

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
vom Dienstag, den 21.07.2015.

- 3.2 **60-14-12 Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25**  
**Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
**Vorlage: 111/2015**

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, wobei Stadtverordneter Holger Bellino wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung im Sitzungsraum nicht anwesend ist, zum Bebauungsplan Konrad-Adenauer-Straße 23-25 die in **Fettdruck und Kursivschrift** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 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 05.05.2015, Az.: 60.00.06**

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

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

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

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um innerhalb des 1.700 m<sup>2</sup> umfassenden Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung der Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Anspach zu schaffen. Der Bereich soll als Reines Wohngebiet festgesetzt werden und die Errichtung von zwei weiteren Wohnhäusern ermöglichen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, die diese überwiegend als Grünfläche/Friedhof festsetzen.

Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen über Teile einer Ökokon-tomaßnahme innerhalb von Waldflächen der Stadt Neu-Anspach kompensiert werden.

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

Die Planung verursacht keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Aus Sicht des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung bestehen keine Bedenken gegenüber der oben genannten Planung.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Wir bitten, die folgenden Hinweise und Anregungen zu bedenken:

Es ist zu prüfen, ob die im Umweltbericht auf Seite 4 (Punkt 2.5) erwähnte Eingrünung des Altglascontainers mit in die textlichen Festsetzungen bzw. den Entwurfsplan aufgenommen werden kann.

**Der Anregung wird wie folgt entsprochen:**

**Im Rahmen der Planumsetzung werden die konkreten Möglichkeiten zur Eingrünung der Altglascontainer geprüft und seitens der Stadt Neu-Anspach entsprechende Pflanzmaßnahmen durchgeführt. Von der Aufnahme einer diesbezüglichen textlichen Festsetzung wird jedoch abgesehen.**

Wünschenswert wäre, wenn durch die Festsetzung Nr. 2.4.1. ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig wären.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die textliche Festsetzung 2.4.1 bezieht sich bereits ausdrücklich auf die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, sodass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.**

Es ist nochmal zu prüfen, um welche Hausnummern es sich bei der Planung handelt. Hier sind unterschiedliche Angaben im Vorentwurf bzw. Entwurf gemacht worden.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die durch den vorliegenden Bebauungsplan umfassten Flur-, Flurstücks- und Hausnummern wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes überprüft und entsprechend korrigiert, sodass nunmehr von einer korrekten Bezeichnung ausgegangen werden kann.**

## **2. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 18.05.2015, Zchn. III 31.2-61d 02/01-101**

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 10. Dezember 2014.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 10.12.2014 wurden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geäußert.**

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 10. Dezember 2014. Zu den weiteren naturschutzrechtlichen Belangen verweise ich auf die zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 10.12.2014 wurden aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geäußert. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher**

***Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

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

#### Abwasser

Meine o.g. Stellungnahme aus Sicht der Abwasserentsorgung vom 10. Dezember 2014 hat die Stadt Neu-Anspach entsprechend Schreiben vom 26. März 2015 zur Kenntnis genommen.

Da ein Regenwasserkanal in zumutbarer Nähe nicht vorhanden ist und die Möglichkeit einer Versickerung ebenfalls nicht gegeben ist, muss vom reinen Trennsystem abgesehen werden.

Der letzte Satz in der Begründung zur Abwasserentsorgung (S. 12) bzw. der letzte Satz der Textfestsetzung 2.3.2 muss also lauten: „Ein Zisternenüberlauf ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen“.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich in meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.***

### **3. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst Schreiben vom 13.04.2015, Zchn. I 18 KMRD- 6b 06/05- N795-2015**

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

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

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

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

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

### **4. Fraport AG Schreiben vom 14.04.2015, Zchn. RAV-AP vi-wi**

Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.***

**5. Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Schreiben vom 21.04.2015, Az.: Neu-Anspach 3/15/Bp**

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes (ca. 0,1 ha) als Grünfläche Friedhof dar.

