gebäudehöhe, um einen Anschluss an die Gebäudehöhe des bereits bestehenden Experience-Centers der Adam Hall GmbH zu schaffen.

3. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bebauungsplan GE Am Kellerborn 2. BA
3. Entwurf Bebauungsplan GE Am Kellerborn 2. BA, 3. Änderung
4. Entwurf Begründung
5. Beschluss 11.05.2023
6. Beschluss 13.07.2023

Am Kellerborn

3. Änd.

Zeppelinstraße

Adam-Hall-Straße

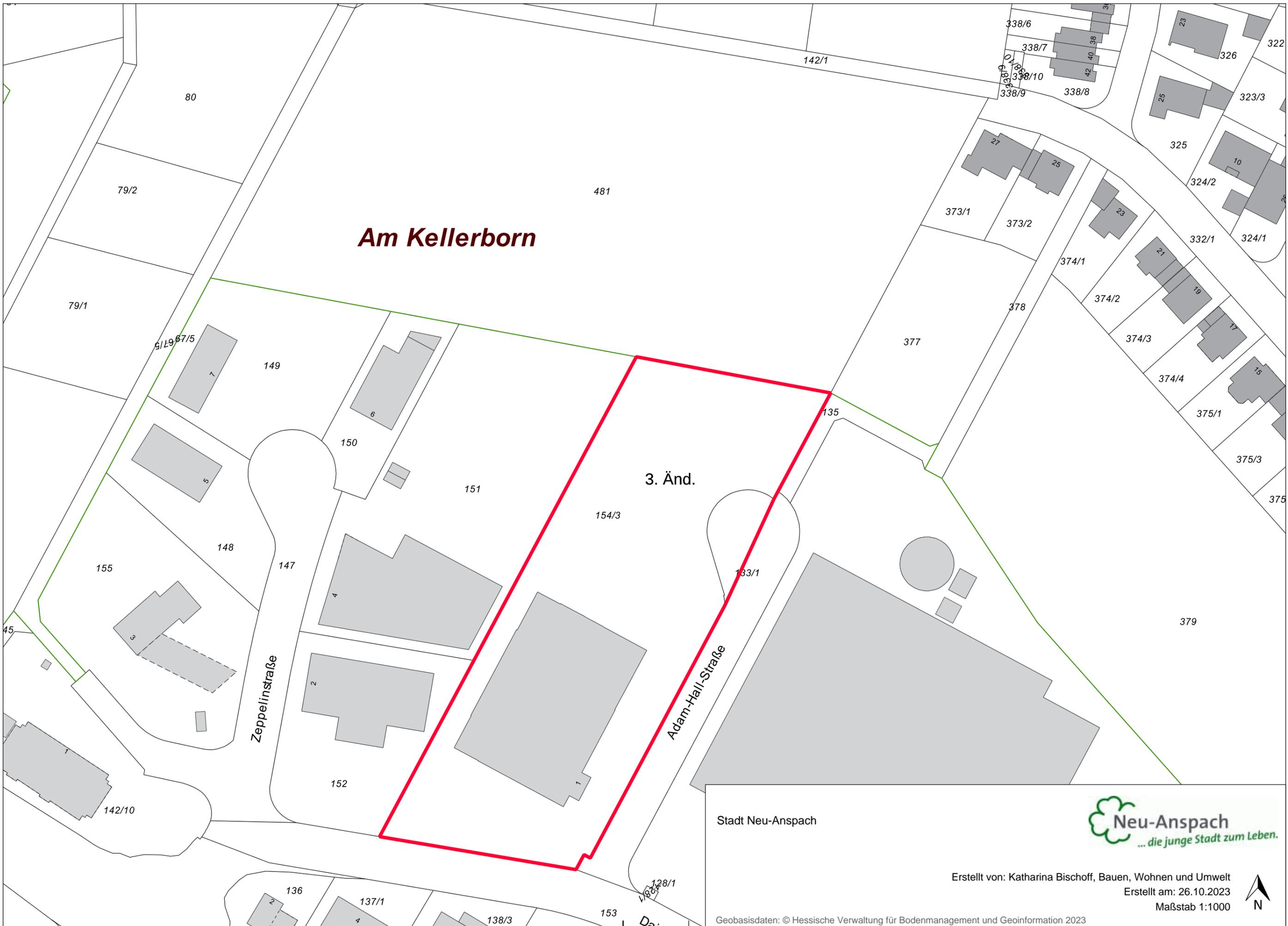
Stadt Neu-Anspach



Erstellt von: Katharina Bischoff, Bauen, Wohnen und Umwelt
Erstellt am: 26.10.2023
Maßstab 1:1000



Geobasisdaten: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Kellerborn" 2. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2.2.4.1 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 - 1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - 1.2.5.1 Abwasserkanal (Regen- und Schmutzwasser, unverbindlich)
 - 1.2.5.2 Wasserversorgungsleitung (unverbindlich)
 - 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Blühfläche
 - 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen
 - 1.2.7 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.7.2 Höhepunkt in m über NN
 - 1.2.7.3 Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neu-Anspach und den Versorgungs-träger zu belastende Fläche

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1.1 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
 - 2.1.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
 - 2.1.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
Tankstellen sind unzulässig.
 - 2.1.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - 2.1.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
- 2.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**
 - 2.2.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder wasser-durchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
- 2.3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Entwicklungsziel: Blühflächen
 - Maßnahmen: Auf den Blühflächen ist eine geeignete mehrjährige Wildblumenansaat (z.B. Lebenssaum / von Saaten-Zellen) vorzunehmen (Ausssaat im Frühjahr). Die Saatgutmischung darf keine invasiven Arten enthalten. Je nach Zustand ist alle ca. 3-5 Jahre eine Neuaussaat vorzunehmen. Innerhalb der Fläche sind im nordwestlichen Teilbereich zudem vier Felderchenfenster mit je etwa 20 m² Fläche (3 m x 7 m) durch kurzzeitiges Anheben der Sämaschine anzulegen und funktionsfähig zu erhalten (Lerchenfenster zur Schaffung einer Brutmöglichkeit für die Feldlerche). Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Da es sich um artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen handelt, sind sie funktionsfähig bereitzustellen, sobald mit der Erschließung im Plangebiet begonnen wird.

2.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohngebiete werden die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für den Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach der DIN 45691 festgesetzt:

- L_{eq} tags = 65 dB(A)/m²
- L_{eq} nachts = 50 dB(A)/m²

Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte Betriebsfläche zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionskontingenten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin) Die DIN kann im Stadtplanungsamt der Stadt Neu-Anspach eingesehen werden.

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der nördlich angrenzenden Wohngebiete anzuwenden. Im Bereich der angrenzenden Gewerbegebiete sind die gewerblichen Lärmemissionen im Einzelfall zu betrachten.

Einzelheiten sind dem Gutachten Nr. L 7605, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 14.03.2014 zu entnehmen.

