



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA
3. Änderung**

Begründung zur Satzung

6. Februar 2024

**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	4
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.....	5
6	Hinweise	6
6.1	Artenschutz	6
6.2	Denkmalschutz	6
6.3	Entwässerung	6
7	Aufstellungsverfahren.....	6
7.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	6
7.2	Verfahrensschritte	7
8	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.

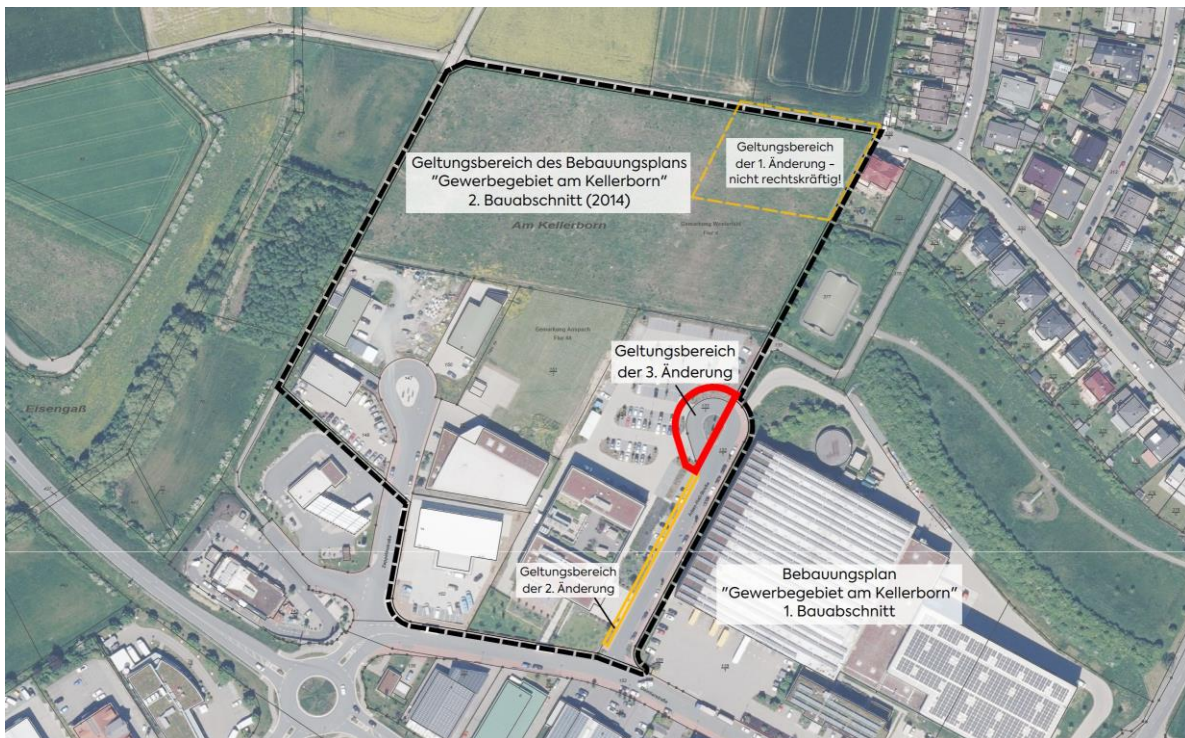
Für die Standortentwicklung ist eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt notwendig. Diese nun 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Umwidmung bisheriger Straßenverkehrsflächen in ein Gewerbegebiet (GE) und damit einhergehend die Begradigung und Vergrößerung 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, jeweils teilweise das Flurstück 154/3 und das Flurstück 133/1. Damit hat der Änderungsbereich eine Fläche von 608 m².



Übersicht Geltungsbereiche

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2024; 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.

