



Stadtverwaltung - Postfach 1165 - 61259 Neu-Anspach

21. August 2013

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Donnerstag**, dem **29.08.2013**
um **20:00** Uhr

in den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach) stattfindenden xx. Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses in der XI. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

- 1. Genehmigung der Beschlussprotokolle Nr. XI/17/2013 und XI/18/2013 über die Sitzungen des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 06.06.2013 und 11.06.2013**
- 2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung**
- 3. Beratungspunkte**
 - 3.1 Straßenerneuerung
Festlegung der Erneuerungsmaßnahme 2014
Vorlage: 192/2013
 - 3.2 60-13-03 Projekt Barrierefreie Seniorenwohnungen in der Neuen Mitte
Ausschreibungstext Investorenauswahlverfahren
Vorlage: 169/2013
 - 3.3 60-13-29 Betriebsverlagerung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, in den Bereich des Deponieparkes Brandholz
Grundsatzentscheidung
Vorlage: 175/2013
 - 3.4 Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnzbach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
Vorlage: 156/2013

- 3.5 Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnstach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 157/2013
- 3.6 60-13-04 Bebauungsplan Gartengebiet Haintriesch, Gemarkung Rod am Berg
1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3
(1)
BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Entwurfsbeschluss
Vorlage: 173/2013
- 3.7 60-13-05 Bebauungsplan Gartengebiet Im Weiher, Gemarkung Westerfeld
1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1)
BauGB
eingegangenen Stellungnahmen
2. Entwurfsbeschluss
Vorlage: 172/2013
- 4. Mitteilungen des Magistrats**
- 5. Anfragen und Anregungen**

gez.
Heinz Buhlmann
Vorsitzender

Folgende Gäste wurden eingeladen:

Peter Wiesner, Technische Dienste und Landschaft

Protokoll

Nr. XI/19/2013

der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

vom Donnerstag, dem 29.08.2013

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

Anwesend waren:

I. Vorsitzender

Heinz Buhlmann

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Andreas Moses
Dieter Susemichel
Sven Urban
Erich Jäger für Rainer Henrici
William Eyres
Sabine Botschek
Petra Gerstenberger für Enno Pflug
Wilfried Lang
Hans Jürgen Schubert (ohne Stimmrecht)

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Holger Bellino, Vorsitzender
Uwe Kraft, stellvertr. Vorsitzender
Thomas Pauli, stellvertr. Vorsitzender
Gudula Bohusch, stellvertr. Vorsitzende
Hans Bruns, stellvertr. Vorsitzender

IV. Vom Magistrat

Klaus Hoffmann, Bürgermeister
Hartmut Henrici
Werner Hollenbach

V. Von der Verwaltung

Klaus Mainz
Peter Wiesner

VI. Als Gäste

Bernt Jürgens, Seniorenbeirat

VII. Protokollführerin

Viola Feldmann

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung der Beschlussprotokolle Nr. XI/17/2013 und XI/18/2013 über die Sitzungen des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 06.06.2013 und 11.06.2013

Beschluss:

Es wird beschlossen, die Protokolle Nr. XI/17/2013 und XI/18/2013 über die Sitzungen des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 06.06.2013 und 11.06.2013 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung

Dieter Susemichel berichtet, dass nun offiziell im Feldbergcenter ein Drogeriemarkt eröffnet wird. Danach nimmt er die Verabschiedung von Klaus Mainz vor, der nun als Wirtschaftsförderer ausscheidet. Er bedankt sich ganz herzlich im Namen der städtischen Gremien für die erfolgreiche Tätigkeit, die Neu-Anspach im Bereich des Wirtschaftssektors voran gebracht hat.

Klaus Mainz weist auf die im September anstehenden Veranstaltungstermine des Programms „Ab in die Mitte“ hin.

3. Beratungspunkte

**3.1 Straßenerneuerung
Festlegung der Erneuerungsmaßnahme 2014
Vorlage: 192/2013**

Wilfried Lang interessiert, ob in 2014 nur die Hauptstraße saniert werden soll.

Bürgermeister Klaus Hoffmann bejaht diese Frage.

Holger Bellino plädiert für die Umsetzung der Maßnahme. Die Politik müsse hier zu ihrem Wort stehen.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. Die bereits begonnene Planung für die Erneuerung der Hauptstraße, zwischen dem Reuterweg (K 723) und der Grundgasse fortzuführen und die Erneuerung des Straßenabschnittes in 2014 durchzuführen.

2. Im Haushalt 2014 die erforderlichen Mittel in Höhe von 680.000 € einzustellen.

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

**3.2 60-13-03 Projekt Barrierefreie Seniorenwohnungen in der Neuen Mitte
Ausschreibungstext Investorenauswahlverfahren
Vorlage: 169/2013**

Petra Gerstenberg beantragt, den Wettbewerb nicht nur auf „Barrierefreie Seniorenwohnungen“ zu beschränken, sondern die Ausschreibung auf „Barrierefreie Wohnungen“ zu ändern.

Uwe Kraft regt an, in den Beurteilungskriterien Ziffer 9 deutlicher herauszustellen, dass eine aufgelockerte Bebauungsart hohe Priorität hat.

Bürgermeister Klaus Hoffmann erklärt, dass beides berücksichtigt werden kann.

Der Vorsitzende Heinz Buhlmann lässt sodann über den Beschlussvorschlag mit Antrag/Anregung abstimmen.

Beschluss:

Für das Projekt Wohnbebauung - vorzugsweise für barrierefreie Seniorenwohnungen - in Kombination mit Einzelhandelsflächen und zusätzlich möglichen Nutzflächen für Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstück 386 bzw. den umliegenden Flächen und den Grundstücken der Evangelischen Kirchengemeinde Flurstücke 382/1, 382/2 und 382/3 in der Neuen Mitte wird die Ausschreibung des

Investorenauswahlverfahren

Einladung

Teil A - Rahmenbedingungen

1. Anlass und Zweck des Investorenauswahlverfahrens

Die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und die landschaftlich reizvolle Lage gewährleisten, dass die Stadt Neu-Anspach auch weiterhin ein bevorzugter Wohnstandort sein wird. Die Stadt mit den derzeit rd. 14.648 (Stand Dezember 2012) Einwohnern verfügt nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (von 1973 bis 2013) über einen hohen Standard an bestehender Infrastruktur, die insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Sportstätten etc. sowie die Anbindung der Bereiche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), ein über den Bestand hinausgehendes Nutzungspotenzial aufweist. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme war als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ Neu-Anspach u.a. auch die Bildung einer „Neuen Mitte“ mit der Zielvorstellung, dass das Zentrum ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität ergeben soll. Anzutreffen sind bisher in diesem Bereich das Bürgerhaus, das Feldbergcenter mit seinen unterschiedlichen Mietern von Rewe bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäfte, zwei Kirchen, große Parkplatzflächen auf denen sowohl der Wochenmarkt als auch das Frühlingsfest und der Flohmarkt stattfinden, Ärzte, Apotheke, Bücherei, Jugendhaus (seit 1997), mehrere Kindertagesstätten und die Gesamtschule. Es wurde entschieden, die wenigen Baulücken in der Neuen Mitte nicht zwingend während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen, da dadurch nur kurzfristig praktikabel erscheinende Bebauungen/Nutzung entstehen könnten. Anstelle dessen wurden öffentliche Grünflächen als Interims-Lösungen erstellt. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach umfangreichen Diskussionen gegenwärtig am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine Fläche der Ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Alle öffentlichen Bereiche sollten Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines ausreichenden Parkraumes soll hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Die Chance, einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sollte hierbei nicht ungenutzt bleiben.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und mit Bezug auf eine im Vorfeld durchgeführte Bedarfsanalyse sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE- Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

2. Einladender

Zum Investorenauswahlverfahren laden ein:

der Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26-28
61267 Neu-Anspach

vertreten durch Herrn Bürgermeister Hoffmann und die 1. Stadträtin Frau Luise Drescher-Barthel

und die

Evangelische Kirchengemeinde
Friedrich-Ebert-Straße 18
61267 Neu-Anspach

Vertreten durch den 1. Vorsitzenden Hubert Marx und die 2. Vorsitzende Claudia Winkler

Mit der Abwicklung ist beauftragt:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Tel.: 06403 9537 15
Fax: 06403 9537 30
Email: eschade@fischer-plan.de

3. Aufgabenfelder

- Planung von Gebäuden und Freiflächen

für das größere Umfeld der „Neuen Mitte“.

Die Aufgabe ist in Teil B der Einladung im Einzelnen ausführlich beschrieben.

4. Verfahren

Das Investorenauswahlverfahren wird in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank (HAD) und der Tagespresse veröffentlicht.

Interessenten können sich in einem offenen Verfahren um die Teilnahme bewerben. Eine Beschränkung der Teilnehmerzahl erfolgt nicht. Der Bewerbung sind aussagekräftige Referenzen und Beispiele qualitätvoller Planungen bzw. gebauter Vorhaben (max. 3 DIN A 4 Blätter) beizufügen.

Das Bewerbungsschreiben soll neben der kompletten Anschrift des Kaufinteressenten und Investors auch die Namen der verantwortlichen Architekten, die Telefon- und Faxnummer, die E-mail-Adresse enthalten.

Die Bewerbungsfrist bei der
Stadt Neu-Anspach,
Bahnhofstraße 26,
61267 Neu-Anspach

Ansprechpartnerin:

Frau Viola Feldmann
Tel.: 06081 10256000
Fax: 06081 10259060
Email: viola.feldmann@neu-anspach.de

endet am __.__.2013.

Die Stadt Neu-Anspach setzt bei den Kaufinteressenten die Bereitschaft voraus ihre Bau- und Nutzungsvorstellungen hinreichend konkret für eine Entscheidungsfindung in den städtischen Gremien darzustellen.

Zu diesem Zweck wird darum gebeten, die unter Ziffer 8 aufgeführten Planunterlagen und Erläuterungen vorzulegen.

5. Kaufpreis

Die Kaufpreisgestaltung erfolgt auf der Grundlage des einzureichenden Kaufpreisangebotes und ist ggf. Verhandlungssache. Zu beachten ist hierbei, dass die Kirche bei der Grundstückszuteilung vor Jahren 10 Stellplätze abgelöst hat und dass der Interessent zum Grundstückspreis noch eine Abstandszahlung von 83.691,50 € zu zahlen hat. Dies ist bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

6. Vergabeentscheidung

Die im vorgegebenen Zeitrahmen eingegangenen Bewerbungen/Kaufangebote werden den verantwortlichen Kooperationspartnern der Ev. Kirchengemeinde und den städtischen Gremien – hier abschließend der Stadtverordnetenversammlung – zur Beratung und Entscheidung über die Grundstücksvergabe vorgelegt. Neben der Kaufpreisgestaltung wird die Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im Bau-/Nutzungskonzept ein wesentliches Kriterium der Vergabeentscheidung sein.

Das ausgewählte Bewerberkonzept wird Grundlage für die weitere Projektabstimmung, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)) und für die Vertragsgestaltung.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Planungskosten und sonstige Aufwendungen, die den Kaufinteressenten aus ihrer Bewerbung entstehen, werden von der Stadt nicht erstattet.

7. Teilnahmeunterlagen

Die Einladung besteht aus:

Teil A - Rahmenbedingungen
Teil B - Planungsaufgabe

und den folgenden Anlagen (Teil C der Einladung):

Anlage 1:	Übersichtsplan / Stadtplan M 1: 10.000 (.pdf Datei)
Anlage 2:	Lageplan mit Bestand M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
Anlage 3:	Lageplan ohne Bestand M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
Anlage 4:	Luftbild einschl. Kataster M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
Anlage 5:	Fotos der Umgebung
Anlage 6:	Planung des Marktplatzes
Anlage 7:	Derzeitige Fläche für den Wochenmarkt
Anlage 8:	Fotos von den Fahrgeschäften des Frühlingsfestes
Anlage 9:	Bodenuntersuchung für den Bereich Marktplatz
Anlage 10:	Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach

8. Leistungen

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen erbeten:

1. Lageplan M 1: 500: Im Lageplan sind die Dachaufsicht darzustellen, die Anordnung der Stellplätze, die Erschließung (Zufahrten / Zugänge, Gebäudeeingänge, Fußwege, Parkplätze) sowie die angedachte Freiflächengestaltung.
2. Sämtliche Grundrisse, sämtliche Ansichten und die zum Verständnis der Planung erforderliche Schnitte im M 1: 200. In Verbindung mit dem Grundriss ist die Freianlage auf dem Grundstück darzustellen.

Für Höhenangaben in den Schnitten und Ansichten ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf Normal-Null bzw. den als „Bezugspunkt“ im Höhenplan gekennzeichneten Vermessungspunkt zu beziehen. Grundrisse und Lageplan müssen genordet sein. In den Grundrissen sind sämtliche im Raumprogramm geforderte Räume eindeutig nachvollziehbar zu bezeichnen.

3. Liberoblatt
Darstellung von wichtigen Aspekten des Entwurfs in freier Darstellung, z.B. Teilansichten M 1: 50 und Materialangaben. Darstellung weiterer konzeptrelevanter Aussagen zum Entwurf wie Materialien, Farben, Licht, etc.
4. Berechnungen
Beizufügen sind eine nachvollziehbare Flächenbilanz, eine Kostenschätzung sowie eine Stellplatzbilanz.
5. Erläuterungen
Maximal 3 DIN A 4 Seiten Text mit Aussagen zu Entwurfskonzept, Konstruktion, Materialien, Ökologie und Ökonomie.
6. Verfassererklärung

Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter und Fachberater, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften sowie den bevollmächtigten Vertreter anzugeben.

Die Teilnehmer haben im Rahmen der Verfassererklärung die Versicherung abzugeben, dass sie geistige Urheber der Arbeiten sind, zum Zwecke der weiteren Bearbeitung der der Planung zugrunde liegenden Aufgabe die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Arbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an den Einladenden besitzen, mit der Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Einladung einverstanden und zur Durchführung des Auftrags berechtigt und in der Lage sind.

7. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen / Abgabe der Entwurfsleistungen
Die Planunterlagen sind ungefaltet und gerollt einzureichen. Die Entwurfsleistungen (Präsentationssatz) sind zusätzlich in digitaler Form als .pdf und .dxf / .dwg – Datei auf einer CD-ROM einzureichen. Farbige Darstellungen sind zulässig. Erläuterungsskizzen sind zulässig.

9. Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden für die Beurteilung der Arbeiten angewendet:

Funktionale Anforderungen
Einbindung in die städtebauliche Situation
Stellplatzanordnung
Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb
Gestalterische und räumliche Qualität
Barrierefreiheit
Ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit

10. Termine

Die Bewerber werden am __.__.2013 zur Teilnahme aufgefordert. Die Teilnahmeerklärung ist bis zum __.__.2013 bei der Stadt Neu-Anspach (Kontakt siehe Seite 4, Punkt 4) einzureichen.

Der Einlieferungstermin für die Pläne ist der __.__.2013 beim Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden. Bis 16.00 Uhr ist das Büro besetzt. Wenn die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum.

Die Präsentation erfolgt voraussichtlich Ende Januar / Februar 2014

Teil B - Planungsaufgabe

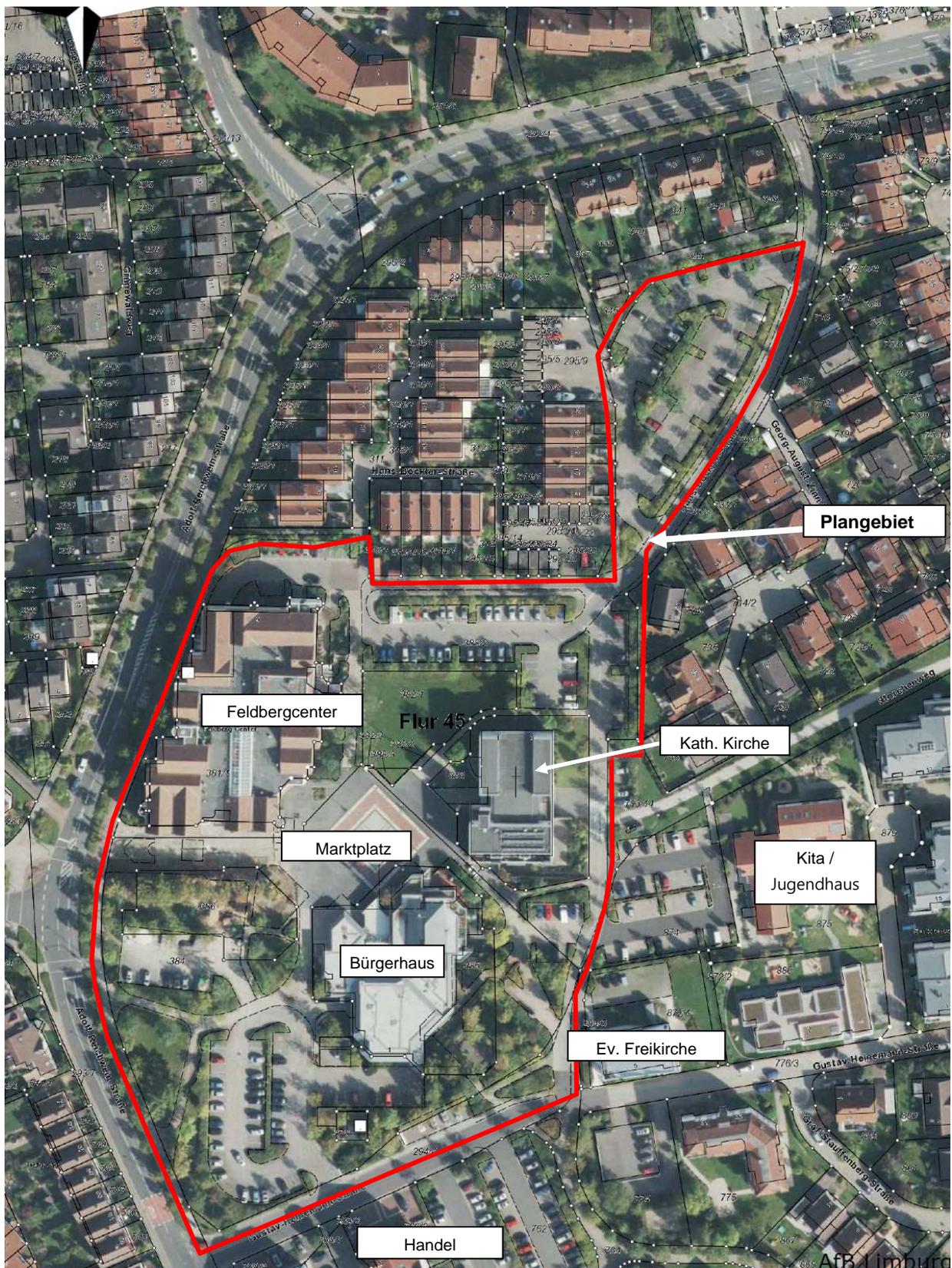
1. Anlass und Zweck des Investorenauswahlverfahrens

Die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und die landschaftlich reizvolle Lage gewährleisten, dass die Stadt Neu-Anspach auch weiterhin ein bevorzugter Wohnstandort sein wird. Die Stadt mit den derzeit rd. 14.648 (Stand Dezember 2012) Einwohnern verfügt nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (von 1973 bis 2013) über einen hohen Standard an bestehender Infrastruktur, die insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Sportstätten etc. sowie die Anbindung der Bereiche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), ein über den Bestand hinausgehendes Nutzungspotenzial aufweist. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme war als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ Neu-Anspach u.a. auch die Bildung einer „Neuen Mitte“ mit der Zielvorstellung, dass das Zentrum ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität ergeben soll. Anzutreffen sind bisher in diesem Bereich das Bürgerhaus, das Feldbergcenter mit seinen unterschiedlichen Mietern von Rewe bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäfte, zwei Kirchen, große Parkplatzflächen auf denen sowohl der Wochenmarkt als auch das Frühlingsfest und der Flohmarkt stattfinden, Ärzte, Apotheke, Bücherei, Jugendhaus (seit 1997), mehrere Kindertagesstätten und die Gesamtschule. Es wurde entschieden, die wenigen Baulücken in der Neuen Mitte nicht zwingend während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen, da dadurch nur kurzfristig praktikabel erscheinende Bebauungen/Nutzung entstehen könnten. Anstelle dessen wurden öffentliche Grünflächen als Interims-Lösungen erstellt. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach umfangreichen Diskussionen gegenwärtig am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine Fläche der Ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Alle öffentlichen Bereiche sollten Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines ausreichenden Parkraumes soll hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Die Chance, einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sollte hierbei nicht ungenutzt bleiben.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und mit Bezug auf eine im Vorfeld durchgeführte Bedarfsanalyse sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

2. Standort / Grundstück

Der geplante Standort befindet sich zentral in Neu-Anspach und umfasst die in der umseitigen Plankarte gekennzeichneten Bereiche östlich der Adolf-Reichwein-Straße und nördlich der Gustav-Heinemann-Straße. **Plangebiet im Luftbild**



Eigene Darstellung (03.06.2013)
Maßstab

genordet, ohne

Die zu erwerbenden Grundstücke sind das Flurstück Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach, 986 m², ehemaliger Standort Rathaus) und die Flurstücke Nr. 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirchengemeinde, 934 m²), beide Flur 45.

Die umliegenden Flächen sollten in die Betrachtung einbezogen werden. Die bestehende Struktur kann bei Bedarf angepasst werden. Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, die stadteigenen Parkplätze einschließlich der öffentlichen Freiflächen in das Projekt einzubringen und ggf. auch Teile davon an einem privaten Investor zu übertragen.

Der zu betrachtende Bereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha.

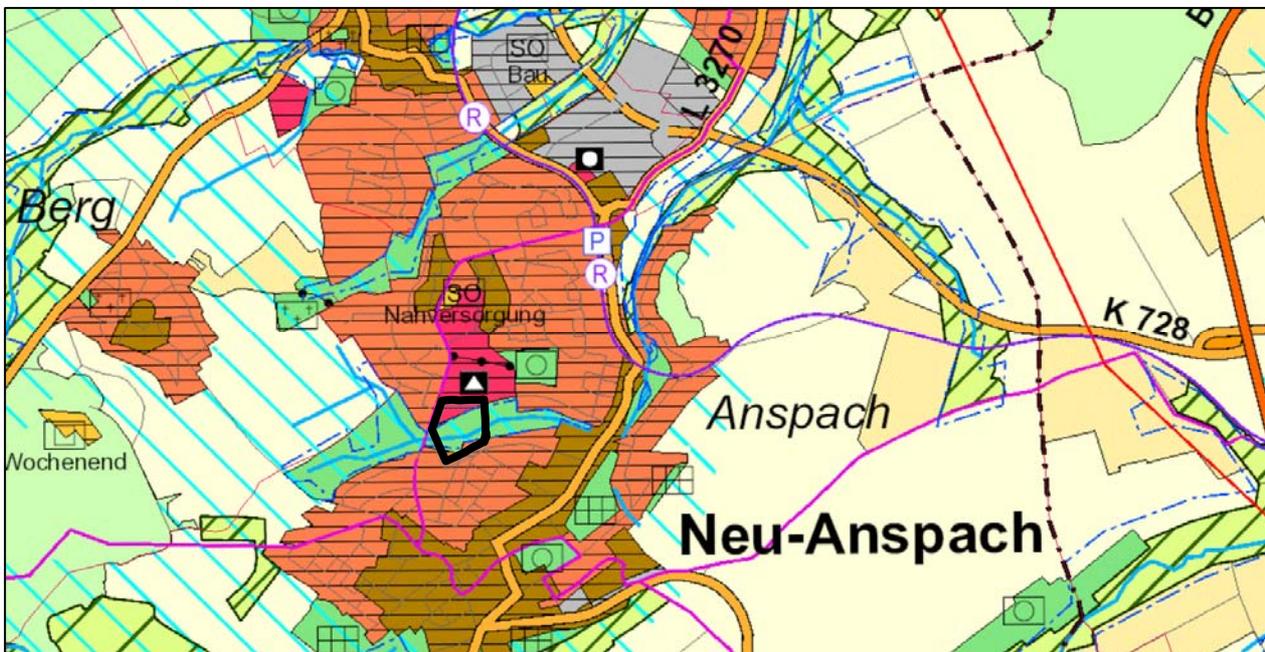
3. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Bereich des Untersuchungsgebietes ist im **Regionalen Flächennutzungsplan 2010** überwiegend als *Flächen für Gemeinbedarf* dargestellt. In Teilbereichen wird zudem ein *Sondergebiet Nahversorgung* dargestellt.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sowie Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



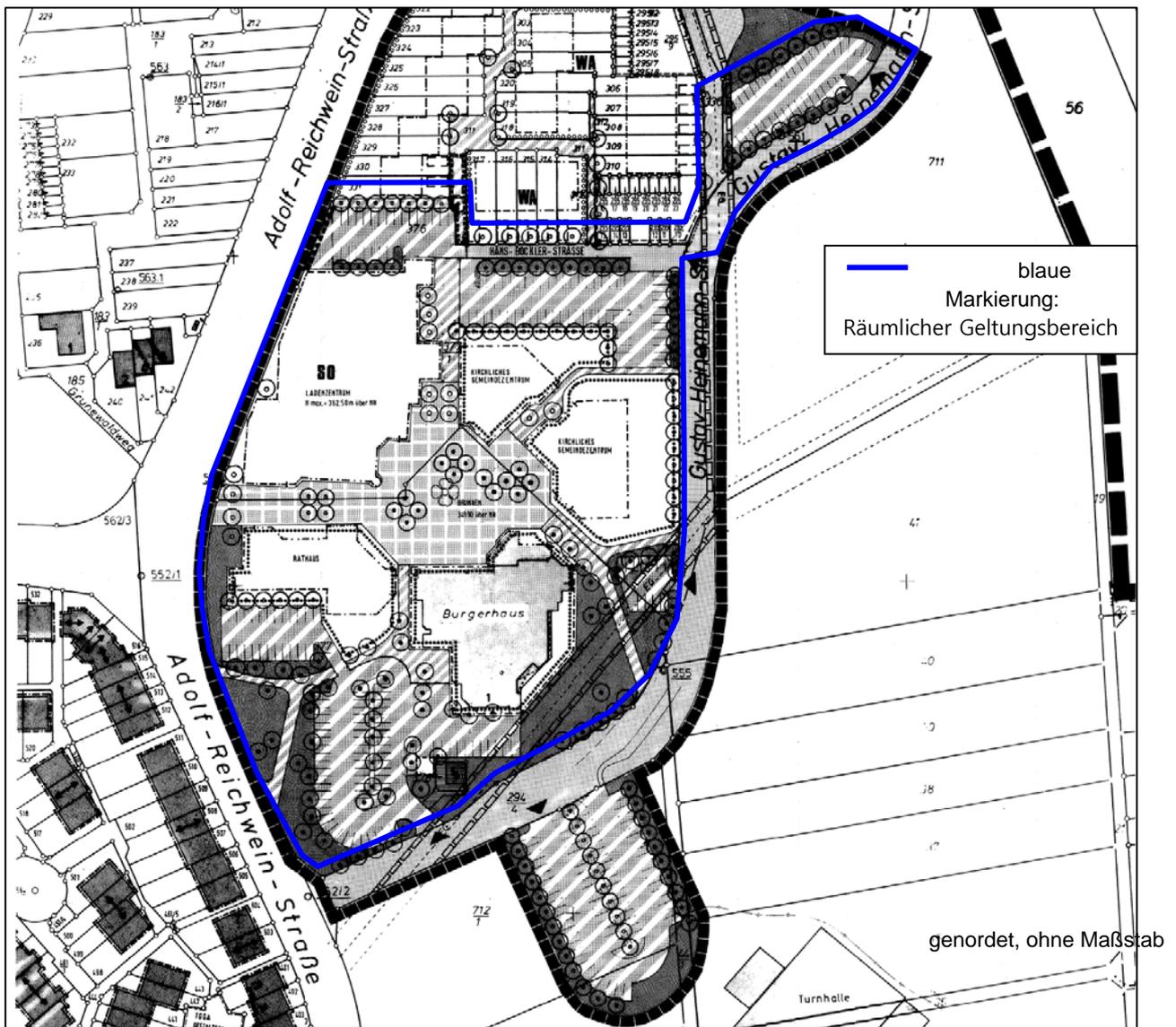
Eigene Darstellung, auf Basis von: Regionalverband FrankfurtRheinMain (10.06.13)
Maßstab

Ausschnitt genordet, ohne

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegend zu betrachtende Fläche befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes „Mitte a“** aus dem Jahr 1979.

Abb. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitte a“ von 1979



Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgte folgende Planziele (*Auszug aus der Begründung*):

Durch Rechtsverordnung gemäß § 53 StBauFG hat die Hessische Landesregierung am 3.12.1973 die Entwicklungsmaßnahme in Neu-Anspach eingeleitet. Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt zentral zwischen den 4 Ortsteilen Anspach, Rod am Berg, Hausen-Arnzbach und Westerfeld. Die erste Realisierungsstufe bis 1985 ist gekennzeichnet durch die Absicht eine funktionsfähige Ortsmitte zu schaffen. Neben dem Bau eines kommunalen Zentrums umfasst die Planung Siedlungsflächen für ca. 3.000 Einwohner.