Die Ausführungen in den Erläuterungen zum Bebauungsplan bzgl. der Entwicklung der Planung aus dem RPS/RegFNP 2010 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

***Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.***

**6. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Schreiben vom 11.05.2015, Az.: N1-PM1-RU**

Auf Ihre Anfrage vom 25.03.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-14-12 „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

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

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an:

Herrn Andreas Hillebrand  
069 213-26628  
[a.hillebrand@nrm-netzdienste.de](mailto:a.hillebrand@nrm-netzdienste.de)

Des Weiteren behält unsere Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vom 01.12.2014 ihre Gültigkeit.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 01.12.2014 wurden Hinweise zur Planung geäußert, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden nicht geäußert.***

**7. Abwasserverband Oberes Usatal  
Schreiben vom 13.05.2015**

Bezug nehmend auf das o. g. Schreiben teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit: Gemäß der veröffentlichten Begründung zum Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ - Planstand 09.01.2015 - ist im Stadtteil Anspach der Stadt Neu-Anspach im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Bereich des Fanny- Hensel-

Weges und der Konrad-Adenauer-Straße in Richtung des Friedhofsgeländes die Ausweisung von zwei ergänzenden Baugrundstücken vorgesehen.

Gemäß der textlichen Festsetzung zu dem Bebauungsplan (Planstand: 09.01.2015 - Entwurf) sollen die Befestigungen für Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Das Niederschlagswasser der nicht dauerhaft begrünten Dachflächen soll in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2,0 m<sup>3</sup> gesammelt und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung genutzt werden. Der Zisternenüberlauf soll entweder an den vorh. Regenwasserkanal oder zur Versickerung gebracht werden.

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

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Baugebiet in der bisherigen SMUSI-Berechnung noch nicht berücksichtigt ist. Auf Grund der Lage des gepl. Baugebietes ist davon auszugehen, dass es bzgl. der Entwässerung an die vorh. kanalisierte Fläche F14 „Hausen Mitte West“ angeschlossen wird.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.***

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße 23-25“ (Planstand: 09.01.2015 - Entwurf) soll die Abwasserentsorgung durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal (DN 600) im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße erfolgen.

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

Abbildung 1: Ausschnitt SMUSI-Flächenplan-Prognose 2010 (siehe Anlage):

Die kanalisierte Fläche F14 „Hausen Mitte West“ ist an das ROB „Eisenbachtal“ (B05) angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von rd. 230 kg/(ha\*a) und damit noch unter dem Zielwert von ca. 240 kg/(ha\*a) bzw. dem Grenzwert von 250 kg/(ha\*a).

Die vorh. kanalisierte Fläche F14 „Hausen Mitte West“ weist eine Flächengröße von rd. 17 ha auf, so dass das neue Baugebiet mit einer Größe von näherungsweise rd. 0,12 ha hinsichtlich der Entwässerung eher untergeordnet ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung davon auszugehen ist, dass das geplante Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. Jedoch sollte der Anschluss des o.a. Baugebietes an die Fläche F14 bei der weiteren Planung noch fachtechnisch nachgewiesen werden.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.***

Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird gemäß der textlichen Festsetzung und der entsprechenden Begründung bzgl. des B-Plans davon ausgegangen, dass ein Trennsystem realisiert wird, so dass diesbzgl. ebenfalls keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes zu erwarten sind.

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

***Die Entwässerung der beiden geplanten Baugrundstücke erfolgt jedoch durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straßen Struthweg, Lupinenweg und Konrad-Adenauer-Straße (DN 600), wobei anfallendes Niederschlagswasser gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen eingriffsmindernden Festsetzung zunächst in Zisternen zu sammeln und zu verwerten ist.***

Die Telekom Deutschland GmbH — als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG — hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

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

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

**9. Syna GmbH  
Schreiben vom 07.04.2015**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25.03.2015, 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.

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

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 25.11.2014.

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

***Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 25.11.2014 wurden Hinweise zur Planung geäußert, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus wurden die bestehenden Versorgungsanlagen, sofern diese innerhalb des Plangebietes verlaufen, bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung gestellten Leitungspläne werden zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum vorliegenden Bauleitplanverfahren. Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 25.11.2014 nicht geäußert.***

**10. Hessen Mobil  
Schreiben vom 30.04.2015, Az.: 34 c 2 – 15-4559 – BE 7.2 Kr**

der o. a. Bebauungsplan lag uns im November 1014 mit der Bezeichnung "Konrad-Adenauer-Straße 12-14" vor.

Unsere Stellungnahme vom 01. Dezember 2014 gilt auch für "Konrad-Adenauer-Straße 23-25" unverändert.

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

***Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 01.12.2014 wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geäußert.***

**11. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG  
Schreiben vom 09.04.2015, Vorg.-Nr. 142876**

Vielen Dank für Ihre Informationen.

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

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zu Kenntnis genommen.***

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

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

**II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entfällt.