2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 2.5.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind mit Ausnahme von Fahrbahnüberdachungen zu einem Anteil von mindestens 30 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten der Gattung Sedum sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten Allium schoenoprasum, Anthemis inctoria, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoideus, Hieracium pilosella, Prunella grandiflora und Thymus spec. sowie in geringeren Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlands magerer Standorte. Die Saatgutmischung darf keine invasiven Arten enthalten. Die Dicke der Vegetationstragschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm.
- 2.5.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.5.6. zzgl. Crataegus laevigata (z.B. 'Pauli's Scarlet') und Corylus colurna (Baumhasel).
- 2.5.3 Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 2.5.3.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämmen, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 18-20 cm).
- 2.5.3.2 Artenliste
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Tilia cordata – Winterlinde
 Tilia tomentosa – Silberlinde
 Tilia x europaea – Holländische Linde
 Quercus cerris – Zerreiche
 Quercus petraea – Traubeneiche
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 m² je Baum vorzusehen.
 Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.5.4 Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung gemäß Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.5.6.
- 2.5.5 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Artenliste und Pflanzqualität 2.5.6.
- 2.5.6 Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV'90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.5.6.1 Artenlisten und deren Sorten für Anpflanzungen:
 Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
 Bäume 1. Ordnung: 3 xv., m.B., 18-20;
 Bäume 2. Ordnung: 2 xv., 100-150;
 Sträucher: 2 xv., 100-150
 Bäume 1. Ordnung:
 Holländische Linde Tilia x europaea
 Silberlinde Tilia tomentosa
 Spitzahorn Acer platanoides
 Traubeneiche Quercus petraea
 Walmus Juglans regia
 Winterlinde Tilia cordata
 Zerreiche Quercus cerris
 Bäume 2. Ordnung:
 Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Wildkamel Malus sylvestris
 Wildbirne Pyrus pyraster
 Salweide Salix caprea
 Geflügelbüchse Prunus avium 'Plena'
 Kaukasische Birne Pyrus caucasica
 Mehlbeere Sorbus aria
 Italienische Erle Alnus cordata
 Thüringische Mehlbeere Sorbus thuringiaca
 Sträucher:
 Roter Harntriegel Cornus sanguinea
 Hasel Corylus avellana
 Weißdorn Crataegus monogyna / laevigata
 Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 Kreuzdorn Rhamnus catharticus
 Hundstee Rose canina
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 Faulbaum Fraxinus alnus
 Hundstee Rosa canina agg.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
 - 3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lediglich Firmenlogos dürfen die realisierte Gebäudehöhe um 0,5 m überschreiten. Die zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen sowie selbstleuchtende Firmenlogos. Zulässig sind ebenfalls flächig hinterleuchtete Anlagen, sofern sie jeweils eine maximale Breite von 3,00 m und eine maximale Höhe von 2,70 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.
Im Bereich der Grundstückszufahrten ist je eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahrten dürfen nicht höher als 7 m sein. Bezugspunkt für die Höhenmessung ist Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßennitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.2 **PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
 - 3.2.1 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatz- und -zufahrten werden hiervon nicht erfasst.
- 3.3 **Einfriedigungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - 3.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlaten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.
Die Einfriedigungen sind auf einer Länge von 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2.4.6 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.4.1 zu beranken.
3.3.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3.4.1 zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.
Als Pflanzqualität der Kletterpflanzen ist Topballen 2 x v. 60-100 m zu verwenden. Es ist mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen; der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.
 - 3.3.3 Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschütenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stützmauern auf der Grenze zum Nachbarn müssen nicht begrünt werden.
- 3.4 **Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 - 3.4.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Blumenmischung oder alternativ Staudenbepflanzung) vorzusehen.
 - 3.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum / 25 m², ein Strauch / 1 m² (zur Artenauswahl s.o.).

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.06.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.02.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.02.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.07.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.08.2014 bis einschließlich 02.09.2014

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neu-Anspach, den _____

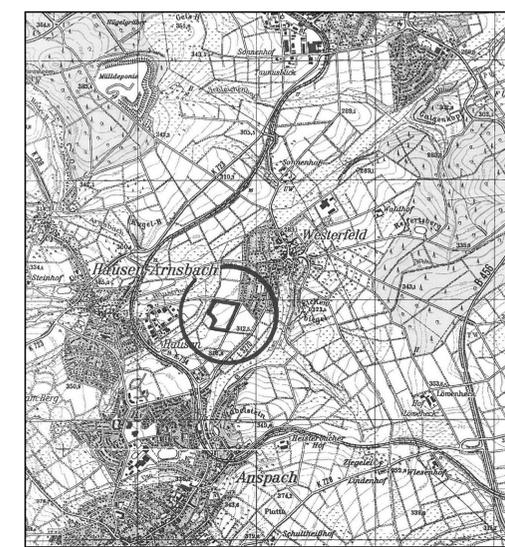
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35144 Linden - Tel. 06423 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 06.12.2013
 16.06.2014
 03.09.2014

Beauftragter: Schafe
 EAD: Roßling
 Maßstab: 1:1000

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Oktober 2012 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

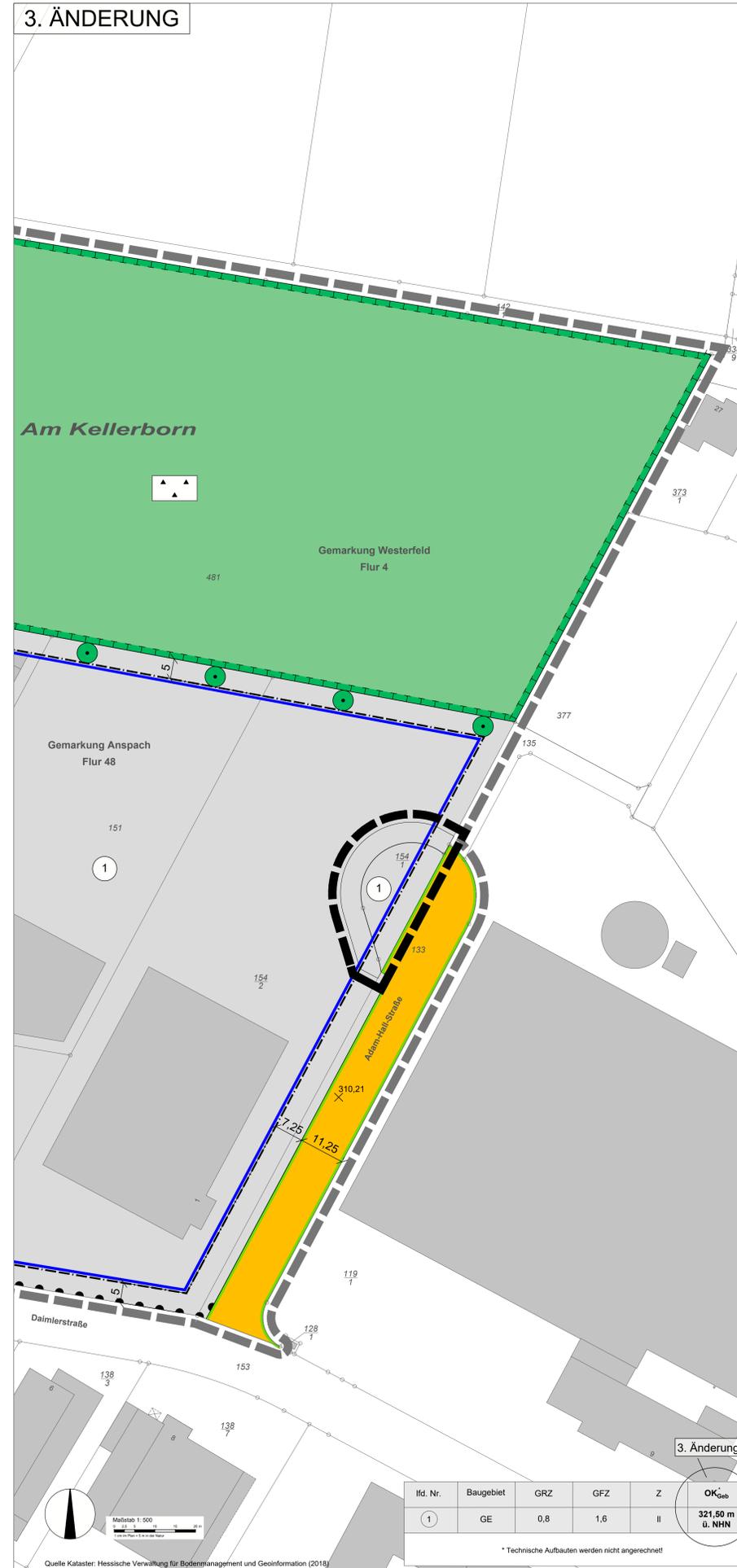
KONSOLIDIERTE FASSUNG (EINSCHLIESSLICH 2. ÄNDERUNG)



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{Geb} ^{max}
1	GE	0,8	1,6	II	10,0m

* Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
 ** Technische Aufbauten werden nicht angerechnet!

3. ÄNDERUNG



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{Geb} ^{max}
1	GE	0,8	1,6	II	321,50 m ü. NHN

* Technische Aufbauten werden nicht angerechnet!