Die städtebauliche Konzeption wurde anhand eines Investorenwettbewerbes ermittelt.[...]

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/1 vom 1979 regelt die Erschließung des Baugebietes sowie Art und Maß der vorgesehenen Nutzung. Er führt die Nutzungen wie Wohnen, Kommunales Zentrum, kirchl. Zentren, Büros, Praxen, Läden im Einzelnen auf, differenzierte die Bauflächen jedoch nicht in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Nach weitergehender Abstimmung der Bebauung und der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes wurde die Konkretisierung im Bebauungsplan „Mitte a“ ausformuliert. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1979 setzt für den hier in Rede im Wesentlichen folgende Arten der baulichen Nutzung fest:

- Sondergebiet "Ladenzentrum" (heute: Feldbergcenter)
Zur Versorgung der angrenzenden Neubaugebiete mit Gütern des periodischen Bedarfs sind entsprechende Infrastruktureinrichtungen unbedingt erforderlich [...]. Die Standortgunst in unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie das Ziel der Schaffung einer attraktiven und funktionsfähigen neuen Ortsmitte sprechen für eine Ladenauswahl, die über die Bedeutung als Nahversorgungszentrum hinaus eine Angebotsbereicherung für die Gesamtbevölkerung darstellt.

Aus diesem Grund wird ein Sondergebiet "Ladenzentrum" festgesetzt. Es ermöglicht ein vielfältiges Warenangebot in geeigneter Lage. Die Errichtung der Verkaufsfläche ist durch einen Investor vorgesehen, der später Teilflächen an interessierte Geschäftsleute vermietet oder verkauft, Neu-Anspacher Bürger sind als Bewerber vorzuziehen.[...]

- Flächen für Gemeinbedarf (heute: Bürgerhaus und Kirchengemeinden)

Die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf sichert die Errichtung von sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, sowie Gebäuden der öffentlichen Verwaltung. Ihre Bedeutung geht weit über den Entwicklungsbereich hinaus. Sie stellen eine Bereicherung für das gesamte Gemeindegebiet dar und stärken in der Bevölkerung das Bewusstsein von der neuen Ortsmitte.

- Öffentliche Parkflächen

Für die beabsichtigte Nutzung - mit Ausnahme des Wohnens - erforderliche Stellplätze sind als öffentliche Parkflächen vorgesehen. Auf diese Weise kann eine ausreichende und geordnete Stellplatzversorgung sichergestellt werden. Baumpflanzungen lockern die Parkflächen auf und begrenzen sie. Ihre Zufahrten sind auf wenige Punkte konzentriert, um Störungen des fließenden Verkehrs möglichst gering zu halten und die Benutzbarkeit der Parkplatzflächen als Abkürzung auszuschließen. Da die Hauptnutzungszeiten der geplanten Einrichtungen stark voneinander abweichen, - Ladenzentrum und Rathaus werden an Werktagen während der Arbeitszeit stark frequentiert, Kirchen und Bürgerhaus eher abends und am Wochenende -, ist eine Mischnutzung der Parkplätze beabsichtigt. Hierdurch reduziert sich der Flächenverbrauch für Stellplätze zugunsten der öffentlichen Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Zwischen der Gemeinde und den Trägern der verschiedenen Einrichtungen werden zu diesem Zweck entsprechende Vereinbarungen geschlossen.

- Öffentliche Freiflächen

Die Infrastruktureinrichtungen sind umgeben von öffentlichen Freiflächen. Ihre Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg, Marktplatz), um andere verkehrsmäßige Nutzungen (z.B. Parken) zu vermeiden.

Die Raumkanten des Marktplatzes sind durch Baulinien festgesetzt und ermöglichen in Verbindung mit Bepflanzung und Pflasterung eine einheitliche Gestaltung. Dies erscheint im Zentrum der fünf solitären Baukörper besonders wichtig.

Nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens wird der Bebauungsplan a von 1979 geändert, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuordnung und Neubebauung geschaffen werden. Mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes „Mitte a“ werden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1979 ersetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

4. Allgemeine Beschreibung der gewünschten Planung

Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach ausführlichen Diskussionen am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch

eine optionale Erweiterungsfläche und das Grundstück der ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung und möglicher Weise auch Einbeziehung des städtebaulichen Umfeldes sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

Im Zusammenhang mit der Planung werden folgende Ziele / Wünsche verfolgt:

- Wohnnutzung ist gegenüber der Einzelhandelsnutzung als vorrangig zu betrachten, Wohnungen sind ausdrücklich gewünscht, vornehmlich als seniorengerechte Wohnungen und Wohnformen in Ergänzung zu den vorhandenen Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen; Motto: „Wohnresidenz barrierefrei und mittendrin“.
- Der Standort des Lebensmittelvollversorgers (REWE-Markt) soll durch eine bauliche Erweiterung bzw. ggf. Verlagerung langfristig gesichert werden. Hierbei kann es sich auch um eine Teilfläche handeln.
- Durch die Förderung von Restaurationsbetrieben und Sicherung der Biergartenutzung soll die Neue Mitte einen urbanen Charakter entwickeln.
- Die Planungen der evangelischen Kirchengemeinde und der sonstigen Träger sollen soweit wie möglich in das Konzept einbezogen werden. Angestrebt werden kirchliche Räume, barrierefreie altersgerechte Wohnungen, Büroräume für die Pfarrei der katholischen Kirche. Eine mit der Kirchengemeinde koordinierte Planung ist anzustreben.
- Eine kontinuierliche erfolgreiche Nutzung des FBC ist auch bei Nutzungsverlagerungen langfristig anzustreben. Das schließt aber auch ein, dass die Schaufenster nach wie vor einsehbar sein sollen, um eine angemessene Selbstdarstellung der Mieter zu ermöglichen.
- Die Platzgestaltung soll eine Lösung für den Wochenmarkt, das Frühlingsfest und dem Flohmarkt einschließen.
- Ein Anschluss an eine zentrale regenerative Wärmeversorgung ist zu prüfen.
- Die Anfahbarkeit der öffentlichen Stellplätze sollte verbessert werden. Die vorhandene Stellplatzsituation darf sich jedoch keinesfalls verschlechtern. Im Zuge der Neuplanungen soll auch die Möglichkeit der Schaffung einer Tiefgarage untersucht werden.
- Das bestehende Raumangebot (Grünflächen, Stellplätze etc.) wird im Sinne eines „shared-space“ multifunktionalen Nutzungen zugeführt werden müssen.

Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, die stadt eigenen Parkplätze einschließlich der öffentlichen Freiflächen in das Projekt einzubringen und ggf. auch Teile davon an einem privaten Investor zu übertragen. Der öffentliche Charakter des Platzes und die vorangehend genannten Ziele müssen dabei stets gewahrt bleiben. Auch die erforderlichen Parkplätze sollten so weit wie möglich sichergestellt werden oder Ersatzparkraum geschaffen werden.

5. Allgemeine Anforderungen an die Nutzungen

Die Planung gliedert sich in folgende Bereiche:

- Baugrundstücke Flur 45, Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach) sowie 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirche)
- Feldbergcenter (FBC)
- Öffentliche Freiflächen
- Öffentliche Parkplätze (anfahrbar von der Gustav-Heinemann-Straße bzw. von der Hans-Böckler- Straße)

Die Verkehrsflächen sind generell funktionsbezogen zu optimieren und barrierefrei herzustellen. Die Stärkung der Durchgrünung ist besonders zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden, soweit zum Verständnis der Aufgabe erforderlich, ergänzende inhaltliche Angaben zu den einzelnen Bereichen gemacht:

5.1. Anforderungen an die Planung

Baugrundstücke Flur 45, Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach) sowie 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirche)

Die Baugrundstücke umfassen 986 m² und 934 m² und waren ursprünglich für den Bau des Rathauses bzw. der Evangelischen Kirche vorgesehen.

Gewünscht wird Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

Im Baulastenverzeichnis wird mit Eintrag vom 07.03.1984 bestimmt, dass für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sowie für den Nachweis erforderlicher Stellplätze das Grundstück (Flurstück Nr. 386) so behandelt wird, als wenn es mit den Flurstücken Nr. 335, 380, 381, 384 und 762 ein Grundstück bilden würde. Gleiches wurde für den Bereich des jetzigen Feldbergcenters bestimmt.

Erwartet wird neben der nachvollziehbaren Darstellung der Planung eine städtebauliche und stadtgestalterische Gesamtbetrachtung der Neuen Mitte.

Feldbergcenter (FBC)

Das Feldbergcenter wurde 1984 errichtet, entspricht der damaligen Architektursprache verfügt über einen zentralen Treppenaufgang und einen Aufzug und wurde regelmäßig saniert. Vor Ort sind aufgestellt:

- UG: REWE-Markt (1.400 m² Verkaufsfläche (Lebensmittel und Getränke))
- EG: Gaststätte mit Biergarten, Bekleidung (Stil-Echt, Boys & Girls), Nahrungs- und Genussmittel / Spezialitäten (Süße Ecke, einfach Deluxe), Blumen, Schreibwaren (Büroartikel, Grußkarten etc.), Textilpflege / Reinigung, Bäckerei mit Café, Geschenkartikel (Bellini) ,
- 1.OG. Fitnesscenter, Zahnarzt, Musikschule, Praxis für Logopädie, Leerstände

Die Verwaltung erfolgt durch die OPTIMA Ladenzentrum GmbH & Co. OHG, Köln. Betreuender Architekt ist Uli Dornoff, Nauheimer Straße 5, 61250 Usingen.

Den Fortbestand des FBC angenommen, soll vermieden werden, dass hier durch weitergehende Umstrukturierungen Leerstand erzeugt wird. Ein qualitätsvoller Besatz soll langfristig sichergestellt werden.

Erwartet werden, sofern durch die Planung Nutzungsänderungen hier hervorgerufen werden Vorschläge zur dauerhaften Fortentwicklung.

Öffentliche Freiflächen / Parkplätze

Die Flächen werden derzeit überwiegend als Parkplatz für Bürgerhaus, kirchliche Einrichtungen, Feldbergcenter und die Anwohner genutzt. Restflächen sind als Grünflächen angelegt. Der Wochenmarkt findet samstagsvormittags auf dem „Marktplatz“ statt. Für das jährliche Frühlingsfest und den 3-4 Mal im Jahr veranstalteten Flohmarkt wird etwa die Hälfte des Parkplatzes genutzt (zum Platzbedarf für das Frühlingsfest, siehe Fotos) darüber hinaus findet dort auch alle 3 Jahre die Gewerbeausstellung statt.

Erwartet wird

- eine Platzgestaltung unter Einbeziehung der Grünflächen, ggf. Zonierung in Bereiche, die überwiegend dem Parken dienen und solche, bei denen die Aufenthaltsqualität überwiegt, ggfs.

Platzfolge einschließlich Begrünungskonzept. Darüber hinaus soll ein Parkplatzkonzept erstellt werden mit dem Ziel, die Anzahl der Parkplätze beizubehalten oder wenn möglich noch zu erhöhen, um gesteigertem Bedarf durch die im Umfeld geplanten Neubauten zu decken.

- Berücksichtigung des Flächenbedarfs für den Wochenmarkt; Standortvorschlag
- Berücksichtigung des Andienungsverkehrs für den Lebensmittelmarkt
- Berücksichtigung von Feuerwehrezufahrten sowie der rückwärtigen Andienungsmöglichkeit für den großen Saal des Bürgerhauses
- Eine Vermeidung der Verschattung des Marktplatzes sowie einer „Kaminwirkung“ bei Westwind und enger Bebauung

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über das bestehende Straßennetz erfolgen.

Besonderes Augenmerk ist auf die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu richten.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

7. Baugrund

Der Stadt Neu-Anspach liegt für den Bereich des Marktplatzes Bodenuntersuchung vor. Diese Untersuchung liegt als Anlage 12 den Teilnahmeunterlagen bei.

8. Ökologie und Wirtschaftlichkeit

Ziel der Stadt Neu-Anspach ist es, sowohl in ökologischer Sicht als auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eine zeitgemäße und attraktive (Freiflächen-) Nutzung zu erreichen.

Dies soll sich als ökologisches Gesamtkonzept in Bauweise sowie hinsichtlich der Investitions- und Folgekosten in einem der Bearbeitungstiefe entsprechenden, schlüssigen Planungsbeitrag nachvollziehbar widerspiegeln.

9. Baukosten

Auf der Basis des Planungsbeitrages ist eine überschlägige Kostenschätzung zu erstellen.

mit folgenden Änderungen/Ergänzungen beschlossen:

1. Der Wettbewerb soll nicht auf „Barrierefreie Seniorenwohnungen“ beschränkt werden. Die Ausschreibungsunterlagen sollen auf „Barrierefreie Wohnungen“ geändert werden.
2. In Ziffer 9 der Beurteilungskriterien soll die gewünschte aufgelockerte Bebauungsart deutlicher gemacht werden.

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

3.3 60-13-29 Betriebsverlagerung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, in den Bereich des Deponieparkes Brandholz Grundsatzentscheidung Vorlage: 175/2013

Wilfried Lang regt an, eine vernünftige städtebauliche Nachnutzung der alten Betriebsstätte sicherzustellen.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. zur Betriebsverlagerung der Firmen Röhrig GmbH & Co KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, in den Bereich des Deponieparkes Brandholz auf einer Teilfläche des

Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 10/10 gemäß § 2 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deponiepark Brandholz-Schrotthandel aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstücke 10/5, 10/9 und Teilflächen der Grundstücke 10/8 und 8/3.

Planziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH.

Kostenträger für das Verfahren ist die Rhein-Main-Deponie;

2. beim Regionalverband Frankfurt die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu beantragen und
3. nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Teilfläche von ca. 10.000 m² des Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 10/10 an die RMD zum Preis von 35,00 €/m² zu verkaufen.

Die Vertrags- und Vertragsfolgekosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

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

3.4

Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach

Beschlussfassung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Vorlage: 156/2013

Uwe Kraft interessiert, wer Inhaber des Rechtes der von der Bergaufsicht angesprochenen Aufsuchung von Erdwärme ist.

Anmerkung:

Nach Rücksprache mit der Bergaufsicht wurde nach dem Bundesberggesetz ein Erlaubnis Antrag für ein Feld von Wiesbaden – Nordostgrenze – bis an die nordöstliche Stadtgrenze von Neu-Anspach gestellt. Dabei geht es nun um 4 potentielle Standorte außerhalb von Neu-Anspach. Der Inhaber der Konzession darf aus datenschutzrechtlichen Gründen (Konkurrenzschutz) nicht genannt werden. Erst bei tatsächlicher Nutzung werden die betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt.

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan An der Eisenbahn die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m § 4 a Abs. 3 BauGB und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. DB Services Immobilien GmbH

Schreiben vom 03.05.2013 (Zchn. TÖB-FFM-13-9088/Fi)

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch den o. g. Bebauungsplan werden die Belange der Deutschen Bahn AG nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Bahnstrecke befindet sich nicht im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Die Strecke wird von der Hessischen Landesbahn GmbH betrieben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2. Deutsche Telekom Technik GmbH
Email vom 18.06.2013**

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

Wir geben jedoch folgenden fachlichen Hinweis:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Eine Neuverlegung oder Mitverlegung seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH ist nicht vorgesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**3. Fraport AG
Schreiben vom 16.05.2013 (Zchn. RAV-AP vi-wi)**

Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 17.12.2012.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 17.12.2012 wurden jedoch keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

**4. hessenARCHÄOLOGIE
Schreiben vom 13.05.2013**

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen, so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**5. Hochtaunuskreis – FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 27.05.2013 – Az: 60.00.06**

Zu dem o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans umfasst ein durch Wohnnutzung geprägtes, innerörtliches Gebiet zwischen Taunusbahn und dem Gewerbegebiet „Im Feldchen“ mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha. Ziel der Planung ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bei einem überwiegenden Erhalt der rückwärtigen Gärten als private Grünflächen, in dem bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilten Bereich.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem angrenzenden Gewerbegebiet wird der gesamte Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Die erneute Offenlage wird nach erfolgten Änderungen des Entwurfs in Folge von eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung und Offenlage im Dezember 2012 erforderlich. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten/ergänzten Teilen des Entwurfs möglich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Von der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren abgesehen.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von den Änderungen/Ergänzungen nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgetragen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

**6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom 03.05.2013 (Zchn. N1-PM1 – fb)**

Auf Ihre Anfrage vom 24.04.2013 können wir Ihnen heute mitteilen, dass nach Rücksprache mit unseren zuständigen Fachabteilungen, gegenüber den Änderungen des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“, weiterhin keine Einwände bestehen. Wir berufen uns daher auf unser Schreiben vom 19.12.2012 und die Entscheidungen aus Ihrem Schreiben vom 24.04.2013 (*Stellungnahme auf unser Schreiben vom 19.12.2012*), welche hiermit weiterhin Bestand behalten.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 19.12.2012 wurden ausschließlich Hinweise vorgebracht, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf zur zweiten Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

**7. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 28.04.2013 (eingegangen 31.05.2013) Az. III 31.2 -61d 02/01-92**

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat in den Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf folgendes hin:

Das Gebiet obiger Planung wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

**8. Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom 11.06.2013 - I 18KMRD-6b 06/05-N 613-2013**

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

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

9. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 06.05.2013 (Zchn. Neu-Anspach 9/13/Bp)

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Anregung wird entsprochen.

10. Syna GmbH Schreiben vom 15.05.2013

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 24.04.2013, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 08.01.2013. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 08.01.2013 wurden Hinweise zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie allgemeine Hinweise vorgebracht, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf zur weiteren Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Auch wurden die relevanten Versorgungsleitungen bereits nachrichtlich in die Planzeichnungen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

11. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Schreiben vom 13.05.2013

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant, zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf zur zweiten Offenlegung in die Begründung zum

Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3.5 **Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: 157/2013**

Beschluss:

Der Bebauungsplan An der Eisenbahn wird gemäß § 10 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3.6 **60-13-04 Bebauungsplan Gartengebiet Haintriesch, Gemarkung Rod am Berg 1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen 2. Entwurfsbeschluss Vorlage: 173/2013**

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanentwurf Gartengebiet Haintriesch, Gemarkung Rod am Berg, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. hessenARCHÄOLOGIE Schreiben vom 19.03.2013

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 2 HDSchG sind korrekt.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 18.03.2013, Az. 60.00.06

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die planungsrechtliche Absicherung eines am östlichen Ortsrand von Rod am Berg gelegenen, bereits überwiegend bestehenden Kleingartengebiets mit einer Größe von 0,6 ha in Verbindung mit einer geringfügigen Neuausweisung von Kleingartenparzellen. Die Neuausweisung erfolgt dabei auf zwischen den vorhandenen Gärten befindlichen, extensiv genutzten Grünlandstreifen. Eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer erwerbsmäßigen Landnutzung erfolgt gemäß den unserer Behörde zur Verfügung stehenden Daten nicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die planerische Aufarbeitung und nachträgliche Legalisierung des Gebiets wird vom Grundsatz her begrüßt. Aus der Neuausweisung einer geringen Anzahl von Gartenparzellen ist keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft abzuleiten.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der sich in Folge der Eingriffsbilanzierung gegebenenfalls ergebende Ausgleichbedarf sollte jedoch zwingend durch entsprechende Festsetzungen in Bezug auf die Pflanzungen und die Gestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert werden, um eine weitere Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist die Planung nach den Bereichen zu differenzieren, in denen lediglich eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen, für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten vorbereitet. Für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen kommt die Festsetzung zum Tragen, dass je Gartengrundstück pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen ist. Die hierüber zu erzielenden naturschutzfachlichen Aufwertungen dienen als adäquater Ausgleich in diesen Bereichen. Für die planungsrechtlich vorbereitete Neuausweisung von Gartenbereichen wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich im Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten. In den Bebauungsplan wurden daher entsprechende Festsetzungen für die Fläche aufgenommen. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ist durch die Aufnahme der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche nicht gegeben.

Unter Voraussetzung einer entsprechenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes gibt es seitens des Fachbereiches **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, zumal ein wesentlicher Anteil der Flächen bereits seit 1957 als „Grabland“ genutzt wurde. Eine abschließende Beurteilung der angedachten Maßnahme ist unsererseits allerdings erst nach Vorlage einer aussagekräftigen artenschutzrechtlichen Prüfung durchführbar. Die in Verbindung mit den entsprechenden Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse sind bei der Planung der Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann angemerkt werden, dass eine besondere Betroffenheit des Artenschutzes insgesamt nicht gegeben ist, da ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge aufgrund des geringen Vorkommens des Großen Wiesenknopfes (Funktion als potenzielle Nektar- und Raupenpflanze) innerhalb der Grünlandbestände auszuschließen ist sowie sämtliche für Vögel und Fledermäuse interessante Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und in den bestehenden Gärten lediglich die bereits seit langem bestehende Nutzung abgesichert also beibehalten wird. Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten. In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf den bestehenden Pflanzenbestand sind etwaig vorhandene ältere Bäume zu erhalten und deren Erhalt im Rahmen der Planungen festzusetzen.

Der Anregung wird gefolgt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die innerhalb des Plangebietes bestehenden Bäume entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Auch wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich nunmehr eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Angaben zum Grad der maximalen Oberflächenversiegelung zu erhaltenswerten und ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen und etwaig vorzunehmenden Pflanzungen sind zu ergänzen bzw. festzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Diesbezügliche Ausführungen wurden jedoch bereits zum Vorentwurf in den Umweltbericht aufgenommen, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Ferner wurden auch bereits entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

**3. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 26.03.2013, Az. III 31.2-61d 02/01-96**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Der ca. 0,6 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 – StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Vorranggebietes für Landwirtschaft, der Fläche für die Landbewirtschaftung sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Die westlich angrenzende Wohnbaufläche, Bestand, die gleichzeitig auch das regionalplanerische „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ beinhaltet, wird randlich berührt. Die geplante Gartennutzung steht nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Ausweisungen, so dass aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen den Planentwurf bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Ich weise jedoch seitens des Dezernats Bergaufsicht auf Folgendes hin:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Forderungen gestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714, richten, schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 63278 Darmstadt, zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde entsprechend beteiligt und hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

4. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 12.03.2013, Az.: Neu-Anspach 6/13/Bp

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain fachlich keine Bedenken. Formal wird auf Folgendes hingewiesen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen bezüglich der Abweichung der Bebauungsplan-Festsetzung „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten“ von den Darstellungen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Fläche für die Landbewirtschaftung“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Wohnbaufläche, Bestand“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zum Erfordernis einer entsprechenden Änderung werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Darstellung in „Grünfläche Wohnungsferne Gärten“ wird der Verbandsversammlung in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Falls der Bebauungsplan vor Abschluss des Änderungsverfahrens rechtswirksam werden soll, ist er dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Jürgen Gröninger, Schumannstraße 12 Schreiben vom 27.03.2013

In der Begründung des Bebauungsplans wird unter 2.1 festgestellt, dass je Grundstück nur eine Gartenhütte oder Gartenlaube zulässig ist. In der Beschreibung des Geltungsbereichs wird jedoch der Begriff Flurstück verwendet. Dies kann möglicherweise zu Missverständnissen führen, wenn es beim Flurstück 73/1 (Kirchenland) um die Frage nach der zulässigen Anzahl von Gartenhütten bzw. Gartenlauben geht, da dieses Flurstück in Parzellen aufgeteilt ist, die z.T. als Gärten genutzt werden und mit Gartenhütten bebaut sind und auf dem noch unbebautem Grünland nach in Krafttreten des Bebauungsplans ggf. weitere Gärten eingerichtet werden sollen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Um diese Missverständnisse auszuschließen, rege ich an, diese besondere Situation zu berücksichtigen und eine Gartenhütte bzw. Gartenlaube je Grundstück bzw. Parzelle zuzulassen und den Text entsprechend zu ergänzen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die textliche Festsetzung wird zum Entwurf des Bebauungsplans entsprechend angepasst.

III. Entwurfsbeschluss

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

3.7 60-13-05 Bebauungsplan Gartengebiet Im Weiher, Gemarkung Westerfeld

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

eingegangenen Stellungnahmen

2. Entwurfsbeschluss

Vorlage: 172/2013

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanentwurf Gartengebiet Im Weiher, Gemarkung Westerfeld die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Hochtaunuskreis, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 18.03.2013

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Ausweisung eines Gebiets zur Anlage von wohnungsfernen Gärten nordöstlich der Ortslage von Westerfeld. Der Bereich befindet sich zwischen bereits vorhandenen Kleingärten und einem Gewerbebetrieb. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 0,6 ha und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als relativ hofnahe Weidefläche eines im Nebenerwerb bewirtschafteten Pensionspferdebetriebs.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Fläche war bereits Gegenstand einer Vorabstimmung mit der Stadt Neu-Anspach, in der von Seiten unserer Behörde die Wertigkeit des Standortes für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der bestehenden, relativen Hofnähe dargelegt wurde. Diese durchaus gewichtige Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft steht der Planung nach wie vor entgegen. Vom Grundsatz her ist der Standort aufgrund seiner Lage zwischen einem bestehenden Kleingartengebiet und dem Gewerbeunternehmen (Möbelherstellung) jedoch sinnvoll gewählt. Vor diesem Hintergrund werden die Interessen der Landwirtschaft gegenüber der Planung zurück gestellt, soweit für die geplanten wohnungsfernen Gärten nachweislich in dem Umfang ein Bedarf besteht.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Neu-Anspach liegen etwa 40 Anfragen von Interessenten für entsprechende Gartengrundstücke vor, sodass nachweislich ein Bedarf besteht.

Gemäß dem derzeit vorliegenden Vorentwurf sind abschließende Aussagen bezüglich eines naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf aufgrund der bisher ungünstigen Witterungslagen zur Datenerhebung noch nicht möglich. Diesbezüglich wird auf das weitere Verfahren verwiesen und sich gegebenenfalls noch ergebende externe Ausgleichserfordernisse. Sollten in diesem Zusammenhang weitere landwirtschaftliche Flächen zur Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs beeinträchtigt werden, so wird dieser Planung schon heute deutlich widersprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans bietet sich die Möglichkeit der Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend besteht jedoch keine Möglichkeit zur vollständigen Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden daher als Ausgleich insgesamt 53.733 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Neu-Anspach zugeordnet. Von einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird demnach abgesehen.

Unter Voraussetzung einer entsprechenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes, gibt es seitens des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Eine abschließende Beurteilung der angedachten Maßnahme ist unsererseits allerdings erst nach Vorlage einer aussagekräftigen artenschutzrechtlichen Prüfung durchführbar. Die in Verbindung mit den entsprechenden Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse sind bei der Planung der Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann angemerkt werden, dass die vorhandene Pferdeweide überwiegend artenarm ausgeprägt und demzufolge naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung ist. Einzig in den nordöstlichen Randbereichen sind noch einige Magerkeitszeiger anzutreffen, die in diesen Bereichen für eine mittlere (durchschnittliche) Wertigkeit sorgen. Besondere Funktionen des Plangebietes für den Artenschutz sind nicht gegeben. Insbesondere beschränkt sich das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes mit seiner potenziellen Funktion als Nektar- und Raupenpflanze für die europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf wenige Einzelpflanzen innerhalb des gesamten

Plangebietes. Ein entsprechendes Faltervorkommen ist daher auszuschließen. Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt darüber hinaus, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten. In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die in den vorliegenden Unterlagen im Rahmen der textlichen Festsetzungen (2.0) und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (3.0) formulierten Vorgaben sind sehr zu begrüßen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Überdies sind allerdings Angaben zum Grad der max. Oberflächenversiegelung, zu erhaltenswerten und ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen und etwaig vorzunehmenden Pflanzungen zu ergänzen bzw. festzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Diesbezügliche Ausführungen wurden jedoch bereits zum Vorentwurf in den Umweltbericht aufgenommen, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Ferner wurden auch bereits entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

**2. NRM Netz-Dienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom 25.03.2013, Az: N1-PM1 – fb**

Auf Ihre Anfrage vom 18.02.2013 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ der Stadt Neu-Anspach folgende Einwände bestehen:

Gas-Hochdruck:

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird von Seiten der Sparte Gas-Hochdruck Einspruch eingelegt, da innerhalb des ausgewiesenen Flurstücks mit der Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 129/1 der Bestand unserer Gas-Hochdruckleitung Nr. 1020 gegeben ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der genaue Verlauf der Gas-Hochdruckleitung wurde in einer ergänzenden Stellungnahme vom 15.07.2013 mitgeteilt. Demnach wird der südliche Teil des Plangebietes vom Trassenverlauf durchquert.

Die laut Begründung zum Bebauungsplan zugelassene Erschließung und Bebauung gefährdet den Bestand sowie den Betrieb der Gas-Hochdruckleitung und schließt somit eine Zustimmung zum Bebauungsplan in der vorliegenden Form und des Inhaltes aus.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Verlauf der Gas-Hochdruckleitung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von insgesamt 6,0 m nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurden entsprechende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen sowie ergänzende textliche Festsetzungen getroffen, die eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern im Bereich der Leitungsstrasse ausschließlich. Da insofern eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Leitungsbetriebs planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann, wird nach diesseitiger Auffassung eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Belangen der NRM Netzdienste Rhein-Main gesehen. Die Stadt Neu-Anspach hält demnach an der geplanten Ausweisung von Grünflächen in diesem Bereich weiterhin fest.

