



Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Wenzholz“ 1. BA

Begründung mit Umweltbericht . Vorentwurf

19. November 2025

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil 1 . Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele	4
2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
3 Übergeordnete Planungen.....	7
3.1 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen.....	7
3.2 Landschaftsplan FrankfurtRheinMain	7
3.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Stadtentwicklungskonzept „Perspektiven 2040“ (ISEK)	11
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	11
4 Städtebauliches Konzept	13
4.1 Anlass und Ziele.....	13
4.2 Innere Erschließung	13
4.3 Begrünung und Freiraum	13
4.4 Topografie.....	14
4.5 Entwässerung	14
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans.....	16
1 Art der baulichen Nutzung	16
2 Maß der baulichen Nutzung	16
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
3.1 Bauweise	17
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	17
4 Flächen für die Landwirtschaft	17
5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	18
5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
5.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.4 Allgemeine Bestimmungen.....	19
5.5 Ausführen befestigter Flächen	19
5.6 Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers	19
5.7 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	19
6 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	20
7 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen	20
8 Örtliche Bauvorschriften	20
8.1 Dachform.....	20
8.2 Werbeanlagen	21
8.3 Stützmauern.....	21
8.4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	21

9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
9.1	Überschwemmungsgebiet.....	21
9.2	Gewässerrandstreifen.....	21
Teil 3 . Umweltbericht		22
1	Einleitung.....	22
1.1	Kurzdarstellung	22
1.2	Kernfestsetzungen des Bebauungsplans und Bedarf an Grund und Boden.....	22
1.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	22
1.4	Methodische Vorgehensweise	23
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1	Tiere	24
2.2	Pflanzen	27
2.3	Fläche	29
2.4	Boden.....	29
2.5	Wasser	30
2.6	Luft.....	31
2.7	Klima.....	32
2.8	Landschaft.....	32
2.9	Biologische Vielfalt	33
2.10	NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	34
2.11	Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	35
2.12	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	37
2.13	Wechselwirkungen	37
3	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	38
3.1	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	38
4	Kumulierung mit benachbarten Plangebieten	38
5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	38
6	Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	38
6.1	Kompensationsbedarf gemäß Hessischer Kompensationsverordnung	38
6.2	Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.....	40
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
8	Zusätzliche Angaben.....	40
Teil 4 . Allgemeines, Verfahren		41
1	Verfahren	41
2	Fachgutachten	41
3	Rechtsgrundlagen	41

Teil 1 . Städtebauliche Planung

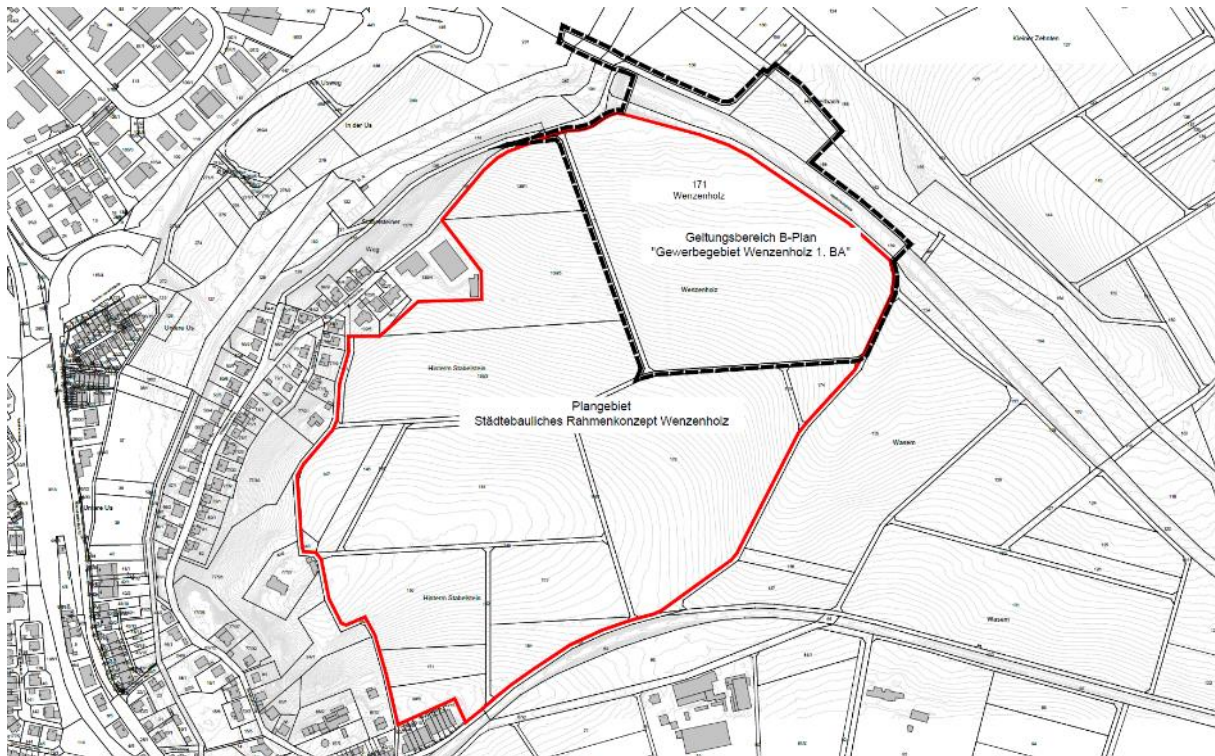
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gewerbegebiet ist der erste Bauabschnitt einer geplanten Siedlungserweiterung aus Wohnen und Gewerbe mit einem Umgriff von insgesamt rund 28,0 ha. Der Beschluss zur Entwicklung des Gesamtgebiets ist auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Perspektiven 2040“ gefasst worden. Der Standort wurde in der damaligen Diskussion zu einer der primären Entwicklungsflächen erklärt, da es dort die einzige sinnvolle Möglichkeit für die Stadt Neu-Anspach gibt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Das Gewerbegebiet soll gemeinsam mit einer Entwicklungsgesellschaft (GAOE), welche von den ortsansässigen Unternehmen Adam Hall GmbH und Jäger + Höser GmbH gegründet wurde, realisiert werden. Bei diesen handelt es sich um mittelständische, zum Teil weltweit agierende Unternehmen, deren Beschäftigte vorwiegend aus und um Neu-Anspach stammen. Damit tragen sie maßgeblich zur wirtschaftlichen Stabilität von Neu-Anspach bei. Daher ist es ein vorrangiges Anliegen der Stadt, die Unternehmen am Standort zu halten und ihre Erweiterungsbestrebungen zu unterstützen.

Die Fläche des Geltungsbereichs des ersten Bauabschnitts beträgt etwa 9,0 ha. Er umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Anspach, Flur 7: 171 und 172 sowie teilweise 134, 162, 166, 167, 169, 170, 282 und 287.

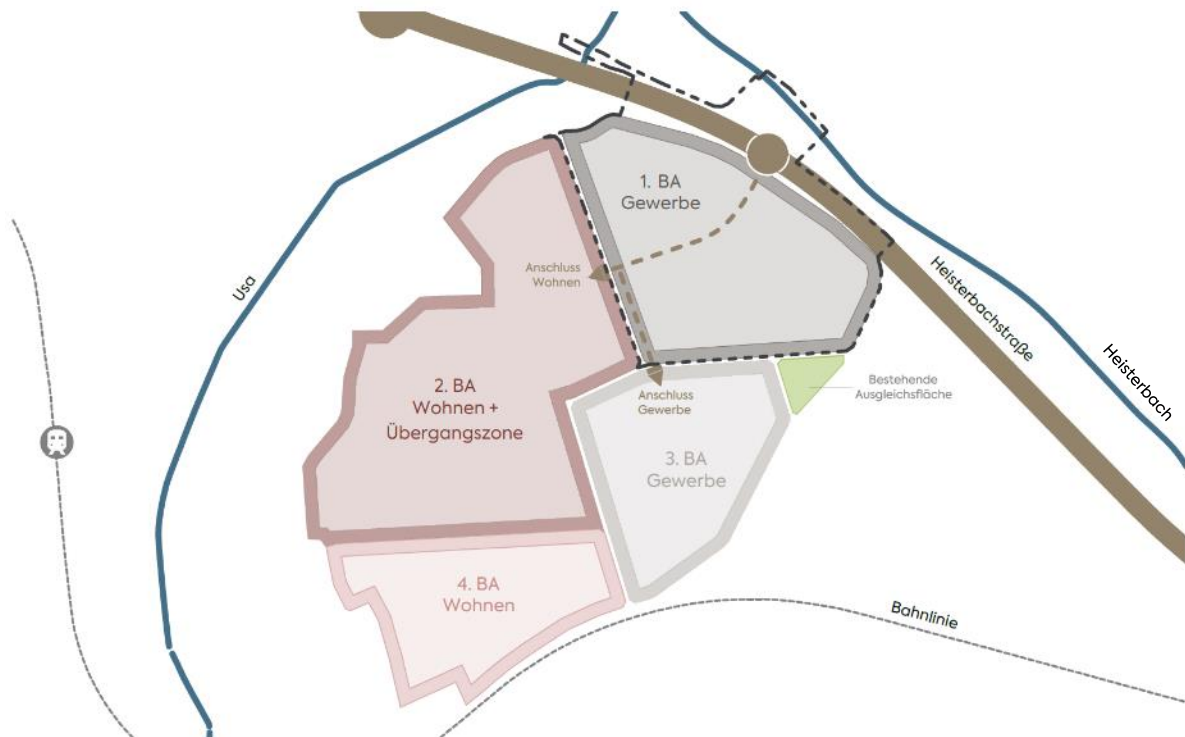
Plangebiet mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wenzelholz“ 1. BA



© Geoportal Hessen, Bearbeitung durch Stadt.Quartier . 2025

Bei der weiteren Planung sollen gewerbliche und Wohnnutzungen einschließlich einer Übergangszone zwischen den beiden Hauptnutzungsarten berücksichtigt werden. Das Gesamtgebiet soll über einen Anschluss (Kreisverkehr) an die Heisterbachstraße erfolgen, welcher im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt.

Skizze der derzeit geplanten Bauabschnitte und mögliche Erschließungsvariante



© Stadt.Quartier . 2025

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Mit den vier Stadtteilen Anspach, Hausen-Anspach, Rod am Berg und Westerfeld liegt Neu-Anspach, auch als „Kleeblatt im Taunus“ bekannt, im Hochtaunuskreis. Bei der Stadt handelt es sich um ein Unterzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Zu den angrenzenden Städten und Gemeinden gehören im Norden die Stadt Usingen, im Osten die Gemeinde Wehrheim und im Südwesten die Gemeinde Schmitten im Taunus. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Stadt Frankfurt am Main im Südosten und die Landeshauptstadt Wiesbaden im Südwesten. Im gesamten Stadtgebiet mit einer Fläche von rund 36,15 km² von Neu-Anspach leben derzeit rund 14.500 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Stadt liegt verkehrsgeografisch sehr günstig inmitten gut ausgebauter Bundesstraßen. Die nächstliegende Bundesstraße B456 verläuft 2 km östlich entfernt von Neu-Anspach. Der nächste Anschluss an die A661 liegt etwa 13 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Anschluss zur A5 befindet sich in etwa 15 km Entfernung. Die Hauptverkehrsachsen nach und aus Neu-Anspach bilden im Süden die Landesstraße L3041, im Norden die Landesstraße L3270 und im Westen die Heisterbachstraße. Die vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebene RMV-Linie 15 (Taunusbahn) bietet direkte Verbindungen nach Frankfurt am Main und Brandobberndorf. Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus.

Lage des Plangebiets im Stadtgebiet



© Stadt.Quartier . 2024

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebiets, östlich des Bahnhofs. Das Gelände wird südlich durch die Bahnlinie, nordöstlich durch den Heisterbach und westlich durch den Lauf der Usa mit umgebenden Ufergehölzen und lockerer Bebauung begrenzt. Südöstlich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Das Umfeld des Plangebiets wird westlich durch bebaute Gebiete und östlich durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Orthofoto mit Geltungsbereich und Höhenlinien



© Geoportal Hessen, Bearbeitung durch Stadt.Quartier . 2025

Die Topografie ist von einem nach Nordosten hin abschüssigen Gelände geprägt. Die Höhenunterschiede im Geltungsbereich betragen über 20 m. Der Geltungsbereich ist geprägt durch artenarme Intensiväcker und intensiv genutztes Grünland. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Norden des Geltungsbereichs wird als erhaltenswert eingestuft (siehe Teil 3 Umweltbericht). Südöstlich grenzt eine Ausgleichsfläche mit einem gesetzlich geschützten Streuobstwiesenbestand an.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen

Der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen verfolgt die wesentlichen Ziele, landwirtschaftsbezogene Daten und Fakten zu erfassen und zu bewerten sowie Entscheidungshilfen für Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und ergänzende Maßnahmen im landwirtschaftlichen Bereich zu erarbeiten.¹

Nach den Darstellungen der Karte „Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen“ liegt der Geltungsbereich größtenteils auf Landwirtschaftsflächen mit den Stufen 1a. Die Räume der Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) sind u. a. von herausragender Bedeutung für die Ernährungsfunktion. Ein kleinerer Bereich im Norden des Geltungsbereichs wird der niedrigeren Stufe 2 zugeordnet.²

3.2 Landschaftsplan FrankfurtRheinMain

Der Landschaftsplan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain stellt für den Bereich des 1. Bauabschnitts Flächen für die Landbewirtschaftung (hellbraun) und Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes (mittelbraun) dar. Der südliche Bereich wird zudem als Acker, der nördliche Bereich als Grünland ausgewiesen.

