

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses  
vom Mittwoch, den 24.06.2020.

- 2.2 60-17-03 Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, Stadtteil Anspach**  
- **Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB**  
**Vorlage: 312/2018**

Es wird beschlossen,

zu dem Bebauungsplan „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, Stadtteil Anspach, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

### **I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

#### **1. AWV Oberes Usatal, Schreiben vom 04.12.2018, AZ.: ED/ANSP/BAU/EDKA**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, dass ein Plangebiet mit der Lage zwischen der Usingerstraße L3270 und dem Gewässer „Usa“ und mit einer Fläche von insgesamt rd. 2,0 ha erschlossen werden soll.

Infolge einer früheren Stellungnahme vom 27.07.2015 wurden die Flurstücke 296, 271, 273-277 bereits behandelt.

In diesen Flurstücken sollte der Nahversorgungsmarkt EDEKA auf einer Grundstücksfläche von rd. 1,04 ha entstehen. Das benachbarte Grundstück mit der Flurstücks Nummer 269 und einer Größe von rd. 0,93 ha soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden (siehe hierzu Abbildung 1). Im Zuge dessen wurde die SMUSI aktualisiert und das Gebiet an das Regenrückhaltebecken B06 „Stabelsteiner Weg“ angeschlossen. Die CSB — Fracht erhöhte sich leicht auf 232 kg/ha. Sie liegt jedoch noch deutlich unter dem Zielwert von 250 kg/ha.

Entsprechend der Stellungnahme vom 21.08.2018 haben sich keine relevanten Änderungen bzgl. der Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem ergeben.



Abbildung 1: Lageplan

Grundsätzlich kann das Gebiet an zwei verschiedene Regenrückhaltebecken angeschlossen werden (B06 „Stabelsteiner Weg“ und B07 „Westerfeld“)

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die wichtigsten Parameter der Becken gegenübergestellt.

Tabelle 1: Vergleich der Becken B06 und B07

Becken	Spez. CSB Fracht	mQt	mxQt	Volumen
	Kg/ha	Ws	Vs	m <sup>3</sup>
B06	232	17	37	1.450
B07	231	24	51	2.100

Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass ein Anschluss an beide Becken durchaus möglich ist, da die spez. CSB Fracht bei beiden Becken deutlich unter 250 kg/ha liegen. Da das Becken B07 mehr Kapazitäten aufweist, empfiehlt sich daher die Einleitung in das Becken B07.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass die Abwasserentsorgung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung sichergestellt werden kann.**

## 2. Bund-Hochtaunus, Schreiben vom 27.09.2018, AZ.: Friedericke Schulze

Vorbemerkungen

„Flächensparen heißt, weniger Flächen für Siedlungen und Verkehr zu beanspruchen und fruchtbare Böden zu erhalten. Mit innovativen Konzepten sollen Flächen umweltschonend und effizient genutzt werden. Im Fokus stehen die Flächen für Wohnen, öffentliche Zwecke, Handel, Gewerbe, Industrie, Freizeit und Sport sowie für den Land-, Wasser- und Luftverkehr.“

Flächenverbrauch in Deutschland und Strategien zum Flächensparen

Was bedeutet Flächenverbrauch und was steckt hinter dem 30-Hektar-Ziel

Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2014 wurde täglich eine Fläche von 69 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 100 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag."

**Dies ist ein Auszug einer Stellungnahme des Umweltbundesamtes (UBA) vom 17. April 2018.**

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

***Neu-Anspach weist in Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung seit Jahren erhebliche Zuwächse bei der Wohnbevölkerung auf, die sich auch im Bedarf an zusätzlicher und moderner Versorgungsinfrastruktur niederschlagen. Das Ziel einer Reduzierung des Flächenverbrauchs ist unstrittig und bedarf großer politischer Anstrengungen. Es berührt aber die Grundzüge unseres Lebens und Wirtschaftens und entzieht sich deshalb weitgehend der Einflussnahme einer einzelnen Kommune.***

**Weitere Vorbemerkungen:**

Das Gebiet liegt zurzeit außerhalb der vom Planungsverband für Bebauung vorgesehenen Flächen. Neu-Anspach hat - wie allgemein bekannt - in den Jahren seit 1970 überdurchschnittlich viel Flächen versiegelt. Dies steht im krassen Widerspruch zu dem von Anspacher Bürgern gewünschten Vorgehen und auch zu Bemühungen in Sachen Klimaschutz.

Generell steht die weitere Bebauung einer Grünfläche angrenzend an eine Bachaue im krassen Gegensatz zu den von den Neu-Anspacher Bürgern als wichtigste erachteten Vorteile ihrer Gemeinde. Nachzulesen in dem Ergebnis zur Umfrage, präsentiert bei der ersten Bürgerwerkstatt „Neu-Anspach 2040“. Natur und Landschaft sind in Anspach gefragt.

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

***Die Lage Neu-Anspachs inmitten einer schönen Mittelgebirgslandschaft hat schon in den vergangenen Jahrzehnten zum Zuzug von Menschen aus dem Rhein-Main-Gebiet beigetragen. Entsprechend ausgebaut wurde die Verkehrs-Infrastruktur, die eine gute Anbindung an die Verdichtungsräume gewährleistet. Es ist deshalb allein schon aus übergeordneter Sicht sinnvoll, das standörtliche Potenzial der Stadt für weitere Zuwächse zu nutzen. Zwischen diesen Erfordernissen und dem Ziel des Erhalts einer landschaftlich reizvollen Umgebung ist zu vermitteln. Kompromisse sind unabdingbar.***

***Angemerkt sei zudem, dass der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert wurde. Die Stadt Neu-Anspach hatte einen entsprechenden Antrag der Änderung der Darstellungen des RegFNP beim Regionalverband Frankfurt RheinMain gestellt. Der abschließende Beschluss über die 4. Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach wurde am 06.11.2019 in der Verbandskammer gefasst. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.***

***Der jetzt im Entwurf vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist.***

Auen sind wichtige Landschaftsteile, die besonderen Schutz genießen. Eine Aue kann man nicht auf 50 Meter Breite begrenzen. Die von der Theorie streng abgeteilten Gebiete beeinflussen sich gegenseitig. Die Aue wird durch den angrenzenden Bau stark beeinträchtigt. Diese hat man im Vorfeld nicht untersucht? Dann kann man auch nachher nicht mal exemplarisch feststellen, was sich durch eine Bebauung geändert hat!

***Die Bedenken werden zurückgewiesen.***

***Das Plangebiet befindet sich außerhalb der geologischen und faktischen Aue der Usa. Die hydrologischen Bedingungen und die Bedeutung der Aue für den Hochwasserschutz einschl. des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets werden nicht tangiert.***

Die Nachfrage nach dem Lebensmittelversand steigt stetig, was im Umkehrschluss heißt, dass weniger bei stationärem Handel eingekauft werden wird. Im europäischen Ausland ist er bereits erheblich höher als in Deutschland siehe [https://www.esb-business-school.de/fileadmin/user\\_upload/Fakultaet\\_ESB/Forschung/Publikationen/Diskussionsbeitraege\\_zu\\_Marketing\\_Management/4-2012\\_WP.pdf](https://www.esb-business-school.de/fileadmin/user_upload/Fakultaet_ESB/Forschung/Publikationen/Diskussionsbeitraege_zu_Marketing_Management/4-2012_WP.pdf).

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.***

**Stellungnahme zu den „Textlichen Festsetzungen“ vom 17.08.2018**

Um den Flächenverbrauch zu minimieren sind unbedingt mehrstöckige Parkdecks vorzusehen. Die Erfahrung zeigt, dass besonders in heißen und kalten Zeiten die Kunden diese bevorzugt annehmen. Es ist anachronistisch die Stellplätze zu vergrößern, da es im Interesse der Allgemeinheit liegt, die Fahrzeuggröße zu verkleinern. Es kann nicht sein, dass die Kommune diesem erklärten Ziel durch die Genehmigung von größeren Stellplätzen nicht folgt.

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung nicht geteilt.***

**Stellungnahme zur Begründung zum Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ vom 17.08.2018**

Es wird stark angezweifelt, dass zur Sicherstellung der Lebensmittelversorgung ein größerer Markt notwendig ist. Es ist verständlich, dass der Betreiber des Marktes ein größeres Angebot bieten möchte. Dies steht aber im krassen Gegensatz zum Allgemeinwohl der Bevölkerung. Hier ist der Erhalt von freien Flächen weitaus wichtiger einzuordnen und wird von der Neu-Anspacher Bevölkerung auch so artikuliert - siehe die Umfrageergebnisse, präsentiert bei der ersten Bürgerwerkstatt „Neu-Anspach 2040“. Außerdem würde das vorgesehene Gebiet nicht als „Nahversorgung“ gelten können, da es sich außerhalb der Gebiete befindet, die problemlos von Menschen ohne Kraftfahrzeug erreicht werden können. Da eine Verringerung von Kraftverkehr auch ein Bedürfnis des Allgemeinwohls ist, kann die Errichtung eines Marktes, der nicht mit dem Bus zu erreichen ist, nicht als Nahversorgung gelten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.***

***Von dem für Neu-Anspach prognostizierten Bevölkerungsanstieg ausgehend wird es als wichtig erachtet, attraktiven und zeitgemäß ausgestatteten Lebensmittelmärkten Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Der Standort liegt in der Nähe des bereits etablierten Edeka-Standortes und wird diesen ersetzen. Der Einkauf ist wie bisher mit anderen Wegen kombinierbar und zudem fußläufig, per Bus und mit dem Fahrrad sowie mit dem Auto erreichbar.***

***Das steigende Anspruchsniveau der Verbraucher begünstigt darüber hinaus Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und in verkehrsgünstiger Lage. Durch die Modernisierung des Angebotsbestandes sind eine Steigerung der Versorgungsqualität und Sicherung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur zu erwarten.***

***Das Ziel einer Reduzierung des Flächenverbrauchs ist unstrittig und bedarf großer politischer Anstrengungen. Es berührt aber die Grundzüge unseres Lebens und Wirtschaftens und entzieht sich deshalb weitgehend der Einflussnahme einer einzelnen Kommune.***

Dass bereits beabsichtigt ist, weiteres Gewerbe in dem Gebiet anzusiedeln, widerspricht ganz erheblich dem Allgemeinwohl und dem Wunsch der Neu-Anspacher Bevölkerung, siehe auch Ergebnis zur Umfrage, präsentiert bei der ersten Bürgerwerkstatt „Neu-Anspach 2040“.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.***

Da das gesamte Gebiet ist für den klimatischen Ausgleich als Frischluftschneise für Neu-Anspach von herausragender Bedeutung. Es kann nicht sein, dass hierauf keine Rücksicht genommen wird.

Das gleiche gilt für das Gebiet als Retentionsfläche. In Trockenperioden - also top aktuell - dient dieses Gelände in hervorragender Weise der Speisung der Usa. Die Usa-Bachau wirkt hier durch die relativ hoch gelegenen Randbereiche wie ein Trichter, der dem Bach Wasser zuführt.

Beim Gegenteil - In Zeiten mit vielen Niederschlägen oder Starkregen nimmt dieser Bereich viel Wasser auf und bremst das allzu schnelle Ansteigen der Wasserpegel. Hinweis: Der Betonschacht am Anfang der Mühlstraße in Westerfeld hat einen begrenzten Querschnitt. Hier wird die Usa unter der Straße weitergeführt.

Ohne entsprechende Flächen (in m<sup>2</sup> - eher ha) funktionieren diese regulierenden Effekte nicht mehr so effizient. Westerfeld stand in den vergangenen Jahren immer mal wieder kurz vor dem Problem der Überflutung der tiefer gelegenen Straßen und Häuser. Diese Gefahr darf nicht erhöht werden.

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

***Der Umweltbericht setzt sich in der gebotenen Form auch mit dieser Thematik auseinander.***

Die bereits vorliegende Planung des EDEKA-Marktes berücksichtigt eine viel zu große Anzahl von Parkplätzen. Aufgrund des fehlenden Synergieeffektes mit Aldi und Lidl ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der EDEKA-Kunden eher verringert als erhöht, daher ist die Anzahl der Parkplätze auf höchstens 100 zu begrenzen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.***

***Vorgesehen sind gegenwärtig rd. 138 Stellplätze. Ein Großteil derer wird durch eine Photovoltaikanlage überdacht ausgebildet.***

Aufgrund der notwendigen Aufschüttung des Geländes wird die Möglichkeit des Versicherns von Regenwasser zur Grundwassergewinnung erheblich eingeschränkt. Da wir in Zukunft einen Mangel an Grundwasser erwarten, ist diese Art der Bebauung abzulehnen.

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

***Die Thematik der Niederschlagswasserverwertung wird im Rahmen der Ver- und Entsorgungsplanung betrachtet und entspricht den gesetzlichen Vorgaben.***

**Stellungnahme zum Umweltbericht vom 23.08.2018**

Es werden nicht die kompletten Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Diese sind zur Stellungnahme nachzuliefern. Hier ist eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zwingend notwendig. Bei den dargestellten Maßnahmen ist unklar, ob es sich um private oder öffentliche Flächen handelt.

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

***Die Ausgleichsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans hin konkretisiert und in die Planunterlagen aufgenommen.***

Der Regionale Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Rhein Main (Reg-FNP 2011) stellt das Gebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung dar, überlagert mit den Signaturen Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und der Überlagerung im südöstlichen Teil mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet.

Es erschließt sich nicht, warum diesem Gebiet jetzt keine besondere Klimafunktion mehr zukommen soll. Das gleiche gilt für den vorbeugenden Hochwasserschutz und die Funktion als Überschwemmungsgebiet.

Im Gegenteil: Da sich Starkwetterereignisse vermehren, ist es umso wichtiger, derart sensiblen Bereich von jeglicher Bebauung frei zu halten.

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

***Die Aussagen im RegFNP beruhen maßstabsbedingt auf einer generalisierenden Einschätzung, die örtlich konkretisiert und ggf. auch anders beurteilt werden kann. Der Umweltbericht setzt***

**sich mir der kleinklimatischen Situation im Gebiet und der Bedeutung der Usaniederung für den Hochwasserschutz dezidiert auseinandersetzen und kommt schlüssig zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben verträglich ist.**

**Angemerkt sei, dass der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist. Der jetzt im Entwurf vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan.**

Bei der Erfassung der Vögel im betroffenen Gebiet wurde der Kuckuck vergessen, der hier brütet, bzw. seine Eier in geeignete Nester legt. Außerdem hat der Rotmilan an der Usa zwischen Neu-Anspach und Westerfeld sein bevorzugtes Revier, in dem er in einigen Jahren auch bereits gebrütet hat.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Kuckuck wurde nicht „vergessen“, sondern war im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen worden. Sein Vorkommen wird unter Angabe der Quelle nachrichtlich in den Artenschutzbeitrag aufgenommen. Konsequenzen für die Bewertung ergeben sich hieraus nicht.**

Außerdem fordern wir eine weitere Überprüfung der Reptilien. In den vergangenen Jahren haben sich in dem Gebiet regelmäßig Reptilien (u. a. Ringelnatter) aufgehalten. Warum in 2016 keine Funde zu vermelden waren, erschließt sich nicht.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Vollständigkeit der Arterfassung schwankt bei tierökologischen Untersuchungen mit den Artengruppen und dem möglichen Erhebungsaufwand, der wiederum von der Aufgabenstellung abhängig ist. Schwerpunkt der Untersuchungen für den Bebauungsplan waren die Eingriffsbereiche außerhalb der Aue, die offenbar von der Ringelnatter bewohnt wird. Hinzu kommt, dass Ringelnattern wegen ihrer Lebensweise deutlich schwieriger nachzuweisen sind wie z.B. die Zauneidechse. Das örtliche Vorkommen der Art in den Feuchtbereichen an der Usa wird unter Angabe der Quelle nachrichtlich in den Artenschutzbeitrag aufgenommen. Konsequenzen für die Bewertung ergeben sich hieraus nicht, da die Art nicht streng geschützt ist und keine funktionalen Beziehungen zum Eingriffsgebiet besitzt.**

#### **Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 23.08.2018**

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme it. Abb. 5, Seite 6 ist nicht zielführend, da hier erstens aufgrund der bestehenden Situation keine Aufwertung Sinn macht und zweitens die Erfahrung zeigt, dass Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe von Bauwerken, insbesondere von Lebensmittelmärkten von den Menschen ignoriert werden und generell durch Nutzung und Verschmutzung (Müll) keinen ökologischen Wert mehr haben. Dies ist sicher nicht die Schuld der jeweiligen Anlieger, sondern ergibt sich einfach aus der starken Nutzung in der näheren Umgebung (siehe auch Umfeld von McDonald's in Neu-Anspach oder EDEKA-Markt in Usingen. Hier sind die angrenzenden Bäche stark durch Abfälle in Mitleidenschaft gezogen).

**Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

**Die Aufwertung der allmählich verbuschenden Feuchtbache ist sehr wohl sinnvoll, da die Fläche auch künftig nicht über öffentliche Wege zugänglich ist und für wenig störempfindliche Tierarten – z. B. die Ringelnatter und Schmetterlinge – Bedeutung besitzt.**

Bei der Erfassung der Arten wurde wie im Umweltbericht der Kuckuck vergessen. Außerdem ist die Beurteilung der Beeinträchtigung der einzelnen Arten zu positiv dargestellt. Durch den Bau der Heisterbachstraße und des Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurden die sich in diesem Bereich aufhalten Tiere bereits stark eingeschränkt. Eine weitere Einschränkung wird vermutlich zu dem Verlust etlicher Arten in diesem Gebiet führen.

**Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

**Der Kuckuck wurde nicht „vergessen“, sondern war im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen worden. Sein Vorkommen wird unter Angabe der Quelle nachrichtlich in den Artenschutzbeitrag aufgenommen. Konsequenzen für die Bewertung ergeben sich hieraus nicht.**

**Wieso die Bewertungen des Artenschutzbeitrags „zu positiv“ dargestellt sein sollen, wird nicht begründet. Die Vorbelastung durch Heisterbachstraße und Gewerbegebiet sind als solche in die Beurteilung einzustellen, sie wirken sich also nicht verschärfend, sondern „mildernd“ auf die Eingriffsbewertung aus.**

#### **Stellungnahme zum Bodengutachten vom 11. Juni 2018 des Baugrundinstituts Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH**

In dem Gutachten wird ausschließlich die rein technische Seite der Inanspruchnahme von Boden, Geologie, und Wasser als Baugrundparameter z.T. sehr lückenhaft abgehandelt. Eine Betrachtung oder Beprobung der Böden als Flächeneinheiten wird nicht geleistet. Auf die vorliegenden Bodenkarten mit Bodeneigenschaften des HLNUG wird überhaupt nicht eingegangen und diese werden auch nicht erwähnt. Es werden nur Profile beprobt, deren Flächenrepräsentanz angezweifelt werden muss. Der Oberboden mit eventuellen Umweltschadstoffeinträgen wird bei der Probennahme generell ausgeschlossen und das in jedem beprobten Profil!

Grundwasser wurde lediglich in einem Profil in 1,23 m unter GOK angebohrt, was dem Wasserstand des Usbaches entsprechen soll. Da keine bodenkundliche und bodengenetische Ansprache der Profile erfolgt ist, wo man Grund- und Stauwassereigenschaften der Böden von ihrer Entstehung her hätte betrachten können, wird "örtlichen Grundwasser in Form von sog. Schicht und / oder Stauwasser auch oberhalb der planmäßigen Kanal- und Leitungsrabensohle" erwähnt. Das Interflow - Gefährdungspotential wird nicht bilanziert.

Dass der Grundwasserschwankungsbereich öfters betroffen ist, wird durch die Feststellung deutlich, dass die Verwendung von RC - Material nicht möglich ist, wo dieses im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden muss.

Bei der Beschreibung der Bodenklassen wird die Schicht IV als Kiese der (Felsverwitterungszone) angesprochen, was von der Genese her nur bedingt nachvollzogen werden kann. Es sollte sich eher um die kantige Grobbodenfraktion "Grus" handeln!

Es wird empfohlen die gewachsenen bindigen Böden, "die beim Auskoffern Klumpen bilden können nicht zum Wiedereinbau zu verwenden, sondern diese durch Liefermaterial zu ersetzen", wobei der gesamte Boden- und Naturhaushalt umgestaltet wird!

**Der Einbau lokaler Bodensubstrate sollte absoluten Vorrang haben.**

Zu den Umwelttechnischen Untersuchungen ist anzumerken, dass die Mischprobenbildung zwar dokumentiert wird, diese aber durch keine Standards abgedeckt ist.

Die PAK - Gehalte der beiden Asphaltproben (MP I, EP 1) sind unrealistisch gering 1,99 und 3,93 ppm! Bei der Einstufung in die Verwertungsklasse A, kommen den Gutachtern selbst Bedenken und sie sagen, dass bei weiteren Probennahmen es "evtl. zu einer anderen als die hier vorgenommene Bewertung führen könnte". Normalerweise sollten dann die Rückstellproben von einem anderen zertifizierten Labor untersucht werden. Hier ist unbedingt nachzubessern durch eine weitere Prüfung. Die von der CAL - KG durchgeführte organische Schadstoffanalytik der 4 Substratproben und der 2 Asphaltproben, ergab bei der Probe MP 4 (Schluff, Kies) erhöhte Gehalte der PAK's von 16,4 und von Benzo - (a) - pyren von 1,21. Im Text wird bei der Interpretation nicht darauf eingegangen.

Bei den Asphaltproben wird bewusst keine Analyse auf BTEX (Einkernige aromatische KW), LHKW (Leichtflüchtige halogenierte KW) und besonders PCB (Polychlorierte Biphenyle) durchgeführt. Bei den Polychlorierten Biphenylen (PCB) werden nur die 6 Indikator- oder Ballschmitter- PCB's gemessen. Die 12 dioxinähnlichen PCB's (dl-PCB's) werden nicht analysiert. Auch wird keine Dioxin- und Furan-Analytik durchgeführt, was besonders für die Oberböden relevant sein könnte.

Bei der Verwertung des Materials ist eine Halden-Probenentnahme vorzuziehen. Das gegebenenfalls anstelle der Haufwerkbeprobung engmaschige Netz an Schürfruben, kann wiederum nur von Bodenexperten angelegt und beprobt werden.

**Nur mit der rein technischen Betrachtung und Analytik kommt man leider in der Umwelt nicht weiter und wir fordern hier weitere umweltrelevante Untersuchungen!**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**



**Das Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH (BFM-RLP) wurde vom Magistrat der Stadt Neu-Anspach mit Schreiben vom 05.04.2018 beauftragt, entlang der L 3270 auf Höhe des geplanten Gewerbegebiets und im Gewerbegebiet selbst, entlang der geplanten Erschließungsstraßen und der Trassen der geplanten Versorgungsleitungen die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu erkunden und anhand der daraus gewonnenen Erkenntnisse geotechnische Angaben zu dem geplanten Verkehrswegebau und zu dem Kanal- und Leitungsbau zu machen. Darüber hinaus wurde BFM-RLP damit beauftragt, an dem zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Erdarbeiten lokal anfallenden Straßenauf- und -unterbau im Bereich der L 3270 sowie den darunter aufgeschlossenen Böden sowie den Böden im Bereich des geplanten Gewerbegebiets umwelttechnische Untersuchungen zur abfalltechnischen Vordeklaration durchzuführen.**

**Die Aufgabenstellung wurde abgearbeitet, die Ergebnisse sind für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend und plausibel.**

#### **Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept vom 10.12.2015**

Auch in diesem Konzept ist dargelegt, dass sich der Online-Handel stark erhöht hat und weiter erhöhen wird. Dies gilt auch für das Gebiet der Lebensmittel. Neben regionaler Versorgung auf Hofmärkten werden Lieferservice stärker nachgefragt.

Durch die Alterung der Gesellschaft - auch in Neu-Anspach - geht das Konzept der Märkte auf der „grünen Wiese“ zukünftig nicht mehr aus. Neu-Anspach sollte sich hier als moderne, zukunftsfähige Stadt präsentieren und nicht alten Modellen das Geld bereiten.

Die Bevölkerungszahlungen von Neu-Anspach pendeln seit Jahren immer ein bisschen und Plus zu Minus. Dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern. D. h. der Anzahl der Käufer wird nicht zunehmen, eher abnehmen, da berufstätige Neubürger sich häufig bereits in der Umgebung ihres Arbeitsplatzes (Frankfurt, Bad Homburg etc.) mit dem Notwendigen eindecken und - wie bereits mehrfach aufgeführt - vermutlich zukünftig immer mehr Online einkaufen.

Eine Lebensmittelversorgung an einem neuen Standort ist daher völlig unnötig. Richtig wäre es, den bestehenden Markt durch ein hochwertiges Angebot von Aldi und Lidl weiter abzuheben und weiterhin die am jetzigen Standort bestehenden Synergieeffekte zu nutzen. Ein Parkdeck könnte auch eine Vergrößerung des jetzigen Marktes zulassen und außerdem die Stellplatzzahl erhöhen.

Das Einzelhandelskonzept zeigt auch auf, dass - wenn es in Neu-Anspach Defizite gibt - diese doch eher im Non-Food-Bereich zu suchen sind, daher ist es völlig unnötig, Flächen zu versiegeln und widerspricht dem Grundsatz des für die Zukunft immer wichtiger werdenden Flächensparens.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Es ist nicht davon auszugehen, dass der Lebensmittel-Versandhandel in den nächsten Jahren einen dominanten Marktanteil in Neu-Anspach gewinnt. Von dem für Neu-Anspach prognostizierten Bevölkerungsanstieg ausgehend wird es allerdings als wichtig erachtet, attraktiven und zeitgemäß ausgestatteten Lebensmittelmärkten Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Der Standort liegt in der Nähe des bereits etablierten Edeka-Standortes und wird diesen ersetzen. Der Einkauf ist wie bisher mit anderen Wegen kombinierbar und zudem fußläufig, per Bus und mit dem Fahrrad sowie mit dem Auto erreichbar.**

**Das steigende Anspruchsniveau der Verbraucher begünstigt darüber hinaus Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und in verkehrsgünstiger Lage. Durch die Modernisierung des Angebotsbestandes sind eine Steigerung der Versorgungsqualität und Sicherung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur zu erwarten.**

**Das Ziel einer Reduzierung des Flächenverbrauchs ist unstrittig und bedarf großer politischer Anstrengungen. Es berührt aber die Grundzüge unseres Lebens und Wirtschaftens und entzieht sich deshalb weitgehend der Einflussnahme einer einzelnen Kommune.**

#### **Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung vom 23. April 2018**

Durch die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in ein neues Gewerbegebiet wird naturgemäß mehr Verkehr anfallen, was nicht zu akzeptieren ist. Die Bündelung mehrerer Lebensmittelmärkte sowie Bank, Bäcker, Apotheke etc. am jetzigen Standort erlaubt dem Kunden durch kurze Wege, das Abstellen des Fahrzeugs bei einem Anbieter, um alle weiteren Besorgungen zu Fuß zu erledigen. Bei der geplanten Umverlegung des EDEKA-Marktes ist dies nicht mehr gegeben. Das widerspricht dem



Wunsch der Neu-Anspacher Bevölkerung nach weniger Verkehr und der Einschränkung von Emissionen durch den unnötigen Autoverkehr.

Zu bestimmten Zeiten (Berufsverkehr) ist die L3270 bereits jetzt stark frequentiert, so dass weitere Verkehrsbelastungen vermutlich auch zu einer höheren Unfallquote in diesem Bereich führen werden.

Die Westerfelder werden immer mehr von Neu-Anspach abgeschnitten und sich demzufolge auch immer mehr in Richtung Usingen orientieren, was nicht im Sinne der Kommune sein kann.

Der BUND lehnt ein neues Gewerbegebiet „An der Us“ ab. Eine Bebauung in diesem Bereich steht jeglichem Umwelt- und Naturschutzgedanken entgegen und wird von weiten Teilen der Neu-Anspacher Bevölkerung abgelehnt.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung nicht geteilt. Der Standort liegt in der Nähe des bereits etablierten Edeka-Standortes und wird diesen ersetzen. Der Einkauf dort ist wie bereits am derzeitigen Standort mit anderen Wegen kombinierbar. Der Standort ist auch fußläufig, mit Busverbindung in ca. 500m Entfernung und mit dem Fahrrad erreichbar. Zudem hat die Verkehrsuntersuchung ergeben, dass eine Anbindung des Lebensmittelmarkts sowie des geplanten Gewerbegebiets an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angebunden werden kann. Die konkrete Erschließungsplanung, die in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen ist, wurde zwischenzeitlich durch HessenMobil genehmigt.***

### **3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Email vom 02.10.2018, AZ.: Dieter Apel**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - 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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

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

Wir beantragen daher sicherzustellen, dass:

für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

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

***Angemerkt sei, dass sich die Stadt Neu-Anspach ausdrücklich gegen eine oberirdische Versorgung ausspricht.***

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie uns rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, informieren.

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

#### **4. Hessen Mobil, Schreiben vom 28.09.2018, AZ.: 34 c 2\_BE 14.01.02 Vo\_18-007569**

Gegen den o.g. Bebauungsplan wird der folgende Einwand mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen erhoben:

Die Bauverbotszone von 20 m zur Landesstraße ist im Bebauungsplan nicht berücksichtigt (Rechtsgrundlage der Einwände: § 23 HStrG).

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baufreihaltezone wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen und die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend zurückgenommen.***

Erläuterung/ Möglichkeiten zur Überwindung des vorgebrachten Einwandes:

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 3270. In diesem Abschnitt ist keine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt festgelegt. Die Bauverbotszone von 20,00 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand ist somit einzuhalten und in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu übernehmen.

Es besteht seitens der Stadt die Möglichkeit mit Blick auf die angedachte Entwicklung des Plangebietes eine Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt bei Hessen Mobil zu beantragen. Bei einer Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt stellt Hessen Mobil seine Zustimmung zur Unterschreitung der Bauverbotszone in Aussicht. Ein Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand ist jedoch zwingend einzuhalten. Die Zustimmung durch Hessen Mobil zu den angedachten Baugrenzen kann erst dann erfolgen, wenn eine von der Stadt unterzeichnete Einverständniserklärung zur Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt vorliegt.

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

Fachliche Hinweise:

Das Plangebiet soll über eine neue Einmündung an die Landesstraße L 3270 angeschlossen werden. Das vorgelegte Verkehrsgutachten bescheinigt die Leistungsfähigkeit der Anbindung. Voraussetzung hierfür ist jedoch der Bau einer Linksabbiegespur. Die Anbindung ist im Detail mit Hessen Mobil abzustimmen. Ich weise aber bereits darauf hin, dass die bisherigen Planungen für die Einmündung nach der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen erstellt wurden. Da sich der Abschnitt der L 3270 aber außerhalb der geschlossenen Ortslage befindet sind die Planunterlagen nach den Richtlinien zur Anlage von Landstraßen zu erstellen. Neben der Leistungsfähigkeit ist die Verkehrssicherheit ein wichtiges Kriterium. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit könnte es erforderlich sein, dass die Anbindung mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden muss. Eine Koordinierung mit der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt L 3270/ Theodor-Heuss-Straße wäre dann notwendig.