Allgemein:

Wir bitten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung als auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für Ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an. Für Rückfragen zur Online-Anfrage wenden Sie sich bitte an unsere Netzauskunft unter der Nummer 069 213-26633.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und einschließlich der weiteren Hinweise der ergänzenden Stellungnahme vom 15.07.2013 zur Berücksichtigung im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird im Übrigen auf die vorgenannten Ausführungen.

3. Ortsbauernverband Westerfeld Schreiben vom 19.03.2013

Grundsätzlich ist gegen ein zusätzliches Gartengebiet aus landwirtschaftlicher Sicht nichts einzuwenden. Die geplante Standortwahl Im Weiher eignet sich aus unserer Sichtweise jedoch nicht für ein Gartengebiet, da die Bodenverhältnisse dort zu schwer und stellenweise auch Staunässe vorhanden ist. Selbst bis heute wird das Grundstück nur als Grünland bewirtschaftet, und das hat seinen Grund!

Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung aus Sicht der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Ferner kann angemerkt werden, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bereits Gartengrundstücke in Bereichen mit vergleichbaren Bodenverhältnissen und Standortgegebenheiten ausgewiesen wurden und auch als solche genutzt werden. Die Stadt Neu-Anspach hält demnach an der geplanten Ausweisung von Grünflächen in diesem Bereich weiterhin fest.

Des Weiteren sollte entlang des Hauptzugangswegs zum Kirchborn eine geringe Einfriedung (geringe Zaunhöhe ebenso der Hecken und Gehölze) sowie größtmögliche Abstände zum Teerweg eingehalten werden aufgrund hoher Auslastung durch die Landwirtschaft (es sollten auch zwei Schlepper oder Schlepper und ein Pkw aneinander vorbeikommen können).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen sowie deren maximaler Höhe von jeweils 1,50 m enthalten. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs wird vorliegend nicht gesehen, sodass von weiteren Festsetzungen oder einer Anpassung der Plankonzeption abgesehen werden kann.

Ebenso sei zu überprüfen, ob sich die in der Planung vorgesehenen Parkplätze als ausreichend erweisen, da immerhin 16 neue Gärten entstehen sollen.

Wir bitten dadurch die Stadtverwaltung um Anhörung unserer Bedenken und stehen gerne bei der Weiterentwicklung mit unserer Ortskenntnis zur Seite.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes werden jedoch als ausreichend erachtet.

4. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 21.03.2013, Az.: III 31.2-61d 02/01-95

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Der Plangeltungsbereich des geplanten Gartengebietes liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 – StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Fläche für die Landbewirtschaftung und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Die geplante private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen, so dass gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Ich ersehe jedoch seitens des Dezernats Bergaufsicht auf Folgendes hin:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Forderungen gestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151 125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde entsprechend beteiligt und hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

5. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 12.03.2013, Az: Neu-Anspach 5/13/Bp

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain fachlich keine Bedenken. Formal wird auf Folgendes hingewiesen:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen bezüglich der Abweichung der Bebauungsplan-Festsetzung „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten“ von den Darstellungen „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zum Erfordernis einer entsprechenden Änderung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Darstellung in „Grünfläche Wohnungsferne Gärten“ wird der Verbandskammer in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Falls der Bebauungsplan vor Abschluss des Änderungsverfahrens rechtswirksam werden soll, ist er dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

6. Syna GmbH Schreiben vom 04.03.2013

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.02.2013, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungseinrichtungen auszugehen.

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 26.08.2011:

Wir beziehen uns auf Ihre Mail vom 24.08.2011, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Hier verweisen wir auf die vorhandenen Erdkabel und Freileitungen unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen (siehe Anlage). Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Für unser 110kV und 20kV-Freileitungen, welche durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen, sind die im Anschluss genannten Sicherheitshinweise zur Vermeidung von Unfällen unbedingt zu beachten.

Der Abstand zu unseren 20kV-Freileitungen ist nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff einzuhalten.

Der Abstand zu unserer 110kV-Freileitung ist nach DIN VDE 0210 Teil 1 einzuhalten.

Der Schutzstreifen der 110kV-Freileitung beträgt 40 m, jeweils 20 m links und rechts der Leitungsachse. Der Schutzstreifen der 20kV-Freileitungen beträgt 22 m, jeweils 11 m links und rechts der Leitungsachse, sowie 18 m, jeweils 9 m links und rechts der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen sind Leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen), unzulässig. Des Weiteren sind die Lagerung von Kraftstoffen und anderer Feuergefährdender Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig.

Bei Bauarbeiten in der Nähe der 110/20kV-Freileitungen sind bei Einsatz von Baggern, LKW mit kipprbarer Ladefläche und sonstigen Baugeräten die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft.

Da schon die Annäherung an die 110/20kV-Freileitungen zum Überschlag führen kann, sind die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten besteht hier Lebensgefahr für den Fahrzeugführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen.

Die Baufahrzeuge dürfen nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 110/20kV-Freileitungen geparkt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen der Freileitungen ist nicht gestattet.

Des Weiteren muss gewährleistet sein, dass die unter den 110/20kV-Freileitungen und deren Schutzstreifen angepflanzten Bäume und Sträucher regelmäßig zurückgeschnitten bzw. ausgeästet werden.

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

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

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

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

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

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

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel. 06081/44771-151, vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt

III. Entwurfsbeschluss

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

4. Mitteilungen des Magistrats

Entfällt.

5. Anfragen und Anregungen

Wilfried Lang bittet, beim Regenrückhaltebecken unterhalb des Baugebietes Westerfeld zur Vermeidung der Verunkrautung eine Bepflanzung vorzunehmen.

Da die Stadt die Folgekosten der Pflege nicht sicherstellen kann, ist keine weitere Anpflanzung geplant.

Wilfried Lang weist darauf hin, dass Anlieger im Eschbacher Weg auf die nicht sehr übersichtliche Einfahrt zum Lavendelweg aufmerksam gemacht haben.

Die Verwaltung ist bereits dabei, die Situation während der Bauphase zu verändern und den Schwerverkehr auf den für die Erschließungsarbeiten genutzten Feldweg zu verlegen.

Heinz Buhlmann
Vorsitzender

Viola Feldmann
Protokollführerin



Datum, **14.08.2013** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/192/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.08.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.08.2013	
Haupt- und Finanzausschuss	02.09.2013	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2013	

**Straßenerneuerung
Festlegung der Erneuerungsmaßnahme 2014**

Sachdarstellung:

1. Vorgeschichte

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses vom 10.03.2011, Vorlage 40/2011 wurde die Erneuerung der Hauptstraße zwischen Reuterweg und Grundgasse für das Jahr 2011 beschlossen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Oerter, Siegen, beauftragt.

In einer ersten Bürgerversammlung am 17.06.2011 wurde den Anliegern die geplante Straßenbaumassnahme mitgeteilt. Von den Anliegern wurden Anregungen gegeben, die im Zuge der zu erstellenden Entwurfsplanung, soweit möglich, eingearbeitet werden sollten. In einer weiteren Bürgerversammlung am 27.10.2011 mit anschließender Sitzung des BPWA wurden von dem Ingenieurbüro Oerter zwei Ausbauprodukte für die Hauptstraße vorgestellt.

Die Variante 1 beinhaltet die Anlegung eines einseitigen Gehweges mit einer Breite von 1,20 m auf der Seite der geraden Hausnummern und einer Fahrbahnbreite von 4,52 m. Nachteil dieser Variante ist, dass es auf der Seite der ungeraden Hausnummern keine Aufstellfläche für Fußgänger gibt, und der Begegnungsverkehr eine Engstelle hat.

Die Variante 2 geht von beidseitigen Gehwegen von 1,20 m aus, die Fahrbahn hat dann an der engsten Stelle nur eine Breite von 3,75 m. Diese Variante ist eindeutig besser für die Fußgänger, hat aber den Nachteil, dass der Begegnungsverkehr eingeschränkt ist.

Die Meinung der Anlieger war unterschiedlich, letztendlich sollte aber die Variante 2 mit beidseitiger Gehwegführung mit den Anregungen der verstärkten Einengung, aber in kürzeren Abständen weiterentwickelt werden.

Im Bereich der Grundgasse sollte eine weitere behindertengerechte Querung vorgesehen werden. Es sollte weiter eine temporäre Aufteilung des Schwerlastverkehrs analog dem „Hamburger Modell“ geprüft werden. Von dem Ingenieurbüro wurde die Planung weitergeführt und den Anliegern des Ausbaubereiches am 25.01.2012 vorgestellt.

Eine endgültige Entscheidung über die umzusetzende Variante wurde nicht getroffen. Als Ergebnis wurde mit den Anliegern ein Kompromiss geschlossen, der die Zurückstellung der Erneuerung der Hauptstraße bis zur Fertigstellung des 4. Bauabschnittes der Heisterbachstraße zum Inhalt hatte. In der Sitzung des BPWA vom 02.02.2013, Vorlage 25/2012 wurde deshalb beschlossen, die Erneuerung der Hauptstraße in Hausen-Arnzbach bis zur Fertigstellung der Heisterbachstraße (4.BA) zurückzustellen, wobei die Verwaltung davon ausging, dass dies in drei bis vier Jahren der Fall sein wird.

2. Weitere Vorgehensweise

In der Haushaltsgenehmigung des Haushaltes 2013 sind von der Kommunalaufsicht mehrere Auflagen erlassen worden. So wurde unter Punkt 5 dieser Auflagen gefordert, umgehend eine Straßenbeitragsatzung zu erlassen und in Kraft zu setzen.

Dies bedeutet, dass bei einer Erneuerung der Hauptstraße nach Inkraftsetzung der Straßenbeitragsatzung, entgegen der bereits in 2011 beschlossenen Erneuerung die Anlieger nun Straßenbeiträge für die Erneuerung zu leisten hätten. In Anbetracht des Zustandes der Hauptstraße und des mit den Anliegern der Hauptstraße getroffenen Kompromisses über eine spätere Straßenerneuerung wird vorgeschlagen, die Erneuerung der Hauptstraße wie bereits für das Jahr 2012 beschlossen, nun in 2014 vorzunehmen und vor Inkrafttreten der Straßenbeitragsatzung zu beenden. Hierzu sollten in einer weiteren Anliegerversammlung, Mitte September 2013, die betroffenen Anlieger informiert und die Ausbauvariante festgelegt werden.

Für die von dem Ingenieurbüro Oerter erstellte Entwurfsplanung wurden Kosten für die reine Straßenerneuerungsmaßnahme von 605.000 € berechnet. Inklusivem Ingenieurhonorar, Erneuerung der Straßenbeleuchtung, Kosten für Vermessung, Beweissicherung und sonstiger Nebenkosten werden für die Baumaßnahme 680.000 € benötigt.

Im Zuge der Gesamtbaumaßnahme sind auch Kanal- und Wasserleitungshausanschlüsse zu erneuern, die über den Wirtschaftsplan der Stadtwerke zu berücksichtigen sind. Es wird vorgeschlagen, die Erneuerung der Hauptstraße in Hausen-Arnzbach im Jahre 2014 durchzuführen und hierfür Haushaltsmittel in Höhe von 680.000 € in den Haushalt 2014 einzustellen. Weiter wird beschlossen, die Planung für die Straßenerneuerung nach der Anliegerversammlung, Mitte September 2013, weiterzuführen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. Die bereits begonnene Planung für die Erneuerung der Hauptstraße, zwischen dem Reuterweg (K 723) und der Grundgasse fortzuführen und die Erneuerung des Straßenabschnittes in 2014 durchzuführen.
2. Im Haushalt 2014 die erforderlichen Mittel in Höhe von 680.000 € einzustellen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister



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

Datum, **24.07.2013** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/169/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.08.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.08.2013	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2013	

**60-13-03 Projekt Barrierefreie Seniorenwohnungen in der Neuen Mitte
Ausschreibungstext Investorenauswahlverfahren**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.04.2013 den Grundsatzbeschluss zur Ausschreibung eines Investorenwettbewerbes gefasst.

Festgelegt wurde, dass der Entwurf des Ausschreibungstextes nach Abstimmung mit den unmittelbar Betroffenen und vor Veröffentlichung zur Beschlussfassung vorgelegt werden sollte.

Der im Beschlussvorschlag dargestellte Entwurf des Ausschreibungstextes wurde mit Vertretern des Gewerbevereins, der Optima, des Wirtschaftsbeirates und der Evangelischen Kirchengemeinde am 09.07.2013 abgestimmt. Aus Sicht des Wirtschaftsbeirates und der Evangelischen Kirchengemeinde wurde der Ausschreibungstext für gut, nicht zu stark einschränkend und damit offen für Ideen der möglichen Investoren beurteilt.

Sehr kritisch und ablehnend haben sich der Vertreter des Gewerbevereins und die Vertreter der Firma Optima zur Aufnahme des Planungswunsches der Einzelhandelsnutzung ausgesprochen. Von deren Seite ist man der Auffassung, dass genug Einzelhandel in diesem Bereich vorhanden ist und bei Ansiedlung von weiteren Geschäften bzw. bei Umsiedlung des REWE-Marktes die vorhandenen Geschäfte keine Zukunft mehr haben. Auch wird ein mögliches Projekt südlich des Feldbergcenters als nicht erstrebenswert angesehen. Angeregt wurde, durch städtebauliche Vorgaben dies auszuschließen und die Bebauung eher auf den Parkplatz in der Hans-Böckler-Straße zu lenken.

Von Seiten der Optima wurde auch darauf hingewiesen, dass der REWE-Markt keine Veränderungswünsche mehr hat und im Feldbergcenter verbleiben möchte. Eine daraufhin erneut vorgenommene Abstimmung mit der REWE ergab, dass zwar der in 2014 auslaufende Mietvertrag um weitere 5 Jahre zunächst verlängert wurde, jedoch die REWE auch weiterhin an einer Optimierung der Verkaufsfläche in diesem Bereich interessiert ist.

17 Interessenten haben sich schon zur Teilnahme vormerken lassen. Die Ausschreibung soll in der Presse und auf der Homepage der Stadt veröffentlicht werden.

Geplant ist nach Ablauf der Ausschreibung, dass allen Interessenten die Möglichkeit zur Vorstellung ihrer Bewerbungen in einer gemeinsamen Sitzung des Magistrats und des BPWAs gegeben wird. Nach einer dann vorzunehmenden Vorprüfung nach den Beurteilungskriterien (Ziffer 8 Teil A der Ausschreibung) soll

dann in einem noch zu bestimmenden Auswahlgremium (Mitglieder des Magistrats, des BPWAs, Vertreter der Fraktionen) eine Empfehlung zur Vergabe ausgearbeitet werden.

Finanzierungsmittel sind bei der Kostenstelle 61511100 - städtebauliche Planung und Entwicklung - Sachkonto 6120900- Aufwendungen für Ortsplanungen durch Dritte - vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Für das Projekt Wohnbebauung - vorzugsweise für barrierefreie Seniorenwohnungen - in Kombination mit Einzelhandelsflächen und zusätzlich möglichen Nutzflächen für Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstück 386 bzw. den umliegenden Flächen und den Grundstücken der Evangelischen Kirchengemeinde Flurstücke 382/1, 382/2 und 382/3 in der Neuen Mitte wird die Ausschreibung des

Investorenauswahlverfahren

Einladung

Teil A - Rahmenbedingungen

1. Anlass und Zweck des Investorenauswahlverfahrens

Die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und die landschaftlich reizvolle Lage gewährleisten, dass die Stadt Neu-Anspach auch weiterhin ein bevorzugter Wohnstandort sein wird. Die Stadt mit den derzeit rd. 14.648 (Stand Dezember 2012) Einwohnern verfügt nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (von 1973 bis 2013) über einen hohen Standard an bestehender Infrastruktur, die insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Sportstätten etc. sowie die Anbindung der Bereiche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), ein über den Bestand hinausgehendes Nutzungspotenzial aufweist. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme war als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ Neu-Anspach u.a. auch die Bildung einer „Neuen Mitte“ mit der Zielvorstellung, dass das Zentrum ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität ergeben soll. Anzutreffen sind bisher in diesem Bereich das Bürgerhaus, das Feldbergcenter mit seinen unterschiedlichen Mietern von Rewe bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäfte, zwei Kirchen, große Parkplatzflächen auf denen sowohl der Wochenmarkt als auch das Frühlingsfest und der Flohmarkt stattfinden, Ärzte, Apotheke, Bücherei, Jugendhaus (seit 1997), mehrere Kindertagesstätten und die Gesamtschule. Es wurde entschieden, die wenigen Baulücken in der Neuen Mitte nicht zwingend während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen, da dadurch nur kurzfristig praktikabel erscheinende Bebauungen/Nutzung entstehen könnten. Anstelle dessen wurden öffentliche Grünflächen als Interims-Lösungen erstellt. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach umfangreichen Diskussionen gegenwärtig am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine Fläche der Ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Alle öffentlichen Bereiche sollten Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines ausreichenden Parkraumes soll hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Die Chance, einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sollte hierbei nicht ungenutzt bleiben.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und mit Bezug auf eine im Vorfeld durchgeführte Bedarfsanalyse sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE- Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

2. Einladender

Zum Investorenauswahlverfahren laden ein:

der Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26-28
61267 Neu-Anspach

vertreten durch Herrn Bürgermeister Hoffmann und die 1. Stadträtin Frau Luise Drescher-Barthel

und die

Evangelische Kirchengemeinde
Friedrich-Ebert-Straße 18
61267 Neu-Anspach

Vertreten durch den 1. Vorsitzenden Hubert Marx und die 2. Vorsitzende Claudia Winkler

Mit der Abwicklung ist beauftragt:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Tel.: 06403 9537 15
Fax: 06403 9537 30
Email: eschade@fischer-plan.de

3. Aufgabenfelder

- Planung von Gebäuden und Freiflächen

für das größere Umfeld der „Neuen Mitte“.

Die Aufgabe ist in Teil B der Einladung im Einzelnen ausführlich beschrieben.

4. Verfahren

Das Investorenauswahlverfahren wird in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank (HAD) und der Tagespresse veröffentlicht.

Interessenten können sich in einem offenen Verfahren um die Teilnahme bewerben. Eine Beschränkung der Teilnehmerzahl erfolgt nicht. Der Bewerbung sind aussagekräftige Referenzen und Beispiele qualitätvoller Planungen bzw. gebauter Vorhaben (max. 3 DIN A 4 Blätter) beizufügen.

Das Bewerbungsschreiben soll neben der kompletten Anschrift des Kaufinteressenten und Investors auch die Namen der verantwortlichen Architekten, die Telefon- und Faxnummer, die E-mail-Adresse enthalten.

Die Bewerbungsfrist bei der
Stadt Neu-Anspach,
Bahnhofstraße 26,
61267 Neu-Anspach

Ansprechpartnerin:

Frau Viola Feldmann
Tel.: 06081 10256000
Fax: 06081 10259060
Email: viola.feldmann@neu-anspach.de

endet am __.__.2013.

Die Stadt Neu-Anspach setzt bei den Kaufinteressenten die Bereitschaft voraus ihre Bau- und Nutzungsvorstellungen hinreichend konkret für eine Entscheidungsfindung in den städtischen Gremien darzustellen.

Zu diesem Zweck wird darum gebeten, die unter Ziffer 8 aufgeführten Planunterlagen und Erläuterungen vorzulegen.

5. Kaufpreis

Die Kaufpreisgestaltung erfolgt auf der Grundlage des einzureichenden Kaufpreisangebotes und ist ggf. Verhandlungssache. Zu beachten ist hierbei, dass die Kirche bei der Grundstückszuteilung vor Jahren 10 Stellplätze abgelöst hat und dass der Interessent zum Grundstückspreis noch eine Abstandszahlung von 83.691,50 € zu zahlen hat. Dies ist bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

6. Vergabeentscheidung

Die im vorgegebenen Zeitrahmen eingegangenen Bewerbungen/Kaufangebote werden den verantwortlichen Kooperationspartnern der Ev. Kirchengemeinde und den städtischen Gremien – hier abschließend der Stadtverordnetenversammlung – zur Beratung und Entscheidung über die Grundstücksvergabe vorgelegt. Neben der Kaufpreisgestaltung wird die Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im Bau-/Nutzungskonzept ein wesentliches Kriterium der Vergabeentscheidung sein.

Das ausgewählte Bewerberkonzept wird Grundlage für die weitere Projektabstimmung, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)) und für die Vertragsgestaltung.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Planungskosten und sonstige Aufwendungen, die den Kaufinteressenten aus ihrer Bewerbung entstehen, werden von der Stadt nicht erstattet.

7. Teilnahmeunterlagen

Die Einladung besteht aus:

Teil A - Rahmenbedingungen
Teil B - Planungsaufgabe

und den folgenden Anlagen (Teil C der Einladung):

- Anlage 1: Übersichtsplan / Stadtplan M 1: 10.000 (.pdf Datei)
- Anlage 2: Lageplan mit Bestand M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
- Anlage 3: Lageplan ohne Bestand M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
- Anlage 4: Luftbild einschl. Kataster M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
- Anlage 5: Fotos der Umgebung
- Anlage 6: Planung des Marktplatzes
- Anlage 7: Derzeitige Fläche für den Wochenmarkt
- Anlage 8: Fotos von den Fahrgeschäften des Frühlingfestes
- Anlage 9: Bodenuntersuchung für den Bereich Marktplatz
- Anlage 10: Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach

8. Leistungen

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen erbeten:

1. Lageplan M 1: 500: Im Lageplan sind die Dachaufsicht darzustellen, die Anordnung der Stellplätze, die Erschließung (Zufahrten / Zugänge, Gebäudeeingänge, Fußwege, Parkplätze) sowie die angedachte Freiflächengestaltung.
2. Sämtliche Grundrisse, sämtliche Ansichten und die zum Verständnis der Planung erforderliche Schnitte im M 1: 200. In Verbindung mit dem Grundriss ist die Freianlage auf dem Grundstück darzustellen.

Für Höhenangaben in den Schnitten und Ansichten ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf Normal-Null bzw. den als „Bezugspunkt“ im Höhenplan gekennzeichneten Vermessungspunkt zu

beziehen. Grundrisse und Lageplan müssen genordet sein. In den Grundrissen sind sämtliche im Raumprogramm geforderte Räume eindeutig nachvollziehbar zu bezeichnen.

3. Liberoblatt

Darstellung von wichtigen Aspekten des Entwurfs in freier Darstellung, z.B. Teilansichten M 1: 50 und Materialangaben. Darstellung weiterer konzeptrelevanter Aussagen zum Entwurf wie Materialien, Farben, Licht, etc.

4. Berechnungen

Beizufügen sind eine nachvollziehbare Flächenbilanz, eine Kostenschätzung sowie eine Stellplatzbilanz.

5. Erläuterungen

Maximal 3 DIN A 4 Seiten Text mit Aussagen zu Entwurfskonzept, Konstruktion, Materialien, Ökologie und Ökonomie.

6. Verfassererklärung

Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter und Fachberater, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften sowie den bevollmächtigten Vertreter anzugeben.

Die Teilnehmer haben im Rahmen der Verfassererklärung die Versicherung abzugeben, dass sie geistige Urheber der Arbeiten sind, zum Zwecke der weiteren Bearbeitung der der Planung zugrunde liegenden Aufgabe die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Arbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an den Einladenden besitzen, mit der Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Einladung einverstanden und zur Durchführung des Auftrags berechtigt und in der Lage sind.

7. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen / Abgabe der Entwurfsleistungen

Die Planunterlagen sind ungefalted und gerollt einzureichen. Die Entwurfsleistungen (Präsentationssatz) sind zusätzlich in digitaler Form als .pdf und .dxf / .dwg – Datei auf einer CD-ROM einzureichen. Farbige Darstellungen sind zulässig. Erläuterungsskizzen sind zulässig.

9. Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden für die Beurteilung der Arbeiten angewendet:

Funktionale Anforderungen
Einbindung in die städtebauliche Situation
Stellplatzanordnung
Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb
Gestalterische und räumliche Qualität
Barrierefreiheit
Ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit

10. Termine

Die Bewerber werden am __.__.2013 zur Teilnahme aufgefordert. Die Teilnahmeerklärung ist bis zum __.__.2013 bei der Stadt Neu-Anspach (Kontakt siehe Seite 4, Punkt 4) einzureichen.

Der Einlieferungstermin für die Pläne ist der __.__.2013 beim Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden. Bis 16.00 Uhr ist das Büro besetzt. Wenn die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum.

Die Präsentation erfolgt voraussichtlich Ende Januar / Februar 2014

Teil B - Planungsaufgabe

1. Anlass und Zweck des Investorenauswahlverfahrens

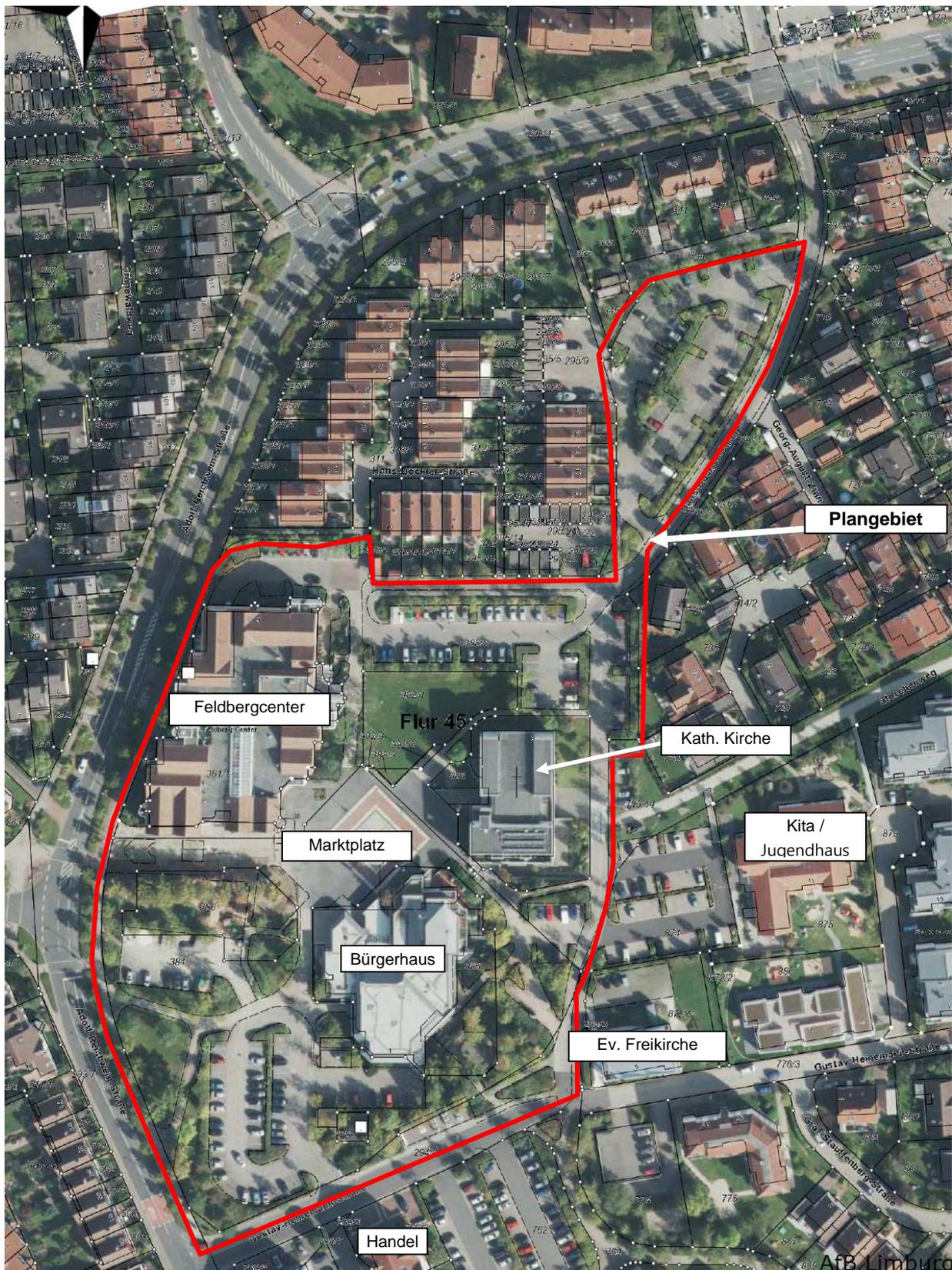
Die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und die landschaftlich reizvolle Lage gewährleisten, dass die Stadt Neu-Anspach auch weiterhin ein bevorzugter Wohnstandort sein wird. Die Stadt mit den derzeit rd.