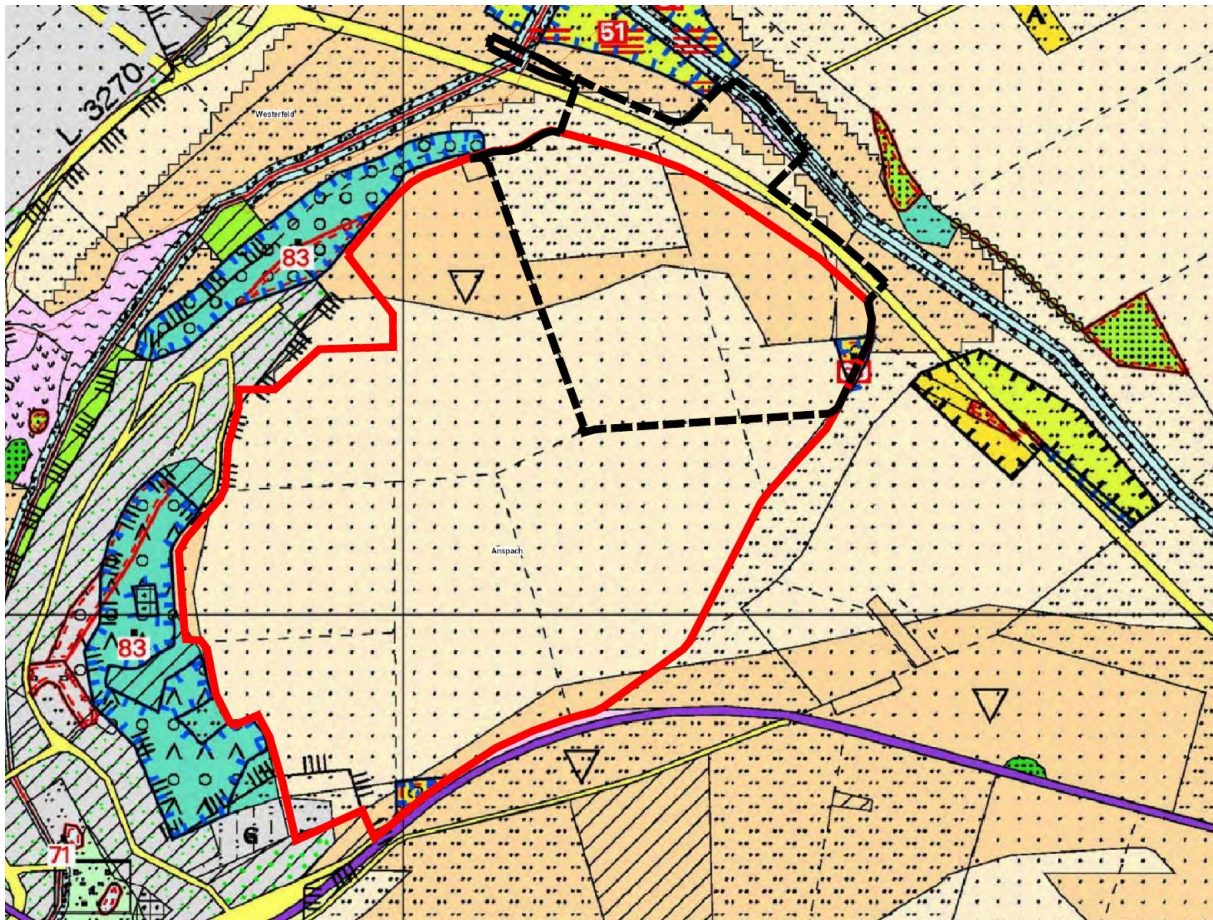
Der Ressourcenschutz bezieht sich insbesondere auf Erosionsschutz und Grundwasserschutz. Hierzu wird ein Bodengutachten aktuelle Erkenntnisse liefern, welche in den Planungen berücksichtigt werden (siehe Teil 3 Umweltbericht).

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzelholz“ 1. BA setzt überwiegend ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO fest. Damit werden die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen überplant.

¹ Sweco GmbH: Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS) – Erläuterungsbericht, erstellt im Auftrag des Hessischen Bauernverbandes e. V. Koblenz: November 2017 – Juli 2021.

² HLNUG (2024): Agrarviewer Hessen. Zuletzt aufgerufen am 11.11.2024.

Ausschnitt aus Landschaftsplan Entwicklungskarte 2001



© Regionalverband FrankfurtRheinMain, Bearbeitung durch Stadt.Quartier . 2025

Ausschnitt aus der Legende zu Landschaftsplan Entwicklungskarte 2001

	Flächen für die Landwirtschaft		
	Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§ 3 (2) Ziff. 4 HENatG)		Acker
			Grünland

3.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im RPS/RegFNP 2010 ist der Geltungsbereich zu großen Teilen als Fläche für die Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) ausgewiesen (etwa 4,8 ha). Der östliche Teil von rund 2,0 ha wird als Fläche für die Landwirtschaft (Vorranggebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt. Ein kleiner Teil im Norden von etwa 0,2 ha sowie der Bereich nordöstlich der Heisterbachstraße von rund 0,9 ha werden als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, welche von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft überlagert werden. Darüber hinaus wird der gesamte Geltungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und nordöstlich der Heisterbachstraße von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzelholz“ 1. BA setzt überwiegend ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO fest. Dies weicht von den zuvor genannten Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 ab. Der nördliche Teilbereich von etwa 0,2 ha, der im RPS/RegFNP 2010 als ökologisch bedeutsame

Fläche dargestellt wird, überlagert mit einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie für den vorbeugenden Hochwasserschutz, soll von Bebauung freigehalten werden. So können die Freiraumfunktionen erhalten bleiben. Der gleich dargestellte Teilbereich nordöstlich der Heisterbachstraße soll für die Unterbringung von Entwässerungsanlagen (Stauraumkanal inklusive Kanalleitungen) genutzt werden. Der Bereich wird aber nicht bebaut, weshalb auch hier die Freiraumfunktionen erhalten werden können. Daher gibt es dort keine Abweichungen von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010.

Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010



© Regionalverband FrankfurtRheinMain, Bearbeitung durch Stadt.Quartier . 2025

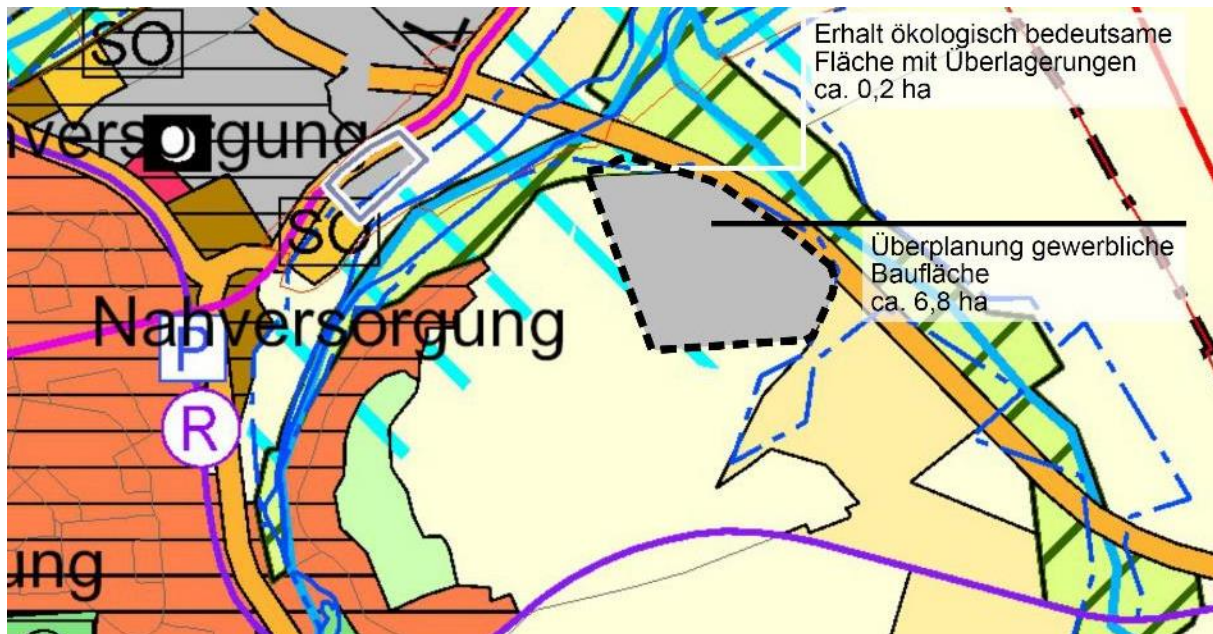
3.3.1 Änderung des RegFNP

Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sind Änderungen der Darstellung als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz für die Teilfläche des Gewerbegebiets notwendig.

Die Stadt Neu-Anspach hat daher beim Regionalverband Frankfurt RheinMain mit Schreiben vom 12.08.2024 die Änderung des RegFNP im Bereich dieser ca. 6,8 ha großen Fläche zu einer Darstellung als gewerbliche Baufläche beantragt. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2022 wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wenzelholz“ 1. BA auch die Änderung des RegFNP unter anderem für diesen Bereich beschlossen. Die beiden Verfahren sollen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.

[Hinweis: Zum damaligen Zeitpunkt umfasste der Geltungsbereich nur das Flurstück 171 auf der südwestlichen Seite der Heisterbachstraße. Mit Fortschreiten der Planung wurde dieser für den Bau des Kreisverkehrs und der Entwässerungsanlagen auf die nordöstliche Seite der Heisterbachstraße ausgedehnt (siehe vorangegangene Abbildung). Dadurch ergeben sich jedoch, wie oben erläutert, keine weiteren notwendigen Änderungen am RegFNP].

Skizze Änderungsbereich Geltungsbereich



© RPS/RegFNP 2010, Hauptkarte, Bearbeit durch Stadt.Quartier . 2024

3.3.2 Zielabweichungsbescheid

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Planung entspricht formell nicht den Zielen der Raumordnung des RPS/RegFNP 2010. Die Stadt Neu-Anspach hatte daher mit Schreiben vom 19.07.2023 einen Antrag auf Abweichung folgender Ziele beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht:

- Z3.4.1-3: Vorranggebiet Siedlung
- Z3.4.2-4: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe
- Z3.4.1-4 und Z3.4.2-7: Tabellenwerte für Wohn- bzw. gewerbliche Bauflächen.

Weiterhin war unter anderem eine Prüfung alternativer Standorte für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbestandorts Gegenstand der Zielabweichung. Dabei haben sich die nun vorgesehenen Flächen anhand verschiedener Kriterien wie Verfügbarkeit, Erschließung, rechtliche, planerische und fachliche Restriktionen als am besten geeigneter Standort erwiesen. Die Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs begründet sich durch zur Neige gehende Innenentwicklungspotenziale aufgrund einer flächenschonenden und sparsamen Siedlungsentwicklung der letzten Jahre, die auf Nachverdichtung und Leerstandsminimierung abzielte.

Dem Zielabweichungsantrag wurde am 15.03.2024 unter Wahrung der dort genannten Nebenbestimmungen von der Regionalversammlung Südhessen stattgegeben, wobei Punkt III.3 der Nebenbestimmungen gestrichen wurde (Bebauungspläne für die weiteren Bauabschnitte dürfen erst nach Wirksamwerden des in Aufstellung befindlichen RPS/RegFNP in Kraft gesetzt werden). Ziffer III Nr. 1 enthielt die aufschiebende Bedingung, dass die Zulassung der Abweichung erst und ausschließlich dann wirksam ist, wenn eine Vorprüfung im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Am 5. Juli 2024 wurde auf Basis der vorgelegten Umweltvorprüfung die Zielabweichung durch das RP Darmstadt für wirksam erklärt.

3.4 Stadtentwicklungskonzept „Perspektiven 2040“ (ISEK)

Das ISEK 2040, ein Masterplan im Sinne eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, bildet ein übergeordnetes Leitbild und stellt damit einen klar umrissenen Rahmen mit Zielsetzungen für die Stadtentwicklung Neu-Anspachs für die nächsten rund 20 Jahren bereit.