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 1 Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- OK_{Geb} Oberkante Gebäude in Metern ü. NHN (Normalhöhennull)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der konsolidierten Fassung des Bebauungsplans (einschließlich 2. Änderung)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans - zeichnerische Änderungen

HINWEISE UND ÄNDERUNGEN

Die 3. Änderung umfasst ausschließlich die teilräumliche Umwidmung von bislang als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen in teilweise überbaubares Gewerbegebiet sowie die Änderung der Höhenfestsetzung.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt - 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungrechtlichen Gestaltungsrichtlinien des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 gelten mit Ausnahme der neuen Höhenfestsetzung unverändert fort.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 552).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____.

Die Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB erfolgte mit Frist bis einschließlich _____.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____.

Neu-Anspach, den _____

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT: Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Kellerborn" 2. Bauabschnitt - 3. Änderung	
PLANINHALT: Zeichnerische Festsetzungen	
BEARBEITET: Bäumer / Koller	PROJEKT-NR.: NA01
GEZEICHNET: Koller / Bruns	PHASE: Entwurf
MASSSTAB: 1:500	STAND: 2023-10-30
AUFTRAGGEBER: Adam Hall GmbH Adam-Hall-Str. 1 61267 Neu-Anspach	AUFTRAGNEHMER: Stadt Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Mosbacher Str. 20 D-65167 Wiesbaden



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt

3. Änderung

Begründung zum Entwurf

30. Oktober 2023

**Stadt.
Quartier**

1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
3	Festsetzungen des Bebauungsplans	4
3.1	Art der Nutzung	4
3.2	Maß der Nutzung	4
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
4	Verkehrliche Erschließung.....	5
5	Umweltschützende Belange.....	6
6	Aufstellungsverfahren.....	6
6.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	6
6.2	Verfahrensschritte	7
7	Rechtsgrundlagen	7

1 Anlass und Ziele der Planung

Zur Realisierung der Gesamtentwicklungskonzeption hat die Stadt Neu-Anspach in den letzten Jahrzehnten zwischen den Stadtteilen Westernfeld und Anspach einige Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt und umgesetzt. Im Mittelpunkt der Planungen standen neben der Entwicklung von Wohnbauflächen und der Anlage einer „Grünen Lunge“ insbesondere die Schaffung eines neuen Gewerbegebiets. Anlass war die hohe Nachfrage der in Neu-Anspach ansässigen Unternehmen nach ausreichend großen Grundstücken für gewerbliche Zwecke mit adäquaten Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf den Gewerbeflächen, die durch den 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Kellerborn“ nutzbar gemacht werden konnten, hat sich die Adam Hall GmbH angesiedelt. Das international tätige Unternehmen ist ein Hersteller im Bereich der modernen Veranstaltungs- und AV-Technik und bereits seit 1983 in Neu-Anspach ansässig.

Die starke Expansion des Unternehmens erfordert eine bauliche Erweiterung am heutigen Betriebsstandort. Der Unternehmenssitz soll erhalten und ausgebaut werden, was nicht nur dem Wunsch der Firma und der Mitarbeitenden entspricht, sondern auch ein wichtiges Anliegen der Stadt Neu-Anspach ist.

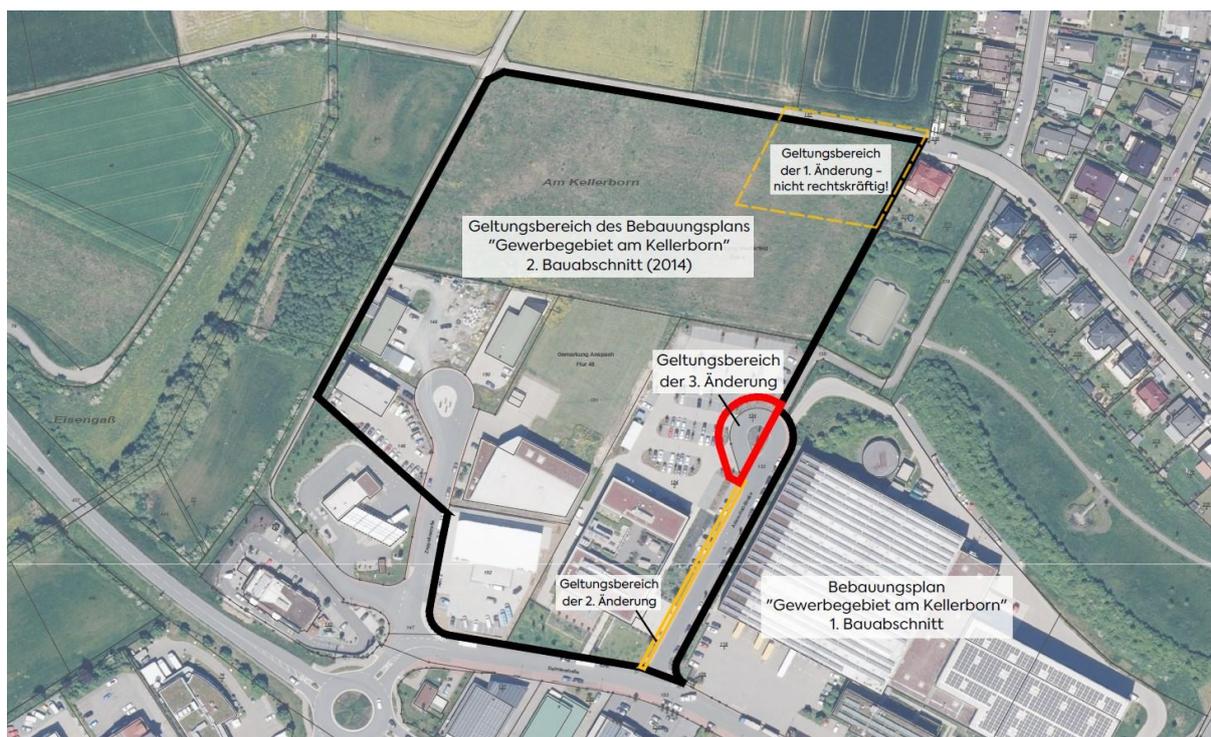
Für die Standortentwicklung ist eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt notwendig. Diese nun 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Umwidmung bisheriger Straßenverkehrsflächen in ein Gewerbegebiet (GE) und damit einhergehend die Begradigung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen. Außerdem ist eine Änderung der festgesetzten Gebäudehöhe notwendig, um einen Anschluss an die Gebäudehöhe des bereits bestehenden Experience-Centers der Adam Hall GmbH zu schaffen. Infolge der Änderungen ist die Realisierung eines neuen Gebäudekomplexes auf bisher für einen Betriebsparkplatz genutzten Flächen möglich. Dort sollen nach aktuellem Planungsstand Büroflächen und ein Entwicklungszentrum der Adam Hall GmbH entstehen. Für den wegfallenden Wendehammer der Adam-Hall-Straße gibt es keine Verwendung mehr. Die Straße wird nur noch von einem Nutzer – dem Unternehmen selbst – befahren. Anliefernde Lkw nutzen die Straße im Einrichtungsverkehr und verwenden die auf den angrenzenden

Grundstücksflächen verlaufende Umfahrung der vorhandenen Lagerhallen als Ausfahrt in Richtung Daimlerstraße.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 48, das Flurstück 154/1 und teilweise das Flurstück 154/2. Damit hat der Änderungsbereich eine Fläche von 611 m².



Übersicht Geltungsbereiche

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2018; Bearbeitung: Stadt.Quartier

Dieser Geltungsbereich begrenzt die zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung. Die geänderte Höhenfestsetzung gilt hingegen für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt (siehe Kapitel 3.2).

2.2 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wird der Standort als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt. Somit ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und kann ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den Bereich der 3. Änderung bislang

Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb eines Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 8 BauNVO fest.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt – 3. Änderung werden im Änderungsbereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt von 2014 gelten mit Ausnahme der neuen Höhenfestsetzung unverändert fort.

3.1 Art der Nutzung

Die 3. Änderung setzt für den Bereich des Plangebiets anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO fest. Damit erweitert sich die ausgewiesene gewerbliche Fläche um etwa 341 m².