14.648 (Stand Dezember 2012) Einwohnern verfügt nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (von 1973 bis 2013) über einen hohen Standard an bestehender Infrastruktur, die insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Sportstätten etc. sowie die Anbindung der Bereiche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), ein über den Bestand hinausgehendes Nutzungspotenzial aufweist. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme war als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ Neu-Anspach u.a. auch die Bildung einer „Neuen Mitte“ mit der Zielvorstellung, dass das Zentrum ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität ergeben soll. Anzutreffen sind bisher in diesem Bereich das Bürgerhaus, das Feldbergcenter mit seinen unterschiedlichen Mietern von Rewe bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäfte, zwei Kirchen, große Parkplatzflächen auf denen sowohl der Wochenmarkt als auch das Frühlingsfest und der Flohmarkt stattfinden, Ärzte, Apotheke, Bücherei, Jugendhaus (seit 1997), mehrere Kindertagesstätten und die Gesamtschule. Es wurde entschieden, die wenigen Baulücken in der Neuen Mitte nicht zwingend während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen, da dadurch nur kurzfristig praktikabel erscheinende Bebauungen/Nutzung entstehen könnten. Anstelle dessen wurden öffentliche Grünflächen als Interims-Lösungen erstellt. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach umfangreichen Diskussionen gegenwärtig am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine Fläche der Ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Alle öffentlichen Bereiche sollten Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines ausreichenden Parkraumes soll hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Die Chance, einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sollte hierbei nicht ungenutzt bleiben.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und mit Bezug auf eine im Vorfeld durchgeführte Bedarfsanalyse sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

2. Standort / Grundstück

Der geplante Standort befindet sich zentral in Neu-Anspach und umfasst die in der umseitigen Plankarte gekennzeichneten Bereiche östlich der Adolf-Reichwein-Straße und nördlich der Gustav-Heinemann-Straße.
Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung (03.06.2013)

genordet, ohne Maßstab

Die zu erwerbenden Grundstücke sind das Flurstück Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach, 986 m², ehemaliger Standort Rathaus) und die Flurstücke Nr. 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirchengemeinde, 934 m²), beide Flur 45.

Die umliegenden Flächen sollten in die Betrachtung einbezogen werden. Die bestehende Struktur kann bei Bedarf angepasst werden. Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, die stadt eigenen Parkplätze

einschließlich der öffentlichen Freiflächen in das Projekt einzubringen und ggf. auch Teile davon an einem privaten Investor zu übertragen.

Der zu betrachtende Bereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha.

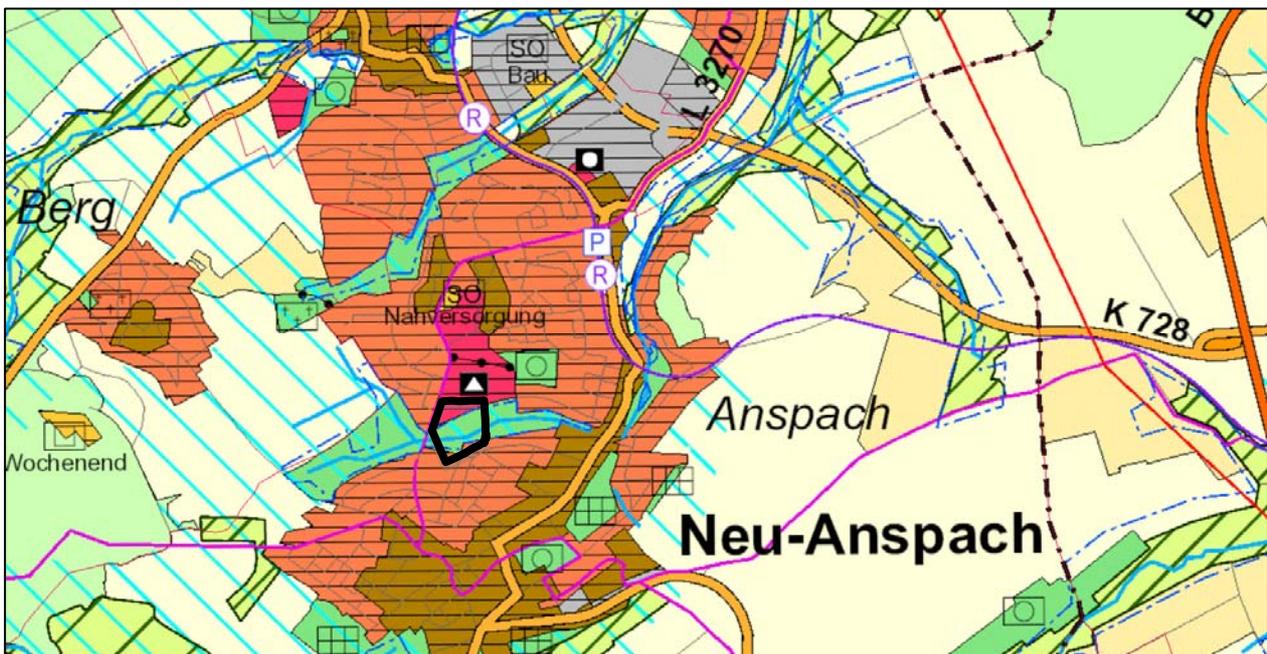
3. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Bereich des Untersuchungsgebietes ist im **Regionalen Flächennutzungsplan 2010** überwiegend als *Flächen für Gemeinbedarf* dargestellt. In Teilbereichen wird zudem ein *Sondergebiet Nahversorgung* dargestellt.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sowie Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



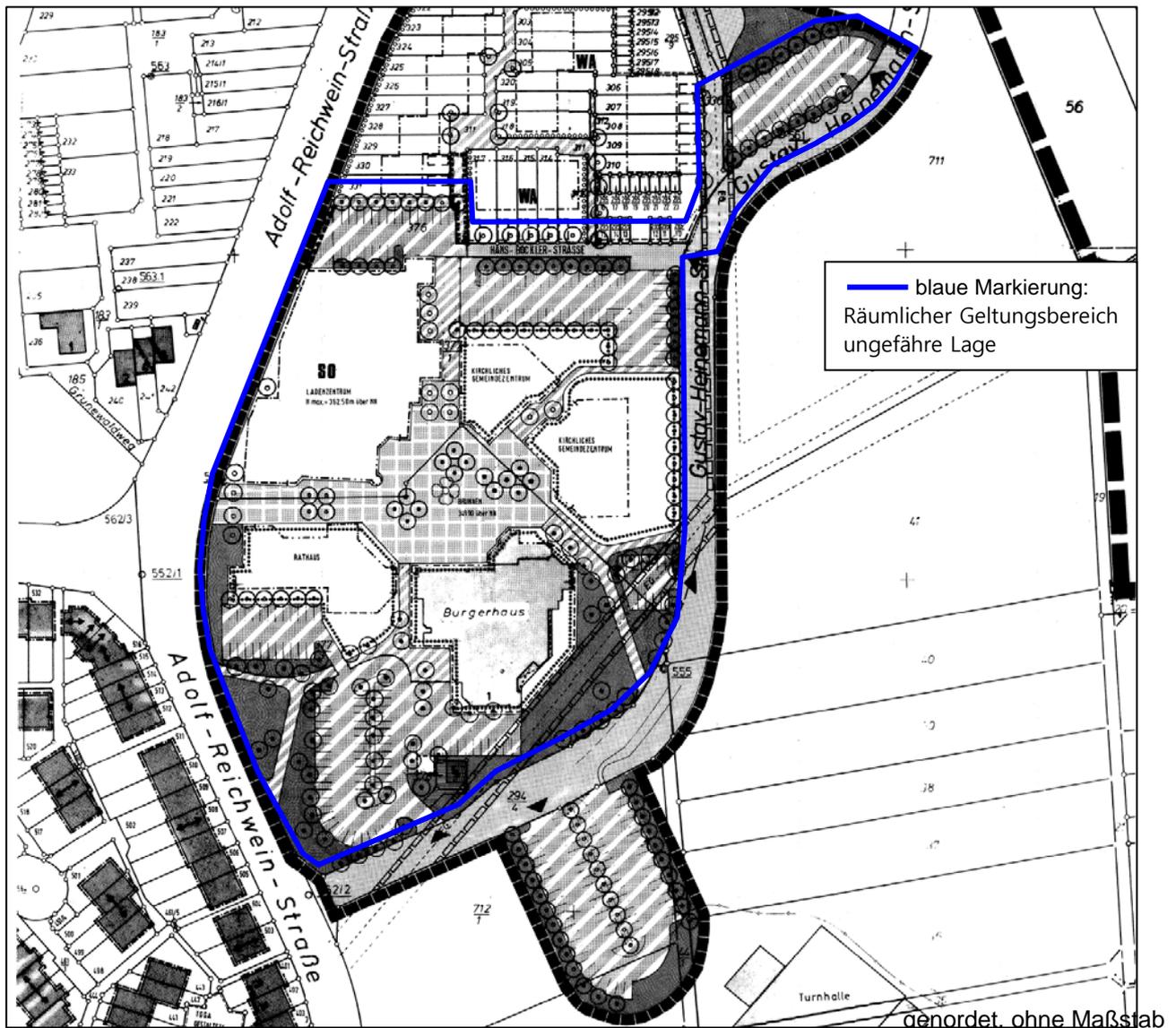
Eigene Darstellung, auf Basis von: Regionalverband FrankfurtRheinMain (10.06.13)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegend zu betrachtende Fläche befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes „Mitte a“** aus dem Jahr 1979.

Abb. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitte a“ von 1979



Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgte folgende Planziele (Auszug aus der Begründung):

Durch Rechtsverordnung gemäß § 53 StBauFG hat die Hessische Landesregierung am 3.12.1973 die Entwicklungsmaßnahme in Neu-Anspach eingeleitet. Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt zentral zwischen den 4 Ortsteilen Anspach, Rod am Berg, Hausen-Arnsbach und Westerfeld. Die erste Realisierungsstufe bis 1985 ist gekennzeichnet durch die Absicht eine funktionsfähige Ortsmitte zu schaffen. Neben dem Bau eines kommunalen Zentrums umfasst die Planung Siedlungsflächen für ca. 3.000 Einwohner.

Die städtebauliche Konzeption wurde anhand eines Investorenwettbewerbes ermittelt.[...]

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/1 vom 1979 regelt die Erschließung des Baugebietes sowie Art und Maß der vorgesehenen Nutzung. Er führt die Nutzungen wie Wohnen, Kommunales Zentrum, kirchl. Zentren, Büros, Praxen, Läden im Einzelnen auf, differenzierte die Bauflächen jedoch nicht in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Nach weitergehender Abstimmung der Bebauung und der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes wurde die Konkretisierung im Bebauungsplan „Mitte a“ ausformuliert. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1979 setzt für den hier in Rede im Wesentlichen folgende Arten der baulichen Nutzung fest:

- Sondergebiet "Ladenzentrum" (heute: Feldbergcenter)
Zur Versorgung der angrenzenden Neubaugebiete mit Gütern des periodischen Bedarfs sind entsprechende Infrastruktureinrichtungen unbedingt erforderlich [...]. Die Standortgunst in

unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie das Ziel der Schaffung einer attraktiven und funktionsfähigen neuen Ortsmitte sprechen für eine Ladenauswahl, die über die Bedeutung als Nahversorgungszentrum hinaus eine Angebotsbereicherung für die Gesamtbevölkerung darstellt.

Aus diesem Grund wird ein Sondergebiet "Ladenzentrum" festgesetzt. Es ermöglicht ein vielfältiges Warenangebot in geeigneter Lage. Die Errichtung der Verkaufsfläche ist durch einen Investor vorgesehen, der später Teilflächen an interessierte Geschäftsleute vermietet oder verkauft, Neu-Anspacher Bürger sind als Bewerber vorzuziehen.[...]

- Flächen für Gemeinbedarf (heute: Bürgerhaus und Kirchengemeinden)

Die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf sichert die Errichtung von sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, sowie Gebäuden der öffentlichen Verwaltung. Ihre Bedeutung geht weit über den Entwicklungsbereich hinaus. Sie stellen eine Bereicherung für das gesamte Gemeindegebiet dar und stärken in der Bevölkerung das Bewusstsein von der neuen Ortsmitte.

- Öffentliche Parkflächen

Für die beabsichtigte Nutzung - mit Ausnahme des Wohnens - erforderliche Stellplätze sind als öffentliche Parkflächen vorgesehen. Auf diese Weise kann eine ausreichende und geordnete Stellplatzversorgung sichergestellt werden. Baumpflanzungen lockern die Parkflächen auf und begrenzen sie. Ihre Zufahrten sind auf wenige Punkte konzentriert, um Störungen des fließenden Verkehrs möglichst gering zu halten und die Benutzbarkeit der Parkplatzflächen als Abkürzung auszuschließen. Da die Hauptnutzungszeiten der geplanten Einrichtungen stark voneinander abweichen, - Ladenzentrum und Rathaus werden an Werktagen während der Arbeitszeit stark frequentiert, Kirchen und Bürgerhaus eher abends und am Wochenende -, ist eine Mischnutzung der Parkplätze beabsichtigt. Hierdurch reduziert sich der Flächenverbrauch für Stellplätze zugunsten der öffentlichen Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Zwischen der Gemeinde und den Trägern der verschiedenen Einrichtungen werden zu diesem Zweck entsprechende Vereinbarungen geschlossen.

- Öffentliche Freiflächen

Die Infrastruktureinrichtungen sind umgeben von öffentlichen Freiflächen. Ihre Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg, Marktplatz), um andere verkehrsmäßige Nutzungen (z.B. Parken) zu vermeiden.

Die Raumkanten des Marktplatzes sind durch Baulinien festgesetzt und ermöglichen in Verbindung mit Bepflanzung und Pflasterung eine einheitliche Gestaltung. Dies erscheint im Zentrum der fünf solitären Baukörper besonders wichtig.

Nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens wird der Bebauungsplan a von 1979 geändert, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuordnung und Neubebauung geschaffen werden. Mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes „Mitte a“ werden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1979 ersetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

4. Allgemeine Beschreibung der gewünschten Planung

Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach ausführlichen Diskussionen am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine optionale Erweiterungsfläche und das Grundstück der ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung und möglicher Weise auch Einbeziehung des städtebaulichen Umfeldes sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

Im Zusammenhang mit der Planung werden folgende Ziele / Wünsche verfolgt:

- Wohnnutzung ist gegenüber der Einzelhandelsnutzung als vorrangig zu betrachten, Wohnungen sind ausdrücklich gewünscht, vornehmlich als seniorenrechtliche Wohnungen und Wohnformen in Ergänzung zu den vorhandenen Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen; Motto: „Wohnresidenz barrierefrei und mittendrin“.
- Der Standort des Lebensmittelvollversorgers (REWE-Markt) soll durch eine bauliche Erweiterung bzw. ggf. Verlagerung langfristig gesichert werden. Hierbei kann es sich auch um eine Teilfläche handeln.
- Durch die Förderung von Restaurationsbetrieben und Sicherung der Biergartennutzung soll die Neue Mitte einen urbanen Charakter entwickeln.
- Die Planungen der evangelischen Kirchengemeinde und der sonstigen Träger sollen soweit wie möglich in das Konzept einbezogen werden. Angestrebt werden kirchliche Räume, barrierefreie altersgerechte Wohnungen, Büroräume für die Pfarrei der katholischen Kirche. Eine mit der Kirchengemeinde koordinierte Planung ist anzustreben.
- Eine kontinuierliche erfolgreiche Nutzung des FBC ist auch bei Nutzungsverlagerungen langfristig anzustreben. Das schließt aber auch ein, dass die Schaufenster nach wie vor einsehbar sein sollen, um eine angemessene Selbstdarstellung der Mieter zu ermöglichen.
- Die Platzgestaltung soll eine Lösung für den Wochenmarkt, das Frühlingsfest und dem Flohmarkt einschließen.
- Ein Anschluss an eine zentrale regenerative Wärmeversorgung ist zu prüfen.
- Die Anfahrbarekeit der öffentlichen Stellplätze sollte verbessert werden. Die vorhandene Stellplatzsituation darf sich jedoch keinesfalls verschlechtern. Im Zuge der Neuplanungen soll auch die Möglichkeit der Schaffung einer Tiefgarage untersucht werden.
- Das bestehende Raumangebot (Grünflächen, Stellplätze etc.) wird im Sinne eines „shared-space“ multifunktionalen Nutzungen zugeführt werden müssen.

Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, die stadteigenen Parkplätze einschließlich der öffentlichen Freiflächen in das Projekt einzubringen und ggf. auch Teile davon an einem privaten Investor zu übertragen. Der öffentliche Charakter des Platzes und die vorangehend genannten Ziele müssen dabei stets gewahrt bleiben. Auch die erforderlichen Parkplätze sollten so weit wie möglich sichergestellt werden oder Ersatzparkraum geschaffen werden.

5. Allgemeine Anforderungen an die Nutzungen

Die Planung gliedert sich in folgende Bereiche:

- Baugrundstücke Flur 45, Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach) sowie 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirche)
- Feldbergcenter (FBC)
- Öffentliche Freiflächen
- Öffentliche Parkplätze (anfahrbar von der Gustav-Heinemann-Straße bzw. von der Hans-Böckler-Straße)

Die Verkehrsflächen sind generell funktionsbezogen zu optimieren und barrierefrei herzustellen. Die Stärkung der Durchgrünung ist besonders zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden, soweit zum Verständnis der Aufgabe erforderlich, ergänzende inhaltliche Angaben zu den einzelnen Bereichen gemacht:

5.1. Anforderungen an die Planung

Baugrundstücke Flur 45, Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach) sowie 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirche)

Die Baugrundstücke umfassen 986 m² und 934 m² und waren ursprünglich für den Bau des Rathauses bzw. der Evangelischen Kirche vorgesehen.

Gewünscht wird Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

Im Baulastenverzeichnis wird mit Eintrag vom 07.03.1984 bestimmt, dass für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sowie für den Nachweis erforderlicher Stellplätze das Grundstück (Flurstück Nr. 386) so behandelt wird, als wenn es mit den Flurstücken Nr. 335, 380, 381, 384 und 762 ein Grundstück bilden würde. Gleiches wurde für den Bereich des jetzigen Feldbergcenters bestimmt.

Erwartet wird neben der nachvollziehbaren Darstellung der Planung eine städtebauliche und stadtgestalterische Gesamtbetrachtung der Neuen Mitte.

Feldbergcenter (FBC)

Das Feldbergcenter wurde 1984 errichtet, entspricht der damaligen Architektursprache verfügt über einen zentralen Treppenaufgang und einen Aufzug und wurde regelmäßig saniert. Vor Ort sind aufgestellt:

- UG: REWE-Markt (1.400 m² Verkaufsfläche (Lebensmittel und Getränke))
- EG: Gaststätte mit Biergarten, Bekleidung (Stil-Echt, Boys & Girls), Nahrungs- und Genussmittel / Spezialitäten (Süße Ecke, einfach Deluxe), Blumen, Schreibwaren (Büroartikel, Grußkarten etc.), Textilpflege / Reinigung, Bäckerei mit Café, Geschenkartikel (Bellini) ,
- 1.OG. Fitnesscenter, Zahnarzt, Musikschule, Praxis für Logopädie, Leerstände

Die Verwaltung erfolgt durch die OPTIMA Ladenzentrum GmbH & Co. OHG, Köln. Betreuender Architekt ist Uli Dornoff, Nauheimer Straße 5, 61250 Usingen.

Den Fortbestand des FBC angenommen, soll vermieden werden, dass hier durch weitergehende Umstrukturierungen Leerstand erzeugt wird. Ein qualitätsvoller Besatz soll langfristig sichergestellt werden.

Erwartet werden, sofern durch die Planung Nutzungsänderungen hier hervorgerufen werden Vorschläge zur dauerhaften Fortentwicklung.

Öffentliche Freiflächen / Parkplätze

Die Flächen werden derzeit überwiegend als Parkplatz für Bürgerhaus, kirchliche Einrichtungen, Feldbergcenter und die Anwohner genutzt. Restflächen sind als Grünflächen angelegt. Der Wochenmarkt findet samstagsvormittags auf dem „Marktplatz“ statt. Für das jährliche Frühlingsfest und den 3-4 Mal im Jahr veranstalteten Flohmarkt wird etwa die Hälfte des Parkplatzes genutzt (zum Platzbedarf für das Frühlingsfest, siehe Fotos) darüber hinaus findet dort auch alle 3 Jahre die Gewerbeausstellung statt.

Erwartet wird

- eine Platzgestaltung unter Einbeziehung der Grünflächen, ggf. Zonierung in Bereiche, die überwiegend dem Parken dienen und solche, bei denen die Aufenthaltsqualität überwiegt, ggfs. Platzfolge einschließlich Begrünungskonzept. Darüber hinaus soll ein Parkplatzkonzept erstellt werden mit dem Ziel, die Anzahl der Parkplätze beizubehalten oder wenn möglich noch zu erhöhen, um gesteigertem Bedarf durch die im Umfeld geplanten Neubauten zu decken.
-
- Berücksichtigung des Flächenbedarfs für den Wochenmarkt; Standortvorschlag
-
- Berücksichtigung des Andienungsverkehrs für den Lebensmittelmarkt
-
- Berücksichtigung von Feuerwehrezufahrten sowie der rückwärtigen Andienungsmöglichkeit für den großen Saal des Bürgerhauses
-
- Eine Vermeidung der Verschattung des Marktplatzes sowie einer „Kaminwirkung“ bei Westwind und enger Bebauung

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über das bestehende Straßennetz erfolgen.

Besonderes Augenmerk ist auf die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu richten.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

7. Baugrund

Der Stadt Neu-Anspach liegt für den Bereich des Marktplatzes Bodenuntersuchung vor. Diese Untersuchung liegt als Anlage 12 den Teilnahmeunterlagen bei.

8. Ökologie und Wirtschaftlichkeit

Ziel der Stadt Neu-Anspach ist es, sowohl in ökologischer Sicht als auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eine zeitgemäße und attraktive (Freiflächen-) Nutzung zu erreichen.

Dies soll sich als ökologisches Gesamtkonzept in Bauweise sowie hinsichtlich der Investitions- und Folgekosten in einem der Bearbeitungstiefe entsprechenden, schlüssigen Planungsbeitrag nachvollziehbar widerspiegeln.

9. Baukosten

Auf der Basis des Planungsbeitrages ist eine überschlägige Kostenschätzung zu erstellen.

mit folgenden Änderungen/Ergänzungen ... beschlossen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister



Datum, **30.07.2013** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/175/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	27.08.2013	
Tourismus-, Umwelt-, Land- u. Forstwirtschaftsausschuss	27.08.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.08.2013	
Haupt- und Finanzausschuss	02.09.2013	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2013	

60-13-29 Betriebsverlagerung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, in den Bereich des Deponiepark Brandholz Grundsatzentscheidung

Sachdarstellung:

Die beiden Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH betreiben den Schrotthandel auf dem Grundstück Saalburgstraße 41. Dieser Betrieb hat sich in den letzten Jahren erheblich erweitert und hat derzeit 13 Mitarbeiter. Es stehen jetzt weitere Sanierungsmaßnahmen an, die Auswirkungen auf den Lärmschutz, den Andienungsverkehr und die städtebauliche Gestaltung des Ortseinganges des Stadtteils Anspach haben. Seit Jahren gibt es von der Anliegenschaft Beschwerden. Der Betrieb wurde deshalb vor Jahren samstags geschlossen.

Da es insgesamt von Vorteil wäre, den Betrieb an einen Standort zu verlagern, bei dem es mit Anliegern keine Probleme gibt und ein optimaler Betriebsablauf gewährleistet werden kann, wurden mögliche Alternativstandorte geprüft. Gewünscht wurde eine Fläche von ca. 10.000 m². Optimal erschien der Verwaltung ein Standort beim Deponiepark Brandholz. In einem Vorgespräch mit dem Regionalverband wurde die Integration der Betriebsstätte in den Deponiebereich hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Nutzung ebenfalls als sinnvoll angesehen.

Da auf der bisher im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen (Abfallentsorgung) aufgrund der aktuellen Entwicklung im Deponiebereich keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, wurde seitens der Stadtverwaltung und der Deponieverwaltung eine Verlagerung der Betriebsstätte auf eine Fläche nordöstlich angrenzend an das Deponiegelände vorgeschlagen, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt ist. Angestrebt wird eine Erweiterung der Fläche für Versorgungsanlagen / Abfallentsorgung. Die Fläche würde die Rhein-Main-Deponie GmbH (RMD) von der Stadt ankaufen und an die Firma Röhrig langfristig verpachten. Die RMD würde sich auch um die Einholung der Baugenehmigung (BImSchG) kümmern.

Es handelt sich um eine Teilfläche von ca. 10.000 m² des Grundstücks Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 10/10 (insgesamt 29.875 m²). Verhandelt wurde mit einem Quadratmeterpreis von 35,00 € (analog letzter Kaufvertrag in 2010 = 31,00 €/m² plus angemessener Preissteigerung).

Der angedeutete Standort bietet sich sowohl erschließungsmäßig als auch aus Sicht der Einfügung ins Landschaftsbild an. Die Erschließung der Betriebsfläche würde über das Betriebsgelände der Deponie im Bereich der Biogasanlage erfolgen. Für die Eingliederung in das Deponiegelände spricht auch, dass die RMD sich bereits um die Renaturierung des benachbarten Schleichenbaches kümmert. Das Planungsrecht könnte durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der insbesondere aufgrund der Lage in einem sensiblen Landschaftsraum am Rand der Schleichenbachau weitere Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen vorsieht, geschaffen werden.

In dem zusätzlich erforderlich werdenden Änderungsverfahren zum RegFNP, das im Parallelverfahren durchgeführt wird, wird die derzeit mögliche Nutzung des Grundstückes Flurstück 10/5 (6.677 m²), auf dem die Bogenschießanlage untergebracht ist, als Deponiegelände aufgehoben, so dass mit der Ausweisung von ca. 10.000 m² für den Schrotthandel eigentlich das Deponiegelände um eine Fläche von nur ca. 3.323 m² erweitert wird.

Da die Planungskosten von der RMD getragen werden sollen, werden der Stadt keine Kosten für das Verfahren entstehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. zur Betriebsverlagerung der Firmen Röhrig GmbH & Co KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, in den Bereich des Deponiepark Brandholz auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 10/10 gemäß § 2 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deponiepark Brandholz-Schrotthandel aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstücke 10/5, 10/9 und Teilflächen der Grundstücke 10/8 und 8/3.

Planziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH.