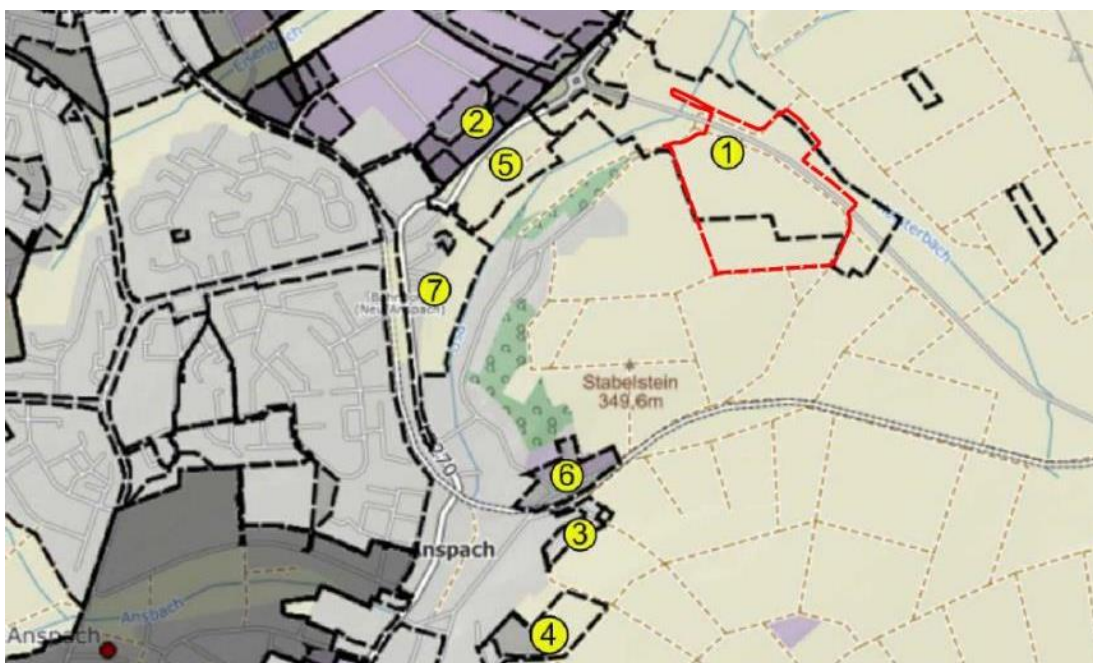
Als Instrument zur Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes widmet sich das ISEK Themen wie Siedlungsstruktur, Freiraum, Ortsbild und Mobilität, die im Kontext ihrer räumlichen und zeitlichen Abhängigkeit betrachtet werden. Dabei verfolgt das ISEK sowohl langfristig ausgelegte Planungsstrategien als auch die Umsetzung zeitnaher Initiativprojekte.

Neben grundlegenden Parametern wie Lage, Geschichte, Bevölkerung, Wirtschaft, Siedlungsentwicklung und Soziales, wurde der Prozess der Bürgerbeteiligung dokumentarisch begleitet und in seinen wesentlichen Stationen (Auftakt, Bürgerwerkstatt, Arbeitsgruppen) abgebildet. Davon ausgehend wurden Schlüsselprojekte benannt, die jeweils einem der Handlungsfelder „Verjüngt“, „Vernetzt“, „Vertraut“, „Vereint“, „Verbunden“ zugeordnet wurden, und als Perspektiven für die weitere Entwicklung und künftige Ausrichtung der Stadt dienen.

Darüber hinaus widmet sich das Konzept einer behutsamen und maßvollen Stadtentwicklung (z. B. Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren), behält die alten Ortskerne im Blick, schafft Orte der Erholung, berücksichtigt aber auch das Freizeitangebot und greift gleichzeitig die steigende Nachfrage an neuen Siedlungsflächen auf. Potenzielle Neubauflächen, ergänzt von einer fachlichen Empfehlung, werden anhand verschiedener Übersichtskarten dargestellt. Steckbriefe für jede einzelne der begutachteten Flächen liefern detaillierte Informationen und ermöglichen eine separate Beurteilung. Hierbei wurde der vorliegende Standort zu einer der primären Entwicklungsflächen erklärt, da es dort die einzige sinnvolle Möglichkeit für die Stadt Neu-Anspach gibt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

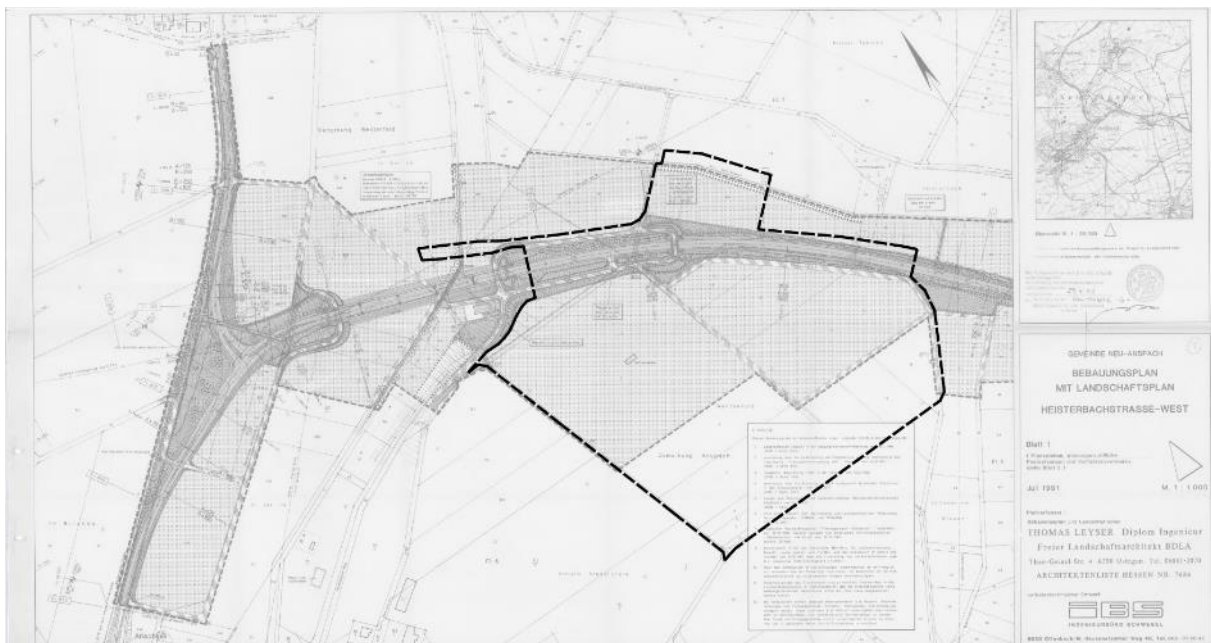
Auszug Übersicht angrenzende Bebauungspläne der Stadt Neu-Anspach



© Geoportal Hessen, Bearbeitung durch Stadt.Quartier . 2025

1. Heisterbachstraße-West: Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sowie Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
2. Am Burgweg: Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 –9 BauNVO)
3. Am Inchenberg: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
4. Karlsbader Straße: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
5. Nahversorgungsmarkt: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
6. Südlich Stabelstein: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
7. Untere Us: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und Mischgebiet § 6 BauNVO)

Bebauungsplan „Heisterbachstraße-West“ (1991)



© Stadt Neu-Anspach, Bearbeitung durch Stadt.Quartier . 2025

Die Fläche des Bebauungsplans „Heisterbachstraße-West“, die zum Teil von dem neuen Bebauungsplan überplant wird, beinhaltet nach alter Planung:

- Verkehrsflächen (Neuordnung der Heisterbachstraße mit Brücke über die Usa),
- Landwirtschaftliche Flächen,
- Grünflächen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- sowie Aufschüttungen.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Anlass und Ziele

Die Planung verfolgt das Ziel, einen unter Umwelt- und Klimaschutzaspekten zeitgemäßen Gewerbestandort zu realisieren, welcher vorrangig Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen aus der Region bietet. Neben einer flächensparenden Erschließung bildet die umfassende Begrünung des Gewerbegebiets einen elementaren Bestandteil der Planung.

Anlass der Planung sind konkrete Erweiterungsbedarfe der ortsansässigen Unternehmen Adam Hall und Jäger + Höser, die Gründer der Entwicklungsgesellschaft GAOE. Beide planen im Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Heisterbachstraße den Bau von Logistikflächen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes sind sowohl ein funktionaler Zuschnitt und eine sinnvolle Verteilung der Gewerbeflächen sowie die Berücksichtigung der ausgeprägten Topografie vor Ort. Entlang der Heisterbachstraße sind deshalb größere Flächen für Adam Hall und Jäger + Höser vorgesehen. Diese profitieren von der Lage am Quartierseingang hinsichtlich einer guten Sichtbarkeit und optimalen Erreichbarkeit. Daran schließen sich, im Übergang zum geplanten Wohngebiet, die Flächen für kleinere Betriebe an, deren spätere Nutzung eine höhere Verträglichkeit zum benachbarten Wohnen haben werden.

4.2 Innere Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht die Anbindung des geplanten Gewerbegebiets über einen Kreisverkehr an die Heisterbachstraße vor. Hier schließt hangaufwärts eine Quartiersstraße ins Gewerbegebiet an. Ein zweiter Kreisverkehr im Gewerbegebiet verteilt die Erschließung in Richtung Westen zum nördlichen Teilbereich des Wohngebiets sowie in Richtung Süden zu kleineren Gewerbeflächen und dem südlichen Teil des Wohngebiets. Gleichzeitig bietet der zweite Kreisverkehr eine Wendemöglichkeit für Suchverkehre im Gewerbegebiet und verhindert so die Durchfahrt des Wohngebiets. Die vorhandenen Wirtschaftswege, die intensiv von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden, bleiben erhalten und werden aufgewertet. Der Radweg entlang der Heisterbachstraße wird im Bereich des neuen Kreisverkehrs verschwenkt und sicher über die Quartierszufahrt geleitet. Der ruhende Verkehr wird weitestgehend auf den Grundstücken organisiert. Entlang der Quartiersstraße ist für Spitzenzeiten als Warteposition zusätzlich ein Haltestreifen für Lastfahrzeuge vorgesehen.

4.3 Begrünung und Freiraum

Da es sich um eine exponierte Lage am Ortsrand handelt, sieht das Konzept eine entsprechende Eingrünung der Gewerbeflächen im Übergang zum Freiraum vor. Die vorhandene Streuobstwiese sowie eine ökologisch bedeutsame Fläche bleiben erhalten. Da es sich bei der Zufahrt an der Heisterbachstraße auch um den Eingang in das anschließende Wohngebiet handelt, sieht das Konzept die einseitige straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen vor. Zur Sicherstellung eines angemessenen Ortsbildes sind darüber hinaus straßenbegleitende Baumstandorte auf den Grundstücken vorgesehen. Im Übergang zum Wohnen ist parallel zu dem vorhandenen Wirtschaftsweg eine Baumreihe geplant, zur Eingrünung des Gewerbes gegenüber dem Wohnen.

4.4 Topografie

Das zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorliegende städtebauliche Konzept stellt die grundsätzlichen planerischen Ansätze dar und wird zum Entwurf des Bebauungsplans vertiefend fortgeschrieben. Insbesondere der Umgang mit der Topografie und die Höhenlage der geplanten Grundstücke, Bebauung und Erschließungsstraßen sind Gegenstand dieser Betrachtungen. Auf Grund der topografischen Situation vor Ort werden straßenbegleitend und im Übergang zwischen den einzelnen Grundstücken Böschungen und Stützwände zum Einsatz kommen, um eine Nutzbarkeit der Flächen für gewerbliche Betriebe zu ermöglichen. Dementsprechend kann es im Verlauf der weiteren Planungen zu Änderungen an den Gebäudeabmessungen kommen. Daher sind die Gebäude im folgenden Lageplan noch nicht dargestellt.

Vorläufiger Lageplan



© Stadt.Quartier, 2025

4.5 Entwässerung

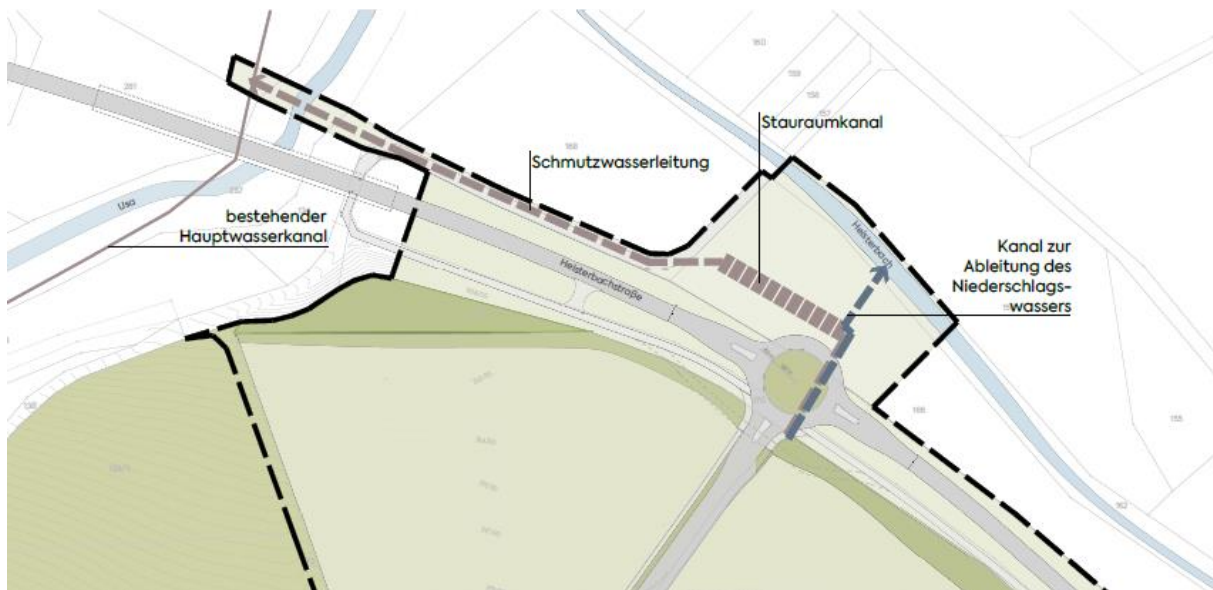
Parallel zum städtebaulichen Konzept wird durch die Ingenieurgesellschaft Müller mbH (igmbh) im Rahmen der Infrastrukturplanung (Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke) auch ein Entwässerungskonzept erstellt.

Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Die Entwässerung des neuen Gewerbegebiets erfolgt in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt als qualifiziertes Mischsystem. Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach- und

Grünflächen) ist auf den privaten Grundstücksflächen über geeignete Retentionsanlagen zurückzuhalten, bevor es gedrosselt mit max. 2 – 3 l/s(A) über einen eigenen Kanal in einen Vorfluter, voraussichtlich den Heisterbach, eingeleitet wird. Alle anderen Flächen werden an die Mischkanalisation des Abwasserverbandes Oberes Usatal angebunden. Hierfür sehen die aktuellen Planungen einen Stauraumkanal nördlich des neuen Kreisverkehrs an der Heisterbachstraße zur Rückhaltung vor, welcher an den Verbandssammler im Westen des Plangebiets angeschlossen wird. Dort wird das belastete Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser ebenfalls gedrosselt mit max. 2 – 3 l/s(A) abgeleitet.

Schemaskizze der Entwässerung



© Stadt.Quartier auf Basis von igmbh . 2025

Die Abwässer werden einer bestehenden Kläranlage über vorhandene Sammlersysteme zugeführt. Diese ist ausreichend dimensioniert, die Abwässer aufzunehmen und sachgerecht zu behandeln.

Trinkwasser

In Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Usingen wird die Trinkwasserversorgung über die bestehende Hauptwasserleitung, welche derzeit über das Plangebiet läuft, bereitgestellt. Die Leitung wird im Zuge der Planungen umgelegt. Der voraussichtliche Wasserbedarf ist nach Auskunft des Verbandes gedeckt.

Bezüglich der Brandversorgung wird der Grundsatz von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt. Höhere Löschwasserbedarfe sind als Objektschutz herzustellen.

Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt vier Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die drei Teilgebiete in räumlicher Nähe zum westlich geplanten Wohngebiet werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen (GEe1 bis GEe3). Die Einschränkung dieser Gewerbegebiete erfolgt auf Grundlage der ausstehenden Schallschutzuntersuchungen und wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Aufgrund der Nähe dieser Teilgebiete zum zukünftigen, angrenzenden Wohngebiet werden die zulässigen Nutzungen hier voraussichtlich stärker reglementiert, damit ein verträgliches und rücksichtsvolles Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen möglich ist und Konflikte frühzeitig vermieden werden. Zweckbestimmung, allgemeine Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit und Unzulässigkeit stimmen aber grundsätzlich mit dem Gewerbegebiet (GE) überein.

Für das Gewerbegebiet (GE) folgt der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen mit wenigen Ausnahmen den Regelbestimmungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art sind dort nicht zulässig. Für Tankstellen finden sich entlang der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet geeignetere Standorte. Vergnügungsstätten können sich nachteilig auf ihr direktes Umfeld auswirken. Insbesondere Spielhallen als Sonderform der Vergnügungsstätten stehen für einen „Trading-down-Effekt“. Auch Diskotheken mit einem starken Publikumsverkehr in den Nachtzeiten sind am geplanten Gewerbestandort zur Vermeidung zusätzlicher nächtlicher Verkehre damit ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und später, mit Ergänzung zum Entwurf des Bebauungsplans, durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Weitere Festsetzungen zum Nutzungsmaß sind nicht erforderlich, da mit diesen Regelungen in Kombination mit den, in der Planzeichnung eingetragenen, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowohl die erwünschte Ausnutzung der Grundstücksflächen als auch die Kubatur der Gebäude ausreichend geregelt werden kann.

Grundflächenzahl (GRZ, GRZ2)

Der Bebauungsplan setzt für einen Großteil des Gewerbegebiets (GEe1 bis GEe3) eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO fest. Das folgt dem städtebaulichen Ansatz, die einzelnen Baugrundstücke möglichst intensiv zu nutzen und somit den Flächenverbrauch für das gesamte Gewerbegebiet zu reduzieren. Durch eine hohe Ausnutzung der Grundstücke können die Unternehmen ihre baulichen Anlagen auf einer vergleichsweise geringen Fläche realisieren. Damit wird für das Nettobauand zwar ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % erreicht, gleichzeitig kann aber ein größerer Anteil der umliegenden Freiflächen erhalten werden. Außerdem werden aufgrund der steilen Topografie Geländeabfangungen, z. B. in Form von Stützmauern, notwendig werden, die ebenfalls in die GRZ einzurechnen sind.

Die Gebäude von Adam Hall weisen andere Anforderungen auf als die restlichen Betriebe. Sie benötigen mehr Höhe und weniger Fläche. Daher wird für das GE entsprechend eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung Neu-Anspach vom 29.09.2022 eine geringere GRZ von 0,5 festgesetzt.

Diese darf jedoch durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen und Untergeschossen bis zur „Kappungsgrenze“ von 0,8 (GRZ2) überschritten werden. Für alle anderen Betriebe (GEe1 bis GEe3) gilt diese Grenze ebenso, entspricht aber der GRZ1.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Aufgrund der steilen Topografie ist hierzu eine tiefergehende Planung notwendig, um die tatsächliche Höhenwirkung zu ermitteln und entsprechend festzusetzen. Vorüberlegungen bestehen dahingehend, dass mit oben genanntem Beschluss Adam Hall eine Gebäudehöhe von maximal 20 m zugesprochen wurde. Da dieses Unternehmen, wie erwähnt, aufgrund der angestrebten Nutzung relativ hohe Gebäude bei weniger Flächenausdehnung benötigt, wird die Höhenfestsetzung über das Gebiet voraussichtlich gestaffelt werden. Hin zum Wohnen werden die zulässigen Gebäudehöhen reduziert, um hier einen möglichst sanften Übergang zu schaffen. Mit etwa 9 - 12 m ist aber auch für die Gebäude entlang des Wohnens zu rechnen, um eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gewerbebetriebe benötigen Gebäudelängen von mehr als 50 m. Eine Obergrenze muss nicht festgesetzt werden, da die Topografie zu lange bzw. eintönige Fassaden ohne Unterbrechungen oder Sprünge auf natürliche Weise verhindert.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für die einzelnen Gewerbegebiete Einzelbaufenster fest. Die Geometrie gewährt im GEe1 und GE für die Betriebe Jäger + Höser und Adam Hall großzügige Spielräume. Aufgrund der großflächigen Grundstücke müssen hier einige Meter Höhenunterschied in der Planung berücksichtigt werden, weshalb zum aktuellen Zeitpunkt die genaue Positionierung der Gebäude noch nicht feststeht.

Die Teilgebiete GEe2 und GEe3 weisen riegelförmige Baufenster auf, die zur Westseite hin orientiert sind. Dies soll dazu führen, dass die Gebäude in einer Reihe als Schallschutz zum Wohnen errichtet werden und der lärm erzeugende Anlieferverkehr und Außenbereich auf der lärmabgewandten Seite stattfindet.

4 Flächen für die Landwirtschaft

Die auf der nordöstlichen Seite des Heisterbachs liegenden Bestandsflächen für die Landwirtschaft sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden, da diese für die Unterbringung der Entwässerungsanlagen des neuen Gewerbegebiets notwendig sind. Gleichzeitig können so immer knapper werdende Landwirtschaftsflächen im Rhein-Main-Gebiet erhalten werden. Aufgrund der Tieflage der Entwässerungseinrichtungen wird es, mit Ausnahme des Zeitraums der Bauarbeiten, nicht zu Behinderungen der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den intensiv genutzten Wirtschaftswiesen und Mähweiden kommen.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Nächtliche Lichtquellen sind für nachtaktive Fluginsekten wie Motten oder Schwärmer ein großes Problem, da Licht eine wesentliche Rolle bei ihrer Orientierung spielt. Das scheinbar endlose Umschwirren von Straßenleuchten führt regelmäßig zu ihrem Tod, sei es aus Erschöpfung, Verbrennen, das leichtere Auffinden durch Fressfeinde oder dadurch, dass sie beim Landen auf Straßen und Gehwegen überfahren oder zertreten werden. Um den durch Außenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten). In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, ist die Erhöhung der Farbtemperatur auf das unbedingt nötige Maß möglich.

Zum Entwurf des Bebauungsplans werden voraussichtlich Festsetzungen bezüglich Kompensationsflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt werden.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für einen schonenden Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und den umliegenden Flächen sowie zugunsten eines natürlichen Sichtschutzes setzt der Bebauungsplan eine zwischen rund 4,0 und 25,0 m breite Pflanzfläche als Randeingrünung fest. Neben klimatischen und ökologischen Vorteilen hat dies eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild. Damit die Bäume ungestört ihre arttypische Wuchsform (Habitus) entwickeln können, sollen sie im Abstand von mindestens einer Baumkronenbreite untereinander gepflanzt werden. Dabei ist die Baumkronenbreite im Endzustand, d. h. nach Abschluss des Kronenwachstums, anzusetzen. Sofern es sich um Baumgruppen handelt, gilt das Gleiche für den Abstand zwischen Baumgruppen bzw. mehrstämmigen Gehölzen und Einzelbäumen.

Zur Begrünung des Straßenraums und zur Schaffung eines attraktiven Quartierseingangs auch für das spätere Wohnquartier setzt der Bebauungsplan entlang der Verkehrsflächen das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen in Reihen fest. Manche der Baumreihen sind im öffentlichen Verkehrsraum, andere auf privaten Grundstücken zu pflanzen. Die Eintragung erfolgt symbolisch durch Pfeile in der Planzeichnung, um auf spätere Ein- und Ausfahrten reagieren zu können. Hierzu darf die angegebene Mindestzahl an Bäumen in den Teilgebieten GEe3 und GE – hier sind Bäume auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt – um bis zu zwei Bäumen je Reihe unterschritten werden. Um auch großkronige Bäume anpflanzen zu können, beträgt der Pflanzabstand mindestens 12,0 m.

5.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird von ökologisch wertvollen Strukturen geprägt. Der Bebauungsplan sieht dort zum Schutz der vorhandenen Vegetation Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor. Die Festsetzung als private Grünfläche soll zudem den Zugang der Öffentlichkeit aus Schutzgründen verhindern.

5.4 Allgemeine Bestimmungen

Bei den Qualitätsbestimmungen handelt es sich um Standards der Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur, die eine qualitativ hochwertige Grünausstattung erwarten lassen.

Unter den sonstigen Bestimmungen finden sich Klarstellungen und Qualitätsanforderungen ebenso wie Regelungen zur Flexibilisierung.

5.5 Ausführen befestigter Flächen

Auch wenn die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet sehr gering ist, dringt dennoch ein kleiner Anteil des Niederschlagswassers in die Bodenschicht. Aus diesem Grund sind Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Eine Ausnahme bilden aus statischen Gründen Aufstellflächen für die Feuerwehr.

5.6 Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen muss auf den Dächern (Kombination mit Dachbegrünung) oder anderweitig auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Von dort wird es mittels eines Regenwasserkanals in einen tieferliegenden Vorfluter, voraussichtlich den Heisterbach, eingeleitet.

Das belastete Niederschlagswasser von Erschließungsflächen, Wegen, Plätzen und sonstigen Flächen ist mittels eines Stauraumkanals zurückzuhalten. Dieser ist nach aktuellem Stand der Planung nördlich des Kreisverkehrs vorgesehen. Von dort wird das Wasser anschließend gedrosselt mit maximal 2 - 3 l/s(A) in den Hauptwasserkanal westlich des Plangebiets abgeleitet.

5.7 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Als Beitrag zur Reduzierung der Wärmebelastung in bebauten Bereichen setzt der Bebauungsplan für die Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen die Verwendung von Materialien und Farbtönen mit geringer Wärmespeicherung fest.

Das RAL-Design-Farbsystem weist den L*-Wert für die Helligkeit auf einer Skala von 0 bis 100 für nahezu alle RAL-Farben aus. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden. Für den Fall, dass der Hellbezugswert (HBW) direkt angegeben wird, was z. B. häufig bei Fassadenfarben der Fall ist, kann dieser alternativ verwendet werden. Der hier festgesetzte HBW von 30 korrespondiert hinsichtlich des Reflexionsverhaltens mit dem L-Wert von 60.