Die Kosten für alle im Zusammenhang der Ausweisung des Gebietes notwendigen Änderungen-im Zuge der klassifizierten Straße (z.B. Änderung von Einmündungen, Herstellung von Querungshilfen, Gehwegen, Haltestellen für den ÖPNV, verkehrsregelnde Maßnahmen und die notwendige Beleuchtung) sind von der Stadt zu tragen.

Die gesamte Planung der Anbindung an die Landesstraße ist mit Hessen Mobil abzustimmen. Zwischen der Stadt und Hessen Mobil ist auf Grundlage der genehmigten Entwurfsplanung (RE-Entwurf) bzw. eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Evtl. Mehrkosten für Unterhaltung und Erhaltung der zusätzlichen Flächen und ggfs. Signalisierung der klassifizierten Straße sind gemäß den geltenden Ablöserichtlinien abzulösen.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Im Frühjahr 2018 wurde auf Basis einer städtebaulichen Konzeptskizze und unter der Vorgabe des Bauherrn, dass der beplante Bereich der L 3270 zukünftig innerorts liegen wird, die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets nach den Vorgaben der RAL St 06 geplant. Der Planbereich umfasste rund 100 m der L 3270 zur Ergänzung eines Linksabbiegerstreifens sowie die ca. 180 m lange Erschließungsstraße als Sackgasse mit Wendehammer ohne Gehwege. Der straßenbauliche Entwurf mit Stand 13. Juli 2018 ging im August 2018 in den ersten Bebauungsplan ein. Hieraufhin teilten die verkehrsbehördlichen Instanzen mit, dass einer Verlegung des Ortsschildes aufgrund des fehlenden innerörtlichen Charakters nicht zugestimmt werden kann. Hessen Mobil kritisierte außerdem die im Hinblick auf die Verkehrsverhältnisse ungünstige Lage des Anschlusses der Erschließungsstraße mit lediglich rund 250 m Abstand zum NK 5617 075 bzw. rund 130 m Abstand zum LSA-Knotenpunkt. Das Planungsdezernat von Hessen Mobil, wies zudem darauf hin, dass der Knotenpunkt nach den Vorgaben der RAL umgeplant werden muss, sofern keine Verlegung des Ortsschildes erfolgt. In einem Termin mit Hessen Mobil, Verkehrsbehörde, Planungsbüro und Bauherr wurden daraufhin folgende Umplanungsvarianten diskutiert:**

- **Verschiebung der Erschließungsstraße in Richtung NK 5617 075 zu Lasten der geplanten Gewerbeflächen (Variante 1)**
- **Umplanung der L 3270 zur Gewährleistung des innerörtlichen Charakters (Gehwege, Parkbuchten, Grundstückszufahrten etc.) (Variante 2)**
- **Umplanung des derzeitigen Anschlusses der Erschließungsstraße nach den Vorgaben der RAL (Variante 3)**

**Nach eingehender fachlicher Prüfung fiel die Entscheidung zugunsten der Variante 3 aus. Der Entwurfsverfasser erarbeitete anschließend einen neuen Lageplan. Diesem stimmte Hessen Mobil am 16. April 2019 zu. Des Weiteren erteilte Hessen Mobil am 02. Juli 2019 die Freigabe für die geplante Achse 1.**

**Die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Neu-Anspach meldete im September 2019 Bedenken bzgl. der fehlenden Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs an. Daher entschied der Bauherr, dass ein 2,50 m breiter Gehweg von der Fußgängerfurt am LSA-Knotenpunkt parallel zu Landes- und Erschließungsstraße bis vor die Zufahrt des „EDEKA“-Lebensmittelmarktes vorzusehen ist.**

**An dieser Stelle soll eine ungesicherte barrierefreie Querungshilfe entstehen, um den Gehweg im weiteren Verlauf entlang des linken Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße bis an das Ende der Achse 2 weiterzuführen. Der barrierefreie Umbau der Fußgängerfurt am LSA-Knotenpunkt ist ebenfalls Teil dieses Planstandes. Der erneuten Entwurfsanpassung stimmte Hessen Mobil am 23. September 2019 zu. Ende November 2019 entschied der Bauherr, die angebotsorientierten Gewerbeflächen zu einem Grundstück zusammenzufassen. Die Erschließungsstraße soll nach der Zufahrt des „EDEKA“-Lebensmittelmarktes enden. Der Wendehammer sowie der linksseitige Gehweg entfallen bis auf die ungesicherte Querungshilfe. Da entlang des entfallenden Straßenabschnitts Leitungen verlaufen, sieht der aktuelle Entwurfsstand in diesem Bereich einen Wirtschaftsweg vor.**

**Nach erneuter Prüfung durch HessenMobil wurde der am 18.02.2020 vorgelegten Planung schließlich zugestimmt.**

**Die Planung hat nunmehr wie abgestimmt Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans gefunden.**

Bei Bepflanzung der Fläche "Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün" ist das erforderliche Lichtraumprofil gemäß RAL (Kap. 4.2.2., Bild 2) freizuhalten. Für die Bepflanzung sind die RLBP und die ELA maßgebend. Bitte berücksichtigen Sie, dass beim Pflanzen von Bäumen in Fahrbahnnähe diesen zu gefährlichen Hindernissen im Sinne der RPS heranwachsen. Bäume sollen deshalb nur in Bereichen gepflanzt werden, die von abkommenden Fahrzeugen nicht erreicht werden können.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Bebauungsplan steht der Einhaltung der Vorgaben nicht entgegen.**

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und eines Gewerbegebiets schalltechnische Konflikte resultieren.**

**5. Hochtaunuskreis – Der Landrat FB Ordnungs- und Straßenangelegenheiten, Schreiben vom 28.09.2018, AZ.: 40.80.31**

die L 3270 ist in dem Abschnitt, an dem der mit o. a. Bebauungsplan vorgesehene Anschluss an die Landesstraße erfolgen soll, als freie Strecke geführt. Insoweit ist aufgrund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein solcher Anschluss auch nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit Hessen Mobil möglich.

An unserem gemeinsamen Gespräch vom 26.09.2018 wurde von Ihnen vorgetragen, dass aufgrund der Abschnittslänge der L 3270 zwischen der lichtsinalgesteuerten Kreuzung und dem Kreisverkehrsplatz der Heisterbachstraße nur, wie vorgelegt, eine Planung nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und nicht nach der für freie Strecken anzuwendenden Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Ausgabe 2012, möglich ist.

Hierzu müsste, neben der Versetzung der Ortstafel nach StVO, auch die Festsetzung einer Ortsdurchfahrtsgrenze durch Hessen Mobil erfolgen. Dabei ist mir aufgefallen, dass die komplette Strecke der L 3270 vom Netzknoten 5717 008 (Anschluss der Taunusstraße an die Saalburgstraße [L 3041]) bis zum Ortseingang von Westerfeld gemäß der amtlicher Netzknotenkarte von 2016 als „freie Strecke“ geführt wird.

Um den Ortsdurchfahrtscharakter zu erhalten, sollte der komplette Abschnitt der L 3270, zwischen der LSA-Kreuzung und dem KVP Heisterbachstraße, in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen werden. Hierbei muss auch gleich ein Gehweg entlang der L 3270 (fußläufige Erschließung des B-Planareals) und direkte Zufahrten von den gegenüber liegenden Privatgrundstücken (lt. Aussage der Stadt wünscht z. B. die DHL-Niederlassung an der Robert-Bosch-Straße 18 eine direkte Zu- und Abfahrt auf die L 3270) vorgesehen werden.

Insofern bitten wir, sich direkt mit Hessen Mobil in Verbindung zu setzen und bedauern, dass wir, solange die L 3270 in diesem Abschnitt als freie Strecke geführt wird, keine positive Stellungnahme abgeben können.

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

***Im Frühjahr 2018 wurde auf Basis einer städtebaulichen Konzeptskizze und unter der Vorgabe des Bauherrn, dass der beplante Bereich der L 3270 zukünftig innerorts liegen wird, die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets nach den Vorgaben der RASt 06 geplant. Nach mehreren Abstimmungsterminen zwischen Hessen Mobil, Verkehrsbehörde, Planungsbüro und Bauherr und eingehender Diskussion verschiedener Umplanungsvarianten, wurde der am 18.02.2020 vorgelegte Planung, die nach den Vorgaben der RAL erstellt wurde, nach erneuter Prüfung durch HessenMobil schließlich zugestimmt.***

***Die Planung hat nunmehr wie abgestimmt Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans gefunden.***

**6. HTK-Der Kreisausschuss FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, Schreiben vom 21.09.2018, AZ.: 60.00.06-215**

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.

Allgemeines

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um an dem derzeit noch rein der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Bereich mit einer Größe von 24.837 m<sup>2</sup> den EDEKA-Markt neu ansiedeln zu können. Neben der hierfür erforderlichen Ausweisung eines „Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel“ ist außerdem die Ausweisung eines ca. 6.200 m<sup>2</sup> großen Gewerbegebiets vorgesehen. Die Planung wird

dabei mit der nicht mehr den Verbraucheransprüchen gerecht werdenden Situation am Altstandort des EDEKA-Marktes begründet. Die derzeit 900 m<sup>2</sup> umfassende Verkaufsfläche soll zukünftig um mehr als 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden, was gemäß den Vorentwurfsunterlagen an dem derzeitigen Standort nicht möglich ist.

Bei dem in Ergänzung zu dem neuen EDEKA-Markt geplanten Gewerbegebiet handelt es sich um eine reine Angebotsplanung der Stadt Neu-Anspach, ohne dass hierfür ein konkreter Bedarfsnachweis in den Planungsunterlagen geführt wird.

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

***Interessenten sind der Stadt Neu-Anspach bekannt. Bereits in der Sitzung am 26.06.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach beschlossen, einem örtlichen Unternehmen, das dringend einer Betriebserweiterung bedarf, ein Vorkaufsrecht an der gesamten Fläche einzuräumen zudem sollen Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Dabei sind Festlegungen zu treffen, dass maximal 2 Wohneinheiten bzw. eine entsprechende Größe an Wohnfläche zugelassen werden soll.***

#### Belange der Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben ist aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft mitzuteilen, dass es sich bei dem Standort um einen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem RegFNP, als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellten Bereich handelt, der einer Nutzung als Ackerland und Grünland unterliegt und von drei in Neu-Anspach ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet wird. „Flächen für die Landbewirtschaftung“ sollen gemäß den Ausführungen im „Allgemeinen Teil“ des seit 2011 Rechtskraft besitzenden Regionalen Flächennutzungsplans der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dienen.

Neu-Anspach ist die Kommune mit dem größten Flächenverbrauch im Gebiet des Usinger Landes (Hintertaunus) innerhalb der letzten 10 Jahre. Vor diesem Hintergrund sollte insbesondere die Stadt Neu-Anspach Ihr Augenmerk deutlich vorrangig auf die Innenentwicklung legen und auch alternative Konzepte wie zum Beispiel eine zweigeschossige Bauweise an dem Altstandort des EDEKA-Marktes ernsthaft prüfen. Für die Gewerbegebietsausweisung liegt derzeit keine konkrete Nachfrage vor, so dass auf diese vollständig verzichtet werden sollte.

Dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche, mit all ihren umfangreichen Funktionen, ist in der Abwägung der Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von weiteren Freiflächen zu geben.

Die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist zu konstatieren.

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

***Angemerkt sei, dass der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist. Der jetzt im Entwurf vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan.***

***Im zugehörigen Umweltbericht ist darüber hinaus die geplante Aufwertung der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Extensivierung einer an das Änderungsgebiet angrenzenden Grünlandfläche aufgeführt.***

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll zum einen durch die Extensivierung der Grünlandnutzung des südöstlich des geplanten Gewerbegebiets liegenden Teilbereichs geleistet werden. Trotz dieser Maßnahme verbleibt ein Biotopwertdefizit von 155.907 Biotopwertpunkten, für welches noch Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren zu erarbeiten sind.

Wird an der Planung in der derzeitigen Form festgehalten, sind die Inanspruchnahme oder die Bewirtschaftungseinschränkung weiterer landwirtschaftlicher Flächen bei der Ausgleichsplanung unbedingt zu vermeiden. Alternativ bieten sich Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Wasser-Rahmenrichtlinie, aufwertende Maßnahmen in FFH-Gebieten oder im Wald oder aber die Nutzung vorhandener Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs HessenForst oder aber der Hessischen Landesgesellschaft an.

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

***Die Ausgleichsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans hin konkretisiert.***

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ zur Kenntnis. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben bis zur Entwurfsoffenlage überarbeitet bzw. ergänzt werden.

#### Verfahren

Der für die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes essentielle Vorhaben- und Erschließungsplan liegt den eingereichten Unterlagen nicht bei und ist nachzureichen. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob überhaupt die Möglichkeit besteht, die Ausweisung des, nicht im Vorhaben- und Erschließungsgebiet befindlichen, „Gewerbegebietes“ sowie der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darzustellen.

Laut Sächsischem-OVG-Urteil, 1 D 18/06 vom 07.12.2007 ermächtigt § 12 Abs. 4 BauGB die Gemeinde nur zur Einbeziehung von Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf das Vorhaben erforderlich sind und die zu keiner substantziellen Veränderung des Planbereiches führen.

Dagegen darf die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht als Gelegenheit nutzen, ihren eigenen Planungswillen für die Umsetzung eines weiteren, vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfassten, selbständigen Vorhabens zu verwirklichen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet überwiegend im Stadtteil Westerfeld, nicht wie angegeben im Stadtteil Anspach, befindet.