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die im Bebauungsplan enthaltenen Ausschlüsse von einzelnen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in die vorliegende 3. Änderung übernommen, da durch die Begradigung der Baugrenze hier auch überbaubare Grundstücksflächen entstehen.

3.2 Maß der Nutzung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird das System der Höhenfestsetzung umgestellt. Bisher wurde die zulässige Gebäudehöhe (OK_{Geb}) mittels eines für den jeweiligen Neubau zu ermittelnden Bezugspunkts (Scheitelpunkt der erschließenden Straße) festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung wird stattdessen nun die maximale Gebäudehöhe (OK_{Geb}) über Normalhöhennull¹ vorgegeben, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt – also das gesamte Gewerbegebiet – gilt. Vereinfachend kann Normalhöhennull mit der Höhe des Meeresspiegels gleichgesetzt werden. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attika des jeweiligen Gebäudes.

Die festgesetzte OK_{Geb} von 321,50 m ü. NHN entspricht der aufgerundeten Höhe des bestehenden Experience-Centers, wodurch das geplante Gebäude funktional an alle Höhen des Bestands angebunden werden kann. Ebenso soll die Architektur- und Formsprache wie auch die Fassade aus der Bestandssituation in die nächsten Bauabschnitte weitergeführt werden. Ziel der Planung ist es, einen Campuscharakter zu erreichen. Dies zeigt sich auch in der Materialwahl der Fassade, die sich aus den Produkten von Adam Hall ableitet. Aufgrund gleicher Ebenen kann eine ebenerdige Verbindung der beiden Gebäude, sowie später ggf. ein baulicher Anschluss geschaffen werden.

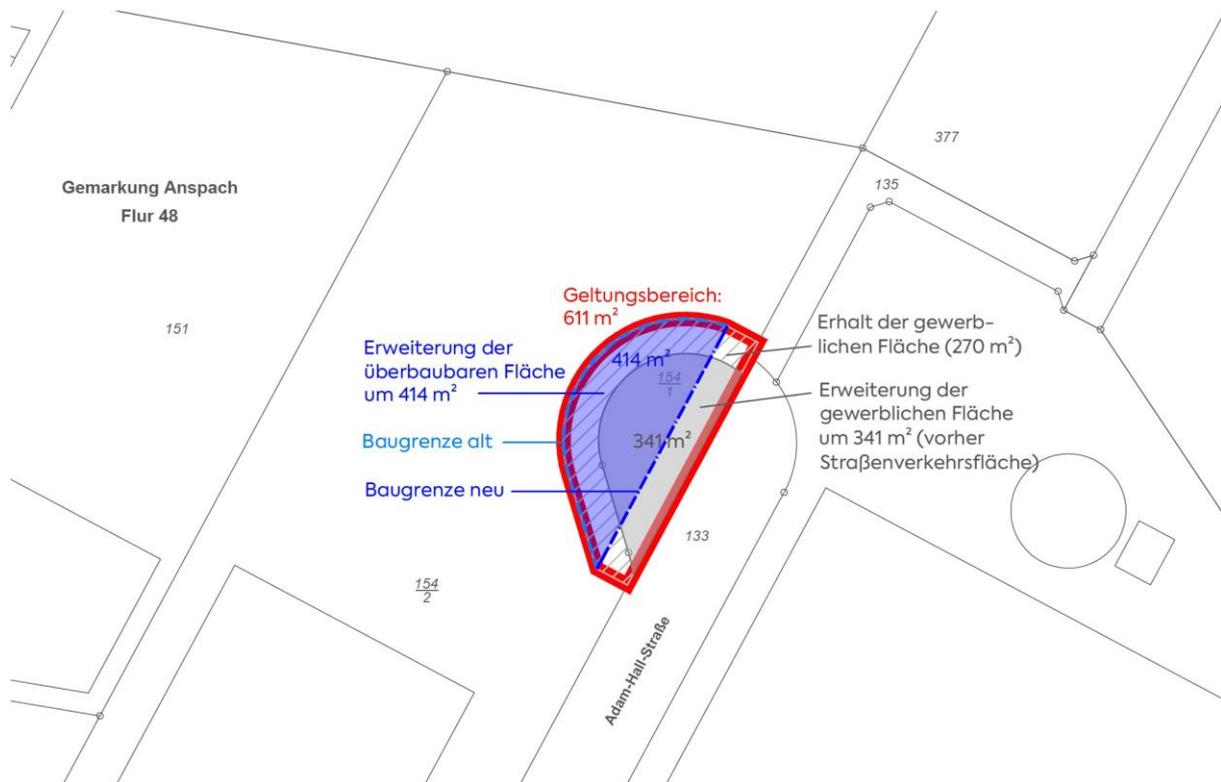
Der Bezug auf die Ebene Normalhöhennull gewährt eine einfachere und zweifelsfreie Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe und ermöglicht die erläuterte Umsetzung der geplanten Erweiterung der Adam Hall GmbH, wobei sich für die bereits bestehenden Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt keine negativen Konsequenzen ergeben.

¹ Höhen über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird auch die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, im Vergleich zum Bebauungsplan von 2014 um etwa 414 m². Dies entsteht durch die Begradigung der Baugrenze, die erst aufgrund des wegfallenden Wendehammers möglich ist. Der Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze wird nach wie vor eingehalten.

Nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die veränderten Flächengrößen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans.



Flächenbilanz der 3. Änderung des Bebauungsplans

© Stadt.Quartier, auf Basis der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2018

(Hinweis: Die Flurstücksnummerierung basiert auf einem veralteten Kataster und wird zur formellen Beteiligung ausgetauscht.)

4 Verkehrliche Erschließung

Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke werden über die Adam-Hall-Straße erschlossen. Heute auf dem Grundstück 154/2 befindliche Stellplätze sollen verlegt werden, unter anderem auf das Flurstück 151. Der Stellplatznachweis wird im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geführt.

Das Müllfahrzeug kann ebenso wie anliefernde Lkw die Umfahrung um die bestehenden Hallen nutzen, um über die Daimlerstraße wieder das öffentliche Straßennetz zu erreichen.

5 Umweltschützende Belange

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich sind. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt unberührt.

Die Umweltbelange werden aufgrund des geringfügigen Umfangs der Planänderung nicht beeinträchtigt, da sich lediglich die Art der versiegelten Flächen ändert. Eine Bebauung heute noch nicht versiegelter Flächen findet nicht statt.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Bereits über den Bebauungsplan von 2014 ist die Errichtung von Straßenverkehrsflächen bauplanungsrechtlich vorbereitet und in der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung bzw. im Rahmen der Eingriffskompensation berücksichtigt worden. § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was für die 3. Änderung zutrifft (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6 Aufstellungsverfahren

6.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt – 3. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formellen Voraussetzungen des Aufstellungsverfahrens zählt das Einhalten bestimmter Schwellenwerte gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Bei weniger als 20.000 m² Grundfläche (GR) steht der Verfahrenswahl nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden:

Es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden, Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB dürfen nicht beeinträchtigt werden (gemeint sind FFH- und Vogelschutzgebiete der EU), und es sollen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans werden diese Anforderungen erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Darüber hinaus wird auch auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Stattdessen wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verfahrensschritte des geplanten § 13a-Verfahrens.

6.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am __.__.____
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am __.__.____
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TöB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am __.__.____
Ortsübliche Bekanntmachung im _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am __.__.____

[Wird im laufenden Verfahren ergänzt.]

7 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanZV	Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).

**Stadt.
Quartier**

2023-10-30

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Sc. Hannah Koller

STADT NEU-ANSPACH
Der Magistrat

BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.2023.

=====

**4.2 2022 - 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung
der Firma Adam Hall GmbH
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 12 BauGB
Vorlage: 99/2023**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 aufzustellen.

Planziel ist die Schaffung von Baurecht für die Adam Hall GmbH, um Parkplatzfläche und weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit der Firma Adam Hall GmbH vor Einleitung des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren und die Kosten für die Ver- und Entsorgung regelt.

Beratungsergebnis: 35 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

=====

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.
Die Stadtverordnetenversammlung war beschlussfähig.