Für den Regelfall fordert der Bebauungsplan einen L-Wert von 60 oder heller. Davon werden jedoch Fassadenbekleidungen oder -elemente ausgenommen, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) und flächenbezogen untergeordnet sind. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht eine punktuelle Verwendung von dunkleren Farben, um das Ziel einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung und Plastizität zu erreichen. Als Grenze für das Merkmal „untergeordnet“ kann ein Anteil von einem Drittel der Flächensumme aller Fassaden des betreffenden Gebäudes angenommen werden.

Photovoltaikanlagen sind ebenfalls von der Festsetzung ausgenommen, da diese für einen maximalen Wirkungsgrad auf dunkle Oberflächen angewiesen sind. Zuletzt sind auch Werbeanlagen von der Festsetzung ausgenommen, um die für ein Unternehmen identitätsstiftenden Farben verwenden zu können.

6 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im Zentrum der Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie steht die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, was die besten Effekte für die Umwelt und die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs erwarten lässt. Anlagen für die Brauchwassererwärmung stellen jedoch ebenfalls sinnvolle Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dar, und können deshalb in Ansatz gebracht werden.

Grundsätzlich sind alle Dächer von Gebäuden mit Solaranlagen zu versehen, wobei sich der Flächenanteil auf mindestens 50 % bis maximal 90 % der technisch nutzbaren Dachflächen beschränkt. Die Obergrenze der PV-Fläche sichert im Falle einer Kombination mit extensiver Dachbegrünung die ökologische Funktionsfähigkeit, weil bestimmte Tierarten auf besonnte Grünflächen angewiesen sind. Der Bebauungsplan gewährt die Flexibilität, den verpflichtenden PV-Flächenanteil auch ganz oder teilweise an anderen Außenflächen des Gebäudes, z. B. Fassaden, unterbringen zu dürfen.

Sollte sich aus § 12 Abs. 1 HEG die Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen über Parkplätzen im Plangebiet ergeben, welche gem. § 4 Satz 1 Nr. 2 PVStellpV ersatzweise auch auf Dachflächen nahegelegener Gebäude untergebracht werden dürfen, dürfen die auf diese Verpflichtung anfallenden PV-Flächen auf die Solarpflicht des Bebauungsplans angerechnet werden.

7 Schutz vor schädlichen Umwelt- und Geräuscheinwirkungen

Der Schallschutz spielt in diesem Bauvorhaben eine große Rolle. Damit ein verträgliches und rücksichtsvolles Nebeneinander zwischen dem Gewerbegebiet und dem zukünftigen, angrenzenden Wohngebiet möglich ist und Konflikte frühzeitig vermieden werden, werden detaillierte Schallschutzmaßnahmen auf Basis eines Schallschutzgutachtens ausgearbeitet. Für die Teilgebiete in direkter Nachbarschaft zum Wohnen werden Absenkungen des üblichen Emissionsniveaus erfolgen, weshalb diese Bereiche als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt sind.

Die Schallschutzmaßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform

Aufgrund der meist hallenartigen Typologie der Baukörper in Gewerbestandorten setzt der Bebauungsplan Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer fest. Diese bieten durch die mögliche Kombination mit Solaranlagen und Begrünungen auch umwelttechnische Vorteile.

8.2 Werbeanlagen

Um nachteilige Wirkungen auf die geplante Wohnbebauung angrenzend an das Plangebiet zu unterbinden und um eine in der Gesamtwahrnehmung ansprechende Gestaltung zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen und -flächen in eindeutiger Form geregelt und beschränkt.

Werbeanlagen und -flächen mit dynamischem Licht sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit, des Insektenschutzes und aus gestalterischen Aspekten heraus von der Zulässigkeit ausgenommen.

8.3 Stützmauern

Die Festsetzung für Stützmauern, die zum Abfangen topografisch bedingter Geländeunterschiede erforderlich sind, sichert durch die Einschränkung der Materialität die gestalterische Qualität.

8.4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Um die Durchgrünung des Gewerbegebiets zu unterstützen, sind die unbefestigten Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen. Damit sollen sogenannte „Schottergärten“ aus klimaökologischen und gestalterischen Aspekten verhindert werden.

9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit einer kleinen Teilfläche im Nordwesten im durch die Verordnung vom 25.07.2003 festgesetzten und im Staatsanzeiger 37/2003 veröffentlichten Überschwemmungsgebiet der Usa. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten. Da in diesem Bereich keine oberirdischen baulichen Anlagen geplant sind, sind keine Einschränkungen zu erwarten.

9.2 Gewässerrandstreifen

Die Breite der Gewässerrandstreifen beträgt gemäß § 38 Abs. 2 und 3 WHG i. V. m. § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich 10 m links- und rechtsseitig ab der Böschungsoberkante. Da zum aktuellen Zeitpunkt keine detaillierte Vermessung vorliegt, kann die Böschungsoberkante nur geschätzt werden. Die Verbotstatbestände für den Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG i. V. m. § 23 Abs. 2 HWG sind zu beachten. Da auch in diesem Bereich keine oberirdischen baulichen Anlagen geplant sind, sind ebenfalls keine Einschränkungen zu erwarten.

Teil 3 . Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gewerbegebiet ist der erste Bauabschnitt einer geplanten Siedlungserweiterung aus Wohnen und Gewerbe mit einem Umgriff von insgesamt rund 28 ha. Der Beschluss zur Entwicklung des Gesamtgebiets ist auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Perspektiven 2040“ gefasst worden. Der Standort wurde in der damaligen Diskussion zu einer der primären Entwicklungsflächen erklärt, da es dort die einzige sinnvolle Möglichkeit für die Stadt Neu-Anspach gibt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt das Plangebiet gemeinsam mit einer Entwicklungsgesellschaft (GAOE), welche von den ortsansässigen Unternehmen Adam Hall GmbH und Jäger + Höser GmbH gegründet wurde, zu realisieren. Bei diesen handelt es sich um mittelständische, zum Teil weltweit agierende Unternehmen, deren Beschäftigte vorwiegend aus und um Neu-Anspach stammen.

1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans und Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich	90.276 m ²
Gewerbefläche	62.193 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	5.178 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	9.170 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.909 m ²
Verkehrsgrünflächen	6.644 m ²
Private Grünflächen	1.827 m ²
Pflanzflächen	6.029 m ²
Wasserflächen	1.355 m ²
Geschütztes Biotop (Usa)	119 m ²
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl	GEe 1 – 3: 0,8; GE: GRZ1: 0,5, GRZ2: 0,8
Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen	[Wird ergänzt.]

1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

1.4 Methodische Vorgehensweise

Durch die Anlage 1 zum BauGB wird dem Plangeber ein vielseitiges Instrument zur inhaltlichen Ausgestaltung des Umweltberichts an die Hand gegeben. Insbesondere die Verknüpfung der Punkte Nr. 2 b) der Anlage 1 mit den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes eröffnet sowohl bei der Bestandsaufnahme als auch der Bewertung der Eingriffe ein sehr breites und tiefes Betrachtungsspektrum. Eine detaillierte Prüfung aller möglichen Auswirkungskombinationen und Kreuzverflechtungen ist weder in vertretbarem Aufwand leistbar noch zielführend.

Um die Les- und Nachvollziehbarkeit des Umweltberichts zu verbessern, werden die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, die Auswirkungen auf das Schutzgut, die Definition und Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gebündelt in einem Kapitel für jedes Schutzgut dargestellt.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplans liegt der Schwerpunkt der Bearbeitung auf der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands sowie den hervorgerufenen Auswirkungen durch die Planung. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden mit fortschreitender Planungstiefe im weiteren Verfahren ergänzt und konkretisiert.

Bewertungs- und Prognoseverfahren

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt. Die Einschätzung der Umwelterheblichkeit des Vorhabens anhand der einzelnen Kriterien folgt i. d. R. keinen festgelegten Bewertungsregeln.

Mit Hilfe folgender Skala wird die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Umweltskala

Deutlich negative Auswirkungen auf die Umwelt	--
Mäßig negative Auswirkungen auf die Umwelt	-
Keine Auswirkungen auf die Umwelt („Normalfall“)	=
Mäßig positive Auswirkungen auf die Umwelt	+
Deutlich positive Auswirkungen auf die Umwelt	++

© Stadt.Quartier

Dabei umfassen die mit zwei grünen Plus-Zeichen als deutlich positiv markierten Auswirkungen alle Maßnahmen, die im Hinblick auf die Umwelt zu einer deutlichen Verbesserung beitragen. Mit dem hellgrünen Plus-Zeichen werden Wirkfaktoren und Maßnahmen bewertet, die eine mäßig positive Auswirkung auf die Umwelt haben. Das graue „=“ steht für „geringe bis keine Auswirkungen“ und bezeichnet alle Aspekte, die zu keiner Veränderung des Zustandes von Natur und Umwelt führen („Normalfall“). Auswirkungen, die zu einer Verschlechterung der Ausgangslage führen, werden mit einem dunkelgelben Minuszeichen versehen. Die letzte Stufe bilden die als orangene Fläche mit zwei Minuszeichen dargestellten „deutlich negativen Auswirkungen“. Dabei handelt es sich um Eingriffe in Natur und Umwelt, die im Sinne vieler Fachgesetze das Maß der Erheblichkeit erreichen und damit Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Umwelt erfordern.

Die Umweltskala wird für jedes Schutzgut tabellarisch dargestellt. Dabei werden sowohl die Auswirkungen ohne Umsetzung von Maßnahmen sowie nach Umsetzung von Maßnahmen bewertet. In der letzten Zeile jeder Tabelle wird eine zusammenfassende Einschätzung der Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut gegeben. Dabei sind insbesondere qualitative Aspekte ausschlaggebend. In den allermeisten Fällen führt die Detailprüfung zu einem eindeutigen, klar erkennbaren Ergebnis. Im Zweifelsfall wird für eine Bewertung auf der sicheren Seite die negative Bewertungsstufe ausgewählt. Die Farbgebung bzw. Einstufung dient allein der Versinnbildlichung der qualitativen Einschätzung, die in einem Fazit möglichst nachvollziehbar erläutert wird.

Untersuchungsumfang und Tiefe

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB trifft die Gemeinde selbst die Entscheidung zur erforderlichen Untersuchungstiefe, um die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Darüber hinaus bezieht sich der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Bei jedem im Rahmen eines Bebauungsplans zu erstellenden Umweltbericht ist demnach eine individuell auf die Fallkonstellation zugeschnittene Betrachtung der Umweltbelange erforderlich. Im vorliegenden Fall waren regelmäßige Besprechungstermine zwischen der Stadtverwaltung, dem Vorhabenträger und den Fachplanern mitbestimmend bei der Ermittlung des Untersuchungsumfangs und der Untersuchungstiefe.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Tiere

2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Erfassung von faunistischen Daten wird durch das Büro Plan Ö GmbH aus Biebertal durchgeführt. Der erstellte Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichen Status und hebt wichtige Strukturelemente in der Landschaft hervor. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen derzeit in Form eines Ergebnisberichts mit Stand von September 2025 vor.³ Da in der Kartiersaison 2025 noch ergänzende Untersuchungen durchgeführt wurden, wird der endgültige artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

Es wurden folgende Artengruppen im Gebiet untersucht;

- Vögel: Reviervögel, Nahrungsgäste, Horstkartierung
- Reptilien: Zauneidechse
- Schmetterlinge: Tagfalter, Widderchen
- Säugetiere: Feldhamster, Biber

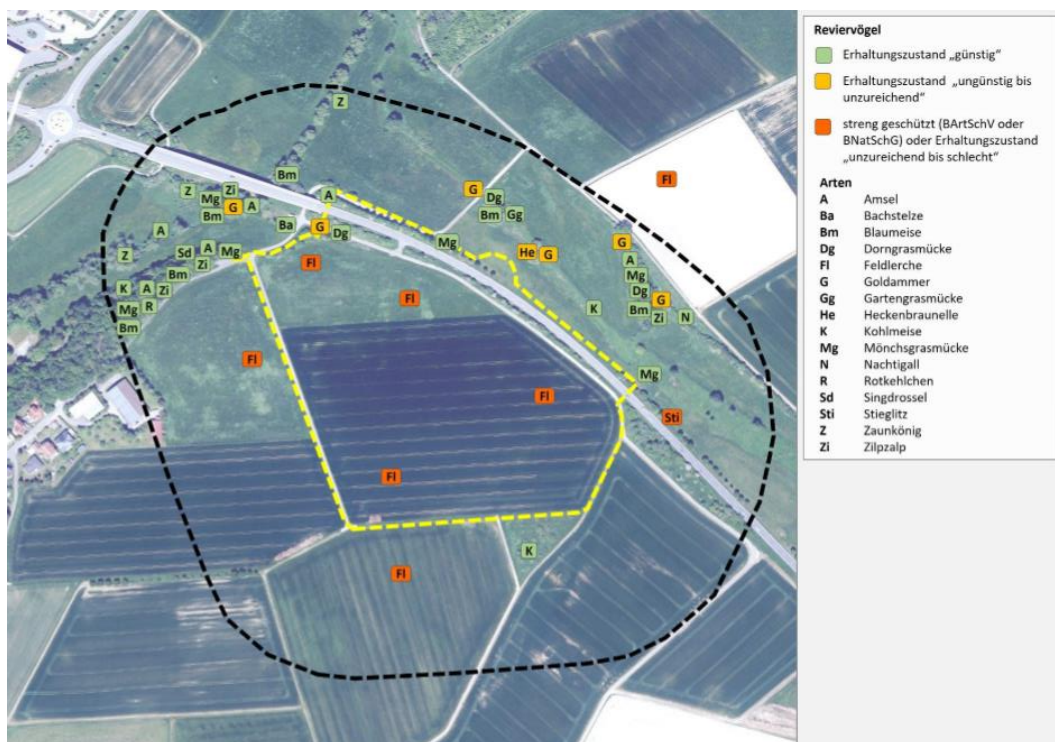
³ Plan Ö GmbH (2025): Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzelholz“ 1. BA. Biebertal-Fellingshausen.