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

***Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (A) erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger geschlossen wird.***

***Der künftige Bauherr (Vorhabenträger) hat dementsprechend bei der Stadt Neu-Anspach einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt, über den die Stadt Neu-Anspach in den o.g. Sitzungen nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Gegenstand der Begründung des Vorentwurfs. Zum Bebauungsplan-Entwurf wird der sogenannte VEP zudem separat beigelegt.***

***Im Bereich B beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach ergänzend die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.***

***Das gewählte Verfahren ist nicht zu beanstanden.***

#### Planung

Sowohl im Regionalen Flächennutzungsplan, als auch im Landschaftsplan, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus soll das Gebiet für besondere Klimafunktionen sowie für den vorbeugenden Hochwasserschutz vorbehalten werden. Das hat zur Folge, dass Flächen für die geplanten Vorhaben in Anspruch genommen werden, denen vermutlich in Zukunft wichtige Umweltsicherungsfunktionen insbesondere im Klimaschutz und den mit einer Klimaerwärmung einhergehenden Folgen zukommen. Gemäß dem Grundsatz G4.6-2 f. des allgemeinen Textteils zum Regionalen Flächennutzungsplan sind Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen, welche wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, offen zu halten. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Entsprechend Grundsatz G6.3-13 ist bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen darauf hinzuwirken, dass in Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch

Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen. Die Regelungen innerhalb der Festsetzungen sollten dahingehend überprüft und weiter ausgearbeitet werden. Die Planung steht entgegen der Ziele der Raumordnung, eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert wurde. Die Stadt Neu-Anspach hatte einen entsprechenden Antrag der Änderung der Darstellungen des RegFNP beim Regionalverband Frankfurt RheinMain gestellt. Der abschließende Beschluss über die 4. Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach wurde am 06.11.2019 in der Verbandsversammlung gefasst. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.**

**Der jetzt im Entwurf vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist.**

Die Aussage innerhalb der Begründung auf S. 10, dass für das Gebiet kein Bauplanungsrecht besteht, ist nicht korrekt. Der 1987 zur Rechtskraft erlangte B-Plan „Untere Us“ überlagert den südwestlichen Teil des Plangebietes und der Bebauungsplan „Heisterbachstraße-West“ von 1993 nördliche Bereiche des Plangebietes. Ersterer beinhaltet Angaben über die Nutzungen, das Ausmaß der baulichen Verwendung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen, so dass die Kriterien für einen qualifizierten Bebauungsplan gegeben sind. Im Zweiten wurden z. T. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt die sich im Bereich des aktuellen B-Planentwurfs befinden, diese sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Die Ergebnisse haben Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan gefunden. Angemerkt sei, dass diese Bebauungspläne in den jeweiligen Teilbereichen nach Inkrafttreten des hiermit vorliegenden Bebauungsplans durch dessen Festsetzungen ersetzt werden.**

#### Plankarte und Festsetzungen

Das von der Planung betroffene Überschwemmungsgebiet (vgl. Umweltbericht S. 9, Punkt 2.4) ist gem. § 9 Abs. 6a BauGB in der Plankarte darzustellen.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die Ü-Gebietsabgrenzung wird in die Bebauungsplan-Plankarte aufgenommen.**

Die Formulierung der Festsetzung A 4.1 sollte so angepasst werden, dass klar herauszulesen ist, dass es sich bei den 30% um die mit Gehölzen anzupflanzende Grundstücksfreifläche handelt. Während das bei dem geplanten Gewerbegebiet einer Gehölzfläche von ca. 740 m<sup>2</sup> (7 Bäumen/148 Sträuchern) entspricht, würde das bei dem Sondergebiet einer Gehölzfläche von ca. 565 m<sup>2</sup> (5 Bäumen/113 Sträuchern) entsprechen. Die Umsetzung der mit Satz 4 getroffenen Aussage erscheint unrealistisch, demnach wäre für die in der Plankarte ca. 35 Baumsymbolen eine Anpflanzung von ca. 175 Einzelbäumen im Plangebiet vorgesehen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Festsetzung wird geprüft und ggf. angepasst.**

Innerhalb der Festsetzung zur Grundstückseinfriedung (B. 4.1) sollte geregelt werden, dass die zulässigen Zäune über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen müssen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

**Der Anregung wird entsprochen.**



**Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.**

Die in der Artenschutzprüfung aufgeführten Maßnahmen V1, M1 - M3 sind in der textlichen Festsetzung mit aufzunehmen. Hierbei ist auch klar zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen M1 bis M3 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse gelten unmittelbar und müssen nicht in der Satzung als festgesetzt werden. Der Bebauungsplan nimmt sie aber nachrichtlich als Hinweis auf.**

Umweltbericht

Im Umweltbericht unter Punkt 2.4 „Übergeordnete Planungen“ sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Umweltbericht wird ergänzt.**

Eingriffsregelung

Hinsichtlich des **Bestandes** sind folgende Angaben zu überarbeiten:

Mit der Entwurfsoffenlage sollte dem Umweltbericht ein Bestandsplan für eine bessere Nachvollziehbarkeit beigelegt werden.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Für den Umweltbericht wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die dem Umweltbericht als Karte beiliegt.**

Die mit der Typ-Nr. 04.110 bilanzierten Obstbäume stellen eine Baumgruppe (Typ-Nr. 04.120 mit 33 BWP/m<sup>2</sup>) dar. Darüber hinaus kann nicht - wie erfolgt - der Flächenanteil [ml in Abhängigkeit vom Stammumfang ermittelt werden. Gemäß der Kompensationsverordnung ist bei Einzelbäumen, Baumgruppen und Feldgehölzen im Bestand die tatsächlich von der Baumkrone überdeckte Fläche (zusätzlich zu dem darunter liegenden Nutzungstyp) heranzuziehen. Selbiges gilt ebenso für die Ermittlung des Flächenanteils der drei Laubbäume. Da diese aber zum Erhalt festgesetzt und dementsprechende mit gleicher Wertigkeit innerhalb der Planungsbilanz aufgeführt werden, ist dies im konkreten Fall irrelevant.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Bilanz wird hinsichtlich der Obstbäume überarbeitet.**

Die Einstufung der Frisch- und Feuchtwiesen intensiver Nutzung erscheint unrealistisch, da die Flächen aufgrund der vorherrschenden Standortverhältnisse, vor allem im Randbereich des Baches, bereits jetzt größtenteils extensiv bewirtschaftet werden.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Einstufung der Grünlandtypen wird angepasst.**

**Da wir uns für die Bilanzierung des Eingriffs der Kompensationsverordnung mit Stand September 2005 als Instrument bedienen, stehen für die Frischwiese im Plangebiet nur Extensiv (06.310, 44 BWP) oder Intensiv (06.320, 27 BWP) genutzte Frischwiesen als Kategorien zur Verfügung. Zwischen diesen beiden Typen besteht eine Biotopwertdifferenz von 17 Punkten. Die Frischwiese im Plangebiet ist relativ artenreich, allerdings ist sie aufgrund der Nutzung nicht als Extensivgrünland einzustufen. Daher wurde sie mit Biototyp 06.320 angesetzt und bedingt durch die Artenzahl um 8 BWP aufgewertet.**

**Das Feuchtgrünland im Plangebiet wird trotz der eher (für die Nutzung) ungünstigeren Standortbedingungen intensiv genutzt. Zu dieser Einschätzung kommen wir aufgrund der geringen Anzahl von Pflanzenarten auf der Fläche und der Bodenverletzungen in Form von tiefen Fahrspuren in den nasserem Bereichen. Daher ist hier der Biototyp 06.010 mit 27 BWP anzusetzen.**

Hinsichtlich der **Planung** sind folgende Angaben zu überarbeiten:

Die Verwendung der Nutzungstypen bei den Dachflächen sollte geprüft werden. In den Festsetzungen sind keine verpflichtenden Regelungen für eine Regenwasserversickerung vor Ort getroffen, so dass nur die Nutzung mit Typ.-Nr. 10.710 (Dachflächen nicht begrünt) mit 3 BWP zur Anrechnung gebracht werden kann. Aufgrund der oben bereits beschriebenen Funktionsverluste hinsichtlich des Schutzgutes Klima wäre eine Dachbegrünung als Minimierungsmaßnahme sehr sinnvoll, müsste allerdings u. a. für die Bilanzierung verpflichtend geregelt werden.

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

***Maßgeblich für die Einstufung in den Typ 10.720 ist die Vermeidung einer Direktableitung, was allein schon wasserrechtlich geboten ist. Die Zwischenspeicherung des Regenwassers in Zisternen oder Rückhaltebecken ist hier ähnlich zu beurteilen wie die – meist gar nicht mögliche – Versickerung vor Ort. Dies gilt umso mehr, als die KV in der Bauleitplanung nicht verbindlich ist, also der Interpretation offensteht.***

Die Flächengröße der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes müsste rein rechnerisch bei ca. 940 m<sup>2</sup> liegen. Auch durch die Regelung der Festsetzung A. 2.2, welche aussagt, dass die baulichen Anlagen sowie die Nebenanlagen einen Flächenanteil von 90 % in Anspruch nehmen dürfen, bleiben immer noch 10 % der insgesamt rd. 9.412 m<sup>2</sup> großen Fläche als Grünfläche. Diese Angabe sollte geprüft werden.

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

***In der Fläche von 9.412 m<sup>2</sup>, die in der Begründung genannt wird, sind u.a. auch die privaten Grünflächen enthalten, die in der Bilanz getrennt bilanziert wurden. Die Bilanzierung wird zum Entwurf des Bebauungsplans hin geprüft und aktualisiert.***

Die Anrechnung mit 59 BVVP für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Extensivwiese/Sumpfdotterblumenwiese) erscheint nur durch eine strikte Vorgabe der Entwicklungsziele, Maßnahmenbeschreibungen sowie ein Pflegekonzept vertretbar. Andernfalls muss davon ausgegangen werden, dass es lediglich zu einer etwas extensiveren Nutzung als bislang kommt und somit ein Punktwert von ca. 47 BVVP nach einer gewissen Entwicklungszeit erreicht werden kann.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Es wird ein Maßnahmen- und Pflegekonzept für die Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs erstellt.***

Es wird um eine Angabe gebeten, wie mit dem restlichen Kompensationsdefizit umgegangen werden soll. Angeregt wird, dies innerhalb der Gemarkung mittels Anlage von Feldgehölzen, einer Obstbaumreihe sowie der Extensivierung oder Freistellung von Feucht- und/oder Frischwiesen zu kompensieren.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Der Ausgleich wird zum Entwurf des Bebauungsplans hin konkretisiert und in die Unterlagen aufgenommen.***

#### Artenschutz

Die Beurteilung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann nicht abschließend stattfinden. Folgende Angaben sind mit der Entwurfsfassung weitergehend zu detaillieren:

Der Unteren Naturschutzbehörde wurde gemeldet, dass der Kuckuck 2018 das Plangebiet als Lebensraum nutze und seine Eier hier ablegte.

Es wird um eine Prüfung auf ein mögliches Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die, in Hessen mit einem ungünstigen-schlechten Erhaltungszustand eingestufte, Vogelart gebeten. Mittels geeigneter Maßnahmen ist der Lebensraum der Wirtsvögel zu erhalten. Das Vorhandensein des Kuckucks belegt ein hohes Vorkommen von Wirtsvögeln bzw. die reiche Strukturierung des Lebensraumes.

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

***Der Kuckuck ist eine Art der gewässernahen (Auen-) Wälder. Das angegebene Vorkommen wird in den Artenschutzbeitrag nachrichtlich aufgenommen. Auswirkungen auf die Bewertung ergeben sich aber nicht, da funktionale Beziehungen zum vom Eingriff betroffenen Offenland***

**nicht bestehen und Störungen der Tiere im Hangwald jenseits der Usa durch den Betrieb des Einkaufsmarktes unwahrscheinlich sind.**

Es sind insbesondere die endgültigen Standorte der Kompensationsmaßnahmen MI, M2 und M3, deren genauer Umfang (bspw. Anzahl der Nisthilfen) sowie Angaben zur Maßnahmenumsetzung, als auch Aussagen bezüglich der dauerhaften Pflege darzulegen. Die Anzahl der geplanten Nisthilfen und Fledermauskästen ist anzugeben. Hier ist eine Kompensation im Verhältnis 1:3 (pro vorgefundenem, potentiellen Quartier drei Ersatzquartiere) vorzusehen und die jeweiligen Ersatzquartiere langfristig zu bewahren. Um unsererseits die angedachte Anzahl sowie die Nisthilfen-Typen auf Plausibilität prüfen zu können, sind entsprechende Aussagen zur potentiellen Nutzbarkeit jeder einzelnen Baumhöhle zu ergänzen. Im Gutachten wird z. T. angegeben, dass im funktionalen Umfeld noch genügend Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Ein Nachweis darüber, dass diese Ausweichquartiere nicht durch andere Individuen besetzt sind, fehlt hingegen. Alle CEF-Maßnahmen sind einem fünfjährigen Monitoring zu unterziehen, ein jährlicher Bericht über die Wirksamkeit der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Mindestens ein Fledermauskasten ist vor Baufeldfreimachung in der näheren störungsfreien Umgebung anzubringen, damit dieser bei der ggf. notwendigen Umsiedlung von Tieren bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 (Kontrolle auf Besatz bei Fällung) zur Verfügung steht. Hierfür wird die Verwendung des Typs Fledermaus-Universalhöhle 1FFH der Fa. Schwegler oder eines vergleichbaren Typs empfohlen.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Die CEF-Maßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplans hin konkretisiert.**

Es wird um eine Erläuterung des „Sternchens (\*)“ innerhalb der Fledermaus-Prüftabellen unter dem Punkt „sonstiger Populationsschwerpunkt“ gebeten.

**Der Bitte wird entsprochen.**

**Das Sternchen bezog sich auf eine Erläuterung, welche „sonstigen Populationsschwerpunkte“ artenschutzrechtlich relevant sein können. Dies sind bei Fledermäusen vor allem Schwarmquartiere. Wichtig ist hierbei zu unterscheiden zwischen essenziellen Habitaten, deren Verlust direkte Auswirkungen auf ein (individuelles) Vorkommen haben kann und somit einen Verbotstatbestand auslöst, und „bloßen“ Lebensräumen, wie Jagdhabitaten ohne spezifische Besonderheiten.**

Hinsichtlich der Erfassungsergebnisse zur Tiergruppe der Reptilien wäre darzulegen, ob neben den streng geschützten Arten ebenfalls keine gefährdeten und/oder besonders geschützten Arten aufgefunden werden konnten. Andernfalls wären diese zumindest im Umweltbericht bzw. der Eingriffsregelung weiter zu betrachten.

**Der Anregung wird entsprochen.**

**Der Artenschutzbeitrag wird diesbezüglich um eine Aussage ergänzt.**

Für die Ersatzkästen der betroffenen Vogelarten Star und Feldsperling wird die Verwendung der Typen Nisthöhle 3SV sowie Sperlingskoloniehäuser 1SP der Fa. Schwegler oder eines vergleichbaren Typs empfohlen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Eine genaue Spezifizierung in der Satzung ist rechtlich aber nicht zulässig. Der Artenschutzbeitrag wird aber um einen Hinweis ergänzt.**

Stichworte, die bei der Erstellung der Konzepte für die Maßnahmen 2 und 3 aufgegriffen werden sollten: Maßnahmen: Bodenveränderung, Veränderung des Wasserhaushaltes, Entbuschung; Nutzungsvorgaben: Düngung, Mahd/Beweidung, erster und letzter Nutzungszeitpunkt, Nutzungshäufigkeit, Nutzungsintensität (flächig, Mosaikartig).

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurf hin konkretisiert.**

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Die entsprechende Festsetzung wird um einen Ausschluss von Geotextilien ergänzt.***

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nach zu pflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

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

***Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurf hin konkretisiert.***

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Insbesondere wird auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der Ufergehölze hingewiesen.

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

***DIN 18920 gilt unabhängig vom Bebauungsplan. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.***

Es wird angeregt, unter Punkt D) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (Textliche Festsetzungen) einen Hinweis für die Bauherren mit aufzunehmen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen kann.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.***

Es ist zu prüfen, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude getroffen werden können.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Es wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.***

Es wird angeregt, eine Regelung zur Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz, Naturfasern) als Baustoff in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen schont Klima und Umwelt - Stichworte CO<sub>2</sub>-Senke, Energieeinsparung und biologische Abbaubarkeit. In diesem Zusammenhang wird auf den Tagungsband „Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen“, 2009 herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, hingewiesen.

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

***Eine entsprechende Festsetzung kann jedoch mangels Fundstelle im Baugesetzbuch nicht erfolgen.***

## Fazit

Wie aus den oben genannten Gründen ersichtlich, sieht der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplans im Plangebiet durchaus kritisch. Die Stadt Neu-Anspach wird dazu angeregt nochmals die Vor- und Nachteile einer weiteren Verfolgung der Planung gegenüber zu stellen.

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

**Die Stadt Neu-Anspach sieht die Auswirkungen der Planung, dies sich auch aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben. Insgesamt überwiegen jedoch die Vorteile für die Gesamtentwicklung, so dass an der vorliegenden Planung, die gegenüber dem Vorentwurf modifiziert wurde festgehalten wird.**

Seitens des **Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz** bestehen keine Hindernisgründe bezüglich einer Aufstellung des B-Plans in vorgestellter Form.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Gleichwohl liegen entgegen den Ausführungen der Begründung zum B-Plan (Pkt. 9.1) Teile des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Usa Konflikte mit einzelnen Verboten des §§ 78 ff des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind aber nicht zu erkennen.

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

***Die Ü-Gebietsabgrenzung wird in die Bebauungsplan-Plankarte sowie die zugehörige Begründung aufgenommen. Angemerkt sei indes, dass sich innerhalb des Ü-Gebiets ausschließlich die Kompensationsflächen befinden und keine Bauflächen ausgewiesen werden.***

Ähnlich verhält es sich mit dem Gewässerrandstreifen bzw. diesem wasserrechtlich zugeordneten Verboten (§ 38 WHG und § 23 Hess. Wassergesetz), wobei die Betroffenheit der Flächen wegen fehlender Kenntnis zur Lage der Mittelwasserlinie bzw. der Böschungsoberkante des Ufers über das Planwerk nicht getroffen werden kann.