Neu-Anspach, 25.05.2023

Im Auftrag

gez. Schnorr

Verteiler

Bereich	Empfänger	Merkmal
Bauen, Wohnen und Umwelt	Corell, Sarah	zur Erledigung

STADT NEU-ANSPACH
Der Magistrat

BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2023.

- =====
- 4.1 2022 - 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung der Firma Adam Hall GmbH**
1. Gesamtkonzept
2. Ergänzung Aufstellungsbeschluss
3. Regionale Flächennutzungsplanänderung
Vorlage: 151/2023

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. Das Gesamtkonzept für das Vorhaben Adam Hall Parkplatzfläche und Wohnbebauung zu entwickeln.
2. Den Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023 wie folgt zu ergänzen:

Es wird beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 und Flur 48 Flurstück 154/3 aufzustellen.

3. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 für den Bereich der geplanten Wohnbebauung entlang der Michelbacher Straße sowie den weiteren Flächen, die im Stadtentwicklungskonzept beschlossen wurden, zu stellen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll entsprechend eine „Gewerbefläche“ sowie „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden.

Beratungsergebnis: 34 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

=====

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.
Die Stadtverordnetenversammlung war beschlussfähig.

Neu-Anspach, 17.07.2023

Im Auftrag

gez. Schnorr

Verteiler

Bereich	Empfänger	Merkmal
Bauen, Wohnen und Umwelt	Corell, Sarah	zur Erledigung



Datum, 21.09.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/270/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	17.10.2023	
Sozialausschuss	31.10.2023	
Bauausschuss	01.11.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	02.11.2023	
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2023	

Rollsplananlage Neu-Anspach

Sachdarstellung:

Die Neu-Anspacher Skateanlage, Baujahr 1999 ist sanierungsbedürftig. Ein Prüfbericht aus dem Jahr 2021 weist erhebliche Mängel sowie deutliche Unfallgefahr aus. Sollten die Mängel nicht beseitigt werden, müsste die Anlage ab 2025 geschlossen werden.

Da das Gelände aufgrund seiner Größe und Vielseitigkeit täglich von ca. 30 Besuchern aus Neu-Anspach sowie der Region genutzt wird, wurde im Jahr 2022 eine Nutzerbefragung durchgeführt. Auch ein Austausch zwischen Sozialausschuss und Jugendlichen vor Ort fand am 06.07.2022 statt. Hieraus ergaben sich Adaptionswünsche der Nutzer*innen.

Ein Fachplaner für die Erstellung eines Konzeptes wurde hinzugezogen und die Sanierung inkl. Neubau bzw. –gestaltung der Anlage ausgearbeitet sowie berechnet. Ein Beschluss zur Beauftragung des Fachplaners wurde am 19.05.2022 durch die Stadtverordneten gefasst. Im dann erarbeiteten Konzept handelt es sich um einen kompletten Abriss der Anlage sowie einen aus Beton gegossenen Neubau, der mit Haltbarkeit für min. 30 Jahre Bestand vorgesehen wäre. Die Kosten lägen bei ca. 500.000 €. Ein Förderantrag im LEADER Programm über 150.000 € wurde gestellt und das Projekt als grundsätzlich förderfähig eingestuft. Bedauerlicherweise wurden dem Verein Regionalentwicklung Hoher Taunus e. V. als Entscheidungsgremium, nicht genügend Fördermittel zur Verfügung gestellt. Eine Förderung in genannter Höhe ist nicht absehbar. Andere Förderprogramme mit Mitteln in entsprechender Höhe stehen nicht zur Verfügung. Auch der Förderlotse des Landes Hessen wurde hinzugezogen; ohne Erfolg.

Im Investitionshaushalt 2023 sind 150.000 € für die Sanierung der Skateanlage veranschlagt. Die davon bisher verausgabten Mittel für die Fachplanung bzw. Konzepterstellung liegen bei 4.455 €.

Während einer erneuten Zusammenkunft des Sozialausschusses an der Anlage vor Ort am 12.09.2023 mit Jugendlichen, wurden die Wünsche wiederholt und erörtert. Von einer Sanierung in Höhe von 500.000 € wurde Abstand genommen. Der Vorschlag einen anderen Weg für die Sanierung zu finden wurde vorgetragen.

Die Verwaltung hat daraufhin erneut Kontakt zum Fachplaner Fa. Schneestern aufgenommen und ein Angebot für die Ausarbeitung der Sanierung des Rollfeldes im Wert von 150.000 € eingeholt. Dieses Angebot umfasst die Planung für die Schaffung eines neuen Asphaltbelages sowie des Austausches der maroden Skateelemente und Einsatz weniger neuer Elemente mit Umplatzierung des Basketballbereiches. Es handelt

sich um eine grundlegende Sanierung, die die Weiternutzung des Geländes für voraussichtlich 12 – 15 Jahre sicherstellen soll. Die Haltbarkeit ist witterungs-, nutzungs- und pflegeabhängig.

Um den kommunalen Ausschreibungskriterien zu entsprechen, wurde der Fachplaner erneut einbezogen. Einen Teil der Fachplanungsleistung wurde von ihm bereits erbracht und fällt daher nicht erneut an. Er kennt die vorhandene Anlage und muss keine weiteren Besichtigungstermine wahrnehmen. Sein beigefügtes Angebot in Höhe von 8.948,80 € umfasst die nötigen Leistungsphasen inkl. der Erstellung der Leistungsverzeichnisse zur Ausschreibung. Die Vergabe an die handwerklich ausführenden Firmen sowie die Ausführungskontrolle würde seitens der Stadt selbst durchgeführt. Auf diesem Weg würden vergleichbare Angebote eingeholt und Aufträge könnten entsprechend der Vergabekriterien erteilt werden.

Die Einladung unterschiedlicher Firmen, die die handwerkliche sowie planerische Leistung erbringen würden, würden keine vergleichbaren Angebote hervorbringen, was nicht den Vergaberichtlinien entspricht.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Fachplaner Fa. Schneestern gemäß Angebot Nr. AB-009613 in Höhe von 8.948,80 € mit der Planung der Sanierung der Rollsportanlage zu beauftragen. Die Mittel stehen im Investitionshaushalt mit der Nr. 366-05 zur Verfügung.

Birger Strutz
Bürgermeister

Haushaltsrechtlich geprüft:



Stadt Neu-Anspach
Wirtschaftsförderung
Frau Anja Ernst
Bahnhofstraße 26
61269 NEU-ANSPACH

Angebotsnr.: AB-009613
Datum: 18.09.23
Kundennr.: 26594
Projektnr.: 22-SST-03959
Bearbeiter: Gregor Podlesny
Telefon: +49 831 960 886 12
eMail: g.podlesny@schneestern.com

Angebot Fachplanung LPH1-LPH5 / Rollsportanlage Neu-Anspach

Sehr geehrte Frau Ernst,

wie vereinbart, bieten wir Ihnen folgende Planungsleistungen an:

(Die Position 1. LP1 ist bereits geleistet. Die Daten werden erneut verarbeitet daher ist die Pos. nicht bepreist.)

(Die Position 4. LP4 werden Sie selbst in Eigenleistung übernehmen und ist ebenfalls nicht bepreist.)