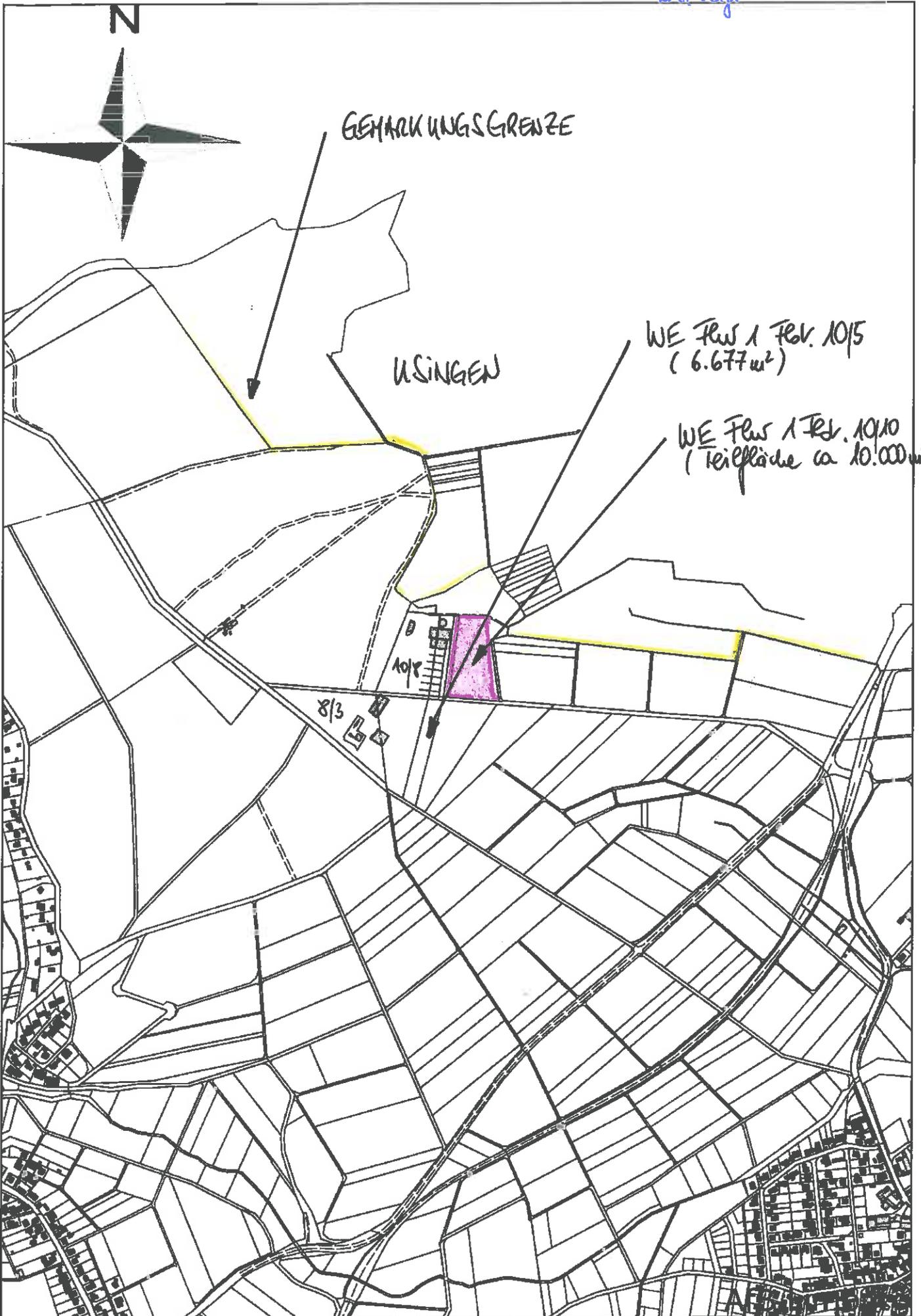
Kostenträger für das Verfahren ist die Rhein-Main-Deponie;

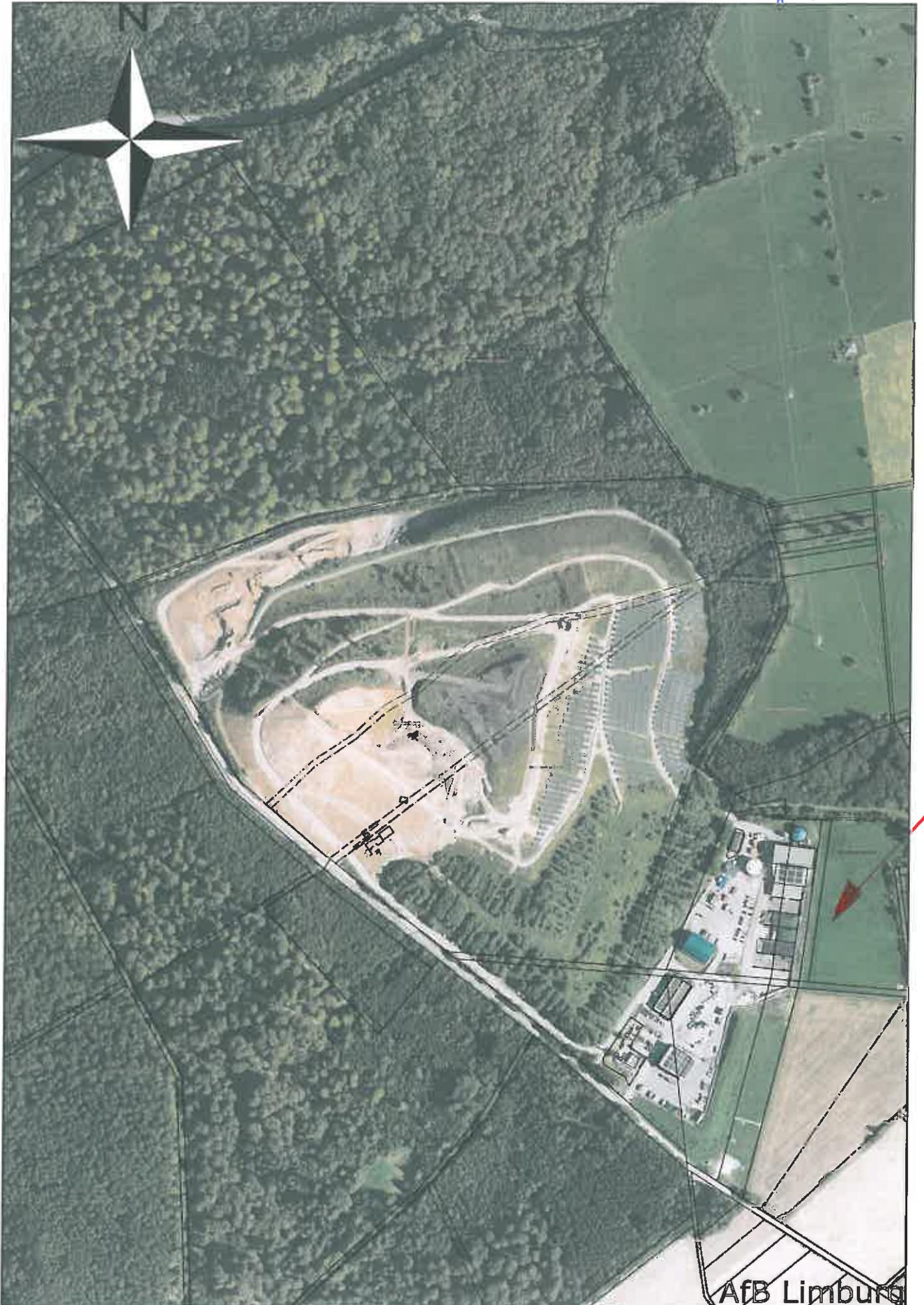
2. beim Regionalverband Frankfurt die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu beantragen und
3. nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Teilfläche von ca. 10.000 m² des Grundstückes Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstück 10/10 an die RMD zum Preis von 35,00 €/m² zu verkaufen.

Die Vertrags- und Vertragsfolgekosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage
1. Übersichtsplan
2. Luftbild





AfB Limburg



Datum, 08.07.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/156/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.07.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.08.2013	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2013	

**Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnzbach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen
Stellungnahmen und Anregungen**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.04.2013 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und Änderung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen, eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchzuführen. In Verfolgung des Beschlusses wurden mit Schreiben vom 25.04.2013 die Träger öffentlicher Belange von der erneuten Offenlage unterrichtet. Außerdem wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 26.04.2013 die Öffentlichkeit informiert. Der Entwurf wurde in der Zeit vom 06.05. bis 24.05.2013 erneut offengelegt.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Bei der Trägerbeteiligung haben sich 11 Behörden beteiligt.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan An der Eisenbahn die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. DB Services Immobilien GmbH Schreiben vom 03.05.2013 (Zchn. TÖB-FFM-13-9088/Fi)

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch den o. g. Bebauungsplan werden die Belange der Deutschen Bahn AG nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Bahnstrecke befindet sich nicht im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Die Strecke wird von der Hessischen Landesbahn GmbH betrieben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2. Deutsche Telekom Technik GmbH
Email vom 18.06.2013**

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

Wir geben jedoch folgenden fachlichen Hinweis:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Eine Neuverlegung oder Mitverlegung seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH ist nicht vorgesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**3. Fraport AG
Schreiben vom 16.05.2013 (Zchn. RAV-AP vi-wi)**

Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 17.12.2012.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 17.12.2012 wurden jedoch keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

**4. hessenARCHÄOLOGIE
Schreiben vom 13.05.2013**

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen, so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**5. Hochtaunuskreis – FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 27.05.2013 – Az: 60.00.06**

Zu dem o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans umfasst ein durch Wohnnutzung geprägtes, innerörtliches Gebiet zwischen Taunusbahn und dem Gewerbegebiet „Im Feldchen“ mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha. Ziel der Planung ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bei einem überwiegenden Erhalt der rückwärtigen Gärten als private Grünflächen, in dem bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilten Bereich.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem angrenzenden Gewerbegebiet wird der gesamte Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Die erneute Offenlage wird nach erfolgten Änderungen des Entwurfs in Folge von eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung und Offenlage im Dezember 2012 erforderlich. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten/ergänzten Teilen des Entwurfs möglich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Von der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren abgesehen.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von den Änderungen/Ergänzungen nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgetragen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

**6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom 03.05.2013 (Zchn. N1-PM1 – fb)**

Auf Ihre Anfrage vom 24.04.2013 können wir Ihnen heute mitteilen, dass nach Rücksprache mit unseren zuständigen Fachabteilungen, gegenüber den Änderungen des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“, weiterhin keine Einwände bestehen. Wir berufen uns daher auf unser Schreiben vom 19.12.2012 und die Entscheidungen aus Ihrem Schreiben vom 24.04.2013 (*Stellungnahme auf unser Schreiben vom 19.12.2012*), welche hiermit weiterhin Bestand behalten.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 19.12.2012 wurden ausschließlich Hinweise vorgebracht, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf zur zweiten Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

**7. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 28.04.2013 (eingegangen 31.05.2013) Az. III 31.2 -61d 02/01-92**

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat in den Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich jedoch auf folgendes hin:

Das Gebiet obiger Planung wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

**8. Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom 11.06.2013 - I 18KMRD-6b 06/05-N 613-2013**

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

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

**9. Regionalverband FrankfurtRheinMain
Schreiben vom 06.05.2013 (Zchn. Neu-Anspach 9/13/Bp)**

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen

Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 angepasst werden kann.

Der Anregung wird entsprochen.

**10. Syna GmbH
Schreiben vom 15.05.2013**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 24.04.2013, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 08.01.2013. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 08.01.2013 wurden Hinweise zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie allgemeine Hinweise vorgebracht, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf zur weiteren Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Auch wurden die relevanten Versorgungsleitungen bereits nachrichtlich in die Planzeichnungen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

**11. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Schreiben vom 13.05.2013**

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie die beigelegte Kabelschutzanweisung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant, zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf zur zweiten Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

**II. Öffentlichkeitsbeteiligung
Entfällt.**

Klaus Hoffmann
Bürgermeister



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

Datum, **08.07.2013** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/157/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.07.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.08.2013	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2013	

**Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnzbach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage Nr. XI/156/2013 wird Bezug genommen. Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vorgenommen.

Damit das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan An der Eisenbahn wird gemäß § 10 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnzbach wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Bebauungsplan – Stand 25.06.2013
2. Textteil – Stand 25.06.2013
3. Begründung – Stand 25.06.2013
4. Landschaftspflegerischer Begleitplan – Stand 25.06.2013

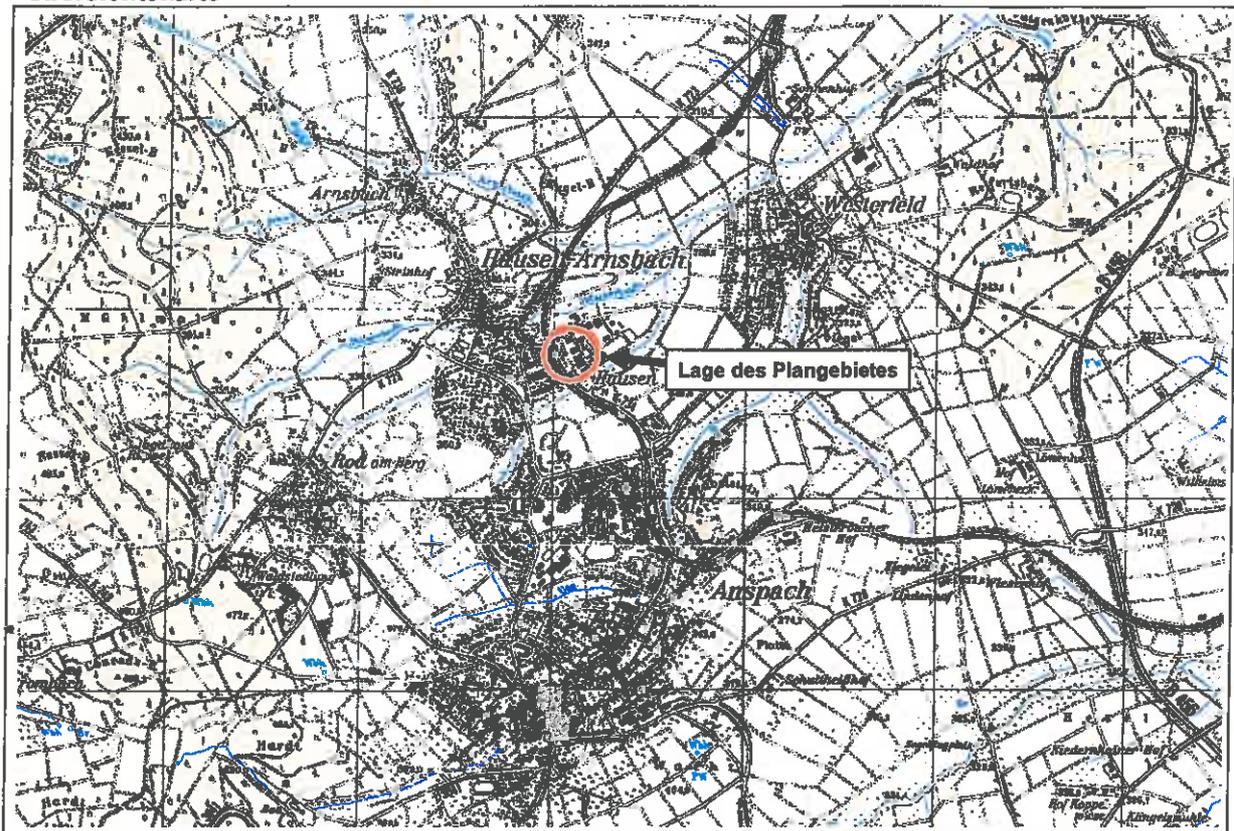
Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach
 Bebauungsplan „An der Eisenbahn“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Planstand: 25.06.2013 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK _{Geb.}
1	MI	0,4	0,4	I	o / ED	8,50 m
2	MI	0,4	0,8	II	o / ED	9,50 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“ einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

2.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der an die Straße An der Eisenbahn angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken zulässig.

2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.6) zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

2.5.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.6) zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

2.6 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeter	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsröse
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 20° bis 45°. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

3.1.2 Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit. Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Amsbach

Begründung
zum
Bebauungsplan
„An der Eisenbahn“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand: 25.06.2013

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Änderungen zum 2. Entwurf.....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6	Verfahren.....	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	8
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	8
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4	Zulässige Haustypen.....	9
2.5	Verkehrsflächen	9
2.6	Öffentliche und private Grünflächen	9
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5	Immissionsschutz	10
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	11
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
8	Altablagerungen und Altlasten	13
9	Denkmalschutz	13
10	Bodenordnung	13
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	13
12	Kosten	14
13	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
14	Verfahrensstand	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neu-Anspach betreibt gegenwärtig die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzeptes. Die Innenstadtentwicklung wird in den nächsten Jahren verstärkt Thema werden, da eine Ausweisung von Bauland an den Siedlungsrändern beschränkt werden soll. Neben der Verbesserung des Ortsbildes durch Schließen von Baulücken und der Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten an den Siedlungsrändern sprechen noch weitere Faktoren, wie beispielsweise eine Belebung innerstädtischer Bereiche durch den Zuzug bzw. Verbleib junger Familien, eine bessere Ausnutzung sozialer Infrastrukturen und des Einzelhandels im Ort, für eine stärkere Betrachtung der bestehenden baulichen Entwicklungspotenziale im Innenbereich. Die Verwaltung hat daher bestehende Bebauungspläne sowie bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilende Bereiche dahingehend überprüft, inwieweit Handlungsbedarf auch zur Verhinderung einer zu massiven baulichen Nachverdichtung im Innenbereich besteht. Verbunden wurde dieser Auftrag mit der Frage zur Aktivierung von Baulücken und untergenutzten Grundstücken. Um im politischen Raum Handlungsempfehlungen für die Zukunft diskutieren zu können, wurde eine Bestandsaufnahme zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen sowie zu bestehenden Baulücken durchgeführt und kartografisch dargestellt.

Für den Stadtteil Hausen-Arnsbach wird im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen östlich der Straße An der Eisenbahn im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet „Im Feldchen“ städtebaulicher Handlungsbedarf gesehen, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier bislang nach § 34 BauGB und somit im Wesentlichen nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung beurteilen lässt und zugleich Entwicklungsabsichten einzelner Grundstückseigentümer bestehen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (22.05.12)

genordet, ohne Maßstab

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 06.09.2011 daher den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst und zur Sicherung der Planung für diesen Bereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planziel des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dahingehend, dass langfristig eine geordnete, in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste Entwicklung des Gesamtbereiches erfolgen kann. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen durch die bestandsorientierte Ausweisung von privaten Grünflächen. Die wesentlichen Planziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden am 19.09.2012 im Rahmen eines Anliegergespräches bereits mit den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erörtert und die Planungskonzeption hieran angepasst.

1.2 Änderungen zum 2. Entwurf

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet und ergänzt. Die Grundzüge der Planung waren durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten oder ergänzten Planunterlagen wurden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes umfasste im Wesentlichen die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Teilräumliche Vergrößerung des Mischgebietes sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Ausschluss von allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet.
- Die Integration der im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplan-Entwurfes vom 15.11.2012 galten unverändert fort. Der räumliche Geltungsbereich blieb ebenfalls unverändert.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hausen-Amsbach, Flur 10, die Flurstücke 56/1, 61/1, 61/4 tlw., 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 63/5, 63/6, 64/2, 65 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung nördlich der Straße An der Eisenbahn
Westen:	Straße An der Eisenbahn, Parkplätze und Bahnstrecke
Süden:	Grün- und Freiflächen im Bereich des Eisenbaches
Osten:	Gewerbliche Nutzungen (Bebauungsplan Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1,6 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (06/2012)

1.4 Übergeordnete Planungen

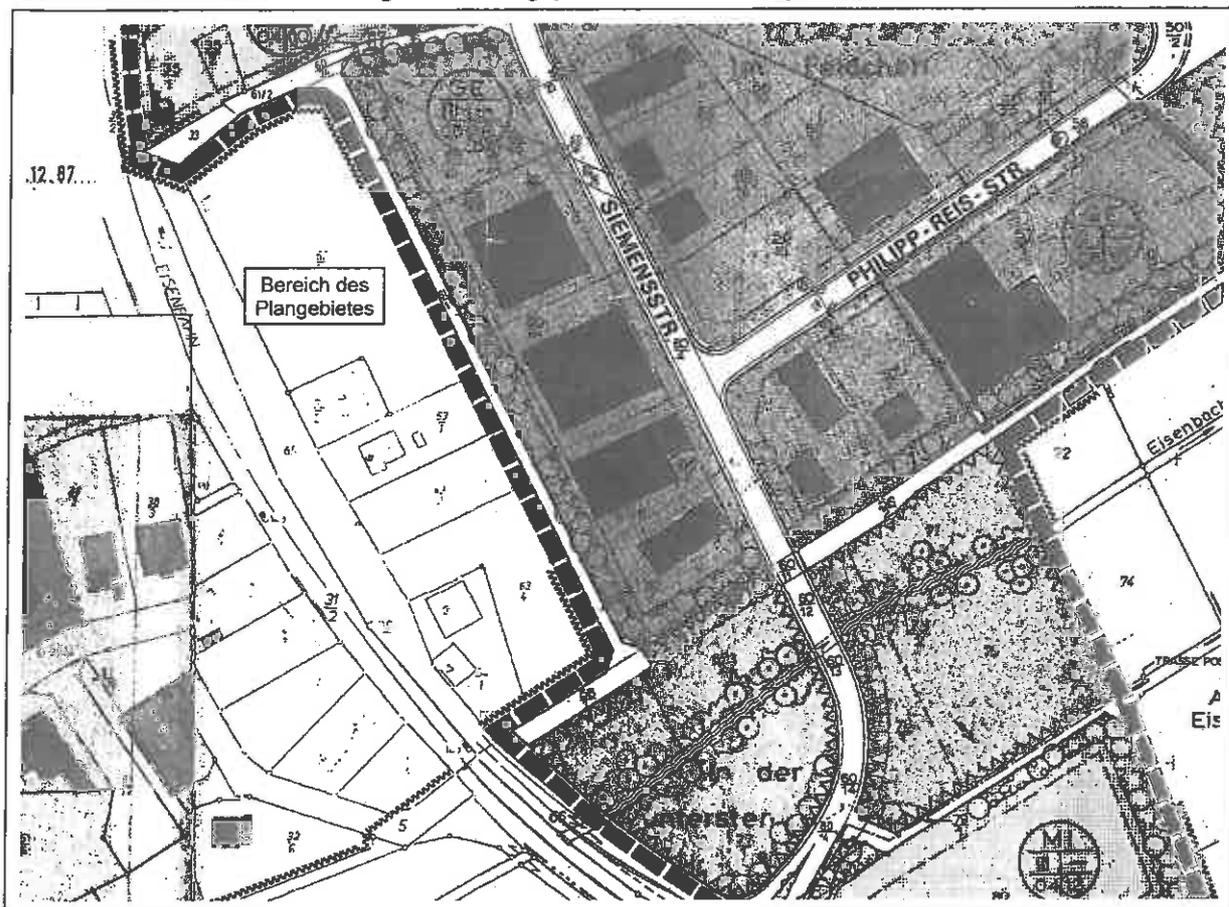
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche (Bestand)* dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes wird seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain durchgeführt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“** einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes, der angrenzend Gewerbegebiet sowie Mischgebiet festsetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch ausschließlich Teilflächen der festgesetzten Verkehrsflächen erfasst.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“



nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/II Gewerbegebiet „Im Feldchen“ einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine langfristig geordnete sowie in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches mit besonderem Handlungsbedarf geschaffen werden sollen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „An der Eisenbahn“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO, da innerhalb des Plangebietes neben der bestehenden Wohnbebauung auch gemischte Nutzungen vorhanden sind und mit der Gebietsausweisung auch ein gestufter Übergang zwischen den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes „Im Feldchen“ und der umliegenden Wohnbebauung geschaffen werden kann.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügsstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügsstätten unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet bestandsorientiert eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Mit der Festsetzung wird innerhalb des Mischgebietes zudem eine ergänzende Bebauung ermöglicht, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 die Geschossflächenzahl bestandsorientiert auf ein Maß von **GFZ = 0,4** und für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Maß von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Mischgebiet Nr. 1 auf ein Maß von **Z = I** sowie für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist demnach sowohl im Bereich der bestehenden Bebauung als auch im Bereich der geplanten baulichen Nachverdichtung im südlichen Bereich des Plangebietes ausschließlich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass auch die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** bestandsorientiert auf ein Höchstmaß von $OK_{\text{Geb.}} = 8,5 \text{ m}$ sowie für das Mischgebiet Nr. 2 auf ein Höchstmaß von $OK_{\text{Geb.}} = 9,5 \text{ m}$ fest, sodass die maximal zulässigen Gebäudehöhen jeweils eindeutig bestimmt werden können. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens festgesetzt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet einheitlich eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Mischgebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung verhindert somit eine Bebauung in einer Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

2.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Straße An der Eisenbahn gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert Straßenverkehrsfläche sowie für die Wegeparzelle im südlichen Bereich des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Der vorhandene unbefestigte Weg an der östlichen Grenze des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grasweg“ planungsrechtlich im Bestand gesichert.

2.6 Öffentliche und private Grünflächen

Da ausschließlich im Bereich der Flurstücke Nr. 64/2 und 64/3 eine bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksteil geplant ist und die übrigen Freiflächen von einer weitergehenden Bebauung freigehalten werden sollen, setzt der Bebauungsplan für die Gartenbereiche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ fest. Aufgrund der bisherigen und vergleichsweise großzügig dimensionierten Straßenparzelle der Straße An der Eisenbahn, sind hier Aufschüttungen entstanden, die hinsichtlich ihrer Nutzung als Vorgärten auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogen sind. Der vorliegende Bebauungsplan reduziert daher die Verkehrsfläche auf den tatsächlichen Bestand und setzt für den verbleibenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest. Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken sind zulässig, sodass die Erschließung der Grundstücke planungsrechtlich auch weiterhin gewährleistet werden kann.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Hausen-Arnstach, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Der Bahnhofpunkt „Hausen“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Straße An der Eisenbahn. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurde jedoch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung als **Anlage** beigelegt ist; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 27.12.2012 darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass durch die Planung keine Habitats (Bruthöhlen etc.) beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls vorhandene Habitats (z.B. auch Sommerquartiere von Fledermäusen in Gebäuden) sind als Ausgangslage für weitere bauliche Maßnahmen zu dokumentieren. Unvermeidbare Verluste sind durch Ersatzhabitats auszugleichen. Die Outdoor-Beleuchtung sollte so geregelt werden, dass die Straßenbeleuchtung durch Leuchtmittel gewährleistet wird, die hinsichtlich ihrer insektenanziehenden Wirkung minimiert sind. Gleiches sollte für die auf den Grundstücken verwendeten Beleuchtungseinrichtungen Anwendung finden.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes „Im Feldchen“ kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind ferner die im Zusammenhang mit der angrenzenden Bahnstrecke auftretenden Immissionen anzusprechen. Vorliegend handelt es sich jedoch ausschließlich um die planungsrechtliche Sicherung der innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Nutzungen, während nur im südlichen Bereich des Plangebietes untergeordnet eine zusätzliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird.

6 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand und kann aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Größe des Plangebietes auch bei einer ergänzenden Bebauung durch Anschluss an die bestehenden Netze entsprechend gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderungen. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 19.12.2012 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits teilweise **Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Für alle **Baumaßnahmen** ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.01.2013 auf die vorhandenen **Erdkabel** des Stromversorgungsnetzes sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. Vorsorglich wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei **Baumanpflanzungen** im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind **Pflanzungsmaßnahmen** im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, sind vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Netzbezirk Westerfeld, (06081/44771-151), vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Seitens der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird in der Stellungnahme vom 07.01.2013 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Unitymedia Kabel BW befinden. Neu- bzw. Umverlegungen der Trasse sind nicht geplant. Sollten Umverlegearbeiten auf die Unitymedia GmbH zukommen, so wird um rechtzeitigen Bescheid gebeten.

12 Kosten

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

13 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „An der Eisenbahn“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehälter.

Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich auch bei einer den Bestand ergänzenden Bebauung in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit auch vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen sind. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 06.09.2011, Bekanntmachung: 13.09.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: - entfällt -

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: - entfällt -

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 10.12.2012 – 18.01.2013, Bekanntmachung: 29.11.2012

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 30.11.2012, Frist: 18.01.2013

Erneute Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: 06.05.2013 – 24.05.2013, Bekanntmachung: 26.04.2013

Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: Anschreiben: 25.04.2013, Frist: 24.05.2013

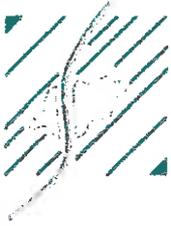
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

/Anlagen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, Stand: 06/2013

aufgestellt:

aufgestellt:



Anlage

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnzbach

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan
„An der Eisenbahn“**

Planstand: 25.06.2013

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
8. Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Das Planziel des Bebauungsplanes „An der Eisenbahn“ ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dahingehend, dass langfristig eine geordnete, in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste Entwicklung des Gesamtbereiches erfolgen kann. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen durch die bestandsorientierte Ausweisung von privaten Grünflächen. Die wesentlichen Planziele und Inhalte des Bebauungsplanes wurden am 19.09.2012 im Rahmen eines Anliegergespräches bereits mit den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erörtert und die Planungskonzeption hieran angepasst.

Zur Ausweisung gelangen ein Mischgebiet mit zwei Teilbaugebieten, öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radweg, Grasweg). Die Grundflächenzahl (GRZ) der Mischgebiete beträgt 0,4. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Im ungünstigsten Fall ist daher auf den Baugrundstücken insgesamt mit einer Überbauung von 5.341,2 m² zu rechnen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4 im Mischgebiet MI 1 und 0,8 im MI 2. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt im MI 1 bei I und im MI 2 bei II.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der Straße *An der Eisenbahn* innerhalb der Ortslage von Hausen-Arnzbach und umfasst neben mehreren Wohnhäusern auch größere Gartenflächen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 16.444 m². Unmittelbar westlich verläuft die *Taunusbahn*. Nach Norden und Westen schließen sich weitere Wohnsiedlungsbereiche und nach Osten ein Gewerbegebiet an. Südlich des Plangebiets verläuft zudem der *Eisenbach*, welcher sich als Grünzug durch Hausen-Arnzbach zieht.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit 302.5 *Usinger Becken* (Haupteinheit 302 *Östlicher Hintertaunus*). Die Höhenlage beträgt etwa 315 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2010) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche Bestand* dar.

Der Landschaftsplan (2000) empfiehlt in seiner Entwicklungskarte für das Plangebiet die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Dachgestaltung lässt der Bebauungsplan Solar- und Fotovoltaikanlagen ausdrücklich zu.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als gering zu bewerten. Auf recht kleiner Fläche werden Ertragskraft und Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung. Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist ein verstärkter Oberflächenabfluss aus dem Gebiet nicht zu erwarten:

Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

7.2 Klima und Luft

Aufgrund seiner isolierten Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender bzw. erweiterter Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt aufgrund des nur begrenzt zusätzlich möglichen Versiegelungsgrades für die vorhandene Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Januar 2012 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus strukturarmen Ziergärten und strukturreicheren Hausgärten mit Obstbäumen zusammen. Eine besonders ausgedehnte Gartenfläche im nordöstlichen Bereich wird von einem Nadelgehölz-Gürtel aus Fichten (*Picea abies*) umschlossen und umfasst auch eine ruderale Wiese und zwei größere Laubbäume (*Betula pendula*). Im südlichen Bereich findet sich eine großkronige Trauerweide (vgl. Foto 4). Weitere typische Gehölze sind Liguster, Hainbuche und Thuja. Entlang der Straße *An der Eisenbahn* verläuft zudem – durch mehrere Hauseinfahrten unterbrochen – eine magere Wiesenböschung. An das Plangebiet grenzen nach Norden weitere Hausgärten, nach Osten das Gewerbegebiet „Im Feldchen“, nach Süden der Grünlandstreifen des *Eisenbachs* und nach Westen die *Taunusbahn*.