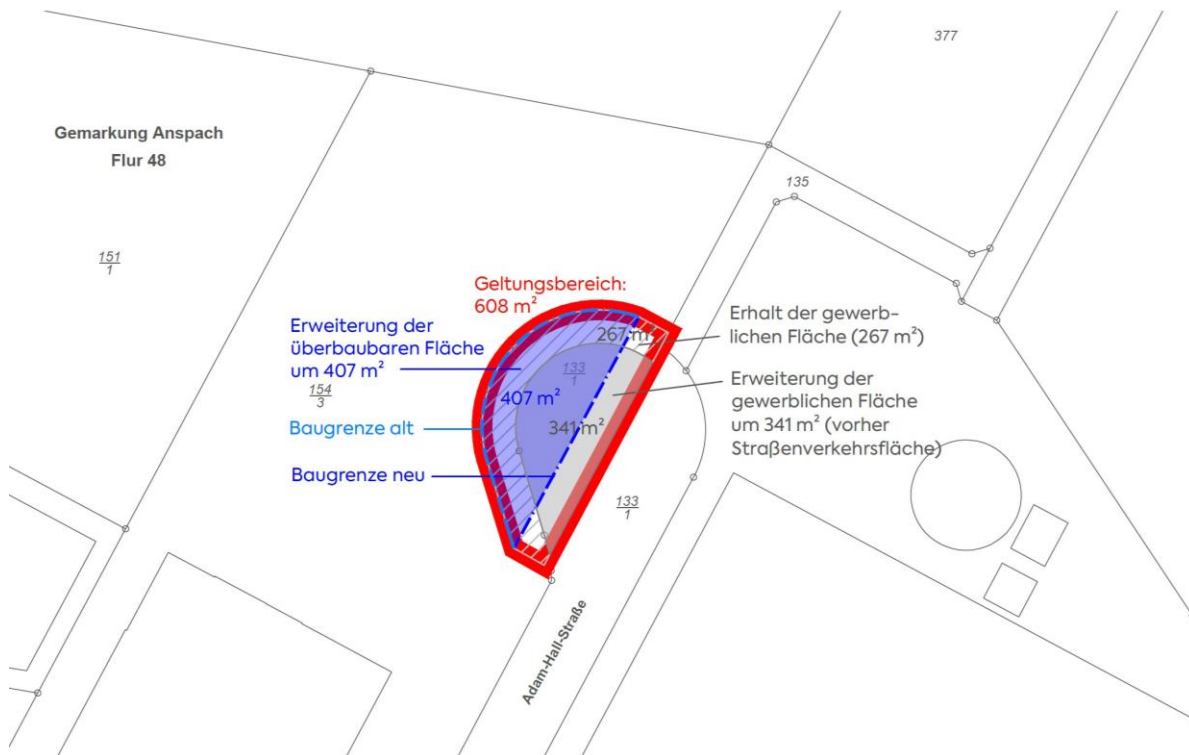
Der Bezug auf die Ebene Normalhöhennull gewährt eine einfachere und zweifelsfreie Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe und ermöglicht die erläuterte Umsetzung der geplanten Erweiterung der Adam Hall GmbH, wobei sich für die bereits bestehenden Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 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 407 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, 2024

4 Verkehrliche Erschließung

Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke werden über die Adam-Hall-Straße erschlossen. Heute auf dem Grundstück 154/3 befindliche Stellplätze sollen verlegt werden, unter anderem auf das Flurstück 151/1. 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 Hinweise

6.1 Artenschutz

Zum Schutz gegen Vogelschlag sowie zu lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sind die Regelungen des Hessischen Naturschutzgesetzes (§§ 35, 37 HeNatG) zu beachten.

6.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Dieser Hinweis ist in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen.

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

6.3 Entwässerung

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Oberflächenabfluss wird über das RRB Kellerborn verzögert in den Eisenbach eingeleitet. Der Schmutzwasserabfluss wird dem Regenüberlaufbecken RÜB B07, Westerfeld zugeführt. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Schmutzfrachtberechnung, sofern keine signifikant höheren Schmutzwasserabflüsse eingeleitet werden und die Oberflächenentwässerung der neuen Gebäude an den Regenwasserkanal angeschlossen wird.

Zudem sind begleitende Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Verzögerung vorzusehen (z. B. Dachbegrünung, durchlässige Befestigungen, Zisternen).

7 Aufstellungsverfahren

7.1 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.

7.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 09.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 04.12.2023
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 11.12.2023 bis 15.01.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 07.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung im _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am _____.____.

[Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.]

8 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
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

2024-02-06

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Sc. Hannah Koller