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

***Angemerkt sei, dass, selbst wenn die Gewässerparzelle als Bemessungsgrundlage angenommen werden würde, hier innerhalb des 10-m Bereichs keine Bauflächen zum Liegen kommen.***

#### **7. Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 02.10.2018, AZ.: I 18 KMRD- 6b 06/05-N 1268-2018**

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**

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

#### **8. Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 04.10.2018, AZ.: III 31.2 – 61d 02/01-98**

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

Mit dem o.g. Bebauungsplan soll Im Stadtteil Anspach eine Fläche für die Verlagerung des derzeit im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ansässigen EDEKA-Marktes gesichert werden sowie daran anschließend ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die ca. 2,3 ha große Fläche liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung sowie z.T. innerhalb des Vorbehaltsgebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz, das Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz wird randlich berührt. Das Plangebiet wird von einem im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Zwar liegt die geplante Fläche im Randbereich der Ortslage von Anspach, regionalplanerische Zielfestlegungen sind von der Planung aber nicht betroffen. Die Planung erscheint aus regionalplanerischer Sicht akzeptabel, da sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für die Verlagerung des EDEKA-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung, die das regionalplanerische Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft beinhaltet, kann daher aus regionalplanerischer Sicht befürwortet werden.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Der derzeit im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ansässige EDEKA-Markt beabsichtigt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> auf 1.995 m<sup>2</sup>, geplant ist neben dem Vollversorger auch ein in das Gebäude integrierter Getränkemarkt sowie ein Backshop. Gemäß Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 kann zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Zwar liegt der Standort des Marktes am Ortseingang des Stadtteiles Anspach, durch die Verlagerung des Marktes aus dem Gewerbegebiet wird jedoch eine Verbesserung bezüglich der Lage zu Wohngebieten und zum Bahnhof erreicht. Da regionalplanerische Ziele von der Planung nicht betroffen sind und vor dem Hintergrund der Standortdiskussion und der sehr eingeschränkten Flächenverfügbarkeit werden gegen die Planung aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben. Wie im Einzelhandelskonzept der Stadt Neu-Anspach dargelegt, sollte am Altstandort im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ die Nachnutzung der Immobilie mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Angemerkt sei, dass eine konkrete Nachnutzung des Gebäudes gegenwärtig nicht bekannt ist.***

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindet sich im Außenbereich innerhalb des Usatals und dort unmittelbar angrenzend an bzw. zu einem kleinen Teil sogar innerhalb des engeren Auenbereichs (Überschwemmungsgebiet) der Usa. Er liegt daher zu einem großen Teil innerhalb eines im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) dargestellten Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Ein kleiner Teil befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Das Plangebiet ist im RegFNP zudem als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt (offene Talstruktur als Kalt-/ Frischluftabflussbahn). Bislang bilden die L 3270 und die daran angrenzenden Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eine sinnvolle Begrenzung des überwiegend gewerblich geprägten Siedlungsbereichs hin zur naturnahen Talau der Usa. Daher ist der gewählte Standort für die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere vor dem Hintergrund des Berücksichtigungsgebots eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB) eindeutig kritisch zu bewerten. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist in den vorgelegten Unterlagen nicht dokumentiert und sollte daher, auch vor dem Hintergrund der erforderlichen RegFNP-Änderung, unbedingt ergänzt werden.

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

***Die Darstellung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten erfolgt auf Ebene des RegFNP großmaßstäblich. Kleinräumig können sich Abweichungen von diesen Bewertungen ergeben,***

**die eine Beplanung ermöglichen. Der Umweltbericht setzt sich mit den angesprochenen Schutzfunktionen dezidiert auseinander und kommt schlüssig zu dem Ergebnis, das das Vorhaben verträglich ist. Parallel zum Bebauungsplan wurde bereits eine Änderung des RegFNP beantragt.**

**Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert. Die Stadt Neu-Anspach hatte einen entsprechenden Antrag der Änderung der Darstellungen des RegFNP beim Regionalverband Frankfurt RheinMain gestellt. Der abschließende Beschluss über die 4. Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach wurde am 06.11.2019 in der Verbandskammer gefasst. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.**

**Der jetzt im Entwurf vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist.**

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zu den Details der Eingriffsfolgenbewältigung und der Belange des besonderen Artenschutzes verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.**

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

#### Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 bestehen erhebliche Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 24 Kapitel 9.1 beschrieben, dass kein Überschwemmungsgebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Diese Erläuterung ist falsch. Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 17. Juni 2002 festgesetzten und im StAnz. 24/02 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet der Usa. Das Kapitel 9.1 ist zu korrigieren, und gemäß § 9 Abs. 6a Baugesetzbauch (BauGB) ist im Bebauungsplan das festgesetzte Überschwemmungsgebiet zu vermerken bzw. einzuzeichnen und in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Die digitalen Überschwemmungsgebietskarten sind beim Hessischen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (HLUNG) erhältlich. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Gemäß § 78 Abs. i Nr. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht zulässig. Soll ein neues Baugebiet in einem Überschwemmungsgebiet ausgewiesen werden, bedarf der Bauleitplan vor seinem Inkrafttreten der ausdrücklichen wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG. Unter den Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 kann die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Außenbereich durch die zuständige Wasserbehörde (hier: Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV in Wiesbaden, Dez. IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer) ausnahmsweise zugelassen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan enthält allerdings nicht die erforderlichen Angaben, die es ermöglichen eine solche Ausnahme auszusprechen (siehe oben). Die wasserrechtliche Genehmigung ist vor Inkrafttreten des Bauleitplans separat beim Regierungspräsidium Darmstadt Dez. IV/Wi 41.2 zu beantragen und zu genehmigen. In den Antragsunterlagen sind alle in § 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 WHG genannten Ausnahmetatbestände abzuarbeiten, um eine ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Ausnahmezulassung zu haben. Alle 9 Punkte müssen für eine Genehmigung erfüllt sein und aufgeführt werden.

Zusätzlich ist anzumerken, dass gemäß § 78a Abs. 1 WHG das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche (wie auf Flurstück 277 dargestellt) und das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen (auf Flurstück 277, 278 und 279), soweit diese den Zielen des vorsorgenden



Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 entgegenstehen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten ist.

Zu der ersten wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG vom Regierungspräsidium Darmstadt für die Ausweisung des neuen Bauleitplans ist eine zweite wasserrechtliche Zulassung nach § 45 HWG i.V.m. § 78a Abs. 2 WHG von der Untere Wasserbehörde vom Hochtaunuskreis notwendig. Die wasserrechtlichen Genehmigungen können entfallen, wenn die Grundstücke auf denen das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt gesteuert werden und aus dem Plangebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes genommen werden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Das Sondergebiet liegt im Bebauungsplan-Entwurf außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa, die an das Änderungsgebiet angrenzende naturschutzrechtliche Kompensationsfläche liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Abgrenzung des Ü-Gebiets wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Zengerle (RP Dez. IVWi 41.2) gerne unter 0611.- 3309 2338 zur Verfügung.

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Zu Nr. 9.4.2.3 der Begründung: Die Umsetzungsmöglichkeiten für § 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG sind im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich oder eine Brauchwassernutzung nicht angebracht ist, ist dies im Bebauungsplan zu begründen.

Beim Umgang mit Regenwasser sind die Hinweise des Merkblatt DWA-M153 zu beachten. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich in meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

#### Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Das erwähnte schalltechnische Gutachten ist aus Sicht des Immissionsschutzes für eine Stellungnahme erforderlich. Zum jetzigen Zeitpunkt ist daher keine Beurteilung möglich.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor, die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.**

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
  - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
  - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
  - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
  - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
  - In der Datenbank vorliegende Informationen

- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau  
Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

***Die Hinweise werden 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. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

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

***Angemerkt sei, dass der Kampfmittelräumdienst unmittelbar beteiligt wurde und in seiner Stellungnahme ausführt, dass eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, 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. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.***

## **9. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Schreiben vom 09.10.2018, AZ.: hs**

Zu der vorgelegten Planung werden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine inhaltlichen Bedenken vorgebracht.

Die Standortwahl ist das Ergebnis von Alternativprüfungen und Vorabstimmungen, an denen der Regionalverband beteiligt war.

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Formal wird auf Folgendes hingewiesen:

Der Bebauungsplan weicht mit den vorgesehenen Festsetzungen „Sonstiges Sondergebiet, Lebensmittel- und Getränkemarkt“ (ca. 0,8 ha) und „Gewerbegebiet“ (ca. 0,6 ha) sowie Verkehrs-, Grün- und Maßnahmenflächen vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächen-nutzungsplan 2010 ab, in dem der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt ist. Damit er als entwickelt anzusehen ist, ist eine Änderung der Darstellung erforderlich. Ein entsprechender

Aufstellungsbeschluss wird der Verbandskammer in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Inhaltlich wird auf Folgende hingewiesen:

Zur Begründung der Standortentscheidung empfehlen wir, die Alternativenprüfung einschließlich des Verbleibs von Edeka am bisherigen Standort im Bebauungsplan darzulegen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.**

**Der jetzt im Entwurf vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist.**

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Abschichtung bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Auf folgende im Bebauungsplan zu behandelnde Punkte wird insbesondere hingewiesen: Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in einem vom RP Darmstadt als "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesenen Bereich. Überflutungen sind bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen, dem Hochwasserschutz sollte deshalb durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden.

Der Randbereich der vorgesehenen Maßnahmenfläche liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der "Usa" (siehe Anlage). Maßnahmen in diesem Bereich sollten mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.

Es wird angeregt, die jeweiligen Grenzlinien in den Bebauungsplan zu übernehmen und in den textlichen Festsetzungen zu erläutern.

**Den Hinweisen wird entsprochen.**

Aus Sicht des regionalen Einzelhandelskonzeptes wird die geplante Standortverlagerung wie folgt eingeschätzt:

Zur Sicherung der Grundversorgung kann ein Lebensmittelvollversorger bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in integrierten Lagen als raumverträglich angesehen werden. Der Standort befindet sich am Ortsrand des Stadtteils Anspach in fußläufiger Entfernung zum Bahnhofpunkt Anspach und zur nächsten Bushaltestelle. Durch die Verlagerung aus dem Gewerbegebiet verbessert sich die Erreichbarkeit aus den südlich und südwestlich anschließenden Wohngebieten sowie vom Ortsteil Westerfeld. Für den bisherigen Standort im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ sollte eine Nachnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass eine konkrete Nachnutzung des Gebäudes gegenwärtig nicht bekannt ist.**

## **10. Fraport AG, Schreiben vom 04.09.2018, AZ.: RAC-AP vi-wi**

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.***

#### **11. Gemeinde Wehrheim Der Gemeindevorstand, Schreiben vom 13.09.2018, AZ.: 6/La**

Den Bebauungsplanentwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Usa" der Stadt Neu-Anspach haben wir zur Kenntnis genommen.

Da Belange der Gemeinde Wehrheim von der Planung nicht berührt sind, werden keine Anregungen vorgebracht.

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

#### **12. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Schreiben vom 25.09.2018, AZ.:/2014/ Dr. Hennes**

Wir halten das Vorhaben aus ökonomischer, ökologischer und unter Verfahrensaspekten für nicht vertretbar und bitten dieses nicht weiter zu verfolgen.

Unsere Bedenken im Einzelnen:

##### Ökonomische Bedenken

Bei Einrichtung eines neuen großen Vollsortimenters, wie des geplanten EDEKA, an der vorgesehenen Stelle, wird auf der Hauptachse zum alten Ortskern ein für Autofahrer leicht zu erreichendes Geschäft liegen. Das führt dann dazu, dass Penny und vor allem dem kleineren Nahkauf eine existenzbedrohende Konkurrenz entsteht. Schon jetzt ist die Versorgung mit Lebensmitteln im alten Ortskern unzureichend. Es ist für die ökologische Stadtentwicklung wichtig, dass die Lebensmittel-Nahversorgung ohne PKW weiterhin möglich ist, bzw. sogar verbessert wird.

Die bei Planung und Erschließung des Baugebiets der Stadt entstehenden Kosten sind nicht unerheblich und müssen der gegebenenfalls an EDEKA zu zahlenden Entschädigung bei Nichtverwirklichung der Neubau-Pläne gegenüber gestellt werden. Hierbei ist auch der ökologische Schaden zu berücksichtigen, der durch die Bebauung am jetzt vorgesehenen Ort entsteht.

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

***Aus Sicht des regionalen Einzelhandelskonzeptes wird die geplante Standortverlagerung wie folgt eingeschätzt: Zur Sicherung der Grundversorgung kann ein Lebensmittelvollversorger bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in integrierten Lagen als raumverträglich angesehen werden. Der Standort befindet sich am Ortsrand des Stadtteils Anspach in fußläufiger Entfernung zum Bahnhofpunkt Anspach und zur nächsten Bushaltestelle. Durch die Verlagerung aus dem Gewerbegebiet verbessert sich die Erreichbarkeit aus den südlich und südwestlich anschließenden Wohngebieten sowie vom Ortsteil Westerfeld. Weitergehende Ausführungen erübrigen sich an dieser Stelle.***

##### Ökologische Bedenken

Die im vorhabenbezogenem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, Bauten und Infrastruktureinrichtungen haben einen negativen Einfluss auf die Natur. Auch wenn nicht in der Bachaue im engeren Sinne gebaut wird, sondern direkt daneben, hat das Auswirkungen auf den schützenswerten Biotopverbund. Das gesetzlich geschützte Biotop „Ufergehölz der Usa" liegt nur 50 m vom Plangebiet entfernt. Wie der Gutachter Dr. Karl gehen auch wir davon aus, dass eine Beeinflussung durch das Bauvorhaben gegeben ist.

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

***Der Umweltbericht geht aber nicht davon aus, dass das gesetzlich geschützte Biotop betroffen ist.***

Durch die topographischen Gegebenheiten des ansteigenden Geländes am Stapelstein wird durch den Bau von Gebäuden, insbesondere auch durch die Anlage der Böschung, auf der gegenüberliegenden Seite eine Einengung des Tals hervorgerufen.

Dies hat negative Auswirkung auf die Lebensräume der Fledermäuse, die im Untersuchungsgebiet von Dr. Karl in bemerkenswerter Biodiversität (9 Arten) nachgewiesen wurden. Auch die Kleinen und Großen Abendsegler, deren Erhaltungszustand in Hessen als ungünstig bis unzureichend eingestuft ist, haben ihr Jagdgebiet im vorgesehenen Baugebiet, das jetzt noch eine fast baumfreie Fläche ist. Bemerkenswert ist, dass annähernd die Hälfte der Beobachtungen im Planungsgebiet liegt und sich eine Gewässer parallele Beobachtung abzeichnet. Eine Behinderung der Flugbahnen durch Gebäude ist gegeben.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Funktion des Plangebiets als Jagdlebensraum für Fledermäuse ist offenkundig, wobei die Grenzlinie der Gewässer begleitenden Gehölze als Leitlinie wirken. Entsprechend hoch wird der Eingriff eingestuft, wobei artenschutzrechtliche Verbote aber nicht betroffen sind. Einschränkend ist zudem zu betonen, dass das Plangebiet in das Offenland übergeht und vergleichbare Jagdhabitats den Tieren in große Zahl auch künftig zur Verfügung stehen. Eine essenzielle Funktion ist dem eingriffsrelevanten Bereich nicht zuzusprechen.**

Das geplante Bauvorhaben wird durch die Böschungsstruktur und die Gebäudehöhe eine Beschattung der angrenzende Lebensräume mit sich bringen und negative Beeinflussungen verursachen.