Vögel

Reviervögel

Für den Nachweis der Reviervögel und Nahrungsgäste erfolgten im Zeitraum von März bis Juni an mehreren Terminen Begehungen des Geländes. Die Aufnahme erfolgte über akustisch wahrnehmbare Rufe der Vögel und über Sicht. Zudem wurden geeignete Strukturen auf Horste und Nester untersucht, um Reviere der Arten nachzuweisen. Zur Erfassung von nachtaktiven Arten wurden zwei Abendbegehungen durchgeführt. Mittels Klangtrappen wurde das Vorkommen von Rebhuhn, Wachtel und Eule untersucht. Insgesamt wurden neun Begehungen durchgeführt.

Abgrenzung des Geltungsbereichs (gelb, veralteter Stand) sowie des Untersuchungsbereichs (schwarz) mit Ergebnissen der Erfassung der Reviervögel



© Plan Ö . 2025

Im Ergebnis konnten im Bereich des 1. Bauabschnitts 16 Arten mit insgesamt 51 Revieren nachgewiesen werden. Unter den nachgewiesenen Arten sind keine streng geschützten Arten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) oder Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Jedoch konnten mit Goldammer und Heckenbraunelle zwei Arten nachgewiesen werden, deren Erhaltungszustand in Hessen derzeit als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel Gelb) eingestuft wird. Die Feldlerche und der Stieglitz, zwei Arten mit ungünstigem bis schlechten Erhaltungszustand (Vogelampel Rot) in Hessen konnten ebenfalls nachgewiesen werden. Die Feldlerche wird zudem in der Roten Liste Deutschland als „gefährdet“ eingestuft. Weitere nachgewiesene Arten befinden sich derzeit in einem guten Erhaltungszustand und sind weder in der Roten Liste Hessen noch der Roten Liste Deutschland gelistet.

Als einzige Art, die vom Eingriff direkt betroffen ist, stellt sich die Feldlerche mit insgesamt vier Revieren innerhalb des Geltungsbereichs heraus.

Nahrungsgäste

Viele der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten nutzen das Gebiet zur Jagd und werden demnach als Nahrungsgäste klassifiziert. Unter den festgestellten Arten konnten auch nach BArtSchV streng geschützte Arten festgestellt werden. Hierbei handelt es sich um den Mäusebussard, den Rotmilan, den Turmfalken und den Weißstorch. Rotmilan und Weißstorch werden zusätzlich im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt. Der Erhaltungszustand von Mauersegler, Mäusebussard, Rotmilan, Star und Turmfalke wird in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel Gelb) angegeben. Der Erhaltungszustand von Sumpfrohrsänger sogar als ungünstig bis schlecht (Vogelampel Rot). Weitere Arten, die das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen sind weit verbreitet und derzeit in ihren Beständen ungefährdet.

Säugetiere

Getreideäcker stellen einen geeigneten Lebensraum für den Feldhamster dar. Die aktuelle Bestandsituation in Deutschland ist von Zusammenbrüchen der Populationen, Arealverlusten und einer zunehmenden Verinselung der Vorkommen gekennzeichnet. Der Feldhamster zählt mittlerweile zu den streng geschützten Arten der BArtSchV und wird in der „Roten Liste“ Deutschlands als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs und des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt, weshalb die Art im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommen kann. An insgesamt vier Terminen im Jahr 2025, einer davon im Frühjahr, die anderen in der Zeit nach der Ernte, wurde das Gebiet auf typische „Hamsterbauten“ abgesucht.

Die Erfassungen haben keine Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters innerhalb des Geltungsbereichs und dessen Umfeld ergeben.

Reptilien

Viele der heimischen Reptilien sind in ihren Beständen gefährdet und daher nach BArtSchV bzw. auf Europäischer Ebene durch Anhang IV der FFH-Richtlinie gesetzlich geschützt.

Zum Nachweis wurden besonders sonnenexponierte Bereiche und solche, die von den Reptilien gerne als Versteck genutzt werden, im Zeitraum von März bis Juli 2024 untersucht. Die insgesamt sieben Begehungen erfolgten jeweils an warmen Tagen zu verschiedenen Uhrzeiten, um das Spektrum gut abzubilden.

Im Rahmen der Untersuchungen konnte die Zauneidechse nachgewiesen werden, jedoch außerhalb des Plangebiets auf der anderen Seite der Heisterbachstraße. Die Zauneidechse ist nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Tagfalter und Widderchen

In der Gruppe der Tagfalter und Widderchen sind viele Arten derzeit in ihren Beständen gefährdet und werden auf nationaler (BArtSchV) und teilweise auf internationaler Ebene (FFH-Richtlinie) geschützt.

Die Bestandserfassung erfolgte im Untersuchungsraum jeweils zur Flugzeit vom 25.07. bis 07.08.2024 an insgesamt fünf Terminen. Der Nachweis erfolgte über Flugbeobachtungen und die Kontrolle der Vegetation im gesamten Untersuchungsgebiet auf adulte Tiere und Eier an Wirtspflanzen. Ein Nachweis von Maculinea-Arten konnte nicht erbracht werden, obwohl im Gebiet der „Große Wiesenknopf“ als Wirtspflanze festgestellt werden konnte.

Über die Suche konnten im Gebiet sieben Tagfalterarten nachgewiesen werden. Hierunter sind keine Arten der Anhänge II & IV der FFH-Richtlinie und auch keine Arten, die nach BArtSchV streng geschützt sind. Das „Kleine Wiesenvögelchen“, eine Widderchen-Art wird zu den „besonders geschützten“ Arten nach BArtSchV gezählt. Es wurde im südöstlichen Bereich festgestellt. Weitere festgestellte Arten gelten als häufig und ungefährdet und sind weder in der Roten Liste Deutschland noch der Roten Liste Hessen genannt.

2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Durch die Umsetzung der Planung werden vier Reviere der Feldlerche⁴ überplant. Es kommt zu einem Verlust des Lebensraums und der Fortpflanzungsstätten der Art. Weitere Auswirkungen mit mäßig negativen Folgen für die im Gebiet vorgefundenen Arten können eintreten.

- Verlust von Lebensräumen
- Verlust von Fortpflanzungsstätten
- Störung durch Beleuchtung

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.1.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Insbesondere für die Feldlerche werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. In Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises wurden hier bereits mögliche Potenzialflächen abgesteckt. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird die Herstellung von artgerecht hergestellten Ausgleichsflächen vereinbart. Dabei wird darauf geachtet, Flächen zu finden, welche nicht landwirtschaftlich genutzt werden oder Maßnahmen so festzulegen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschwert oder unmöglich wird.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

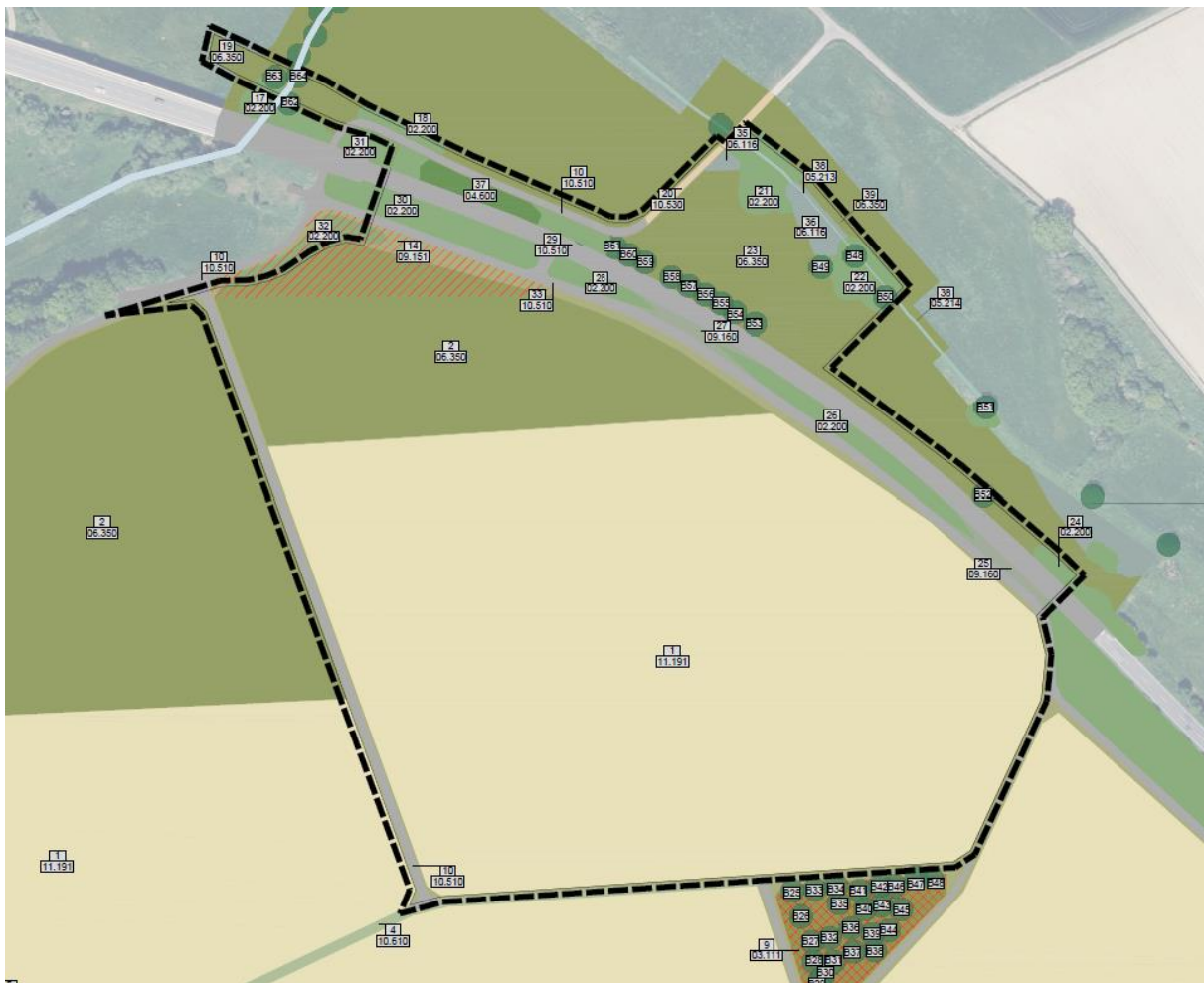
2.2 Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Sommer 2024 und Spätsommer 2025 durch das Büro Stadt.Quartier. Die vorhandenen Biotoptypen wurden gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) erfasst. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung des Hessischen Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen. Die Erfassung und Bestimmung der einzelnen Biotoptypen erfolgte über eine Geländebegehung mit Fotodokumentation und der Bestimmung der dominierenden und typischen Pflanzen im Gelände.

⁴ Besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b, Doppelbuchstabe bb BNatSchG, europäische Vogelart nach Art. 1 Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie)

Biotopkartierung des 1. Bauabschnitts



© Stadt.Quartier . 2025

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es dominieren Flächen für den Anbau von Getreide und Mähwiesen für die Heuproduktion. Strukturgebende Bereiche finden sich entlang der Heisterbachstraße in Form von Gebüsch und Baumreihen aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Entlang des Heisterbachs kommen regelmäßig feuchte bis nasse Bereiche mit typischer Vegetation vor. Die Usa im Norden des Geltungsbereichs wurde mit dem Biotoptyp „05.212“ kartiert und zählt somit zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Im nördlichen Bereich des 1. BA findet sich ein als „erhaltenswert“ klassifiziertes Biotop. Hierbei handelt es sich um ein Gebüsch aus heimischen Arten im Norden. Eine Streuobstwiese im Süden, die direkt an den Geltungsbereich angrenzt, ist ebenfalls als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG eingetragen.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

- Verlust von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen
- Verlust von einzelnen Bäumen und Gehölzen
- ...