Im Bereich der o.g. mageren Wiesenböschung konnten die folgenden Arten vorgefunden werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn (vereinzelt)
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster (vereinzelt)
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel

<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut (sehr häufig)
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn (vereinzelt)
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian (stellenweise häufig)
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche geringer (strukturarme Hausgärten) bis leicht erhöhter Wertigkeit (Einzelbäume, Böschungsbereiche). Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht somit insgesamt eine relativ geringe Bedeutung zu, so dass durch die nur teilräumige Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Eingriffsminimierend wirken sich insbesondere die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern aus (vgl. auch Kap. 7.5).



Foto 1: Ziergarten



Foto 2: Obstgarten



Foto 3: Fichtengürtel im Nordosten



Foto 4: Großbaum im Süden (Trauerweide)



Foto 5: An der Eisenbahn mit Böschungen



Foto 6: magere Wiesenböschung

Artenschutzrecht

Es liegen zwar keine direkten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter² Arten im Plangebiet vor, doch sind Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere der siedlungstypischen Zwergfledermaus, durchaus möglich. Vorkommen allgemein häufiger europäischer Vogelarten sind aufgrund des Vorhandenseins von Bäumen und Sträuchern generell anzunehmen. Zur Vermeidung von Übertritten der Verbote des § 44 BNatSchG sollten daher generell die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Baufeldfreimachung (einschl. Rodung von Gehölzen) ist zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden/brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchzuführen, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. (Berücksichtigung der Verbote gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Zur Minderung der Lichtemissionen bzw. der Anlockwirkung auf Insekten sind fledermausfreundliche LED-Leuchten (inkl. Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltungen) sowie Natriumniederdruckdampfleuchten für den nächtlichen Dauereinsatz (z. B. Straßenlaternen) zu empfehlen. Leuchtkegel sollten zur Reduzierung der Lichtemissionen im Bereich angrenzender Biotopflächen abgeschirmt werden.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ³

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz verglei-

² Als „planungsrelevant“ werden vorliegend alle europäischen Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand, alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten zusammengefasst.

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

chen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich vsl. keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.5 Landschaft und Ortsbild

Der für die vorliegende Planung beanspruchte Einwirkungsbereich des Vorhabens befindet sich im besiedelten Bereich. Das Ortsbild wird hier maßgeblich durch die bereits vorhandene Bebauung, die bestehenden Verkehrsflächen (Straße und Bahnlinie) sowie die dichte Eingrünung mittels Fichten und Laubschnitthecken geprägt. Zur Eingliederung der zusätzlich geplanten Bebauung dienen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Festsetzungen zum Erhalt von standorttypischen Laubbäumen (zwei Birken, ein Obstbaum, eine Weide) sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Hainbuchenhecke im Süden, Fichtenreihe in Norden). Für das Schutzgut Landschaft ist in der Summe mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ in ca. 3 km südöstlicher Entfernung.

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür

zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die durch den Bebauungsplan in den ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung mit 5.341,2 m² in den Mischgebieten sowie 3.749 m² im Bereich der Verkehrsflächen zudem deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Pachtvertrag - Detail

Vertragsdaten:

Bezeichnung:	A/Pachtvertrag	Vertragsart:	Verpachtung
Vertragsbeginn:	11.11.2011	Vertragsende:	10.11.2012
Gesamtpreis [€]:	29,75	Gesamtpreis [DM]:	0,00
Wiedervorlage:		Periode:	1
		Text:	

Dokumente - Liste:

Dokumentbezeichnung	Dokument	Vorlage
PV Rühl, Wolfgang	PV Rühl, Gem A Fl 2 Flst 84-3.pdf	Pachtvertrag#Pachtvertrag.rtf

*** Ende der Liste ***



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

Datum, 29.07.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/173/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.08.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.08.2013	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2013	

60-13-04 Bebauungsplan Gartengebiet Haintriesch, Gemarkung Rod am Berg

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Entwurfsbeschluss

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.06.2011 den Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplanentwurf konnte erst nach Klärung der Kostenfrage mit allen Beteiligten mit öffentlicher Bekanntmachung am 16.02.2013 ins Verfahren gegeben werden. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 25.02. bis 28.03.2013 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2013 um Abgabe Ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten ist eine Eingabe gemacht worden. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 10 Behörden beteiligt, hiervon 4 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanentwurf Gartengebiet Haintriesch, Gemarkung Rod am Berg, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. hessenARCHÄOLOGIE
Schreiben vom 19.03.2013

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 2 HDSchG sind korrekt.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 18.03.2013, Az. 60.00.06**

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die planungsrechtliche Absicherung eines am östlichen Ortsrand von Rod am Berg gelegenen, bereits überwiegend bestehenden Kleingartengebiets mit einer Größe von 0,6 ha in Verbindung mit einer geringfügigen Neuausweisung von Kleingartenparzellen. Die Neuausweisung erfolgt dabei auf zwischen den vorhandenen Gärten befindlichen, extensiv genutzten Grünlandstreifen. Eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer erwerbsmäßigen Landnutzung erfolgt gemäß den unserer Behörde zur Verfügung stehenden Daten nicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die planerische Aufarbeitung und nachträgliche Legalisierung des Gebiets wird vom Grundsatz her begrüßt. Aus der Neuausweisung einer geringen Anzahl von Gartenparzellen ist keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft abzuleiten.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der sich in Folge der Eingriffsbilanzierung gegebenenfalls ergebende Ausgleichbedarf sollte jedoch zwingend durch entsprechende Festsetzungen in Bezug auf die Pflanzungen und die Gestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert werden, um eine weitere Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist die Planung nach den Bereichen zu differenzieren, in denen lediglich eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen, für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten vorbereitet. Für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen kommt die Festsetzung zum Tragen, dass je Gartengrundstück pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen ist. Die hierüber zu erzielenden naturschutzfachlichen Aufwertungen dienen als adäquater Ausgleich in diesen Bereichen. Für die planungsrechtlich vorbereitete Neuausweisung von Gartenbereichen wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich im Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten. In den Bebauungsplan wurden daher entsprechende Festsetzungen für die Fläche aufgenommen. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ist durch die Aufnahme der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche nicht gegeben.

Unter Voraussetzung einer entsprechenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes gibt es seitens des Fachbereiches **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** keine grundsätzlichen

Bedenken gegen das Vorhaben, zumal ein wesentlicher Anteil der Flächen bereits seit 1957 als „Grabland“ genutzt wurde. Eine abschließende Beurteilung der angedachten Maßnahme ist unsererseits allerdings erst nach Vorlage einer aussagekräftigen artenschutzrechtlichen Prüfung durchführbar. Die in Verbindung mit den entsprechenden Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse sind bei der Planung der Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann angemerkt werden, dass eine besondere Betroffenheit des Artenschutzes insgesamt nicht gegeben ist, da ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge aufgrund des geringen Vorkommens des Großen Wiesenknopfes (Funktion als potenzielle Nektar- und Raupenpflanze) innerhalb der Grünlandbestände auszuschließen ist sowie sämtliche für Vögel und Fledermäuse interessante Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und in den bestehenden Gärten lediglich die bereits seit langem bestehende Nutzung abgesichert also beibehalten wird. Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten. In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf den bestehenden Pflanzenbestand sind etwaig vorhandene ältere Bäume zu erhalten und deren Erhalt im Rahmen der Planungen festzusetzen.

Der Anregung wird gefolgt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die innerhalb des Plangebietes bestehenden Bäume entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Auch wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich nunmehr eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Angaben zum Grad der maximalen Oberflächenversiegelung zu erhaltenswerten und ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen und etwaig vorzunehmenden Pflanzungen sind zu ergänzen bzw. festzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Diesbezügliche Ausführungen wurden jedoch bereits zum Vorentwurf in den Umweltbericht aufgenommen, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Ferner wurden auch bereits entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 26.03.2013, Az. III 31.2-61d 02/01-96

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Der ca. 0,6 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 – StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Vorranggebietes für Landwirtschaft, der Fläche für die Landbewirtschaftung sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Die westlich angrenzende Wohnbaufläche, Bestand, die gleichzeitig auch das regionalplanerische „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ beinhaltet, wird randlich berührt. Die geplante Gartennutzung steht nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Ausweisungen, so dass aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen den Planentwurf bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Ich weise jedoch seitens des Dezernats Bergaufsicht auf Folgendes hin:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Forderungen gestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten, schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 63278 Darmstadt, zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde entsprechend beteiligt und hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

4. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 12.03.2013, Az.: Neu-Anspach 6/13/Bp

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain fachlich keine Bedenken. Formal wird auf Folgendes hingewiesen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen bezüglich der Abweichung der Bebauungsplan-Festsetzung „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten“ von den Darstellungen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Fläche für die Landbewirtschaftung“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Wohnbaufläche, Bestand“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zum Erfordernis einer entsprechenden Änderung werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Darstellung in „Grünfläche Wohnungsferne Gärten“ wird der Verbandskammer in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Falls der Bebauungsplan vor Abschluss des Änderungsverfahrens rechtswirksam werden soll, ist er dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Jürgen Gröninger, Schumannstraße 12 Schreiben vom 27.03.2013

In der Begründung des Bebauungsplans wird unter 2.1 festgestellt, dass je Grundstück nur eine Gartenhütte oder Gartenlaube zulässig ist. In der Beschreibung des Geltungsbereichs wird jedoch der Begriff Flurstück verwendet. Dies kann möglicherweise zu Missverständnissen führen, wenn es beim Flurstück 73/1 (Kirchenland) um die Frage nach der zulässigen Anzahl von Gartenhütten bzw. Gartenlauben geht, da dieses Flurstück in Parzellen aufgeteilt ist, die z.T. als Gärten genutzt werden und mit Gartenhütten bebaut sind und auf dem noch unbebautem Grünland nach in Krafttreten des Bebauungsplans ggf. weitere Gärten eingerichtet werden sollen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Um diese Missverständnisse auszuschließen, rege ich an, diese besondere Situation zu berücksichtigen und eine Gartenhütte bzw. Gartenlaube je Grundstück bzw. Parzelle zuzulassen und den Text entsprechend zu ergänzen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die textliche Festsetzung wird zum Entwurf des Bebauungsplans entsprechend angepasst.

III. Entwurfsbeschluss

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

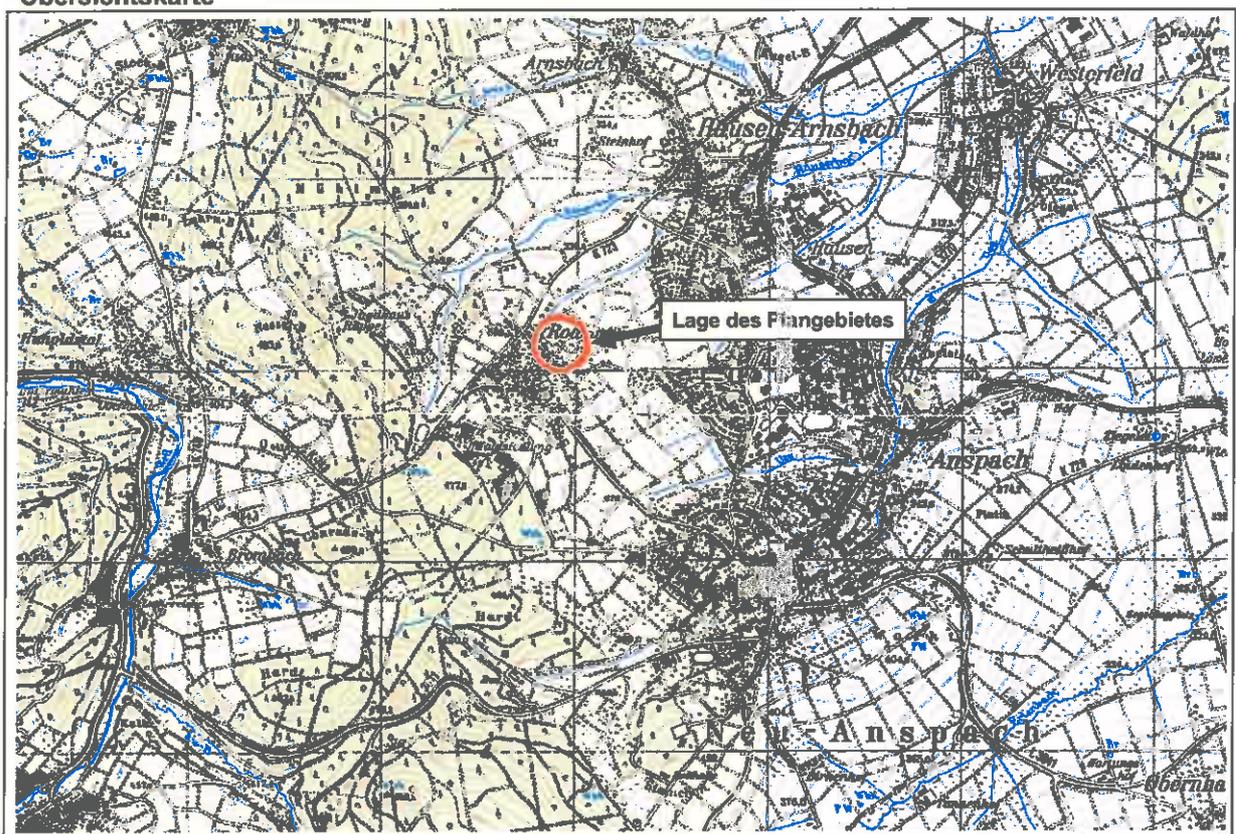
Anlagen:

1. Bebauungsplan und Begründung (Planstand 07.08.2013)
2. Umweltbericht (Planstand 08/2013)

Textliche Festsetzungen

Planstand: 07.08.2013 – Entwurf

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 BauGB)

Die Mindestgröße eines Gartengrundstückes beträgt 150 m². Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartengrundstückes sind eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen:

a) Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zusätzlich zum Bestand eine ergänzende Anpflanzung aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen vorzunehmen. Pflanzdichte: Je angefangene 100 m² der nicht mit Obstbäumen bestockten Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die vorhandenen und anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Sortenauswahl:

Rote Sternrenette	- Apfel	Winterrambour	- Apfel
Roter Boskoop	- Apfel	Kaiser Wilhelm	- Apfel
Graue französische Renette	- Apfel	Schöner von Nordhausen	- Apfel
Rheinischer Bohnapfel	- Apfel	Jakob Lebel	- Apfel
Riesenboiken	- Apfel	Clapps Liebling	- Birne
Gravensteiner	- Apfel	Gute Graue	- Birne
Roter Trierer Weinapfel	- Apfel	Frühe von Trevoux	- Birne
Winterglockenapfel	- Apfel	Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche
Roter Herbstkalvill	- Apfel	Schneiders späte Knorpelkirsche	- Kirsche

b) Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist Schafbeweidung im Durchtrieb zulässig.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege auf den Gartengrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.4.1 Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten gemäß Artenliste 1-4 (Ziffer 2.5) zulässig.

2.4.2 Je Gartengrundstück sind pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

2.4.3 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

2.5 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10) :	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Für die Dachendeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien, wie z.B. Ziegel oder Schindeln, zu verwenden. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 (Ziffer 2.5) abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.5) zu beranken.

3.3 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.5) oder Spalierobst zu begrünen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.2 Verwertung von Niederschlagswasser

4.2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Rod am Berg

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Gartengebiet Haintriesch“

Entwurf

Planstand: 07.08.2013

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Private Grünflächen	6
2.2	Verkehrsflächen	7
2.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	7
4	Immissionsschutz.....	8
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	8
6	Altablagerungen und Altlasten.....	9
7	Denkmalschutz.....	9
8	Hinweise und sonstige Infrastruktur	10
9	Bodenordnung	10
10	Kosten.....	10
11	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
12	Verfahrensstand.....	12

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Rod am Berg der Stadt Neu-Anspach befinden sich am nordöstlichen Rand der Ortslage im Anschluss an die dortige Wohnbebauung einzelne Gartengrundstücke, die als Grünland oder wohnungsferne Hausgärten genutzt werden und teilweise auch kleinere Gartenlauben und Gerätehütten aufweisen. Für den Bereich besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung nunmehr im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (26.07.13)

genordet, ohne Maßstab

Allgemein sind Kleingärten in Deutschland seit dem 19. Jahrhundert bekannt, die Anfänge waren u.a. durch kommunale Fürsorgebestrebungen begründet. Die Gemeinden stellten ärmeren Bevölkerungsgruppen anstelle finanzieller Unterstützung Landparzellen außerhalb der Wohngebiete zum Anbau von Obst und Gemüse zur Verfügung. Hierdurch sollte insbesondere die schlechte Ernährungslage verbessert werden. Daraufhin entstanden überwiegend schlichte Nutzgärten mit Reihenbeeten und Obstbäumen, vorwiegend entlang von kleineren Fließgewässern die ganzjährig Wasser führten, das zum Gießen der Beete genutzt werden konnte. Um diese Bewässerung zu ermöglichen, wurden schmale, lange Parzellen gebildet, damit bei einer insgesamt begrenzten Länge des Gewässerabschnitts von allen Gärten aus direkt Gießwasser geschöpft werden konnte.

Die Bedeutung dieser Gärten für den Anbau von Obst und Gemüse ist seit Mitte der 1960er Jahre jedoch tendenziell rückläufig. Die Fortschritte in der Lebensmittel- und Verpackungsindustrie und in der Logistik sowie die Entwicklung von Kühlschränken und Tiefkühltruhen verbesserten die Aufbewahrungsmöglichkeiten auch für leicht verderbliche Ware.

Sie erreichte über die in diesen Jahren entstandene Betriebsform des Supermarktes zudem weite Teile der Bevölkerung. Der Grablandanteil in den Gärten nahm in den Folgejahren daher deutlich ab – der Freizeitgarten als eigener Typus entstand. Neben den wirtschaftlichen Gründen der Selbstversorgung und des Zuerwerbs traten zunehmend Motive wie Entspannung, Ausgleich und Erholung und der Wunsch nach Umgang mit der Natur in den Vordergrund. Ökonomische Überlegungen wurden zurückgedrängt, der Kleingarten wurde zusehends zum Ersatz des Hausgartens. Entsprechend erfolgte auch eine veränderte Nutzung nach dem Vorbild von Wohn- und Ziergärten, sodass Rasenflächen, Zierpflanzenbeete, Laubensitznischen usw. angelegt wurden. Gleichwohl ist bis heute zu beobachten, dass ein gewisser Anteil der Fläche für den Anbau von Obst und Gemüse genutzt wird, wobei die Motive neben der Versorgung mit selbst angebauten Nahrungsmitteln aufgrund eines geänderten Ernährungsbewusstseins, das Interesse an der Gartenarbeit, die körperliche Betätigung sowie der Naturgenuss durch Beobachten der Pflanzen- und Tierwelt und Erholungsaufenthalt im Freien im Vordergrund stehen.

Wie das Hess. Ministerium des Innern und das Hess. Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz in ihrem gemeinsamen Erlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 StAnz. 25/1990, Seite 1200 feststellten, war in den 1970er und 1980er Jahren im Rahmen von Gartenanlagen im Außenbereich jedoch eine große Zahl von Kleinbauten oft ohne Genehmigung errichtet worden:

„Sie sind Ausdruck des Wunsches weiter Kreise der Bevölkerung nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur. Demgegenüber stehen durch die planlose Erstellung dieser baulichen Anlagen erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft, insbesondere ihre Zersiedlung und Einschränkung der freien Zugänglichkeit, sowie der Anforderungen an die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallbeseitigung. Soweit es sich um illegale Vorhaben handelt, ist den Aufsichtsbehörden eine Duldung der rechtswidrigen, baulichen Anlagen grundsätzlich verwehrt. Dies bedeutet in den meisten Fällen ein Nutzungsverbot und die Anordnung der Beseitigung der baulichen Anlagen.“

Zur Sicherung der Gartengebiete und der entstandenen Kleinbauten steht den Gemeinden in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit jedoch das Instrument der Bauleitplanung zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen demnach die im o.g. Bereich bestehenden und geplant angelegten Gärten sowie die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Somit verfolgt der Bebauungsplan insbesondere das Ziel, die im Zuge der seit vielen Jahren stattfindenden gärtnerischen Nutzung entstandenen Gerätehütten, Gartenlauben und Einfriedungen durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zu sichern und somit auch die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher und naturschutzfachlicher Hinsicht zu lenken.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und sonstiger Flächen innerhalb des Plangebietes. Zugleich sollen Festsetzungen getroffen werden, im Zuge derer die Errichtung von nicht mehr zweckentsprechenden baulichen Anlagen auf den Gartengrundstücken begrenzt werden kann. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im nördlichen Anschluss an den bisherigen räumlichen Geltungsbereich zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rod am Berg (Neu-Anspach), Flur 2, die Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 75/1 tw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Feldweg und landwirtschaftliche Nutzflächen
Westen:	Landwirtschaftliche Nutzflächen sowie rückwärtige Grundstücksflächen
Süden:	Rückwärtige Grundstücksflächen der vorhandenen Wohnbebauung
Osten:	Grasweg und landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,8 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (12/2012)

1.3 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landbewirtschaftung* sowie *teilräumlich Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar, überlagert durch die Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Gartengebiet Haintriesch“ aufgenommen worden.

2.1 Private Grünflächen

Aufgrund der bestehenden Nutzung als wohnungsferne Hausgärten, die hier als Ersatz für wohnungsnaher Grab-, Obst- und Freizeitgärten dienen, gelangen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB überwiegend private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ zur Ausweisung.

Der Bebauungsplan setzt für die privaten Grünflächen ergänzend fest, dass die Mindestgröße eines Gartengrundstückes 150 m² beträgt, sodass eine Vielzahl kleiner Parzellen planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann. Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartengrundstückes sind eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind jedoch unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Die innerhalb der Gärten zulässigen Kleinbauten sollen sich der vorgesehenen gärtnerischen Nutzung deutlich unterordnen. Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen begrenzt.

Die Begrenzung von Gartenlauben und Gerätehütten auf 30 m³ lässt sich durch die Regelung in der Anlage 2 zu § 55 HBO stützen, nach der Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten baugenehmigungsfrei sind, wenn sie nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt haben. Auch im Gemeinsamen Rund-erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 wird hinsichtlich der Definition von Gartenlauben festgestellt, dass der umbaute Raum von Gartenlauben nicht mehr als 30 m³ einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse betragen darf. Der umbaute Raum ist dabei nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind. Gerätehütten und Gartenlauben sind zudem freistehend auszuführen, da die bei grenzseitig aneinander gebauten Hütten und Lauben mögliche Addition in der Baumasse bei einem späteren Zusammenfassen der Gärten, eine Bebauung erlauben würde, die einer Unterordnung der baulichen Anlagen unter die das Landschaftsbild prägenden Gartenflächen sowie dem angestrebten Ausschluss von Wochenend- und Freizeitwohnen entgegensteht.

Da die Erschließungsanforderungen an die zur Ausweisung gelangenden privaten Grünflächen im Ergebnis denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen, besteht – im Vergleich zu Kleingartensiedlungen i.S.d. Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) – nicht die Notwendigkeit einer weitergehenden Erschließung¹. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig sind. Auch eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Diese Festsetzung erfolgt darüber hinaus vor dem Hintergrund, dass Freizeit- und Wochenendwohnen mit den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist. Ferner wird festgesetzt, dass Gehwege auf den Gartengrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, um somit entsprechende Versiegelungen zu verhindern.

Für den Bereich des Flurstückes 73/2 wird abweichend eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt ist, ob und inwiefern hier künftig ebenfalls eine Nutzung als wohnungsferner Hausgarten vorgesehen ist.

¹ Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ v. 25.05.1990, StAnz. 25/1990, S.1201.

2.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung der privaten Grünflächen erfolgt im Zuge der Straße Langwiesenweg über die bereits vorhandenen unbefestigten Wirtschaftswege. Zur Sicherung der Erschließung setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“ fest.

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht erforderlich, sodass es diesbezüglich keiner besonderen Festsetzung bedarf. Es wird allerdings nicht verkannt, dass die Gärten gelegentlich auch mit dem Pkw angefahren werden müssen, um z.B. Leitern, geerntetes Obst usw. zu transportieren. Allerdings können die Kraftfahrzeuge kurzfristig auf den Wegeparzellen abgestellt werden, die hierfür ausreichend breite Querschnitte aufweisen.

2.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen getroffen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass zur Bepflanzung der Gartengrundstücke ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten zulässig sind. Je Gartengrundstück sind pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig. Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im nördlichen Anschluss an den bisherigen räumlichen Geltungsbereich zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streubstwiese“ als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag verwiesen.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung von privaten Grünflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen innerhalb der Gartengrundstücke. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

6 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

7 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 26.03.2013 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Kosten

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Gartengebiet Haintriesch“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie die Begrünung von baulichen Anlagen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen in Maßstab und Ausführung einer zweckentsprechenden Nutzung der Gartengrundstücke untergeordnet sein. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Gestaltung und setzt fest, dass Gartenlauben und Gerätehütten in einfacher Holzbauweise auszuführen sind; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien, wie z.B. Ziegel oder Schindeln, zu verwenden. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig. Die Festsetzungen sollen somit zu einem ruhigen Erscheinungsbild des Gartengebietes und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

Mit der Festsetzung können einerseits die Sicherheitsbelange der Eigentümer gewahrt und dem Bedürfnis nach Dokumentation der Eigentumsverhältnisse Rechnung getragen werden sowie andererseits auch z.B. Wanderwege wildlebender Tierarten erhalten bleiben, da die zulässigen Einfriedungen in Bodennähe keine Trennwirkungen entfalten. Auch optische Trennwirkungen von Einfriedungen können mit der festgesetzten Begrünung vermindert werden.

Begrünung von baulichen Anlagen

Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen gegebenenfalls ausgehenden Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke geleistet werden kann.

12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: __. __. ____, - __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: __. __. ____, - __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __. __. ____,

/Anlagen

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 08/2013

aufgestellt:

aufgestellt:



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Rod am Berg

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Gartengebiet Haintriesch“

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	4
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung ...	4
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	5
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	5
2.1 Boden und Wasser	5
2.2 Klima und Luft.....	6
2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	6
2.4 Landschaft.....	9
2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	10
2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	10
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	10
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	11
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	12
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	12
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	12
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	13

Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartengebiet Haintriesch“ die planungsrechtliche Absicherung von am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Rod am Berg gelegenen Nutz- und Freizeitgärten sowie eine begrenzte Neuausweisung entsprechender Gärten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Rod am Berg und besteht zum überwiegenden Anteil aus Nutz- und Freizeitgärten, zwischenliegend finden sich zwei kleine Grünlandbereiche.

Über die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die vorhandenen Gärten bauplanungsrechtlich abgesichert sowie für die beiden Grünlandbereiche Gärten entsprechender Nutzung zugelassen werden.

An das Plangebiet angrenzend finden sich südwestlich die Ortslage von Rod am Berg sowie nördlich und östlich die freie Feldflur.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Bei einer leichten Hangneigung nach Nordosten liegt es auf einer Höhe von etwa 370 m ü. NN.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Hinsichtlich der Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung verwiesen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha (einschließlich Ausgleichsfläche).

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landbewirtschaftung* sowie teils räumlich *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar, überlagert durch die Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Einen Beitrag zur Reduzierung anfallenden Oberflächenabflusses leisten die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass die vorhandenen Graswege als solche zu erhalten sind (eine weitere Befestigung ist nicht gewünscht, daher Festsetzung als „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“) und dass im Bereich der Gartengrundstücke ausschließlich wasserdurchlässige Wegeflächen hergestellt werden dürfen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Über den Bebauungsplan werden weitgehend lediglich vorhandene Nutzungen an ihrem Standort gesichert sowie nur auf begrenzter Fläche zusätzliche wohnungsferne Hausgärten bauplanungsrechtlich vorbereitet, so dass davon auszugehen ist, dass die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5716 Bad Homburg v.d.H.) haben sich aus den im Untersuchungsgebiet anstehenden lösslehmreichen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen Böden des Typs Pseudogley entwickelt, welche nur eine geringe bis mittlere nutzbare Speicherkapazität aufweisen und traditionell als Grünland genutzt werden.

Die Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden halten sich in engen Grenzen, da es durch die Ausweisung der wohnungsfernen Hausgärten lediglich zu verhältnismäßig geringen neuen Bodenversiegelungen durch Garten- und/oder Gerätehütten kommt, zumal eine Betonplatte als Gründung unzulässig ist. Im Unterschied zu anderen Vorhaben wie etwa einer Bebauung mit Wohnhäusern kommt es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da aufgrund der geringen Versiegelungs- bzw. Dachflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist.

Im Rahmen der Planung ist eine zusätzliche Befestigung von Zufahrtswegen ausdrücklich nicht vorgesehen, so dass es hier bei der bisherigen Ausbildung als Grasweg bleibt. Zudem sind die Gehwege auf den Gartengrundstücken ausdrücklich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist die Planung damit insgesamt mit relativ geringen Eingriffswirkungen verbunden.