Mit der Bebauung wird ein wertvolles Biotopmosaik aus trockenen und feuchten Wiesen, Überschwemmungsflächen und bachbegleitender Baum- und Heckenvegetation zerstört. Im vorgesehenen Baufeld liegen offene Wiesen mit Resten von Streuobstnutzung. Hier hat Dr. Karl in seinem Gutachten zahlreiche Heuschreckenarten nachgewiesen, darunter 3 Arten, die auf der Roten Liste für Hessen als gefährdet eingestuft sind. Mit der Bebauung verlieren die Heuschrecken ihren Lebensraum, da sie nicht auf adäquate angrenzende Flächen ausweichen können. Mit Bebauung der Wiese und Ackerfläche verringert sich erneut der Lebensraum für Offenlandschaften bewohnende Tiere, wie Heuschrecken und Vögel, hier insbesondere auch die Brutmöglichkeiten für Feldlerche und Goldammer, beide auf der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen. Auch Feldsperlinge und Stare, die im vorgesehenen Bebauungsgebiet nachgewiesen wurden, verlieren mit dem Verschwinden der alten Obstbäume in der nahrungsreichen Umgebung eine weitere Brutmöglichkeit. Das Anbringen von Nisthilfen ersetzt, besonders beim Feldsperling, nicht die Zerstörung des Nahrungsgebietes.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Das Gebiet besitzt einen erhöhten Wert als Lebensraum für zahlreiche Tierarten des Offenlandes, darunter auch Heuschrecken des extensiven Grünlands und zahlreiche Vögel. Entsprechend hoch ist das zu kompensierende Ausgleichsdefizit. Artenschutzrechtlich ist das Vorhaben aber unproblematisch, da die betroffenen Arten (sofern rechtlich relevant) im Umfeld auch weiterhin ausreichend geeignete Lebensräume vorfinden, die zusätzlich durch Nisthilfen aufgewertet werden sollen. Für die Feldlerche, die zwar außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen wurde, aber durch zukünftige Kulissenwirkung von der Planung betroffen ist, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.**

Gegen eine Bebauung spricht auch die negative Auswirkung auf die regionalen klimatischen Verhältnisse. Wie im Umweltgutachten von Dr. Karl ausgeführt, ist das Planungsgebiet Teil einer Frischluftschneise, die Anspach beeinflusst. Eine Beeinträchtigung des Luftaustauschs ist u.E. gegeben. Dies ist besonders bei der prognostizierten weiteren Klimaerwärmung von großer Bedeutung und wird bei den Planungen nicht hinreichend untersucht.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Das Usatal fungiert im Bereich des Plangebiets als Abflussbahn für die Kaltluft, ist der Ortslage aber abgewandt, weshalb die lufthygienische Bedeutung der Flächen im Plangebiet gering ist.**

Des Weiteren geht aus der Umweltprüfung hervor, dass „auf Grund der unmittelbaren Nähe der Aue der Usa (...) durch die hohe Neuversiegelung erhebliche Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten“ sind.

Schon bei der Erschließung des Baugebietes und beim Bau selbst können wassergefährdende Stoffe in die Usa gelangen. Gerade der immer häufiger im Gebiet zu beobachtende Starkregen, noch dazu in

einem verengten Tal und den vorgesehenen starken Böschungen, könnte Baustoffe, Öl und weitere Gifte in das Gewässernetz einspülen. Dieser Aspekt ist nicht in den Gutachten beleuchtet worden. Auch bei Nutzung des Einkaufsmarktes und Gewerbegebietes kann bei besonderen Witterungseinflüssen ein Eintrag von Schadstoffen in die unterhalb des Baugebiets gelegene Usa nicht ausgeschlossen werden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in die Usa durch Abspülung oder Infiltration ist unwahrscheinlich, da das Gelände aufgeschüttet und die Parkplatzflächen dem Stand der Technik entsprechend umgrenzt und entwässert wird. Da hier – abgesehen vom Anlieferverkehr – nur PKW abgestellt werden, ist auch eine Gefährdung der Usa durch Havarien nicht zu erwarten.**

Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch, wie die vorgesehene wasserdurchlässige Parkplatzfläche frei von Vegetation gehalten werden soll. Der Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln, noch dazu in geringer Entfernung zu Gewässern, ist negativ zu beurteilen. Fraglich ist, ob bauliche Maßnahmen bei starker Belastung durch schwere Fahrzeuge für einen langen Zeitraum ausreichend sind.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Häufig genutzte Stellplatzflächen bedürfen keiner „aktiven“ Beseitigung von durchwachsenden Kräutern. Der Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.**

#### Rechtliche Bedenken

Das Bauvorhaben kann nicht umgesetzt werden, da es vom Regionalen Flächennutzungsplan des Planverbandes Rhein-Main als Fläche zur Landbewirtschaftung und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und vorbeugenden Hochwasserschutz und als Überschwemmungsgebiet vorgesehen ist.

Der Regionale Flächennutzungsplan ist ein mit vielen Trägern öffentlicher Belange abgestimmtes Dokument, welches versucht auf regionaler Ebene die Belange der Bevölkerung auch in Hinblick auf Luftqualität und Landschaftsbild sowie die Ökologie in einer abgewogener Weise zu berücksichtigen. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf konterkariert dieses Vorgehen.

Es ist nicht erkennbar, wie der Ausgleich für die ökologischen Eingriffe erfolgen soll. Die Unterlagen sind somit unvollständig und nicht abschließend für uns bewertbar.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert. Die Stadt Neu-Anspach hatte einen entsprechenden Antrag der Änderung der Darstellungen des RegFNP beim Regionalverband Frankfurt RheinMain gestellt. Der abschließende Beschluss über die 4. Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach wurde am 06.11.2019 in der Verbandskammer gefasst. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.**

**Der jetzt im Entwurf vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist.**

#### Zusammenfassung und Empfehlung

Aufgrund der ökonomischen, ökologischen und rechtlichen Bedenken lehnen wir den Bebauungsplan für das EDEKA-Gelände und das daran anschließende Gewerbegebiet ab. Hier würde ein wertvoller Biotopverbund endgültig verloren gehen und würden unabwägbare Gefahren für die Umwelt billigend in Kauf genommen.

Statt eines naturschädigenden, unzeitgemäßen Flächenverbrauchs in einem sensiblen Gebiet sollte nach den Erkenntnissen der Gutachten eine Aufwertung der betroffenen Fläche erfolgen.

Eine Neuanpflanzung im Bereich der Streuobstwiese-Restbestände mit Ergänzung von Höhlenbrüter-Nisthilfen könnte ebenso zur Verbesserung der Situation beitragen, wie die Anlage von Amphibienlaichplätzen und eine Umstellung der herkömmlichen Ackernutzung auf eine extensive und ökologisch nachhaltige.

Die Kartierungen des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dr. Jochen Karl sind eine profunde Grundlage für eine Verbesserung des Gebiets zwischen Siedlung und Verkehrswegen.

Statt Ökopunkte durch eine Bebauung zu verbrauchen ist hier eine gute Gelegenheit Ökopunkte zu erwirtschaften durch den Verzicht auf die Maßnahme und ökologischer Aufwertung der Aue.

Wir halten die Entwicklung des Ortsbereiches in Richtung der Usaaue aus vielen Aspekten heraus für problematisch. Wir befürchten, dass durch dieses Vorhaben ein Präzedenzfall geschaffen wird. Wir bitten die Organe der Stadt Neu Anspach, das Vorhaben nicht weiter zu verfolgen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.***

### **13. Syna GmbH, Schreiben vom 25.09.2018, AZ.: Jürgen Fischer**

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

***Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel 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. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

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

Für die Stromversorgung des Plangebietes muss eine Ortsnetztransformatorstation neu errichtet werden. Der flächenmäßige Bedarf beträgt 16 m<sup>2</sup> (4 m x 4 m). Wir bitten Sie daher ausreichend Fläche vorzuhalten.

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

Genauere Angaben zur Station sowie der Versorgungskabel können wir erst liefern, wenn uns exakte Angaben über den Leistungsbedarf vorliegen.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen und der Neuerrichtung einer Transformatorstation aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert.

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

Hier weisen wir Sie vorsorglich darauf hin, vorab, einen geeigneten Standort für unsere Transformatorstation vorzusehen. Den Stationsplatz haben wir vorsorglich im beiliegenden Plan rot markiert. Zur Errichtung unserer Transformatorstation ist uns ein Grundstück von 4 x 4m zur Verfügung zu stellen, welches wir käuflich erwerben.

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



***und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.***

Die Lage des Stationsgrundstückes werden wir zur gegebenen Zeit in den Bebauungsplan in der endgültigen Form „rot“ eintragen und bitten Sie, die Grundstücksfläche einschließlich des Baukörpers in die für die Höhere Verwaltungsbehörde bestimmten Originalpläne zeichnerisch und nachrichtlich zu übernehmen.

Diesbezüglich setzen Sie sich bitte mit unserem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Erben, Tel. 069-3107-2310 in Verbindung.

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

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

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 bei 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 Verlege tiefe 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.

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

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

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

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 Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

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

Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

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

#### **15. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Schreiben vom 25.09.2018, AZ.: N1-NA4-cw**

Auf Ihre Anfrage vom 24.08.2018 erheben wir bezüglich dem Bebauungsplan 60-17-03 „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nachversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us" Einspruch.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Insbesondere ist in diesem Areal die Gas-HD-Leitung Nr. 1159 DN 200 PN 16 betroffen.

Den ausgewiesenen Baumstandorten kann nicht zugestimmt werden kann. Bei der Wahl der Standorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden. Eine Überbauung unserer Leitungen ist generell nicht zulässig. Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche verwendet werden. Die Richtlinien GW125 und die NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-N-A001 sind einzuhalten.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen.***

***Die Planung wird modifiziert und die geplanten Baumstandorte werden in ausreichendem Abstand zur Leitung vorgesehen.***

Durch die sich annähernde Bebauung und den Arbeiten im Schutzstreifen der Hochdruckleitung (Straßenbau) werden Sicherungs- und/oder Umlagarbeiten erforderlich. Diese Maßnahmen und deren Kostentragung sind im Rahmen der weiteren Planung festzulegen.

Änderungen der Leitungsdeckung (Bodenauf- bzw. abtrag) sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen. Jegliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig.

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

Dem Planungsentwurf des oben genannten Bauleitplanungsverfahrens kann nur unter nachfolgend genannten Auflagen zugestimmt werden:

Die Sicherheit und Integrität der oben genannten Gashochdruckleitung sowie der zugehörigen technischen Anlagen im Geltungsbereich des angezeigten B-Plan Verfahrens ist dauerhaft zu gewährleisten.

Eine Bebauung oder Überbauung des Leitungs- und Schutzstreifenbereichs ist nicht gestattet.

Der Schutzstreifen- und Leitungsbereich der Gashochdruckleitung ist von jeglichen betriebserschwerenden oder betriebsgefährdenden Eingriffen freizuhalten. Dies gilt insbesondere für die Anlage von Fundamenten, für Werbetafeln, Fahnenmasten, Beleuchtung o.ä. ortsfesten Anlagen. Anpflanzungen von Bäumen, tiefwurzelnden Sträuchern o.ä. sind im Schutzstreifenbereich (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) nicht zulässig. Die vorliegende Planung ist hier entsprechend zu ändern und anzupassen.

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

***Die Leitungsachse einschl. Schutzstreifen werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.***

***Die Hinweise werden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Alle Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Realisierung des oben genannten B-Plan Verfahrens stehen (Planung, Sondierung, Bauausführung) und den Leitungs- und/oder Schutzstreifenbereich der oben genannten Gashochdruckleitung betreffen, sind im Vorfeld mit der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH abzustimmen.

Auf Grund der geplanten Nutzung des betroffene Bereiches als Gewerbegebiet für Handel, Dienstleistungen etc. sind im Zuge einer baulichen Nutzung (heranrückenden Bebauung) Sicherungsmaßnahmen an vorhandenen Versorgungsleitungen zu prüfen (DVGW-Arbeitsblatt G463). Erforderlichen Sicherungsmaßnahmen, die sich erst im Zuge Detailplanung (Straßenbau, Grundstücksbebauung etc.) ergeben, müssen durch die NRM geprüft und festgelegt werden.

Hinweis: Aus versorgungstechnischen Gründen können Sicherungsmaßnahmen am Leitungsbestand ggf. nur in den Sommermonaten (Mai bis September) ausgeführt werden. Weiterhin ist zu beachten, dass für die Einholung von erforderlichen Genehmigungen, zur Materialvorbestellung sowie für allg. Planungstätigkeiten, die im Zusammenhang mit diesen Sicherungsmaßnahmen stehen, mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 6-9 Monaten zu rechnen ist.

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

***Die Hinweise werden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

Wir bitten uns daher am weiteren Verfahren zu beteiligen und frühzeitig in die Detailplanungsphase mit einzubeziehen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

Die Auflagen und Hinweise der NRM-Norm N-A001 sind im Zuge des oben genannten Bauleitplanungsverfahrens sowie im Rahmen der Detailplanung zwingend zu berücksichtigen. Aus diesem Grund fordern Sie für Ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Litz 069 213-26259 [s.litz@nrm-netzdienste.de](mailto:s.litz@nrm-netzdienste.de).

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

***Die Hinweise werden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.***

## **16. NABU Kreisverband Hochtaunus, Schreiben vom 27.09.2018, AZ.: Dr. Sybille Winkelhaus**

hiermit nehmen wir fristgerecht in Vertretung des NABU Landesverbandes Hessen e.V. zum oben genannten Vorentwurf Stellung.

**Aus unserer Sicht bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken.**

Begründung

Die Usa Aue bietet als natürliches Überflutungsgebiet der Usa nicht nur Schutz vor Hochwassern sondern stellt auch einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen dar. Die Aue wäre eine ideale Kompensationsfläche für Siedlungsvorhaben, stattdessen jedoch soll hier ein großer Edeka Markt gebaut und angrenzend ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die Stadt Neu Anspach hat als unterhaltspflichtige Kommune dafür zu sorgen, dass nach der EU-WRRL bis 2021 (spätestens 2027) der gute Zustand des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer erreicht und erhalten wird.

Dies bedeutet:

- für die oberirdischen Gewässer eine Überwachung des ökologischen und chemischen Zustandes,
- für das Grundwasser eine Überwachung des chemischen und mengenmäßigen Zustandes.

Oberflächengewässer und Grundwasser sollen demnach geschützt, verbessert und saniert werden. Eine Verschlechterung des Zustandes der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers ist zu verhindern.

Wie im Umweltbericht jedoch festgestellt wird, liegt „*der Eingriffsbereich unmittelbar oberhalb der Usa-Aue und die im Geltungsbereich berücksichtigte Kompensationsfläche befindet sich bereits im Überschwemmungsgebiet der Usa. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Aue der Usa sind durch die hohe Neuversiegelung erhebliche Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten*“.

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

***Der Umweltbericht hebt mit Recht hervor, dass mit dem Vorhaben erhebliche Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt verbunden sind. Dies gilt für alle Bauvorhaben und begründet sich***

***in den Auswirkungen auf das Puffer- und Retentionsvermögen der Böden und den gestörten Gebietsabfluss. Eine Gefährdung der Usa und ihrer Aue kann hieraus aber nicht abgeleitet werden und wird auch im Umweltbericht nicht behauptet. Weder besteht ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko, noch werden die Abflussverhältnisse in einem Maße verändert, das dem Ziel eines guten ökologischen Zustands des Gewässers entgegensteht. Alle baulichen Eingriffe finden außerhalb des Überschwemmungsgebiets statt, der Retentionsraum wird nicht verringert.***

Im artenschutzrechtlichen Gutachten wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die Bebauung ein hoher Verlust der Habitatfunktion für Fledermäuse und Vögel sowie der Verlust von Pufferräumen und Nahrungshabitaten zu erwarten sind, die nicht kompensiert werden können. Im überplanten Gebiet sowie angrenzenden Flächen wurden beispielsweise neun verschiedene Fledermausarten nachgewiesen.