Ziel ist eine Planung für 2 Lose

- 1. vorbereitende Arbeiten
- 2. Skateanlagen Bau

Pos.	St.	Einh	Bezeichnung	Einzel	Gesamt
1			LP1 - Grundlagenermittlung - Beratungsgespräch und Ortsbesichtigung - Aussage zu grundsätzlichen Machbarkeiten - Definieren von Planungszielen - Benennung von Leistungs- und Untersuchungsbedarfen - Geländeaufmaß		
2	1	Stück	LP2 - Vorentwurf & Anlagenkonzept - Abfragen und Zusammenstellen der zur Verfügung gestellten Planungsgrundlagen - Bedarfs- und Zielgruppenabfrage - Anlagenempfehlung und Erläuterung inkl. Layout (2D) und Visualisierung (3D) in Form eines Booklets (.pdf oder PowerPoint) - Kostenschätzung nach DIN 276	2.591,00 EUR	2.591,00 EUR

Pos.	St.	Einh	Bezeichnung	Einzel	Gesamt
3	1	Stück	LP3 – Entwurfsplanung - Entwurfsplanung auf Basis eines freigegebenen Vorentwurfs - Entwurfsplan: M 1:100–1:250 inkl. Höhen-, Längen- und Breitenbemaßung, koloriert - Lageplan M 1:500 - Schnitt M 1:100 - Regeldetail Aufbau Fahrflächen M 1:10–1:25 - Einarbeitung zusätzlicher Bedingungen und Zusammenhänge entsprechend der Projektanforderungen - Anlagenbeschreibung mit Hinweisen zu Materialisierungen und wesentlichen fachspezifischen Aspekten - Kostenberechnung nach DIN 276	4.284,00 EUR	4.284,00 EUR
4			LP4 – Zuarbeit Genehmigungsplanung - Erarbeiten und Zusammenstellen von Vorlagen für die Genehmigung - Ergänzung und Anpassung notwendiger Unterlagen - Einreichen der Unterlagen über Planungspartner		
5	1	Stück	LP5 – Erstellen eines Leistungsverzeichnis - Ausführungsplanung auf Basis eines freigegebenen Entwurfs - Ausführungsplan: M 1:100–1:250 inkl. Höhen-, Längen- und Breitenbemaßung, Angaben zu Gefälle und Geometrien, koloriert - Lageplan M 1:500 - Schnitte M 1:100 - Regeldetail Aufbau Fahrflächen M 1:10–1:25 - relevante Ausführungsdetails - erforderliche Konstruktionszeichnungen	645,00 EUR	645,00 EUR

Summe _____ 7.520,00 EUR
 19% MwSt. auf 7.520,00 EUR _____ 1.428,80 EUR
 Total _____ 8.948,80 EUR

Es gilt ausschließlich deutsches Recht. Gerichtsstand ist D – Kempten (Allgäu).
 Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Zahlungsbedingungen: Zahlbar ohne Abzug an unten stehende Bankverbindung. Zahlungsziel nach Rechnungsdatum ist 14 Tag(e)

Leistungen: Angebotene Leistungen sind in Anlehnung an die Leistungsphasen der HOAI zu verstehen. Leistungsbestandteile können in Art und Umfang variieren. Grundsätzlich ist im Vorentwurf eine weitere Layoutvariante (auf Bestellung) mit enthalten.

Zusatzleistungen: Zusätzliche Arbeiten außerhalb des Leistungsumfanges bzw. Änderungen an fertig gestellten Unterlagen (Dokumente, Pläne, Recherchen, Berechnungen) verrechnen wir nach Aufwand. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber vor Beginn der Zusatzleistungen in Kenntnis setzen.

Kosten für Gutachten: In den Leistungen sind Kosten für zwingend notwendige Gutachten (Bodengutachten, Schallgutachten, Schadstofferkundung, Begleitgutachten, usw.) nicht enthalten. Sollten Gutachten für die Planung unumgänglich sein und werden diese nicht vom Auftraggeber bestellt, so werden hierfür anfallende Kosten weiterverrechnet. Die Bestellung eines Gutachters durch Schneestern erfolgt immer in Absprache mit dem Auftraggeber.

Dokumente: Planungsergebnisse werden in Form von digitalen Dokumenten (.pdf, .dwg, .pp, etc.) per Email übermittelt. Pläne werden, sofern nicht explizit angeboten, in 2D erstellt.

Dieses Angebot ist ab Angebotsdatum 30 Tage gültig. Bei außergewöhnlichen Kostenbelastungen (z.B. Änderung der Rohstoffpreise) kann das Angebot innerhalb von 30 Tagen durch die Firma Schneestern an die Marktentwicklung angepasst werden. Änderungen, Fehler und Irrtümer vorbehalten.

Es gelten die AGBs http://schneestern.com/wp-content/uploads/2019/05/AGB_Schneestern.pdf

Auftragsbestätigung (email: g.podlesnyr@schneestern.com ; Fax: 0049 (0) 831 9608 8640)

Hiermit erteile/n ich/wir den Auftrag zu den oben stehenden Konditionen.

Ort / Datum

Unterschrift

Stempel

Mit freundlichen Grüßen
Gregor Podlesny



Datum, 11.10.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/282/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	17.10.2023	
Bauausschuss	01.11.2023	
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2023	

23-02 Bebauungsplan Hochwiese III 1. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnsbach – Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB

Sachdarstellung:

Das Grundstück Gemarkung Hausen-Arnsbach Flur 12 Flurstück 156 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hochwiese III (Rechtskraft: 14.02.1977).

In den Haushaltsberatungen 2021 wurde beschlossen, die Spielplatzfläche „Auf der Erlenwiese“ als Wohnbaufläche zu veräußern.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Grundstück derzeit als „Grünfläche mit Spielplatz“ ausgewiesen. Um eine zukünftige Wohnbebauung auf dieser Fläche zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Der eher für Kleinkinder geeignete Spielplatz (ca. 390 m²), auf dem zwei Wipptiere, eine Rutsche, ein kleines 2-fach Reck und ein kleiner Sandkasten stehen, ist nicht sonderlich stark frequentiert. Der untergeordnete Spielplatz kann durch den größeren Spielplatz am Trollblumenweg (ca. 470 m²), der in ca. 550 m fußläufiger Entfernung liegt und durch den Bolzplatz Goldammerweg (ca. 4660 m² - ca. 400 m Entfernung) kompensiert werden.

Während der Entwicklungsmaßnahme wurden sehr viele Spielplätze errichtet, da mit einem großen Zuzug von insbesondere jungen Familien gerechnet wurde. Aufgrund des demografischen Wandels sind heute deutlich weniger junge Familien dort wohnhaft, wodurch sich der Bedarf an Spielplätzen geändert hat.

Aus Sicht des Leistungsbereiches Familie, Sport und Kultur bestehen keine Bedenken oder begründete Einwände zum Verkauf der Spielplatzfläche.

Der Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft sieht ebenfalls die Notwendigkeit des Spielplatzes bedingt der Nutzung nicht. Eine Erschließung für Kanal und Wasser ist sichergestellt.

Die umliegenden Grundstücke in den Straßen „Am Hasenberg“ sowie die in Richtung Feld gelegenen Grundstücke „Auf der Erlenwiese“ dürfen zum Parken nicht angefahren werden. Auch die in zweiter Reihe befindlichen Grundstücke in der Straße „Kleine Struht“ dürfen nicht angefahren werden. Die Stellplätze in diesem Bereich werden alle in größeren Garagenanlagen nachgewiesen (siehe Luftbild im Anhang). Die zu den Grundstücken führenden Wege haben zum Teil nur eine Breite von 2,70 m bis 3,00 m.

Da die Stellplätze in den umliegenden Garagenanlagen ausgeschöpft sind, könnten bei einer Wohnbebauung der Spielplatzfläche die Stellplätze nur direkt auf dem Grundstück nachgewiesen werden. In der Vergangenheit

gab es jedoch schon einige Anfragen bezüglich der Errichtung von Stellplätzen auf anderen Grundstücken. Aus städtebaulicher und verkehrsrechtlicher Sicht wurden diese bisher immer abgelehnt.

Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den Ausbau von Stellplätzen an Wohngrundstücken, die nicht direkt an parallel zur Fahrbahn verlaufende Gehwege, sondern über schmale Wegeflächen ohne ausgewiesenen, baulich abgesetzten Gehweg (fußläufig) erschlossen sind.

Dies errechnet sich aus folgenden gesetzlichen Mindestbreiten:

Maximale Fahrzeugbreite gemäß §32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO: 2,55m

Sicherheitsabstand bei vorsichtiger Fahrweise (OLG Hamm NZV 1995, 402 6U 88/94): 0,50m

Mindestbreite ohne Hinzurechnung des Platzbedarfs von Fußgängern: 3,05m

Zusammenfassend: Bei Wegebreiten von bis zu 3,05 m kann ein gesetzlicher Mindestabstand zu Fußgängern rechnerisch nicht gewährleistet werden. Ebenso sind insbesondere Wegeflächen, die die fußläufige Anbindung zu Wohngrundstücken mit zentralen Garagen/Stellplatzzusammenschlüssel darstellen, oftmals baulich nicht für regelmäßiges Befahren von Kraftfahrzeugen ausgelegt.