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.2.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.3 Fläche

2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der überwiegende Teil des rund 9,0 ha großen Geltungsbereichs wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Produktionsfläche genutzt. Lediglich im Norden und Südosten befinden sich ökologisch wertvolle Grünstrukturen. Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und mit Ausnahme einzelner Feldwege auch unversiegelt.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Die Planung führt zur Inanspruchnahme bisher für bauliche Zwecke ungenutzter Flächen. Damit verbunden steigt die Flächenversiegelung von etwa 0,6 ha im Bestand um 5,1 ha auf rund 5,7 ha. Maßgeblich dafür verantwortlich sind die neuen Gewerbeflächen mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % sowie wie die Verkehrsflächen zur Erschließung des neuen Gewerbegebiets.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.3.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.4 Boden

2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Zur Erkundung des Baugrunds wurde von der Dr. Hug Geoconsult GmbH eine orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt. Darauf aufbauend wurde ein geo- und abfalltechnisches Gutachten im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme erstellt.⁵ Die Baugrunduntersuchung umfasst 14 Bohrsondierungen mit einer Rammkernsonde bis in eine geplante Tiefe von 5,0 m, sowie bodenphysikalische Untersuchungen und chemisch-analytische Untersuchungen.

Das Plangebiet ist Teil des östlichen Hintertaunus. Die anstehenden Böden werden auf einem Großteil der Flurstücke durch Braunerden und Pseudogley-Parabraunerden gebildet. Im westlichen Bereich des Plangebiets liegt eine geringe Feldkapazität vor, wohingegen im östlichen Teil eine mittlere Feldkapazität vorliegt. Bis auf eine kleine Fläche im Osten, der ein sehr hohes Ertragspotenzial zugeschrieben wird, besitzt die gesamte Fläche ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial.

Schichtenfolge

Die oberste Bodenschicht wird von einer 20 - 50 cm mächtigen Schicht aus einem überwiegend bindig, humos durchsetztem Schluffgemisch gebildet. Darunter folgt eine 1,6 - 5,0 m mächtige Schicht aus Lehm Böden. Diese besitzen eine mäßige Tragfähigkeit, eignen sich jedoch grundsätzlich für die Verlegung von Leitungen oder den Straßenbau. Die dritte und letzte Schicht wird aus

⁵ Dr. Hug Geoconsult (2025): Gewerbegebiet „Wenzelholz“ (1. BA) Neu-Anspach. 1. Bericht: Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten. Oberursel.

Grauwackeschiefer gebildet. Sie stellt die Felsersatzzone des anstehenden Grundgebirges dar und bietet einen ausreichend tragfähigen Baugrund.

Abfalltechnische Untersuchungen

Im Zuge der in Auftrag gegebenen abfalltechnischen Untersuchung wurden drei Mischproben aus dem Hanglehm und eine Mischprobe aus der Felsersatzzone auf Schadstoffe untersucht, die einem Wiedereinbau entgegenstehen können.

Im Ergebnis konnten alle drei Proben aus dem Hanglehm in die Materialklasse BM-0 eingestuft werden, was für einen ungehinderten Wiedereinbau spricht. Die Probe aus der Felsersatzschicht wies eine erhöhte Hintergrundkonzentration der Schwermetalle Kupfer und Nickel auf, weshalb diese Probe in die Materialklasse Bm-0* eingeordnet wurde. Einem Wiedereinbau des Bodens steht jedoch nichts im Wege, da es sich bei der Belastung um eine offensichtlich geogene Befruchtung der Probe handelt.

Versickerungsfähigkeit des Untergrunds

Die Hanglehme weisen eine schwache Durchlässigkeit auf. Auch wurden mit den Bohrungen keine versickerungswirksamen Schichten erreicht, weshalb die Verhältnisse für eine dezentrale Versickerung als ungünstig eingestuft werden. Es wird empfohlen, die Entwässerung planmäßig in eine geeignete Vorflut oder in die Kanalisation zu leiten. Nähere Ausführungen finden sich im Kapitel 2.5 Wasser.

Kampfmittel, Bodendenkmäler

Es wurden keine Hinweise auf im Boden liegende Kampfmittel oder Bodendenkmäler gefunden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baufeldfreimachung ebendiese zutage treten. Im Falle des Auffindens von Kampfmitteln und Bodendenkmälern müssen die zuständigen Behörden informiert werden.

2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Durch die Ausweisung der derzeit unbebauten Fläche als Baugebiet, ist von einer dauerhaften Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszugehen. Bedingt durch den steigenden Versiegelungsgrad kommt es zu einem Verlust der Funktionen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und für den Wasserhaushalt.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.4.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.5 Wasser

2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Nordöstlich verläuft der Heisterbach durch einen Teilbereich des Geltungsbereichs, im Norden verläuft die Usa unmittelbar durch einen kleinen Teil des Plangebiets. Die Usa und Bereiche des Ufers stellen ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100 dar, welches im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Ebenfalls nachrichtlich übernommen werden die jeweiligen Gewässerrandstreifen. Die Breite der Gewässerrandstreifen beträgt gemäß § 38 Abs. 2 und 3 WHG i. V. m. § 23 Abs. 1 HWG im

Außenbereich 10 m links- und rechtsseitig ab der Böschungsoberkante. Da zum aktuellen Zeitpunkt keine detaillierte Vermessung vorliegt, kann die Böschungsoberkante nur geschätzt werden.

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 setzt für den Bereich ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz fest. Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Gebietsabflusses bzw. des Rückhaltevermögens ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten.

Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der Hanglage muss grundsätzlich in allen Tiefenlagen mit unsystematisch eingelagerten Hang- bzw. Schichtwasserführungen aus höher liegenden Geländebereichen gerechnet werden. Das Schichtenwasser wird jahreszeitlich- und witterungsbedingt beeinflusst, weshalb Schichtwasserführungen in den Hanglehmen und der Zersatzzone möglich sind. Die natürliche Entwässerung des Gebiets verläuft in Richtung der Usa und dem Heisterbach. Beide Gewässer liegen deutlich tiefer als das Plangebiet.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Die Entwässerung des Gewerbegebiets soll in einem qualifizierten Mischsystem erfolgen. Demnach erfolgt die Entwässerung der unbelasteten Dachflächen und Grünflächen nach Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen in den Regenwasserkanal, wohingegen alle anderen Flächen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Aufgrund des natürlichen Gefälles wird das anfallende Regenwasser voraussichtlich in Richtung Heisterbach geleitet. Für Abwasser wird ein Staukanal eingerichtet, welcher über Ableitungskanäle an den Verbandssammler angeschlossen wird. Die Entwässerungseinrichtungen werden allesamt auf der östlichen Seite der Heisterbachstraße errichtet.

Da im Bereich des Überschwemmungsgebiets und der Gewässerrandstreifen keine oberirdischen baulichen Anlagen geplant sind, sind keine Einschränkungen zu erwarten.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.5.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.6 Luft

2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Insgesamt kann die Luftqualität in Neu-Anspach positiv bewertet werden. Die Grenzwerte für die Schadstoffkonzentrationen durch Stickstoffdioxid, Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Ozon werden nicht überschritten.⁶

Teilweise wird das Gebiet von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“⁷ überlagert. In diesen Gebieten sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung gesichert werden. Damit ist der Schutz

⁶ Umweltbundesamt, www.umweltbundesamt.de/daten/luft/luftdaten/luftqualitaet, zuletzt aufgerufen am 13.08.2024

⁷ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, 4.6 Klima, S. 67

dieser Gebiete gegenüber der Inanspruchnahme von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse sowie für ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Durch die Umsetzung der Planung geht das Gebiet an sich als Kaltluftentstehungsort verloren. Damit kommt es im Plangebiet zu einer Veränderung des Kleinklimas. Für die Kalt- und Frischluftversorgung der Ortslage spielt das Plangebiet aufgrund seiner Lage insgesamt jedoch eine vergleichsweise geringe Rolle. Die lokalen Luftströme werden vor allem durch das örtliche Relief beeinflusst. Hierbei stellen die Täler der Usa und des Heisterbachs Luftschneisen dar, durch welche die Frischluft in Richtung Ortslage transportiert wird. Diese Schneisen sind durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst. Erhebliche Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse oder die Luftqualität im Usinger Becken sind vorhabenbedingt demnach nicht zu erwarten.

2.6.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.7 Klima

2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Zur Bewertung der derzeitigen qualitativen und quantitativen klimaökologischen Situation und zur Abschätzung des Einflusses der vorgesehenen baulichen Veränderungen auf das örtliche klimatische Wirkungsgefüge werden auf Grundlage vorhandener Klimadaten (u.a. DWD, HLNUG) und mit Hilfe von meso- und mikroskaliger Modellstudien die klimaökologischen Positiv- und Negativeffekte (Ist- und Plan-Zustand) analysiert.

Im Plangebiet befinden sich vor allem Intensiväcker, die als Frischluftentstehungsgebiete zu bewerten sind. Die lokalen Luftströme werden vor allem durch das örtliche Relief beeinflusst. Hierbei stellen die Täler der Usa und des Heisterbachs wichtige Luftschneisen dar.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.7.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.8 Landschaft

2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet zeichnet sich weitgehend durch die offenen Landwirtschaftsflächen aus, die aufgrund der Kuppellage von weitem sichtbar sind. Markante Landschaftspunkte bilden die Streuobstbestände

8 HLNUG (2021); Gewerbegebiete – Klimaangepasst und fit für die Zukunft! – Praxisbeispiele aus Kommunen und Unternehmen

im Südosten, sowie die Bereiche östlich der Heisterbachstraße. Der Blick erstreckt sich fast rundherum in die Ausläufer des Hintertaunus und Richtung Süden auf den Taunus. Im Süden verläuft die Trasse der Taunusbahn, dahinter liegt der Heisterbacher Hof auf einer Anhöhe. Westlich des Plangebiets verläuft die Heisterbachstraße, welche die Bundesstraße 456 mit der Stadt Neu-Anspach verbindet.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.8.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Das Landschaftsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung dauerhaft verändern. Dabei ist zu beachten, dass das Plangebiet aufgrund der lokalen Topografie von Norden, Süden und Osten von weitem einsehbar ist und eine gewisse Fernwirkung besteht.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.8.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Zur Milderung der deutlich wahrnehmbaren Eingriffe in das Landschaftsbild sieht die Planung folgende Maßnahmen vor:

- Randeingrünung der Gewerbeflächen durch heimische Bäume und Sträucher
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Gewerbeflächen sowie im Straßenraum
- Erhalt von ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.9 Biologische Vielfalt

2.9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Berücksichtigung der Biologischen Vielfalt hat über den Schutz einzelner Tier- und Pflanzenarten das Ziel die allgemeine, naturraum-typische biologische Diversität des Landschaftsraums zu schützen bzw. wiederherzustellen. Hierbei spielt der Schutz der Vielfalt von Habitatstrukturen und deren Vernetzung untereinander eine wesentliche Rolle.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.9.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Der wesentliche Eingriffsbereich für das Gewerbegebiet beschränkt sich auf die landwirtschaftlich genutzten Bereiche, wodurch die strukturreichen Gehölzflächen erhalten bleiben. Die biologische Vielfalt im Gebiet wird aufgrund der bisherigen Aussagen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Biotoptypenkartierung als durchschnittlich eingestuft.

Nichtsdestotrotz verringert sich durch die Umsetzung der Planung der Anteil unversiegelter Flächen im Vergleich zum Ausgangszustand und damit auch der Lebensraum von im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Da die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt eng mit den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen verbunden sind, wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Kapitel verwiesen.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.9.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

Um nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen, werden Maßnahmen getroffen, die vor allem auf den Erhalt und Schutz von Tieren und Pflanzen abzielen und somit die Artenvielfalt im Gebiet positiv unterstützen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf den Abschnitt Pflanzen und den Abschnitt Tiere verwiesen.