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

***Das Gebiet besitzt einen erhöhten Wert als Lebensraum für zahlreiche Tierarten des Offenlandes, darunter Fledermäuse und zahlreiche Vögel. Entsprechend hoch ist das zu kompensierende Ausgleichsdefizit. Artenschutzrechtlich ist das Vorhaben aber unproblematisch, da die betroffenen Arten im Umfeld auch weiterhin ausreichend geeignete Lebensräume vorfinden, die zusätzlich durch Nisthilfen aufgewertet werden sollen. Für die Feldlerche, die zwar außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen wurde, aber durch zukünftige Kulissenwirkung von der Planung betroffen ist, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.***

Die Einschätzung des Gutachtens "aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Vegetation im Geltungsbereich auf Grund der hohen Nutzungsintensität derzeit als wenig wertvoll einzuschätzen" teilen wir nicht. Beim Ortstermin im Juni 2018 stellte sich die Fläche im oberen Bereich mit sehr hohem Aufwuchs dar und wies u.a. blühende Exemplare von Großem Wiesenknopf und Echtem Labkraut auf, die auf intensiv genutzten Wiesen nicht zu finden sind. Die im Gutachten kartierten Pflanzen Teufelskrallen und Knöllchensteinbrech findet man ebenso nicht auf intensiv genutzten Frischwiesen, so dass wir eine Bewertung der kompletten Fläche als Frischwiese, intensiv genutzt (Abb.1, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), als kritisch sehen.

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

***Hintergrund der strittigen Einstufung ist die unzureichende Differenzierungsmöglichkeit von Wiesen in der Hessischen Kompensationsverordnung (1995), die für den Bebauungsplan hilfsweise als Instrument zur Bilanzierung eingesetzt wird. Nach erneuter Prüfung wird das Grünland im Plangebiet weiterhin als intensiv eingestuft, allerdings aufgrund seiner Artenzusammensetzung um 8 BWP aufgewertet.***

Die zur Kompensation der Baumaßnahmen dienende Fläche stellt sich erstaunlicherweise als private Grünfläche dar, ist demnach nicht im Besitz der Stadt Neu-Anspach. Hier empfiehlt sich dringend die Sicherung der Fläche durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit sowie die Übertragung der Unterhaltungspflege an den Vorhabensträger.

Zur Ausgleichung des Kompensationsdefizits sind weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans leider noch nicht berücksichtigt wurden.

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

***Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplans hin konkretisiert.***

Wir befürworten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans sowie ein Monitoring der Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Anstelle der Einsaat der Kompensationsfläche mit Regiosaatgut regen wir eine Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spende Fläche an.

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

***Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplans hin konkretisiert.***

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 bestehen erhebliche Bedenken zu o.g. Bebauungsplan.

In der Begründung vom Bebauungsplan wurde auf Seite 24 Kapitel 9.1 beschrieben, dass kein Überschwemmungsgebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Diese Erläuterung ist falsch. Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 17. Juni 2002 festgesetzten und im StAnz. 24/02 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet von der Usa. Das Kapitel 9.1 ist zu korrigieren und gemäß § 9 Abs. 6a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Bebauungsplan das festgesetzte Überschwemmungsgebiet zu vermerken, bzw. einzuzeichnen und in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Die digitalen Überschwemmungsgebietskarten sind beim Hessischen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (HLUNG) erhältlich.

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

***Das Sondergebiet liegt im Bebauungsplan-Entwurf außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa, die an das Änderungsgebiet angrenzende naturschutzrechtliche Kompensationsfläche liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes.***

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Bauleitpläne in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht zulässig. Soll ein neues Baugebiet in einem Überschwemmungsgebiet ausgewiesen werden, bedarf der Bauleitplan **vor** seinem **Inkrafttreten** der ausdrücklichen **wasserrechtlichen Genehmigung** nach § 78 Abs. 2 WHG. Unter den Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 kann die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Außenbereich durch die zuständige Wasserbehörde (hier: Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV in Wiesbaden, Dez. IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer) ausnahmsweise zugelassen werden. Der vorgelegte Bebauungsplan enthält allerdings nicht die erforderlichen Angaben, die es ermöglichen eine solche Ausnahme auszusprechen (siehe oben).

Die wasserrechtliche Genehmigung ist vor Inkrafttreten des Bauleitplans separat beim Regierungspräsidium Darmstadt Dez. IV/Wi 41.2 zu beantragen und zu genehmigen.

In den Antragsunterlagen sind alle in § 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 WHG genannten Ausnahmetatbestände abzuarbeiten, um eine ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Ausnahmezulassung zu haben. Alle 9 Punkte müssen für eine Genehmigung erfüllt sein und aufgeführt werden.

Obendrein ist anzumerken, dass gemäß § 78a Abs. 1 WHG das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche (wie auf Flurstück 277 dargestellt) und das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen (auf Flurstück 277, 278 und 279), soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 entgegenstehen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten ist.

Zu der ersten wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG vom Regierungspräsidium Darmstadt für die Ausweisung des neuen Bauleitplans ist eine zweite wasserrechtliche Zulassung nach § 45 HWG i.V.m. § 78a Abs. 2 WHG von der Untere Wasserbehörde vom Hochtaunuskreis notwendig.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen können entfallen, wenn die Grundstücke auf denen das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt gesteuert werden und aus dem Plangebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes genommen werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Zengerle (RP Dez. IV/Wi41.2) gerne unter 0611-3309 233 zur Verfügung.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Die Grundstücke auf denen das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt – rd. 30 m<sup>2</sup> - werden aus dem Sondergebiet genommen und der Kompensationsfläche zugeschlagen.***

leider sehen wir uns veranlasst, gegen den Bebauungsplan "In der Us" Widerspruch einzulegen. Grund ist die fehlende Berücksichtigung des Radverkehrs. Es ist für uns unerklärlich, warum mit keinem Wort darauf eingegangen wird, wie das Gewerbegebiet mit einem großen Vollsortiment-Markt in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten für den Radverkehr erschlossen werden soll. Wir halten eine Überarbeitung unter diesem Aspekt für erforderlich.

***Der Anregung wird entsprochen,  
die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird entsprechend ergänzt.***

Gleichzeitig haben wir uns Gedanken gemacht, wie eine Anbindung des Radverkehrs aussehen kann. Hierzu haben wir eine umfangreiche Ausarbeitung angefertigt, die wir ebenfalls beigefügt haben.

## **Stellungnahme des ADFC Usinger Land zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet "In der Us"**

### **Gegenstand:**

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

**Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, Planstand: 17.08.2018 (Vorentwurf)**

Für die Nahversorgung soll südlich der L3270 zwischen dem Kreisel der Heisterbachstraße (L3270, L3350) und dem Knoten L3270/Bahnhofstraße/Theodor-Heuss-Straße ein Baugebiet für einen Nahversorgungsmarkt und ein Gewerbegebiet erschlossen werden.

Die Steigerung des Radverkehrsanteils ist ein wesentlicher Punkt, um Klimaschutzziele zu erreichen, die städtische Attraktivität und Wohnqualität zu steigern und Emissionen (in erster Linie Abgase, Lärm, Reifenabrieb) zu mindern. Für die Steigerung des Radverkehrs ist eine attraktive Anbindung an Nahversorgungsmärkte und Gewerbegebiete wichtiger Bestandteil.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere bedeutende Wohngebiete. Unmittelbar westlich befinden sich Wohngebiete um die Theodor-Heuss-Straße, das Gebiet westlich des Bahnhofs Neu-Anspach sowie um das Zentrum von Neu-Anspach, unmittelbar östlich der Ortsteil Westerfeld sowie etwas nördlich der Ortsteil Hausen-Arnstach. Unmittelbar nördlich befindet sich zudem ein großes Gewerbegebiet mit weiteren Vollversorgern. Für das reine Gewerbegebiet „In der Us“ ist darüber hinaus eine Anbindung von Usingen für den Radverkehr von Bedeutung. Der ADFC Usinger Land hat deshalb den Bebauungsplanentwurf auf die Anbindung des Gewerbegebiets „In der Us“ an das Radverkehrsnetz hin geprüft.

### **Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan:**

#### *3.7 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz*

*Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand. Die fußläufige Anbindung des Marktes erfolgt über einen Fußweg im Westen, der an den Kreuzungsüberweg angeschlossen ist.*

Das Erschließungsgebiet ist von der Ampelanlage L3270/Bahnhofstraße/Theodor-Heuss-Straße nur für Fußgänger auf einem Zuweg über mehrere Treppen erreichbar. Der Radverkehr kann das Gewerbegebiet nur über die Benutzung der L3270 erreichen, jedoch nicht über das Bestandsnetz des Radverkehrs.



Auszug aus den Planungsunterlagen — Treppe von Ampelanlage

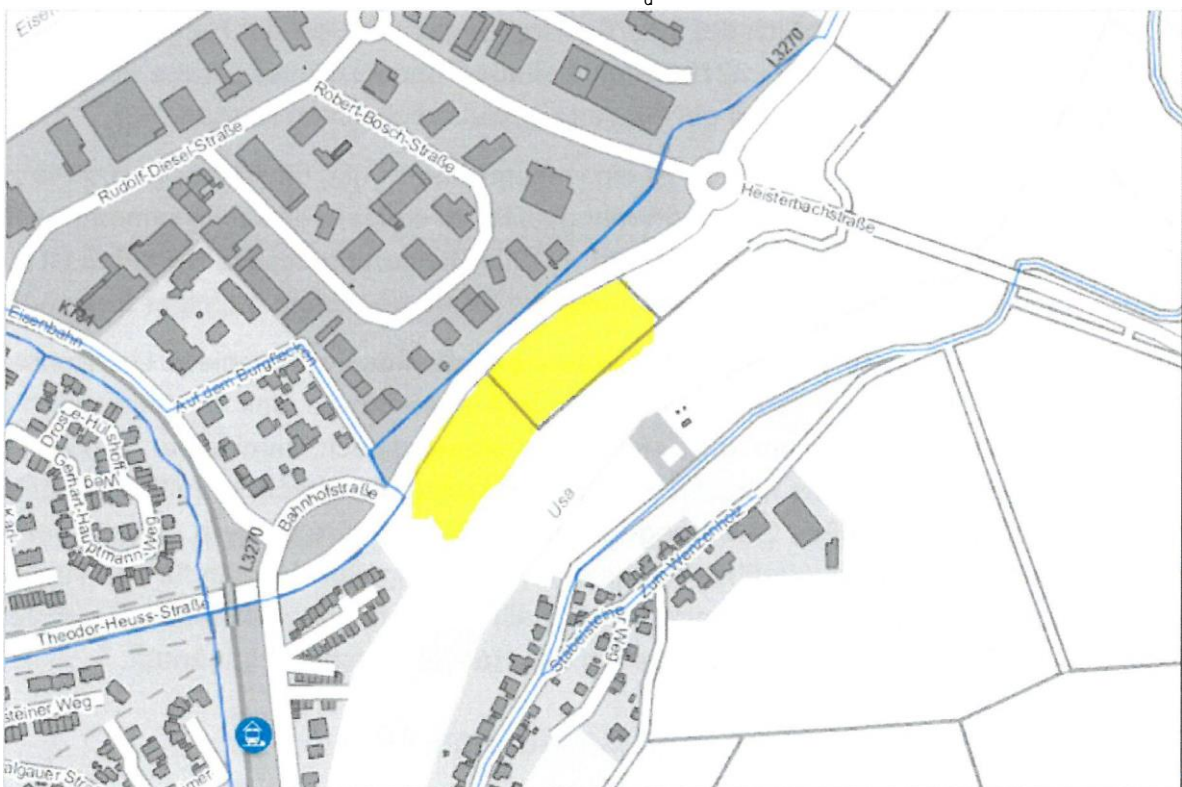
**Feststellung: Zur Erschließung für den Radverkehr gibt es keine Aussagen.**

### **Analyse der bestehenden Radverkehrsanbindung**

Ein Radwegeplan der Kommune Neu-Anspach steht dem ADFC nicht zur Verfügung. Basis ist daher der Radroutenplaner Hessen, der das vollständige — per Fahrradwegweisung beschilderte -

Radroutennetz des Hochtaunuskreises enthält und insofern als vollwertige Planungsgrundlage herangezogen werden kann.

Auszug aus dem Radroutenplaner Hessen mit dem Fahrradrouennetz (lila Linien) rund um das geplante Gewerbegebiet „In der Us“ (gelb markiert):



Quelle: Radroutenplaner Hessen ([www.radroutenplaner.hessen.de](http://www.radroutenplaner.hessen.de))

Es besteht unmittelbar nördlich angrenzend eine Hauptverbindung im Radroutennetz (Relation Neu-Anspach Zentrum — Usingen) ohne Verbindung zum geplanten Gewerbegebiet „In der Us“. Von der Ampelanlage Bahnhofstraße / Theodor-Heuss-Straße (L3270), wird lediglich die fußläufige Anbindung des Gebietes „In der Us“ über Treppen mit Überwindung erheblicher Höhenunterschiede vorgenommen.

Von dem nördlich der L3270 verlaufenden kombinierten Fuß-/Radweg gibt es in Höhe des östlichen Randes des geplanten Gewerbegebietes eine asphaltierte Anbindung an die L3270 ohne



Querungshilfe über die L3270. Diese Anbindung ist für Radfahrer gesperrt und entsprechend nicht im Radroutennetz aufgeführt.

**Feststellung: Das geplante Gebiet ist derzeit nicht an das Radroutennetz angeschlossen.**

### **Widerspruch**

Der ADFC widerspricht daher der vorliegenden Planung. Der Radverkehr wird weder erwähnt, noch wurde er berücksichtigt. Radverkehrsanlagen zur Erschließung sind nicht vorgesehen. Es fehlt jegliche Aussage, wie der Radverkehr geführt werden soll.

Radfahren ist Klima- und Ressourcenschonend und sehr leise. Es ist daher ein wichtiges Ziel auf allen politischen Ebenen, auch die Attraktivität gegenüber anderen Verkehrsarten zu erhöhen. Dieses Ziel ist mit der vorgelegten Planung nicht erreicht.

### **ADFC-Empfehlung**

Um die genannten Ziele erreichen zu können, hat der ADFC Usinger Land eine Empfehlung erarbeitet, die an dieser Stelle kurz skizziert und in einer gesonderten Ausarbeitung im Detail dargestellt wird.

Das Gewerbegebiet „In der Us“ erhält als Erschließung für den Radverkehr eine westliche Radverkehrsanbindung zum bestehenden Radweg an der Theodor-Heuss-Allee, eine östliche Anbindung unter der Heisterbachbrücke nach Westerfeld und eine nördliche Anbindung am östlichen Rand des Gewerbegebietes unter Querung der L3270 zum bestehenden nördlichen Fuß-/Radweg der L3270. Dabei wird die Hauptverbindung im Radroutennetz zwischen Usingen und Neu-Anspach (Zentrum) im Abschnitt Theodor-Heuss-Straße / Bahnhofstraße und Westerfeld (Usinger Straße / Neugasse) von der Wegführung nördlich bzw. auf der L3270 verlegt auf eine Wegführung südlich der L3270. Diese Verbindung ist als Radschnellverbindung auszulegen.