Die Bebauungsplanänderung soll in einem Vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die voraussichtlichen Kosten für die Bebauungsplanänderung betragen ca. 5000 €.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan aus städtebaulicher und verkehrsrechtlicher Sicht nicht aufzustellen. Der Bodenrichtwert lag 2022 in diesem Gebiet bei 360€/m². Die Spielplatzfläche mit einer Größe von rund 390 m² könnte für rund 140.000 Euro verkauft werden. Sollte die Spielplatzfläche nicht verkauft werden, fehlt die Summe im Haushalt 2024.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Hochwiese III 1. Änderung, Stadtteil Hausen-Arnsbach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht aufzustellen.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan
2. Übersicht Umgebung
3. Fotos

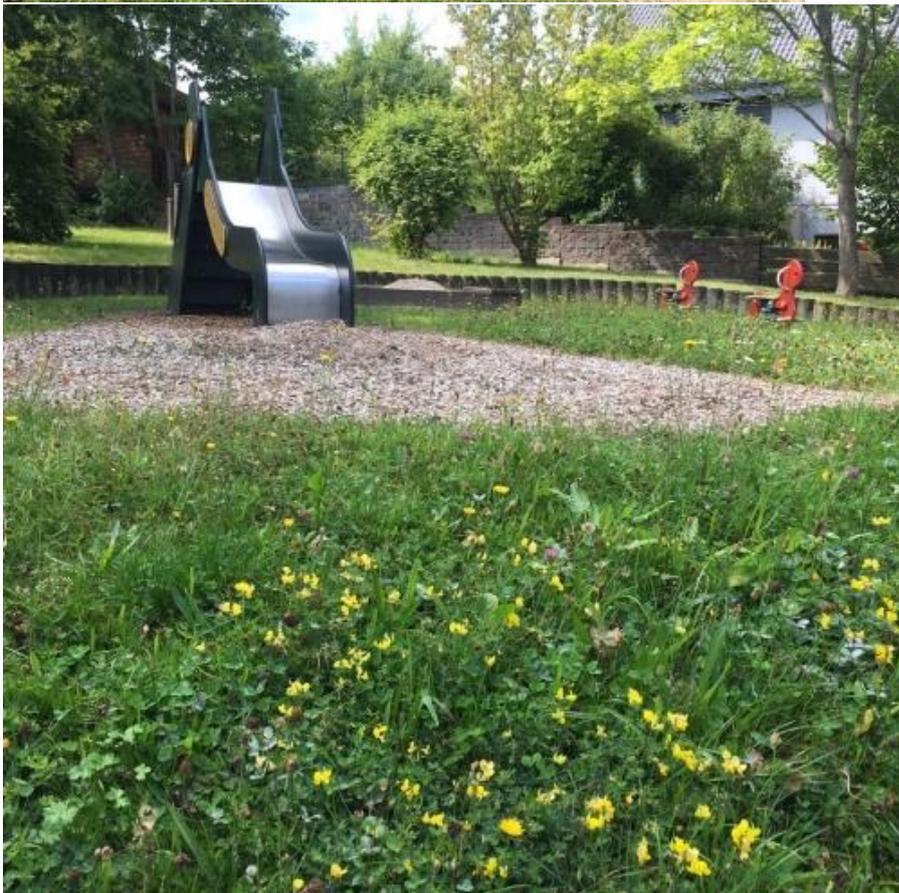


Erstellt am: 11.10.2023
159/1
Maßstab 1:1200













Datum, 07.08.2023 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XIII/218/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	22.08.2023	
Sozialausschuss	12.09.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	14.09.2023	
Bauausschuss	01.11.2023	
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2023	

Sportplatz ARS - Hauptprüfung 2023 Prüfbericht

Sachdarstellung:

entfällt

Mitteilung:

Am 13.06.2023 wurde die Begehung des Leichtathletik-Sportplatzes an der ARS mit dem Sachverständigenbüro Prinzen durchgeführt. Der Prüfbericht ist beigelegt.

In rot markiert – und damit mit hoher Dringlichkeit bezeichnet – ist das Gelände zur Laufbahn an einer Stelle, welches instandgesetzt werden muss. Ebenso kritisiert wird der Zustand eines der Tore, welches entsorgt werden muss. Weitere Mangelpunkte in Bezug auf die Tartanbahn werden/wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme, in den diesjährigen Sommerferien bereits behoben.

Auf der Grundlage des Begehungsprotokolls wurde Kontakt mit dem Hochtaunuskreis aufgenommen und die vereinbarte Kostenübernahme von 50%/50% für die Instandsetzung in nächsten Jahr angekündigt. Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Erneuerung des Zaunes (Verschiebung von 2023 nach 2024)
- Ertüchtigung der zweiten Sprunggrube inkl. Abdeckung
- Ausgleich von Unebenheiten auf dem Rasenplatz
- Anschaffung eines neuen Kleinfeldtores
- Anschaffung eines neuen Kugelstoßringes inkl. Abstoßbalken

Die notwendigen Mittel hierfür werden im Haushalt 2024 veranschlagt.

Bürgermeister

Anlage
Prüfbericht

Prüfbericht

Kunde

Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstr. 26-28
61267 Neu-Anspach

Auftragnehmer

Sachverständigenbüro Prinzen
Moselstraße 8
63110 Rodgau
Tel.: 06106 / 84 74 70 - 0

info@sv-prinzen.de

Auftragsnummer | Bezeichnung

138 | Hauptprüfung 2023

Datum Prüfung: 13.06.2023
Prüfung abgeschlossen: Ja

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie die Dokumentation zur Prüfung von Sportplätzen gemäß DIN EN 18035, GUV 202-044, FLL Sportplatzpflegerichtlinien, DIN 7893, DIN 7899, DIN EN 270, DIN 7900, DIN EN 748, DIN EN 16579, DIN EN 16664, DIN EN 749, DIN 750, DIN EN 1271, DIN EN 1509, DIN EN 1510.

Anlässlich der Sportplatzprüfung 2023 wurden an den geprüften Sportplätzen nachfolgend aufgeführte Mängel festgestellt. Diese Zusammenfassung dient nur der Übersicht. Die Mängel sind ebenso wie zusätzliche Hinweise in den Einzelprüfberichten genauer bezeichnet und mit Fotos dokumentiert. Dort sind auch gegebenenfalls Fristen zur Behebung gesetzt.

- Grün:** ohne Beanstandungen
- Orange:** stellen einen Normverstoß dar oder können eventuell zu kleinen Verletzungen führen. Auch sie sollten im Rahmen der Wartung beseitigt werden.
- Rot:** stellen eine Unfallgefahr dar und sollten umgehend, spätestens innerhalb von 3 Monaten beseitigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Oliver Haun
Prüfer

Nachprüfung ist erforderlich: Nein

Anlagen: Verzeichnis, Detaillierte Informationen

Verzeichnis

Prüfung	# Gefährdungen / Bewertungen			Seite
01 - Leichtathletikanlage	9	21	3	1
Gesamt	9	21	3	

Detaillierte Informationen

Spielplatz: 01 - Leichtathletikanlage

#	Prüfpunkt	Bewertung
1	Eingang 	i.O.
2	Laufbahn Laufbahn Bemerkung: Die Laufbahn ist an mehreren Stellen beschädigt, verunreinigt und abgenutzt. Mehrere Laufbahnflicken bilden Stolperkanten. 	n.i.O.

#

Prüfpunkt

Bewertung



3

Laufbahn

n.i.O.



#

Prüfpunkt

Bewertung



4 Laufbahn

n.i.O.



#

Prüfpunkt

Bewertung



5

Laufbahn

n.i.O.



#

Prüfpunkt

Bewertung

6

Entwässerungsrinne

n.i.O.