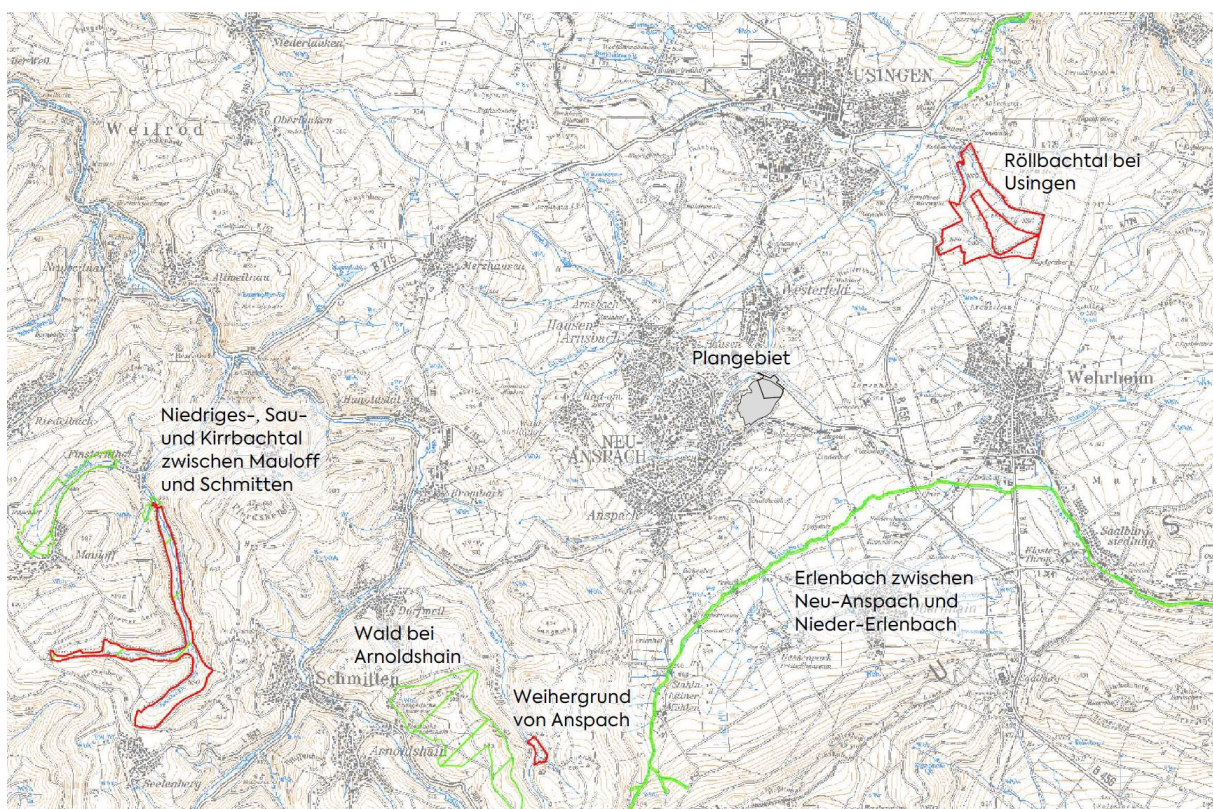
[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.10 NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

2.10.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im erweiterten Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Schutzgebiete.

Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets



© Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, HLNUG . Bearbeitung durch Stadt.Quartier . 2025

Naturpark

Naturpark Taunus

Der Naturpark Taunus ist mit seiner Fläche von rund 134.775 ha der zweitgrößte Naturpark in Hessen. Im Kern umfasst er die Osthälfte der naturräumlichen Haupteinheit „Hoher Taunus“ aber auch den nördlich des Taunuskamms gelegenen und flächenmäßig deutlich größeren östlichen Hintertaunus, wo auch das Plangebiet liegt. Hinzu kommt der vom Taunuskamm in südliche Richtung abfallende Vordertaunus, welcher Richtung Rhein-Main-Tiefland abfällt.

Naturschutzgebiet (rot)

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Röllbachtal bei Usingen“ (Nr. 1434020) liegt rund 2,7 km nordöstlich. Weitere Naturschutzgebiete in der Umgebung sind der „Weihergrund bei Anspach“ (Nr. 1434010) rund 5,0 km südwestlich des Geltungsbereiches, sowie „Saubach und Niedgesbach bei Schmitten“ (Nr. 1434017) rund 8,0 km südwestlich des Geltungsbereiches.

FFH-Gebiete (grün)

Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach

Das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ liegt südlich des Plangebiets in etwa 1,7 km Entfernung. Es umfasst die naturnahen Gewässerabschnitte des Erlenbachs und dient der Sicherung des Lebensraums gefährdeter Fischarten und somit dem Erhalt der Populationen. Im Bereich des Naturschutzgebiets sollen unverbaute Gewässerabschnitte erhalten und die Durchgängigkeit der Gewässer verbessert werden.

Wald bei Arnoldshain

In etwa 5,0 km westlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet „Wald bei Arnoldshain“. Die Vorkommen von den FFH Lebensraumtypen Hainsimsen-Buchenwald (9110) und Erlen-Eschen- und Weichholzauenwäldern (*91E0) sind die Gründe für die Ausweisung. Das Gebiet umfasst etwa 115,2 ha Fläche.

2.10.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten sowie FFH-Gebieten. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen dem etwa 1,5 km entfernten FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ und dem Plangebiet wird aufgrund der Entfernung und der unterschiedlichen Biotopstrukturen ausgeschlossen.

Ein funktionaler Zusammenhang kann hier in allen Fällen aufgrund der Entfernung und der unterschiedlichen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

2.10.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.11 Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.11.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Lärm

Die gesundheitliche Belastung durch Lärm besteht vor allem durch Schäden am Gehör des Menschen. Jedoch kann sich Schall bzw. Lärm auch auf den gesamten Organismus auswirken, die Folge sind körperliche Stressreaktionen wie ein erhöhter Blutdruck, erhöhte Herzfrequenz oder Schlafstörungen.

Immissionsrichtwerte der TA Lärm⁹

	Gebietseinstufung	Tags*	Nachts*
a)	Industriegebiete	70	70

⁹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998

	Gebietseinstufung	Tags*	Nachts*
b)	Gewerbegebiete	65	50
c)	Urbane Gebiete	63	45
d)	Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	60	45
e)	Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f)	Reine Wohngebiete	50	35
g)	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

*Werte in dB(A)

Den Darstellungen des Lärmviewer Hessen zufolge werden entlang der Heisterbachstraße maximale Lärmpegel von ≥ 75 dB(A) erreicht. In einem Abstand von 30 m rechts und links von der Fahrbahnachse liegen die Werte zwischen 70 – 74 dB(A), entlang der Grenzen zum Plangebiet werden 65 – 69 dB(A) gemessen. Im Gebiet selbst liegen die Höchstwerte zwischen 55 – 64 dB(A).¹⁰

Hitzebelastung

Zu den Einflussfaktoren für eine gesteigerte Hitzebelastung trägt nicht nur das Mesoklima, sondern vor allem das Mikroklima bei. Es umfasst den Bereich der bodennahen Luftschichten bis in etwa 2 m Höhe. Pflanzen, Tiere und der Mensch sind dem Mikroklima direkt ausgesetzt. Aufgrund der dichten Bebauung, des gesteigerten Versiegelungsgrads aber auch durch die verschiedenen Baumaterialien, die Architektur und der Variabilität der Sonneneinstrahlung bzw. Beschattung kann es vor allem in Städten und bebauten Gebieten zu starken Abweichungen vom regionaltypischen Mesoklima kommen. Aufgrund der Struktur kommt es im Vergleich mit dem unbebauten Umland zu mehr Windstillen und weniger Böen. Die Veränderung der Windverhältnisse bedingt eine Anreicherung von Luftschadstoffen und warmen Luftmassen in der Stadt, wodurch gesundheitliche Beeinträchtigungen entstehen können.

Nach Angaben des „Hitzeviewer“¹¹ wird im Gebiet eine „Mittlere Hitzebelastung im Sommer 2001– 2020“ angegeben. Die Einstufung liegt bereits ohne Bebauung in einem „sehr warmen“ Bereich.

2.11.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Um die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch, als der derzeitigen und zukünftigen Anwohner sowie der Beschäftigten vor Ort zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Inhalt und Zweck der Untersuchung sind unter anderem die Ermittlung der schalltechnischen Vorbelastung durch bereits bestehende Gewerbeflächen, Verkehr und Bahntrasse. Weiterhin wird innerhalb der Untersuchung eine Prognose über die zukünftige Lärmentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs und über diesen hinaus gestellt, auf deren Basis entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden. Der Fokus liegt hierbei insbesondere auf dem Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und dem westlich angrenzenden, geplanten Wohngebiet, um Konfliktsituationen frühzeitig zu vermeiden und die Wohnnutzung ausreichend zu schützen. Damit soll ein verträgliches

¹⁰ Lärmviewer Hessen, <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>, zuletzt aufgerufen am 08.07.2024

¹¹ Hitzeviewer Hessen, <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hitzeviewer/index.html?lang=de>, zuletzt aufgerufen am 08.07.2024

und rücksichtsvolles Nebeneinander zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet gewährleistet werden. Für die Teilgebiete in direkter Nachbarschaft zum Wohnen werden Absenkungen des üblichen Emissionsniveaus erfolgen, weshalb diese Bereiche als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt sind.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.11.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.12 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Süden des Plangebiets befindet sich unmittelbar an die Trassenführung der Taunusbahn ein Hinweis auf ein mögliches Bodendenkmal nach § 3 Abs. 2 HDSchG. Im Umkreis von 300 m ist hier mit Bodendenkmälern zu rechnen.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.12.2 Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung

Von diesem allgemeinen Hinweis lässt sich keine erhebliche Beeinträchtigung auf Kultur- oder sonstige Sachgüter auf Regionalebene ableiten, er ist jedoch adäquat zu berücksichtigen.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.12.3 Schutzgutbezogene Maßnahmen

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2.13 Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen sind alle funktionalen Beziehungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu sehen, für welche stellvertretend die einzelnen Schutzgüter der vorangegangenen Kapitel stehen. Die Ermittlung von Wechselwirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB erfordert eine ganzheitliche Betrachtung der Umwelt. Wechselwirkungen sind insbesondere dann von besonderer Bedeutung, wenn sie zu einer sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigung einzelner Belange des Umweltschutzes oder zu gegeneinander gerichteten Wirkungen führen können.

Das Wirkungsgefüge wird projektspezifisch in einer Matrix abgebildet. Wechselwirkungen, die aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von hervorgehobener Bedeutung sind, werden gesondert gekennzeichnet und im Anschluss näher betrachtet. Dabei sollen auch die Wirkungen erfasst werden, die durch Schutz- und Kompensationsmaßnahmen verursacht werden.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

3.1 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die Entwicklung von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO können Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit durch Störfälle, Unfälle oder Katastrophen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

4 Kumulierung mit benachbarten Plangebieten

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

6.1 Kompensationsbedarf gemäß Hessischer Kompensationsverordnung

Die Bilanzierung der Planung basiert auf der Gegenüberstellung der Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Bäume im Plangebiet und den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Bewertung erfolgt nach der Biotopwertliste der Hessischen Kompensationsverordnung.¹²

Bestand

Im Bestand werden insgesamt 1.638.919 Wertpunkte bilanziert. Dazu tragen besonders die großflächigen Ackerflächen und die intensiv genutzten Wirtschaftswiesen bei. Mit 69 Wertpunkten/m² stellt die Usa als Biotoptyp „05.212“ die hochwertigste Fläche im Gebiet dar.

¹² Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018

Biotopwert des 1. Bauabschnitts im Bestand

	Typ-Nr	Bezeichnung	WP/m²	Fläche	Fläche Über- schirmung	WP
17	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	48		1.872
18	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	416		16.224
21	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	714		27.846
24	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	152		5.928
26	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	977		38.103
28	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	376		14.664
30	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	930		36.270
31	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	146		5.694
32	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	49		1.911
B48- B64	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34		870	29.588
37	04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	50	487		24.350
38	05.214	Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 3 oder schlechter	47	99		4.653
34	05.212	Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 2 oder besser	69	28		1.932
35	06.116	Intensiv genutzte Feuchtwiesen und Weiden	29	96		2.784
2	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage	21	13.710		287.910
23	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage	21	5.829		122.409
36	06.116	Intensiv genutzte Feuchtwiesen und Weiden	29	380		11.020
39	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage	21	137		2.877
19	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage	21	734		15.414
22	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage	21	701		14.721
14	09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear	29	1.836		53.244
25	09.160	Straßenränder	13	244		3.172
27	09.160	Straßenränder	13	337		4.381
10	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	1.474		4.422
29	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	2.938		8.814
33	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	1.444		4.332
20	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	6	152		912
1	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	55.842		893.472
Summe				90.276 m²		1.638.919 WP

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren um die Bilanzierung der Planung und die Ermittlung des Biotopwertdefizits ergänzt.]

6.2 Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird eine Bodenfunktionsbewertung nach dem aktuellen Leitfaden des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HNLUG) „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ durchgeführt. Zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs werden die Bodenwerteinheiten aus der Bodenfunktionsbewertung in Wertpunkte nach der Biotopwertbilanzierung umgerechnet und dem Defizit zugeschlagen.

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

8 Zusätzliche Angaben

[Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

Teil 4 . Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzelholz“ 1. BA wird als Bebauungsplan im Regelverfahren i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

2 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Fachgutachten und -planungen zu den weiter unten gelisteten Themenfeldern erstellt worden bzw. in Bearbeitung.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgende:

Biotopkartierung	Stadt.Quartier, Oktober 2025
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Plan Ö, September 2025
Baugrunduntersuchung	Dr. Hug Geoconsult, März 2025
Erschließung und Entwässerung	Ingenieurgesellschaft Müller mbH, in Bearbeitung
Verkehrsuntersuchung	Lademacher planen und beraten, in Bearbeitung
Schallgutachten	Genest und Partner, in Bearbeitung

3 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 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
BauNVO	Baunutzungsverordnung 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	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
HEG	Hessisches Energiegesetz verkündet als Artikel 1 des hessischen Energiezukunftsgesetz vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).

HGO	Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 13. Mai 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 18).
PVStellpV	Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen vom 23. Dezember 2023 (GVBl. 2023, 802).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
HWG	Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).



19. November 2025

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Sc. Hannah Koller

M.Eng. Mareike Borkeloh

B.Eng. Paula Hieronymi

Philine Splittdorf