Als weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Effekte sind im Wesentlichen zu nennen:

- Die Befestigung von Gehwegen, Terrassen und nicht überdachten Freisitzen im Bereich der Gärten sollte in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterrasen, Holzpflaster oder im Sandbett verlegtes Pflaster) erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehältnisse sollten mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden.

2.2 Klima und Luft

Den einbezogenen Freiflächen kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht, welche topographiebedingt in nordöstliche Richtung abfließt.

Die im Bereich des Plangebietes entstehende Kaltluft besitzt jedoch keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion, da ihr Abstrom nicht in Richtung eines Siedlungsbereiches oder anderer Belastungsräume erfolgt. Negative kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens können daher ausgeschlossen werden. Zu dieser Einschätzung führt ansonsten auch die Kleinflächigkeit der Planung.

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden Geländebegehungen im Januar und im Mai 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das unmittelbar an den nordöstlichen Ortsrand von Rod am Berg anschließende Plangebiet setzt sich aus Parzellen mit Nutz- und Freizeitgärten, zwei von Grünland eingenommenen Flächen (Flurstück 73/4 und südlicher Teil des Flurstücks 73/1) sowie zwei Graswegeabschnitten zusammen. Im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich wurde im vorliegenden Entwurf zudem eine Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich integriert, deren Beschreibung im Kap. 3 erfolgt.

Die Gartengrundstücke werden maßgeblich durch typische Strukturen wie Gartenhütten, Vielschnitt-rasenflächen, Gewächshäuser, Zier- bzw. Nutzbeete, Pflasterwege, gelagertes Brennholz, Feuerstellen und Grillplätze gekennzeichnet. An Gehölzen finden sich v.a. Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Walnuss, teils hochstämmig, überwiegend mittelstämmig, tlw. Zwetschenschösslinge) sowie des Weiteren einige Laubbäume wie Birken (*Betula pendula*), eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnusssträucher (*Corylus avellana*), Ziergehölze (u.a. Essigbaum, Lebensbaum) sowie Eingrünungen aus Fichten (*Picea abies*) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*).

Von abweichendem Charakter sind zwei Grünlandbereiche, die aufgrund ihres Untergrasreichtums und Auftreten einiger Magerkeitszeiger jeweils eher dem Extensivgrünland zuzurechnen sind (Parzelle 73/4 und südlicher Teil der Parzelle 73/1). Zu den Erhebungszeitpunkten konnten für die Grünlandbestände nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten als charakteristisch erhoben werden.

Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Rotschwengel	<i>Festuca rubra</i> (viel)
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i> (vereinzelt)
Zaunwicke	<i>Vicia sepium</i>
Gemeines Ferkelkraut	<i>Hypochoeris radicata</i>
Margarite	<i>Leucanthemum vulgare</i>

Knolliger Hahnenfuß	<i>Ranunculus bulbosus</i> (vereinzelt bis regelmäßig)
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Feld-Hainsimse	<i>Luzula campestris</i>
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>
Herbst-Löwenzahn	<i>Leontodon autumnalis</i>
Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>
Frauenmantel	<i>Alchemilla</i> spec. (Einzelexemplare)
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i> (Einzelexemplare)
Kleiner Klappertopf	<i>Rhinanthus minor</i> (Einzelexemplare)
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i> (Einzelexemplare)
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>

Innerhalb der Parzelle 73/4 stockt ein älterer mittelstämmiger Kirschbaum. Am nördlichen Rand des Grünlands der Parzelle 73/1 findet sich ein 3 m breiter Altgras- und Brombeerstreifen.



Abb. 1: Gärten, Blick nach Südosten



Abb. 2: Gärten, Blick nach Osten



Abb. 3: Gärten, Blick nach Nordosten



Abb. 4: Grünland, Parzelle 73/4



Abb. 5: Grünland, Parzelle 73/1 tlw.



Abb. 6: Brombeerstreifen, Parzelle 73/1 tlw.



Abb. 5: Grasweg am westlichen Rand



Abb. 6: Grasweg innerhalb des Gebiets

Bestands- und Eingriffsbewertung

Hinsichtlich des naturschutzfachlichen Konfliktpotenzials ist die Planung nach den Bereichen zu differenzieren, in denen lediglich eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten vorbereitet.

Für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen ergibt sich insgesamt kein erhöhtes Konfliktpotenzial, da sich in den entsprechenden Parzellen keine aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigen Biotopstrukturen finden, für welche die nunmehr anstehende Absicherung der seit etlichen Jahren bestehenden Nutzung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung darstellen würde.

Für die betroffenen Grünlandbereiche für welche eine kleinräumige Neuausweisung von Gärten vorgesehen ist, ergibt sich aufgrund der relativ mageren Ausprägung unter Berücksichtigung des bisher jedoch nur mäßigen Artenreichtums insgesamt eine mittlere (durchschnittliche) bis leicht erhöhte Wertigkeit.

Eine besondere Betroffenheit des Artenschutzes ist insgesamt nicht gegeben, da ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge aufgrund des geringen Vorkommens des Großen Wiesenknopfes (Funktion als potenzielle Nektar- und Raupenpflanze) innerhalb der Grünlandbestände auszuschließen ist sowie sämtliche für Vögel und Fledermäuse interessante Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und in den bestehenden Gärten lediglich die bereits seit langem bestehende Nutzung abgesichert also beibehalten wird.

Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt, dass struktureiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten.

In diesem Zusammenhang werden nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten gemäß Artenliste 1-4 zulässig.
- Je Gartengrundstück sind pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.
- Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

2.4 Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird derzeit bereits durch die dem Ortsrand vorgelagerten Gartennutzungen geprägt. Der Bebauungsplan führt durch die Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten zu einer gewissen Verdichtung dieses Erscheinungsbildes.

Insgesamt ist für die Neuausweisungen aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung (vorhandene Gärten, Ortsrandbereich) nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

Darüber hinaus wirken folgende Regelungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Gestaltung der wohnungsfernen Hausgärten eingriffsminimierend und sorgen für eine Einbindung der Gärten in die umgebende Landschaft:

- Einfriedungen sind ausschließlich offen zu gestalten (Holzlatten, Drahtgeflecht) bis zu einer Höhe von 1,50 m auszuführen. Mauern und Betonsockel sind unzulässig.
- Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
- Gerätehütten und Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen. Das äußere Erscheinungsbild ist in gedeckten Farben zu halten.
- Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen gegebenenfalls ausgehenden Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke geleistet werden kann.

2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Südwestlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung von Rod am Berg an. Die vorliegende Planung lässt hinsichtlich der Wohnqualität der entsprechenden Bereiche keine nachteiligen Wirkungen erwarten, da im unmittelbaren Nahbereich keine wesentlichen über die bisherige Nutzung hinausgehenden Festsetzungen getroffen werden.

Erholung

Das Plangebiet selbst dient in wesentlichen Teilbereichen in Form der vorhandenen Gartengrundstücke den Zwecken der Freizeiterholung. Da die vorliegende Planung gerade zur Absicherung dieser Nutzung dient, treten diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf.

Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der allgemeinen Naherholung (z.B. Spaziergänger, Feierabend- und Wochenenderholung). In dieser Hinsicht ergeben sich durch den Bebauungsplan durch die bereichsweise Vorbereitung neuer Gärten gewisse nachteilige Wirkungen indem es zu einer weiteren anthropogenen Überprägung und Beunruhigung des Plangebietes kommt. Da der betroffene Landschaftsausschnitt jedoch recht kleinflächig bleibt, unmittelbar am Ortsrand liegt und entsprechende Nutzungen als Vorbelastungen bereits beinhaltet, erscheint die Planung in der vorliegenden Form recht unproblematisch. Darüber hinaus ist für das Plangebiet nicht von einer besonderen Funktion im o.g. Sinne auszugehen. Aufgrund in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme damit voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist die Planung nach den Bereichen zu differenzieren, in denen lediglich eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten vorbereitet.

Für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen kommt die Festsetzung zum Tragen, dass je Gartengrundstück pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen sind. Die hierüber zu erzielenden naturschutzfachlichen Aufwertungen dienen als adäquater Ausgleich in diesen Bereichen.

Für die begrenzt durch den Bebauungsplan vorbereitete Neuausweisung von Gartenbereichen wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich im vorliegenden Entwurf eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich integriert.

In diesem Bereich ist es vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten. In den Bebauungsplan wurden daher nachfolgende Festsetzungen für die Fläche aufgenommen:

a) Im Bereich der Fläche ist zusätzlich zum Bestand eine ergänzende Anpflanzung aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen vorzunehmen. Pflanzdichte: Je angefangene 100 m² der nicht mit Obstbäumen bestockten Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die vorhandenen und anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Sortenauswahl

*Rote Sternrenette - Apfel
Roter Boskoop - Apfel
Graue französische Renette - Apfel
Rheinischer Bohnapfel – Apfel
Riesenboiken - Apfel
Gravensteiner - Apfel
Roter Trierer Weinapfel - Apfel
Winterglockenapfel - Apfel
Roter Herbstkalvill - Apfel
Winterrambour - Apfel
Kaiser Wilhelm - Apfel
Schöner von Nordhausen - Apfel
Jakob Lebel - Apfel
Clapps Liebling - Birne
Gute Graue - Birne
Frühe von Trevoux - Birne
Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche*

b) Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

Der auf 1.451 m² Fläche vorbereiteten Neuausweisung von Gärten steht mit der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine 1.802 m² große Ausgleichsfläche gegenüber. Der erforderliche Ausgleich kann damit räumlich benachbart und auf funktionale Art und Weise erbracht werden.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die bereits vorhandenen Gartengrundstücke mit einem Fortbestehen der bisherigen Nutzung zu rechnen. Für die derzeit noch nicht als Gartengrundstück genutzten Parzellen ist eine Fortführung der bisherigen Nutzung als Grünland anzunehmen.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es mittelfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Umgestaltung des Plangebietes. Wie die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, halten sich die Eingriffswirkungen für die zu betrachtenden Umweltbelange in engen Grenzen bzw. können adäquat ausgeglichen werden.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie eine über die vorliegende Planung hinausgehende Intensivierung der baulichen Nutzung sind seitens der Gemeinde nicht gewünscht. Vorrangiges Planziel ist eine Absicherung der vorhandenen Nutzungen sowie eine moderate Neuausweisung weiterer Gärten.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Neu-Anspach plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartengebiet Haintriesch“ die planungsrechtliche Absicherung von am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Rod am Berg gelegenen Nutz- und Freizeitgärten sowie eine begrenzte Neuausweisung entsprechender Gärten. Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Anteil aus Nutz- und Freizeitgärten, zwischenliegend finden sich zwei kleine Grünlandbereiche. An das Plangebiet angrenzend finden sich südwestlich die Ortslage von Rod am Berg sowie nördlich und östlich die freie Feldflur. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha (einschließlich Ausgleichsfläche).

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden halten sich die Wirkungen der Planung in engen Grenzen, da es durch die Ausweisung der wohnungsfernen Hausgärten lediglich zu verhältnismäßig geringen neuen Bodenversiegelungen durch Garten- und/oder Gerätehütten kommt, zumal eine Betonplatte als Gründung unzulässig ist. Im Unterschied zu anderen Vorhaben wie etwa einer Bebauung mit Wohnhäusern kommt es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da aufgrund der geringen Versiegelungs- bzw. Dachflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist. Zur Minimierung nachteiliger Wirkungen setzt der Bebauungsplan weitere Maßnahmen fest.

Im Hinblick auf das Kleinklima ist zu konstatieren, dass negative kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergibt sich für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen insgesamt kein erhöhtes Konfliktpotenzial, da sich in den entsprechenden Parzellen keine aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigen Biotopstrukturen finden, für welche die nunmehr anstehende Absicherung der seit etlichen Jahren bestehenden Nutzung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung darstellen würde. Für die betroffenen Grünlandbereiche für welche eine kleinräumige Neuausweisung von Gärten vorgesehen ist, ergibt sich insgesamt eine mittlere (durchschnittliche) bis leicht erhöhte Wertigkeit. Eine besondere Betroffenheit des Artenschutzes ist insgesamt nicht gegeben, da ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge aufgrund des geringen Vorkommens des Großen Wiesenknopfes auszuschließen ist sowie sämtliche für Vögel und Fledermäuse interessante Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und in den bestehenden Gärten lediglich die bereits seit langem bestehende Nutzung abgesichert wird.

Für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung (vorhandene Gärten, Ortsrandbereich) keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen, die für eine Einbindung der Gärten in die umgebende Landschaft sorgen.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich durch die vorliegende Planung für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen, da keine wesentlichen über die bisherige Nutzung hinausgehenden Festsetzungen getroffen werden.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sieht die Planung differenziert nach den Bereichen, in denen eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten vorbereitet einen Ausgleich vor.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist für die bereits vorhandenen Gartengrundstücke mit einem Fortbestehen der bisherigen Nutzung zu rechnen. Für die derzeit noch nicht als Gartengrundstück genutzten Parzellen ist eine Fortführung der bisherigen Nutzung als Grünland anzunehmen.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen kann die Stadt Neu-Anspach nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)





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

Datum, 29.07.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/172/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.08.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.08.2013	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2013	

60-13-05 Bebauungsplan Gartengebiet Im Weiher, Gemarkung Westerfeld

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Entwurfsbeschluss

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.02.2012 den Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 16.02.2013 ins Verfahren gegeben. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 25.02. bis 28.03.2013 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2013 um Abgabe Ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten ist keine Eingabe gemacht worden. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 8 Behörden beteiligt, hiervon 6 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanentwurf Gartengebiet Im Weiher, Gemarkung Westerfeld die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Hochtaunuskreis, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 18.03.2013

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Ausweisung eines Gebiets zur Anlage von wohnungsfernen Gärten nordöstlich der Ortslage von Westerfeld. Der Bereich befindet sich zwischen bereits vorhandenen Kleingärten und einem Gewerbebetrieb. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 0,6 ha und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als relativ hofnahe Weidefläche eines im Nebenerwerb bewirtschafteten Pensionspferdebetriebs.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Fläche war bereits Gegenstand einer Vorabstimmung mit der Stadt Neu-Anspach, in der von Seiten unserer Behörde die Wertigkeit des Standortes für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der bestehenden, relativen Hofnähe dargelegt wurde. Diese durchaus gewichtige Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft steht der Planung nach wie vor entgegen. Vom Grundsatz her ist der Standort aufgrund seiner Lage zwischen einem bestehenden Kleingartengebiet und dem Gewerbeunternehmen (Möbelherstellung) jedoch sinnvoll gewählt. Vor diesem Hintergrund werden die Interessen der Landwirtschaft gegenüber der Planung zurück gestellt, soweit für die geplanten wohnungsfernen Gärten nachweislich in dem Umfang ein Bedarf besteht.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Neu-Anspach liegen etwa 40 Anfragen von Interessenten für entsprechende Gartengrundstücke vor, sodass nachweislich ein Bedarf besteht.

Gemäß dem derzeit vorliegenden Vorentwurf sind abschließende Aussagen bezüglich eines naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf aufgrund der bisher ungünstigen Witterungslagen zur Datenerhebung noch nicht möglich. Diesbezüglich wird auf das weitere Verfahren verwiesen und sich gegebenenfalls noch ergebende externe Ausgleichserfordernisse. Sollten in diesem Zusammenhang weitere landwirtschaftliche Flächen zur Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs beeinträchtigt werden, so wird dieser Planung schon heute deutlich widersprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans bietet sich die Möglichkeit der Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend besteht jedoch keine Möglichkeit zur vollständigen Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden daher als Ausgleich insgesamt 53.733 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Neu-Anspach zugeordnet. Von einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird demnach abgesehen.

Unter Voraussetzung einer entsprechenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes, gibt es seitens des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Eine abschließende Beurteilung der angedachten Maßnahme ist unsererseits allerdings erst nach Vorlage einer aussagekräftigen artenschutzrechtlichen Prüfung durchführbar. Die in Verbindung mit den entsprechenden Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse sind bei der Planung der Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann angemerkt werden, dass die vorhandene Pferdeweide überwiegend artenarm ausgeprägt und demzufolge naturschutzfachlich nur von untergeordneter Bedeutung ist. Einzig in den nordöstlichen Randbereichen sind noch einige Magerkeitszeiger anzutreffen, die in diesen Bereichen für eine mittlere (durchschnittliche) Wertigkeit sorgen. Besondere Funktionen des Plangebietes für den Artenschutz sind nicht gegeben. Insbesondere beschränkt sich das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes mit seiner potenziellen Funktion als Nektar- und Raupenpflanze für die europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf wenige Einzelpflanzen innerhalb des gesamten Plangebietes. Ein entsprechendes Faltervorkommen ist daher auszuschließen. Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt darüber hinaus, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten. In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die in den vorliegenden Unterlagen im Rahmen der textlichen Festsetzungen (2.0) und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (3.0) formulierten Vorgaben sind sehr zu begrüßen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Überdies sind allerdings Angaben zum Grad der max. Oberflächenversiegelung, zu erhaltenswerten und ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen und etwaig vorzunehmenden Pflanzungen zu ergänzen bzw. festzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Diesbezügliche Ausführungen wurden jedoch bereits zum Vorentwurf in den Umweltbericht aufgenommen, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Ferner wurden auch bereits entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. NRM Netz-Dienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 25.03.2013, Az: N1-PM1 – fb

Auf Ihre Anfrage vom 18.02.2013 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ der Stadt Neu-Anspach folgende Einwände bestehen:

Gas-Hochdruck:

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird von Seiten der Sparte Gas-Hochdruck Einspruch eingelegt, da innerhalb des ausgewiesenen Flurstücks mit der Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 129/1 der Bestand unserer Gas-Hochdruckleitung Nr. 1020 gegeben ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der genaue Verlauf der Gas-Hochdruckleitung wurde in einer ergänzenden Stellungnahme vom 15.07.2013 mitgeteilt. Demnach wird der südliche Teil des Plangebietes vom Trassenverlauf durchquert.

Die laut Begründung zum Bebauungsplan zugelassene Erschließung und Bebauung gefährdet den Bestand sowie den Betrieb der Gas-Hochdruckleitung und schließt somit eine Zustimmung zum Bebauungsplan in der vorliegenden Form und des Inhaltes aus.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Verlauf der Gas-Hochdruckleitung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von insgesamt 6,0 m nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurden entsprechende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen sowie ergänzende textliche Festsetzungen getroffen, die eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern im Bereich der Leitungstrasse ausschließlich. Da insofern eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Leitungsbetriebs planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann, wird nach diesseitiger Auffassung eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Belangen der NRM Netzdienste Rhein-Main gesehen. Die Stadt Neu-Anspach hält demnach an der geplanten Ausweisung von Grünflächen in diesem Bereich weiterhin fest.

Allgemein:

Wir bitten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung als auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für Ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an. Für Rückfragen zur Online-Anfrage wenden Sie sich bitte an unsere Netzauskunft unter der Nummer 069 213-26633.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und einschließlich der weiteren Hinweise der ergänzenden Stellungnahme vom 15.07.2013 zur Berücksichtigung im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes in die Begründung zum

Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird im Übrigen auf die vorgenannten Ausführungen.

**3. Ortsbauernverband Westerfeld
Schreiben vom 19.03.2013**

Grundsätzlich ist gegen ein zusätzliches Gartengebiet aus landwirtschaftlicher Sicht nichts einzuwenden. Die geplante Standortwahl Im Weiher eignet sich aus unserer Sichtweise jedoch nicht für ein Gartengebiet, da die Bodenverhältnisse dort zu schwer und stellenweise auch Staunässe vorhanden ist. Selbst bis heute wird das Grundstück nur als Grünland bewirtschaftet, und das hat seinen Grund!

Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung aus Sicht der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

Ferner kann angemerkt werden, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bereits Gartengrundstücke in Bereichen mit vergleichbaren Bodenverhältnissen und Standortgegebenheiten ausgewiesen wurden und auch als solche genutzt werden. Die Stadt Neu-Anspach hält demnach an der geplanten Ausweisung von Grünflächen in diesem Bereich weiterhin fest.

Des Weiteren sollte entlang des Hauptzugangswegs zum Kirchborn eine geringe Einfriedung (geringe Zaunhöhe ebenso der Hecken und Gehölze) sowie größtmögliche Abstände zum Teerweg eingehalten werden aufgrund hoher Auslastung durch die Landwirtschaft (es sollten auch zwei Schlepper oder Schlepper und ein Pkw aneinander vorbeikommen können).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen sowie deren maximaler Höhe von jeweils 1,50 m enthalten. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs wird vorliegend nicht gesehen, sodass von weiteren Festsetzungen oder einer Anpassung der Plankonzeption abgesehen werden kann.

Ebenso sei zu überprüfen, ob sich die in der Planung vorgesehenen Parkplätze als ausreichend erweisen, da immerhin 16 neue Gärten entstehen sollen.

Wir bitten dadurch die Stadtverwaltung um Anhörung unserer Bedenken und stehen gerne bei der Weiterentwicklung mit unserer Ortskenntnis zur Seite.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehenen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes werden jedoch als ausreichend erachtet.

**4. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 21.03.2013, Az.: III 31.2-61d 02/01-95**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Der Plangeltungsbereich des geplanten Gartengebietes liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 – StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Fläche für die Landbewirtschaftung und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Die geplante private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen, so dass gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Ich eise jedoch seitens des Dezernats Bergaufsicht auf Folgendes hin:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine Konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Forderungen gestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151 125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde entsprechend beteiligt und hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

5. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 12.03.2013, Az: Neu-Anspach 5/13/Bp

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain fachlich keine Bedenken. Formal wird auf Folgendes hingewiesen:

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen bezüglich der Abweichung der Bebauungsplan-Festsetzung „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten“ von den Darstellungen „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zum Erfordernis einer entsprechenden Änderung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Darstellung in „Grünfläche Wohnungsferne Gärten“ wird der Verbandskammer in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Falls der Bebauungsplan vor Abschluss des Änderungsverfahrens rechtswirksam werden soll, ist er dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

6. Syna GmbH
Schreiben vom 04.03.2013

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.02.2013, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der vorliegenden Planung ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungseinrichtungen auszugehen.

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 26.08.2011:

Wir beziehen uns auf Ihre Mail vom 24.08.2011, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Hier verweisen wir auf die vorhandenen Erdkabel und Freileitungen unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen (siehe Anlage). Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Für unser 110kV und 20kV-Freileitungen, welche durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen, sind die im Anschluss genannten Sicherheitshinweise zur Vermeidung von Unfällen unbedingt zu beachten.

Der Abstand zu unseren 20kV-Freileitungen ist nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff einzuhalten.

Der Abstand zu unserer 110kV-Freileitung ist nach DIN VDE 0210 Teil 1 einzuhalten.

Der Schutzstreifen der 110kV-Freileitung beträgt 40 m, jeweils 20 m links und rechts der Leitungsachse. Der Schutzstreifen der 20kV-Freileitungen beträgt 22 m, jeweils 11 m links und rechts der Leitungsachse, sowie 18 m, jeweils 9 m links und rechts der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen sind Leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen), unzulässig. Des Weiteren sind die Lagerung von Kraftstoffen und anderer Feuergefährdender Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig.

Bei Bauarbeiten in der Nähe der 110/20kV-Freileitungen sind bei Einsatz von Baggern, LKW mit kippbarer Ladefläche und sonstigen Baugeräten die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft.

Da schon die Annäherung an die 110/20kV-Freileitungen zum Überschlag führen kann, sind die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten besteht hier Lebensgefahr für den Fahrzeugführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen.

Die Baufahrzeuge dürfen nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 110/20kV-Freileitungen geparkt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen der Freileitungen ist nicht gestattet.

Des Weiteren muss gewährleistet sein, dass die unter den 110/20kV-Freileitungen und deren Schutzstreifen angepflanzten Bäume und Sträucher regelmäßig zurückgeschnitten bzw. ausgeästet werden.

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

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

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

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

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

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

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Netzbezirk Westerfeld, Herrn Jung, Tel. 06081/44771-151, vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt

III. Entwurfsbeschluss

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

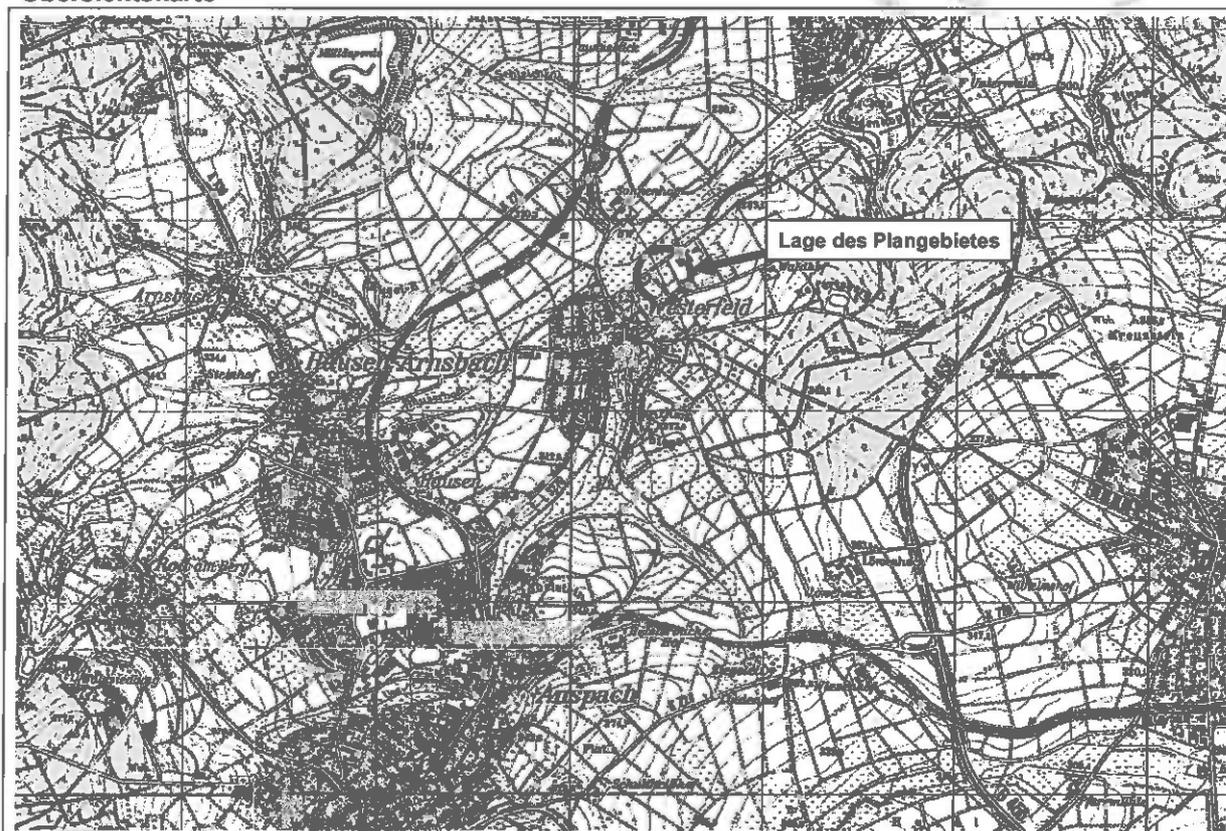
Anlagen:

1. Bebauungsplan und Begründung (Planstand 07.08.2013)
2. Umweltbericht (Planstand 08/2013)
3. Anlage zu Ziffer 6. Syna – Plan Versorgungsanlagen

Textliche Festsetzungen

Planstand: 07.08.2013 – Entwurf

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 BauGB)

Die Mindestgröße eines Gartengrundstückes beträgt 150 m². Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartengrundstückes sind eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung sind bauliche Anlagen unzulässig.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.2.1 Gehwege auf den Gartengrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.2.2 Im Bereich der Grabenparzelle mit beidseitigem Schutzabstand sind zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen und zur Sicherung des Wasserabflusses bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grün- und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

2.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.3.1 Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß Artenliste 1-4 (Ziffer 2.4) zulässig.

2.3.2 Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

2.3.3 Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung ist die Anpflanzung von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern unzulässig.

2.4 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10) :	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte

Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

2.5 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 53.733 Ökopunkte aus den nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen der Stadt Neu-Anspach zugeordnet (Nummerierung entsprechend des Ökokontos der Stadt Neu-Anspach):

Maßnahme Nr. 7: Gemarkung Anspach, Flur 34, Flurstück 9, Feldgehölzpflanzung, Restpunkte 11.939 und Maßnahme Nr. 27: Gemarkung Rod am Berg, Flur 1, Abt. 114/115, Flurstück 7, Umwandlung Fichten/Buchenmischwald in Eichenaufforstung, Restpunkte 41.794

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Für die Dachendeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien, wie z.B. Ziegel oder Schindeln, zu verwenden. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 (Ziffer 2.4) abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.4) zu beranken.

3.3 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.4) oder Spalierobst zu begrünen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.2 Verwertung von Niederschlagswasser

4.2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verseselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.3 Gas-Hochdruckleitung

4.3.1 Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung dürfen für die Dauer des Betriebes der Versorgungsleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Bepflanzungen der Trasse) vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder eine Erweiterung der Versorgungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Die DVGW-Regelwerke G 462-1 und 462-2, G 463 und G 466-1 sind zu beachten; eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH) wird empfohlen.