Bemerkung: Mehrere Abdeckungen sind beschädigt, erheblich beschädigt, locker und Schrauben stehen heraus.
Es fehlen mehrer Abdeckungen.



#

Prüfpunkt

Bewertung



7

Entwässerungsrinne

n.I.O.



#

Prüfpunkt

Bewertung

**Unterstand**

8

Bemerkung: Mehrere Holzbretter fehlen und sind beschädigt.

n.i.O.

**Abwurfpunkt 1**

9

Bemerkung: Es ist ein Riss in der Betondecke.

n.i.O.

#

Prüfpunkt

Bewertung



Hochsprungmatte 1

10

i.O.

Diskuswerfen

11

Käfig

Bemerkung: Der Käfig ist locker und instabil.
Das Netz fehlt.

zu beheben



#

Prüfpunkt

Bewertung



12

Abwurfpunkt

Bemerkung: Es ist ein großes Loch in der Betondecke. Der Bewuchs sollte entfernt werden.

n.i.O.



Weitsprunggrube 1

13

: Sprunggrube

: Bemerkung: Der Sand sollte gereinigt werden.

n.i.O.

#	Prüfpunkt	Bewertung
14	Einfassung Bemerkung: Die Einfassung ist beschädigt und verschiebt sich.	n.i.O.



#

Prüfpunkt

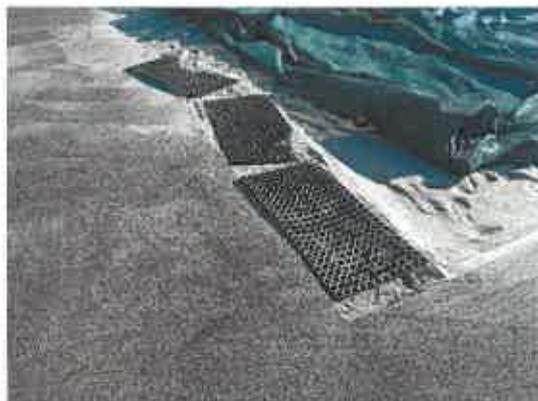
Bewertung

**Weitsprunggrube 2**

15

Umrandung**Bemerkung: Die ausgelegten Matten sind verrutscht und sollten neu ausgerichtet werden.**

n.l.O.



#

Prüfpunkt

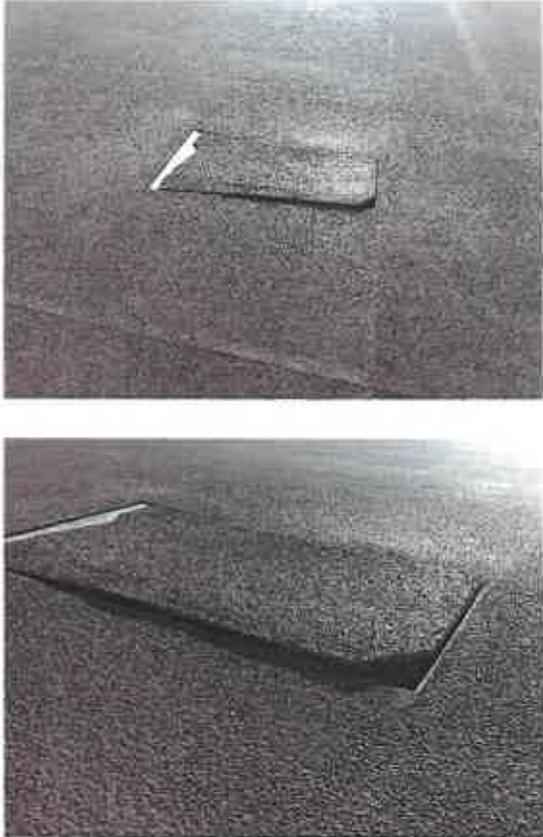
Bewertung



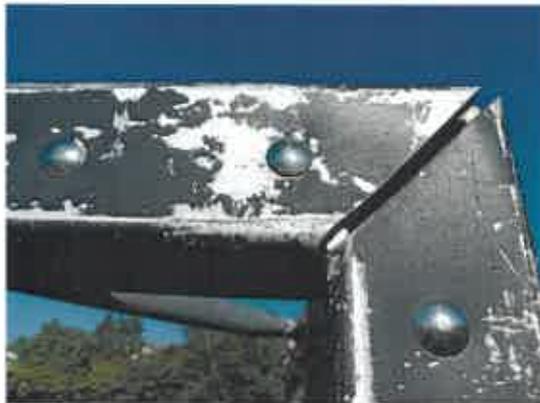
16 Absprungbretter

i.O.



#	Prüfpunkt	Bewertung
Hochsprungmatte 2		
17	Bemerkung: Zum Zeitpunkt der Prüfung nicht vorhanden.	
Einstich-Absprung-Komplex		
18	Bemerkung: Die Abdeckungsmatte steht hervor und bildet Stolperkanten.	n.i.O.
		
Abwurfpunkt 2		
19	Bemerkung: Löcher innerhalb der Betondecke. Der Bewuchs sollte entfernt werden.	n.i.O.
		
Tor		
20	1 Bemerkung: Das Gestänge hat sich verzogen. Scharfe Kanten stehen hervor.	zu beheben

#	Prüfpunkt	Bewertung
21	2 Spielfeld	I.O.
22	Spielfeld	I.O.
23	Kanaldeckel Bemerkung: Die Kanaldeckel sollten mit Fallschutz abgedeckt sein.	n.I.O.

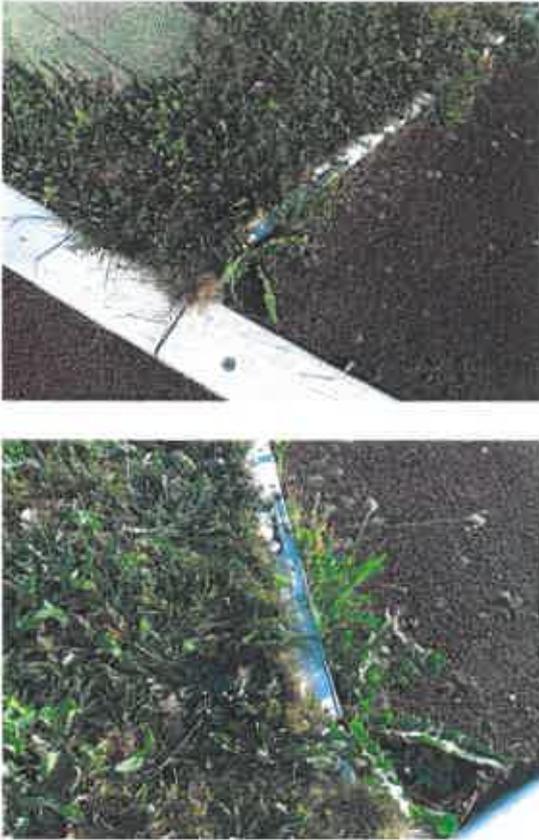


#

Prüfpunkt

Bewertung



#	Prüfpunkt	Bewertung
24	Einfassung Bemerkung: Die Einfassung ist stellenweise beschädigt.	n.i.O.
		
25	Kugelstoßfeld Bemerkung: Das Feld sollte neu angelegt werden.	n.i.O.
		
26	Kugelstoßen 1 Bemerkung: Der Übertrittsbalken ist beschädigt.	n.i.O.

#	Prüfpunkt	Bewertung
27	2 Bemerkung: Der Übertrittsbalken ist beschädigt.	n.I.O.
28	3 Bemerkung: Der Übertrittsbalken ist beschädigt.	n.I.O.
29	Geländer Geländerhalterung Bemerkung: Die Geländerhalterung ist scharfkantig gebrochen.	zu beheben



#

Prüfpunkt

Bewertung



30

Fundament

Bemerkung: Es fehlt ein Pflasterstein, dadurch entstehen Fangstellen/Stolperkanten.

n.i.O.

#	Prüfpunkt	Bewertung
		
	Sitzgelegenheiten / Bänke	
31		i.O.
	Verkehrswege und Freiräume	
32		i.O.
	Bewuchs	
33		i.O.
	Umfriedung	
34		i.O.