4.3.2 Das Bepflanzen der Leitungstrasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und der Versorgungsleitung gestattet. Bei Unterschreitungen können Sicherheitsmaßnahmen notwendig werden, die mit dem zuständigen Versorgungsträger (NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH) abzustimmen sind. Wurzelschutz aus Folie ist nicht zulässig. Das Überpflanzen von vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht gestattet. Bei Überwachungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung und/oder einem Fernmelde- und Messkabel kann auf etwaige vorhandene Anpflanzungen und Anlagen im Schutzstreifenbereich bzw. unmittelbar über der Leitung keine Rücksicht genommen werden.



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Gartengebiet Im Weiher“

Entwurf

Planstand: 07.08.2013

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

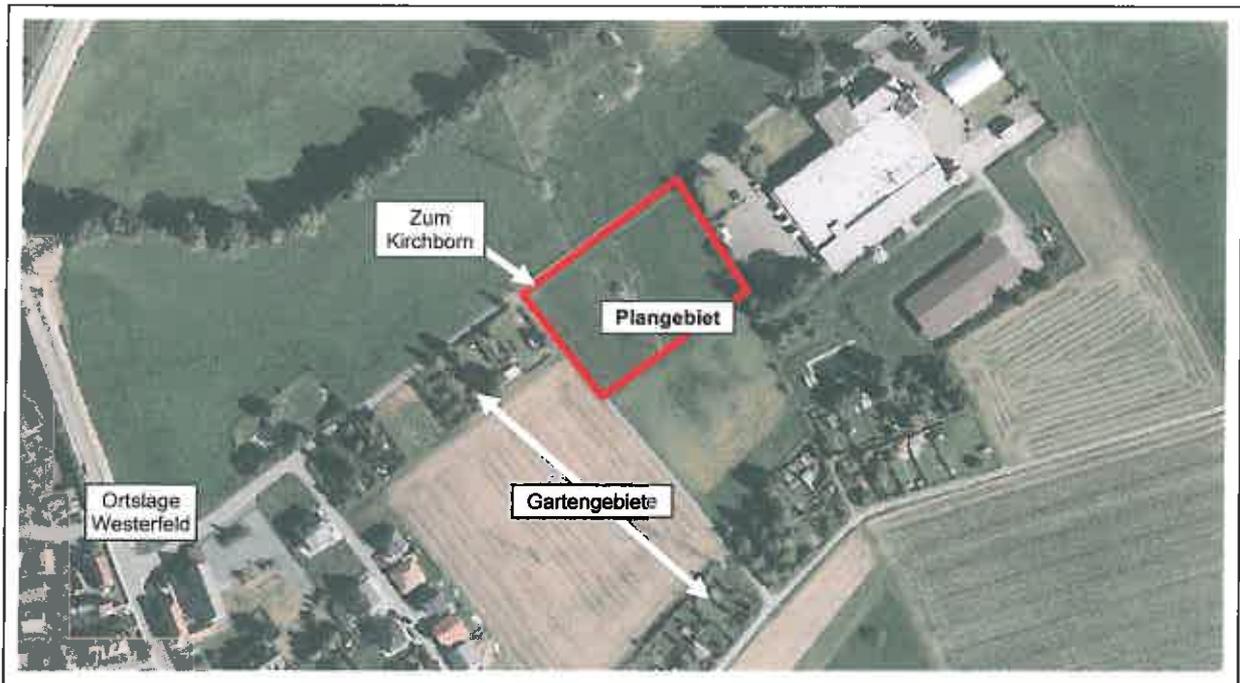
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Private Grünflächen	5
2.2	Verkehrsflächen	6
2.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	7
4	Immissionsschutz.....	7
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	7
6	Altablagerungen und Altlasten.....	9
7	Denkmalschutz.....	9
8	Hinweise und sonstige Infrastruktur	9
9	Bodenordnung	10
10	Kosten.....	10
11	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
12	Verfahrensstand.....	12

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neu-Anspach führt seit Jahren eine Interessentenliste für die Anpachtung von Gärten, sodass ein hoher Bedarf an der Bereitstellung von wohnungsfernen Hausgärten festgestellt werden kann. Diesem Bedarf soll mit der Neuausweisung eines Gartengebietes im Stadtteil Westerfeld nunmehr Rechnung getragen werden. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage in Richtung eines bestehenden Gewerbebetriebes und kann über die vorhandenen Verkehrswege erschlossen werden. Zudem befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes bereits Gartengebiete mit wohnungsfernen Haus- und Freizeitgärten. Mögliche Alternativflächen wurden ebenfalls bereits untersucht, da jedoch entweder die verkehrliche Anbindung nicht gesichert werden kann oder die Stadt nicht Eigentümerin der Grundstücke ist, soll der vorliegende Bereich südlich der Straße Zum Kirchborn weiterverfolgt.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (21.11.12)

genordet, ohne Maßstab

Allgemein sind Kleingärten in Deutschland seit dem 19. Jahrhundert bekannt, die Anfänge waren u.a. durch kommunale Fürsorgebestrebungen begründet. Die Gemeinden stellten ärmeren Bevölkerungsgruppen anstelle finanzieller Unterstützung Landparzellen außerhalb der Wohngebiete zum Anbau von Obst und Gemüse zur Verfügung. Hierdurch sollte insbesondere die schlechte Ernährungslage verbessert werden. Daraufhin entstanden überwiegend schlichte Nutzgärten mit Reihenbeeten und Obstbäumen, vorwiegend entlang von kleineren Fließgewässern die ganzjährig Wasser führten, das zum Gießen der Beete genutzt werden konnte. Um diese Bewässerung zu ermöglichen, wurden schmale, lange Parzellen gebildet, damit bei einer insgesamt begrenzten Länge des Gewässerabschnitts von allen Gärten aus direkt Gießwasser geschöpft werden konnte.

Die Bedeutung dieser Gärten für den Anbau von Obst und Gemüse ist seit Mitte der 1960er Jahre jedoch tendenziell rückläufig. Die Fortschritte in der Lebensmittel- und Verpackungsindustrie und in der Logistik sowie die Entwicklung von Kühlschränken und Tiefkühltruhen verbesserten die Aufbewahrungsmöglichkeiten auch für leicht verderbliche Ware.

Sie erreichte über die in diesen Jahren entstandene Betriebsform des Supermarktes zudem weite Teile der Bevölkerung. Der Grablandanteil in den Gärten nahm in den Folgejahren daher deutlich ab – der Freizeitgarten als eigener Typus entstand. Neben den wirtschaftlichen Gründen der Selbstversorgung und des Zuerwerbs traten zunehmend Motive wie Entspannung, Ausgleich und Erholung und der Wunsch nach Umgang mit der Natur in den Vordergrund. Ökonomische Überlegungen wurden zurückgedrängt, der Kleingarten wurde zusehends zum Ersatz des Hausgartens. Entsprechend erfolgte auch eine veränderte Nutzung nach dem Vorbild von Wohn- und Ziergärten, sodass Rasenflächen, Zierpflanzenbeete, Laubensitznischen usw. angelegt wurden. Gleichwohl ist bis heute zu beobachten, dass ein gewisser Anteil der Fläche für den Anbau von Obst und Gemüse genutzt wird, wobei die Motive neben der Versorgung mit selbst angebauten Nahrungsmitteln aufgrund eines geänderten Ernährungsbewusstseins, das Interesse an der Gartenarbeit, die körperliche Betätigung sowie der Naturgenuss durch Beobachten der Pflanzen- und Tierwelt und Erholungsaufenthalt im Freien im Vordergrund stehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ausweisung von entsprechenden Gartengrundstücken im Stadtteil Westerfeld geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zugleich sollen Festsetzungen getroffen werden, im Zuge derer die Errichtung von nicht mehr zweckentsprechenden baulichen Anlagen begrenzt werden kann. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 14.02.2012 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Westerfeld (Neu-Anspach), Flur 5, die Flurstücke 129/1 und 129/2 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Straße Zum Kirchborn

Westen: Gartengrundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen

Süden: Landwirtschaftliche Nutzflächen

Osten: Firmengelände eines Gewerbebetriebes (Verwaltung, Verkauf, Ausstellung und Produktion von Möbelstücken)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,6 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (12/2012)

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Grünland und Pferdekoppel für Pensionspferde genutzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach und wurden bislang verpachtet.

1.3 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landwirtschaft* dar, überlagert durch die Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Seitens des Regionalverbandes wurden mit Schreiben vom 22.05.2012 jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ wird seitens des Regionalverbandes durchgeführt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ aufgenommen worden.

2.1 Private Grünflächen

Aufgrund der geplanten Nutzung als wohnungsferne Hausgärten, die hier als Ersatz für wohnungsnaher Grab-, Obst- und Freizeitgärten dienen, gelangen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ zur Ausweisung.

Der Bebauungsplan setzt für die privaten Grünflächen ergänzend fest, dass die Mindestgröße eines Gartengrundstückes 150 m² beträgt, sodass eine Vielzahl kleiner Parzellen planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann. Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartengrundstückes sind eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind jedoch unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Die innerhalb der Gärten zulässigen Kleinbauten sollen sich der vorgesehenen gärtnerischen Nutzung deutlich unterordnen. Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen begrenzt.

Die Begrenzung von Gartenlauben und Gerätehütten auf 30 m³ lässt sich durch die Regelung in der Anlage 2 zu § 55 HBO stützen, nach der Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten baugenehmigungsfrei sind, wenn sie nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt haben. Auch im Gemeinsamen Rund-erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 wird hinsichtlich der Definition von Gartenlauben festgestellt, dass der umbaute Raum von Gartenlauben nicht mehr als 30 m³ einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse betragen darf. Der umbaute Raum ist dabei nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind.

Gerätehütten und Gartenlauben sind zudem freistehend auszuführen, da die bei grenzseitig aneinander gebauten Hütten und Lauben mögliche Addition in der Baumasse bei einem späteren Zusammenfassen der Gärten, eine Bebauung erlauben würde, die einer Unterordnung der baulichen Anlagen unter die das Landschaftsbild prägenden Gartenflächen sowie dem angestrebten Ausschluss von Wochenend- und Freizeitwohnen entgegensteht.

Da die Erschließungsanforderungen an die zur Ausweisung gelangenden privaten Grünflächen im Ergebnis denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen, besteht – im Vergleich zu Kleingartensiedlungen i.S.d. Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) – nicht die Notwendigkeit einer weitergehenden Erschließung¹. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig sind. Auch eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Diese Festsetzung erfolgt darüber hinaus vor dem Hintergrund, dass Freizeit- und Wochenendwohnen mit den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist.

Ferner wird festgesetzt, dass Gehwege auf den Gartengrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, um somit entsprechende Versiegelungen zu verhindern sowie dass innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung bauliche Anlagen unzulässig sind.

2.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung der privaten Grünflächen erfolgt im Zuge der Straße Zum Kirchborn über das bereits vorhandene Straßen- und Wegenetz. Zur Sicherung der Erschließung sieht der Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes die Errichtung zweier Stichwege vor und setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“ fest. Für den Bereich der geplanten zentralen Stellplätze an der Straße Zum Kirchborn wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche (unbefestigt)“ festgesetzt.

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht erforderlich, sodass es diesbezüglich keiner besonderen Festsetzung bedarf. Es wird allerdings nicht verkannt, dass die Gärten gelegentlich auch mit dem Pkw angefahren werden müssen, um z.B. Leitern, geerntetes Obst usw. zu transportieren. Allerdings können die Kraftfahrzeuge kurzfristig auf den Wegeparzellen abgestellt werden, die hierfür ausreichend breite Querschnitte aufweisen.

2.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen getroffen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass zur Bepflanzung der Gartengrundstücke ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten zulässig sind. Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig. Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung ist die Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern jedoch unzulässig. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

¹ Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ v. 25.05.1990, StAnz. 25/1990, S.1201.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung von privaten Grünflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet wird von einer Grabenparzelle (Flurstück 129/2 tlw.) durchquert, die im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung als Grabenparzelle einschließlich eines beidseitigem Schutzabstandes von jeweils 1,50 m planungsrechtlich gesichert und demnach keine Beeinträchtigung ihrer Funktion erfahren wird. Seitens der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Parzelle dient als teilweise verrohrter Entwässerungsgraben und hat nur eine untergeordnete Bedeutung. Ein Eingriff in den Wasserhaushalt wird im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine sonstigen oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Herstellung von Gehwegen innerhalb der Gartengrundstücke.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

6 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

7 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird von einer **110 kV- und einer 20 kV-Freileitung** überquert, deren Verlauf einschließlich beidseitigem Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

Das Plangebiet wird ebenfalls vom Verlauf einer **Gas-Hochdruckleitung (DN 200)** durchquert. Der Verlauf der Gas-Hochdruckleitung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von insgesamt 6,0 m nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurden ergänzende textliche Festsetzungen getroffen, die eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern im Bereich der Leitungstrasse ausschließen.

Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung dürfen für die Dauer des Betriebes der Versorgungsleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Bepflanzungen der Trasse vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder eine Erweiterung der Versorgungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Die DVGW-Regelwerke G 462-1 und 462-2, G 463 und G 466-1 sind zu beachten; eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH) wird empfohlen.

Das Bepflanzen der Leitungstrasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und der Versorgungsleitung gestattet. Bei Unterschreitungen können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, die mit dem zuständigen Versorgungsträger (NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH) abzustimmen sind. Wurzelschutz aus Folie ist nicht zulässig. Das Überpflanzen von vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht gestattet.

Bei Überwachungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung und/oder einem Fernmelde- und Messkabel kann auf etwaige vorhandene Anpflanzungen und Anlagen im Schutzstreifenbereich bzw. unmittelbar über der Leitung keine Rücksicht genommen werden.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main wird in der Stellungnahme vom 25.03.2013 ferner darauf hingewiesen, dass sowohl bei Veräußerung sowie auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerungskabel der Mainova“ einzuhalten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 21.03.2013 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Kosten

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden. Kosten entstehen unter anderem für die Herstellung der Stellplätze und der Zugangswege sowie für die Vermessung der Grundstücke.

11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie die Begrünung von baulichen Anlagen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen in Maßstab und Ausführung einer zweckentsprechenden Nutzung der Gartengrundstücke untergeordnet sein. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Gestaltung und setzt fest, dass Gartenlauben und Gerätehütten in einfacher Holzbauweise auszuführen sind; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien, wie z.B. Ziegel oder Schindeln, zu verwenden. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig. Die Festsetzungen sollen somit zu einem ruhigen Erscheinungsbild des Gartengebietes und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

Mit der Festsetzung können einerseits die Sicherheitsbelange der Eigentümer gewahrt und dem Bedürfnis nach Dokumentation der Eigentumsverhältnisse Rechnung getragen werden sowie andererseits auch z.B. Wanderwege wildlebender Tierarten erhalten bleiben, da die zulässigen Einfriedungen in Bodennähe keine Trennwirkungen entfalten. Auch optische Trennwirkungen von Einfriedungen können mit der festgesetzten Begrünung vermindert werden.

Begrünung von baulichen Anlagen

Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen gegebenenfalls ausgehenden Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke geleistet werden kann.

12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 14.02.2012, Bekanntmachung: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: ____, Frist: ____.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: ____, Frist: ____.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____.

/Anlagen

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 07/2013

aufgestellt:

aufgestellt:



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Gartengebiet Im Weiher“

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	4
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung... ..	4
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	5
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	5
2.1 Boden und Wasser	5
2.2 Klima und Luft.....	6
2.3 Tiere und Pflanzen	6
2.4 Landschaft	8
2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	9
2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	9
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	10
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	10
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	11
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	11
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	11
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	12

Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartengebiet Im Weiher“ die Neuausweisung eines Gartengebietes nordöstlich der Ortslage von Westerfeld.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage von Westerfeld zwischen einem bereits vorhandenen Kleingartengebiet und einem bestehenden Gewerbebetrieb (Möbelfirma). Südlich finden sich Grünland- und Ackerflächen sowie im weiteren Anschluss weitere bereits vorhandene Kleingartengebiete. Nördlich der Erschließungsstraße (Zum Kirchborn) schließt sich die Aue der Usa an. Gegenwärtig wird das Plangebiet als Grünland und Pferdekoppel für Pensionspferde genutzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach und wurden bislang verpachtet.

Über die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Neuausweisung eines Gartengebietes mit einer Fläche von rd. 0,6 ha.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Bei einer leichten Neigung nach Nordwesten liegt es auf einer Höhe von etwa 285 m ü. NN.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Hinsichtlich der Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung verwiesen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landbewirtschaftung* dar, überlagert durch die Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Einen Beitrag zur Reduzierung anfallenden Oberflächenabflusses leisten die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass die beiden vorgesehenen Stichwege als „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“ und die geplanten zentralen Stellplätze an der Straße Zum Kirchborn als „Öffentliche Parkfläche (unbefestigt)“ festgesetzt werden. Zudem regelt der Bebauungsplan, dass im Bereich der Gartengrundstücke ausschließlich wasserdurchlässige Wegeflächen hergestellt werden dürfen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Herstellung von Gehwegen innerhalb der Gartengrundstücke sowie den Ausschluss von Betonplatten als Gründung für Garten- oder Gerätehütten. Darüber hinaus sollen auch die vorgesehenen Stichwege und die zentrale Parkfläche nur unbefestigt ausgeführt werden.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5716 Bad Homburg v.d.H.) haben sich aus dem im Untersuchungsgebiet anstehenden mächtigen Löss Böden des Typs Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley entwickelt, welche nur geringe bis mittlere nutzbare Speicherkapazität aufweisen und traditionell als Grünland genutzt werden.

Die Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden halten sich in engen Grenzen, da es durch die Ausweisung der wohnungsfernen Hausgärten lediglich zu verhältnismäßig geringen neuen Bodenversiegelungen durch Garten- und/oder Gerätehütten kommt, zumal eine Betonplatte als Gründung unzulässig ist. Im Unterschied zu anderen Vorhaben wie etwa einer Bebauung mit Wohnhäusern kommt es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da aufgrund der geringen Versiegelungs- bzw. Dachflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist.

Im Rahmen der Planung sollen die vorgesehenen Stichwege und die zentrale Parkfläche nur unbefestigt ausgeführt werden. Zudem sind die Gehwege auf den Gartengrundstücken ausdrücklich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist die Planung damit insgesamt mit relativ geringen Eingriffswirkungen verbunden.

Als weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Effekte sind im Wesentlichen zu nennen:

- Die Befestigung von Gehwegen, Terrassen und nicht überdachten Freisitzen im Bereich der Nutz- und Freizeitgärten sollte in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterrassen, Holzpflaster oder im Sandbett verlegtes Pflaster) erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehältnisse sollten mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird das Plangebiet von einer Grabenparzelle (Flurstück 129/2 tlw.) durchquert, die im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung als Grabenparzelle einschließlich eines beidseitigen Schutzabstandes von jeweils 1,50 m planungsrechtlich gesichert und demnach keine Beeinträchtigung ihrer Funktion erfahren wird. Seitens der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Parzelle dient als Entwässerungsgraben und hat nur eine untergeordnete Bedeutung. Ein Eingriff in den Wasserhaushalt wird im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorbereitet.

2.2 Klima und Luft

Den Freiflächen des Plangebietes kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht, welche topographiebedingt in nordwestliche Richtung abfließt.

Die im Bereich des Plangebietes entstehende Kaltluft besitzt jedoch keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion, da ihr Abstrom nicht in Richtung eines Siedlungsbereiches oder anderer Belastungsräume erfolgt. Negative kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens können daher ausgeschlossen werden. Zu dieser Einschätzung führt ansonsten auch die Kleinflächigkeit der Planung.

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden Geländebegehungen im Januar und im Mai 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet wird derzeit von Grünland, welches als Pferdeweide genutzt wird, sowie einer den Bereich von Südost nach Nordwest querenden Grabenparzelle eingenommen. Innerhalb der Pferdeweide existiert ein Unterstand.

Insbesondere im näheren Umfeld des Unterstands wird das vorhandene Grünland besonders intensiv genutzt. Hier finden sich zeitweise im Jahresverlauf auch Rohböden. Auf der überwiegenden Fläche der Pferdeweide wechseln sich obergrasreiche und sehr obergrasreiche Bereiche ab. Lediglich am nordöstlichen Rand finden sich eher untergrasreiche, extensiver genutzte Teilflächen.

Zu den Erhebungszeitpunkten wurden insgesamt nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten als charakteristisch erhoben.

Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>

Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Vogelmiere	<i>Stellaria media</i>
Krauser Ampfer	<i>Rumex crispus</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Quendel-Ehrenpreis	<i>Veronica serpyllifolia</i>
Wiesenkerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Schneckenklee	<i>Medicago lupulina</i>
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Gamander-Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>
Gras-Sternmiere	<i>Stellaria graminea</i>

In den teilweise eher mageren Bereichen am nordöstlichen Rand treten hinzu:

Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i> (Einzelexemplare)
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i> (Einzelexemplar)
Rotschwengel	<i>Festuca rubra</i> (vereinzelt)

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Grabenverlauf ist überwiegend verrohrt, im nördlichen Teil jedoch auch noch offen. Die vorhandene Vegetation wird aus nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten aufgebaut.

Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Binsen	<i>Juncus spec.</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>
Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Rasenschmiele	<i>Deschampsia cespitosa</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aparine</i>
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>



Abb. 1: Grünland, Blick von Norden



Abb. 2: Grünland, Blick nach Südwesten



Abb. 3: Grünland, Blick Richtung Westerfeld



Abb. 4: Grabenbereich, Blick von Norden

Bestands- und Eingriffsbewertung

Die vorhandene Pferdeweide ist überwiegend artenarm ausgeprägt und demzufolge naturschutzfachlich nur von untergeordneter Bedeutung. Einzig in den nordöstlichen Randbereichen sind noch einige Magerkeitszeiger anzutreffen, die in diesen Bereichen für eine mittlere (durchschnittliche) Wertigkeit sorgen.

Besondere Funktionen des Plangebietes für den Artenschutz sind nicht gegeben. Insbesondere beschränkt sich das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes mit seiner potenziellen Funktion als Nektar- und Raupenpflanze für die europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf wenige Einzelpflanzen innerhalb des gesamten Plangebietes. Ein entsprechendes Faltervorkommen ist daher auszuschließen.

Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten.

In diesem Zusammenhang werden nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß Artenliste 1-4 zulässig.
- Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

2.4 Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird derzeit durch seinen Charakter als Pferdeweide sowie seine Lage zwischen dem Gelände der unmittelbar benachbarten Möbelfirma und einem bereits vorhandenen Kleingartengebiet geprägt. Weitere Kleingartengebiete sind südlich des Plangebietes bereits vorhanden. Darüber hinaus wird das Plangebiet von zwei Freileitungen gequert. Durch die Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten kommt es zu einer weiteren Überprägung des Bereichs.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung ist durch die Neuausweisung insgesamt jedoch nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

Folgende Regelungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Gestaltung der wohnungsfernen Hausgärten sorgen für eine Einbindung der Gärten in die umgebende Landschaft und tragen mithin zu einer Eingriffsminimierung für das Landschaftsbild bei.

- Einfriedungen sind ausschließlich offen zu gestalten (Holzlatten, Drahtgeflecht) bis zu einer Höhe von 1,50 m auszuführen. Mauern und Betonsockel sind unzulässig.
- Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
- Gerätehütten und Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen. Das äußere Erscheinungsbild ist in gedeckten Farben zu halten.
- Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen gegebenenfalls ausgehenden Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke geleistet werden kann.

2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Südwestlich des Plangebietes beginnt mit gewissem Abstand die Wohnbebauung von Westerfeld. Die vorliegende Planung lässt hinsichtlich der Wohnqualität der entsprechenden Bereiche keine nachteiligen Wirkungen erwarten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Erholung

Das Plangebiet ist Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der allgemeinen Naherholung (z.B. Spaziergänger, Feierabend- und Wochenenderholung). In dieser Hinsicht ergeben sich durch den Bebauungsplan durch die Vorbereitung neuer Gärten gewisse nachteilige Wirkungen indem es zu einer weiteren anthropogenen Überprägung und Beunruhigung des Bereichs kommt. Da der betroffene Landschaftsausschnitt jedoch recht kleinflächig bleibt, in Nachbarschaft zum Ortsrand liegt und entsprechende Nutzungen in Nachbarschaft zum Plangebiet als Vorbelastungen bereits vorhanden sind, erscheint die Planung in der vorliegenden Form nicht besonders problematisch. Darüber hinaus ist für das Plangebiet nicht von einer besonderen Funktion im o.g. Sinne auszugehen. Aufgrund in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme damit voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Baumaßnahme wird nach der Kompensationsverordnung (KV)² des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
06.200	Intensivweide	21	5.002			105.042
06.200	Weide mit Magerkeitszeigern	31	1.317			40.827
02.100	Gehölzaufwuchs	36	2			72
10.710	Unterstand	3	18			54
05.241	Verkrauteter Graben	36	65			2.340
Planung						
11.221	Gärten	14		5.365		75.110
10.530	Zuwegung (Schotter)	6		458		2.748
10.530	Parkplatz (Schotter)	6		233		1.398
05.241	Verkrauteter Graben	36		348		12.528
Summe			6.404	6.404		148.335
Biotopwertdifferenz						56.551

² DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 56.551 Punkten.

Eingriffskompensation

Zur Eingriffskompensation sieht die Stadt Neu-Anspach vor, den notwendigen externen Ausgleich durch Anrechnung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen Nr. 7, Gemarkung Anspach, Flur 34, Flst. 9, Feldgehölzpflanzung, Restpunkte 11.939 und Nr. 27, Gemarkung Rod am Berg, Flur 1, Abt. 114/115, Flst. 7, Umwandlung Fichten/Buchenmischwald in Eichenaufforstung, Restpunkte 41.794 des städtischen Ökokontos zu erbringen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Fortführung der bisherigen Nutzung als Grünland anzunehmen.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es mittelfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Umgestaltung des Plangebietes. Wie die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, halten sich die Eingriffswirkungen für die zu betrachtenden Umweltbelange insgesamt in engen Grenzen.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mögliche Alternativflächen wurden untersucht, da jedoch entweder die verkehrliche Anbindung nicht gesichert werden kann oder die Stadt nicht Eigentümerin der Grundstücke ist, soll der vorliegende Bereich südlich der Straße Zum Kirchborn weiterverfolgt werden.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb

der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Neu-Anspach plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartengebiet Im Weiher“ die Neuausweisung eines Gartengebietes nordöstlich der Ortslage von Westerfeld. Das Plangebiet befindet sich zwischen einem bereits vorhandenen Kleingartengebiet und einem bestehenden Gewerbebetrieb (Möbelfirma). Südlich finden sich Grünland- und Ackerflächen sowie im weiteren Anschluss weitere bereits vorhandene Kleingartengebiete. Nördlich der Erschließungsstraße (Zum Kirchborn) schließt sich die Aue der Usa an. Gegenwärtig wird das Plangebiet als Grünland und Pferdekoppel für Pensionspferde genutzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach und wurden bislang verpachtet. Über die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Neuausweisung eines Gartengebietes mit einer Fläche von rd. 0,6 ha.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden halten sich die Wirkungen der Planung in engen Grenzen, da es durch die Ausweisung der wohnungsfernen Hausgärten lediglich zu verhältnismäßig geringen neuen Bodenversiegelungen durch Garten- und/oder Gerätehütten kommt, zumal eine Betonplatte als Gründung unzulässig ist. Im Unterschied zu anderen Vorhaben wie etwa einer Bebauung mit Wohnhäusern kommt es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da aufgrund der geringen Versiegelungs- bzw. Dachflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist. Zur Minimierung nachteiliger Wirkungen setzt der Bebauungsplan weitere Maßnahmen fest.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser wird das Plangebiet von einer Grabenparzelle (Flurstück 129/2 tlw.) durchquert, die im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung als Grabenparzelle einschließlich eines beidseitigen Schutzabstandes von jeweils 1,50 m planungsrechtlich gesichert und demnach keine Beeinträchtigung ihrer Funktion erfahren wird.

Im Hinblick auf das Kleinklima ist zu konstatieren, dass negative kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommt zum Tragen, dass die vorhandene Pferdeweide überwiegend artenarm ausgeprägt und demzufolge naturschutzfachlich nur von untergeordneter Bedeutung ist. Einzig in den nordöstlichen Randbereichen sind noch einige Magerkeitszeiger anzutreffen, die in diesen Bereichen für eine mittlere (durchschnittliche) Wertigkeit sorgen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten. Besondere Funktionen des Plangebietes für den Artenschutz sind nicht gegeben. Insbesondere beschränkt sich das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes mit seiner potenziellen Funktion als Nektar- und Raupenpflanze für die europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf wenige Einzelpflanzen innerhalb des gesamten Plangebietes. Ein entsprechendes Faltervorkommen ist daher auszuschließen.

Für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen, die für eine Einbindung der Gärten in die umgebende Landschaft sorgen.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich durch die vorliegende Planung für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Als Ausgleich für das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Defizit wird die Zuordnung städtischer Ökokontomaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bisherigen Nutzung als Grünland (Pferdeweide) auszugehen.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen kann die Stadt Neu-Anspach nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)