In der gesonderte Ausarbeitung des ADFC zur Anbindung des Gebietes „In der Us“ wird die Gesamtsituation im Radroutennetz im angrenzenden Bereich betrachtet und insgesamt eine Optimierung für den Radverkehr im gesamten unmittelbaren Umfeld unter Anbindung des Gewerbegebietes abgeleitet. Die Ausarbeitung enthält im Bereich des Gewerbegebiets „In der Us“ zwei denkbare Varianten, eine unmittelbar südlich neben der Landesstraße (nördlich des Gewerbegebietes „In der Us“) und eine Variante südlich unmittelbar entlang des Gewerbegebietes „In der Us“. Beide Varianten erfüllen neben dem eigentlichen Anschluss des Gewerbegebietes an das Radverkehrsnetz auch die oben genannten Zielsetzungen einer Optimierung der durchgehenden Verbindung zwischen Usingen und Neu-Anspach (Zentrum). Details können der separaten ADFC-Ausarbeitung entnommen werden.

### **Empfehlung des ADFC Usinger Land zur Erschließung des Gewerbegebietes "In der Us" für den Radverkehr**

Anlass der Ausarbeitung ist der Widerspruch des ADFC Usinger Land vom 28. September 2018 gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet "In der Us" vom 17. August 2018.

Grund des Widerspruchs ist die fehlende Berücksichtigung des Radverkehrs. Der Radverkehr wird in der Planung weder erwähnt, noch wurde er berücksichtigt. Radverkehrsanlagen zur Erschließung sind nicht vorgesehen. Es fehlt jegliche Aussage, wie der Radverkehr geführt werden soll.

Der ADFC Usinger Land hat mit dem Widerspruch grundsätzliche Anforderungen zur Anbindung des Radverkehrs genannt. Diese Anforderungen werden mit dieser Ausarbeitung im Detail erläutert durch eine Bestandsanalyse und Bewertung, einer Darstellung der Gesamtlösung in drei Varianten, einer Beschreibung dafür notwendiger Einzelmaßnahmen, getrennt nach unmittelbarem und mittelbarem im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet „In der Us“ und Hinweisen zur notwendigen Änderungen an der Fahrradwegweisung.

### **Wichtigstes Ergebnis:**

**Der ADFC empfiehlt, die Hauptverbindung Usingen — Neu-Anspach im Radroutennetz mittelfristig südlich statt wie bisher nördlich der L3270 zu führen und als Radschnellverbindung auszulegen. Das Gewerbegebiet „In der Us“ wird dadurch für den Radverkehr für bedeutende westlich und weitere östlich gelegenen Wohngebiete erschlossen.**

Der ADFC schlägt vor, den Bebauungsplan „In der Us“ um die Feldwege nach Westerfeld und den Ortsrandweg in Westerfeld bis zur Straße Neugasse hin als Erschließung des Gewerbegebiets für den Radverkehr zu erweitern und den Ausbau vorzusehen.

Das Gewerbegebiet soll durch eine Radverkehrsanlage an den südlich der Theodor-Heuss-Straße (Ampelanlage Theodor-Heuss-Straße / Bahnhofstraße) vorhandenen Radweg angeschlossen werden, entweder durch einen straßenbegleitenden Radweg unmittelbar südlich entlang der L3270 über die gesamte Länge des Gewerbegebiets oder über eine Radverkehrsanlage südlichen unmittelbar um das Gewerbegebiet herum oder eine Kombination daraus.

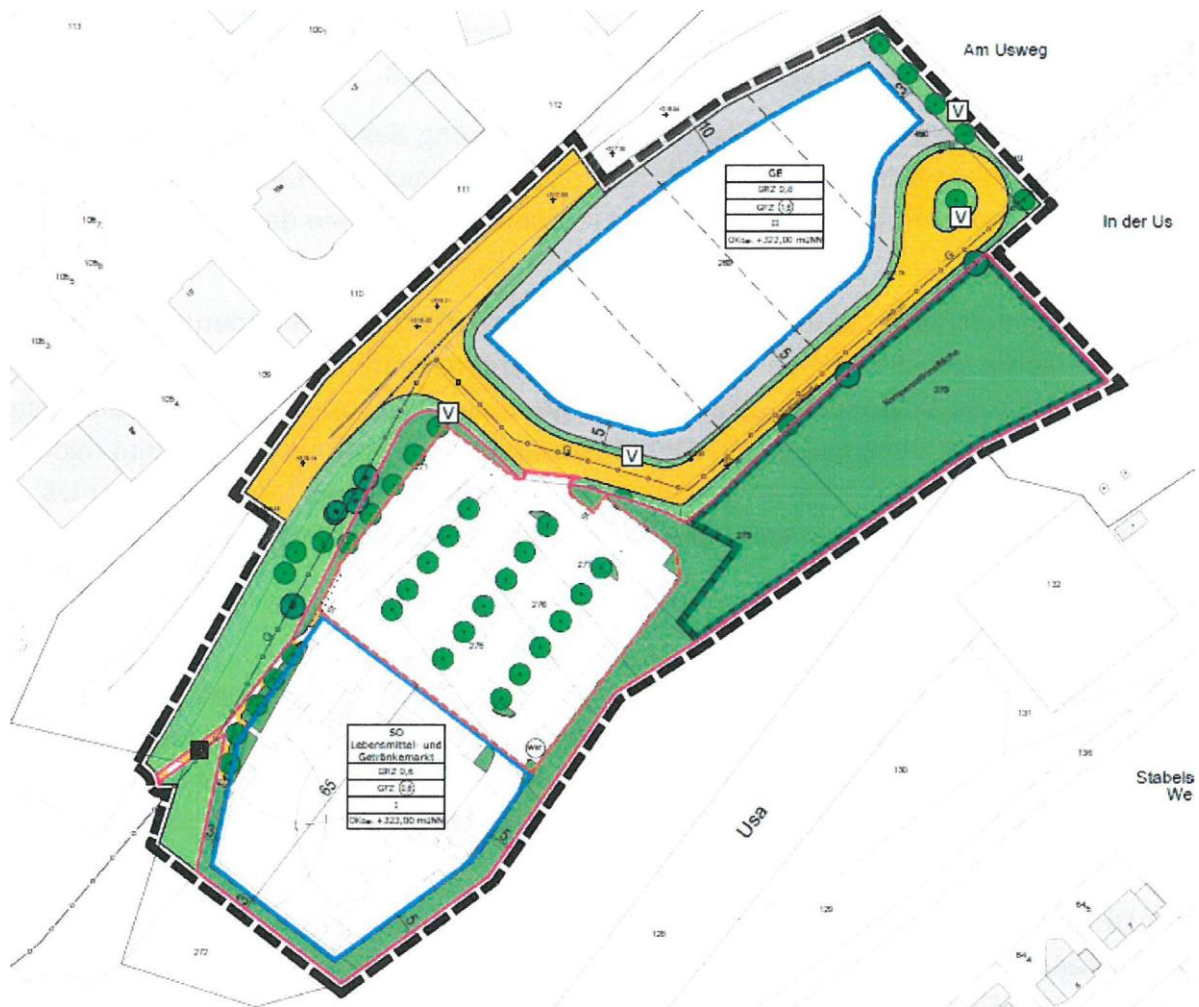
Richtung Westerfeld wird der Anschluss unter der Heisterbachbrücke nach Westerfeld hergestellt. Zusätzlich ist eine unmittelbare nördliche Anbindung des Gewerbegebietes (Querung L3270) erforderlich.

Neben Änderungen am zugrunde liegenden Bebauungsplan ist ein Wegausbau von Feldwegen südlich der L3270 sowie in einigen Randlagen von Westerfeld notwendig. Dies impliziert außerdem eine umfassende Änderung der Fahrradwegweisung im betrachteten Bereich.

Nur durch eine attraktive Erschließung lässt sich der Radverkehrsanteil steigern. Durch die hohe Trennwirkung der L3270 und der topografischen Gegebenheiten ist eine beidseitige Erschließung entlang der L3270 für den Radverkehr erforderlich.

**Übersichtsplan (Auszug), Bebauungsplan „In der Us“**

Grafik 1: Auszug aus dem Bebauungsplan, Veröffentlichung vom 17. August 2018



Das Erschließungsgebiet ist von der Ampelanlage L3270/Bahnhofstraße/Theodor-Heuss-Straße für Fußgänger auf einem Zuweg über mehrere Treppen (siehe Grafik 2) erreichbar, das Gewerbegebiet für Fußgänger nur über die Parkplätze des Großmarktes. Eine öffentliche Anbindung des Gewerbegebietes für Fußgänger ist nicht vorgesehen. Der Radverkehr kann das Gewerbegebiet nur über die Benutzung der L3270 erreichen.

**Grafik 2: Auszug aus den Planungsunterlagen (Nordostansicht)**

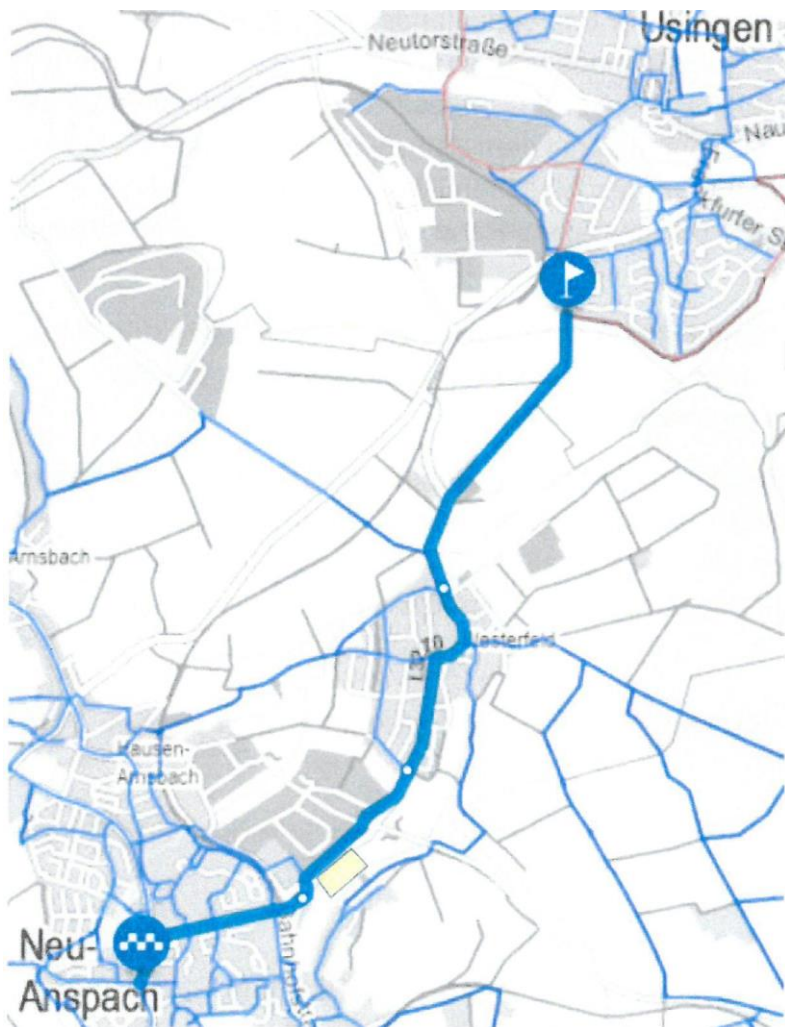


### Vorüberlegungen

Für eine Förderung des Radverkehrs ist eine fahrradgerechte Anbindung des Gewerbegebietes „In der Us“ zwingend notwendig. Die Führung des Radverkehrs über die L3270 ist nicht geeignet. Die Erschließung dieses Gebietes südlich der L3270 eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, die bestehende Hauptverbindung für den Radverkehr zwischen Usingen und Neu-Anspach (Zentrum) zu optimieren und zukunftssicher zu gestalten.

Die Hauptverbindung im Radverkehrsnetz zwischen Usingen — Neu-Anspach (Zentrum) dient neben dem Alltagsradverkehr auch dem Schulverkehr und dem Weg zur Arbeit, nicht jedoch dem Freizeit- und Tourismusradverkehr.

**Grafik 3: Hauptverbindung Usingen — Neu-Anspach (Zentrum)**



Quelle: Radroutenplaner Hessen ([www.radroutenplanerhessen.de](http://www.radroutenplanerhessen.de))

Die Hauptverbindung (blau dargestellt) — hier als Ergebnis der direkten Routing-Funktion im Radroutenplaner Hessen — verläuft ab Usingen (Schleichenbach II) auf einem asphaltierten Feldweg zum Sonnenhof, auf dem Radweg zwischen dem Sonnenhof und Westerfeld, auf der Usinger Straße (L3270) durch Westerfeld, am Ortsende Westerfeld auf einem teilweise nicht StVO-konformen straßenbegleitenden Radweg über die Heisterbachbrücke bis zur Ampelanlage Theodor-Heuss-Straße/Bahnhofstraße, quert an der Ampelanlage und führt auf dem südlichen Radweg der Theodor-Heuss-Straße bis ins Zentrum Neu-Anspach (Marktplatz).

Für den **Alltagsradverkehr**, hier insbesondere der Nahversorgung, spielt die Anbindung wegen der in unmittelbarer Nähe gelegenen teils sehr großen Wohngebiete eine wichtige Rolle. Auch eine nördliche direkte Anbindung über die L3270 an das bestehende Gewerbegebiet ist wichtig, um vorteilhafte direkte Wegeketten zu ermöglichen.

Im **Schulverkehr** ist die Verbindung sowohl von Neu-Anspach nach Usingen (mehrere Schulen), als auch von Westerfeld und Usingen nach Neu-Anspach (vor allem Adolf-Reichwein-Schule) als Schulweg von Bedeutung.

Für den **Arbeitsweg** sind neben der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes „In der Us“ an sich ebenfalls beide Richtungen zwischen Neu-Anspach und Usingen jeweils mit großen Wohn- und Gewerbegebieten wechselseitig von Bedeutung.

Lediglich im **Freizeit- und Tourismusbereich** hat diese Verbindung keine Bedeutung. Hier ist der parallel, jedoch auf der anderen Seite der Usa verlaufende Usatalweg zu nennen, der nicht Bestandteil dieser Ausarbeitung ist. Eine Anbindung des Usatalwegs würde eine Querung der Usa in sensiblen Bereichen erfordern, was der ADFC angesichts der vorhandenen Wege als nicht angemessen erachtet. Eine Verknüpfung mit dem Usatalweg in der Höhe Westerfeld ist sinnvoll und leistet jede der vom ADFC vorgeschlagenen Lösungsvarianten über eine Ertüchtigung der Usa-Überquerung am südöstlichen Rand Westerfelds (Höhe Im Wiesengrund, vorhandene Brücke).



**Der ADFC bewertet die Verbindung entlang der L3270 zwischen Usingen und Neu-Anspach (Zentrum) als eine der wichtigen Strecken im Usinger Land, die als Radschnellverbindungen ausgelegt werden sollen.**

Der ADFC betrachtet nachfolgend die unmittelbare Radverkehrsanbindung an das geplante Gewerbegebiet „In der Us“ sowie die Gesamtsituation im Radroutennetz im Bereich zwischen dem Knoten Bahnhofstraße / Theodor-Heuss-Straße und Westerfeld (Ortsmitte), der Teil der Hauptverbindung Usingen — Neu-Anspach (Zentrum) im Radverkehrsnetz ist.

### **Strukturierung**

- Analyse der bestehenden Radverkehrsanbindung im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets „In der Us“
- Bestandsanalyse und Bewertung der Hauptverbindung Usingen-Neu-Anspach (Zentrum)
- ADFC-Lösungsvorschlag
- ADFC-Vorschlag unmittelbar am Gewerbegebiet „In der Us“
  - Anschluss des Gewerbegebiets „In der Us“ in Ost-West-Richtung
  - Anschluss des Gewerbegebiets „In der Us“ nach Norden
  - Maßnahmenliste mit Begründung

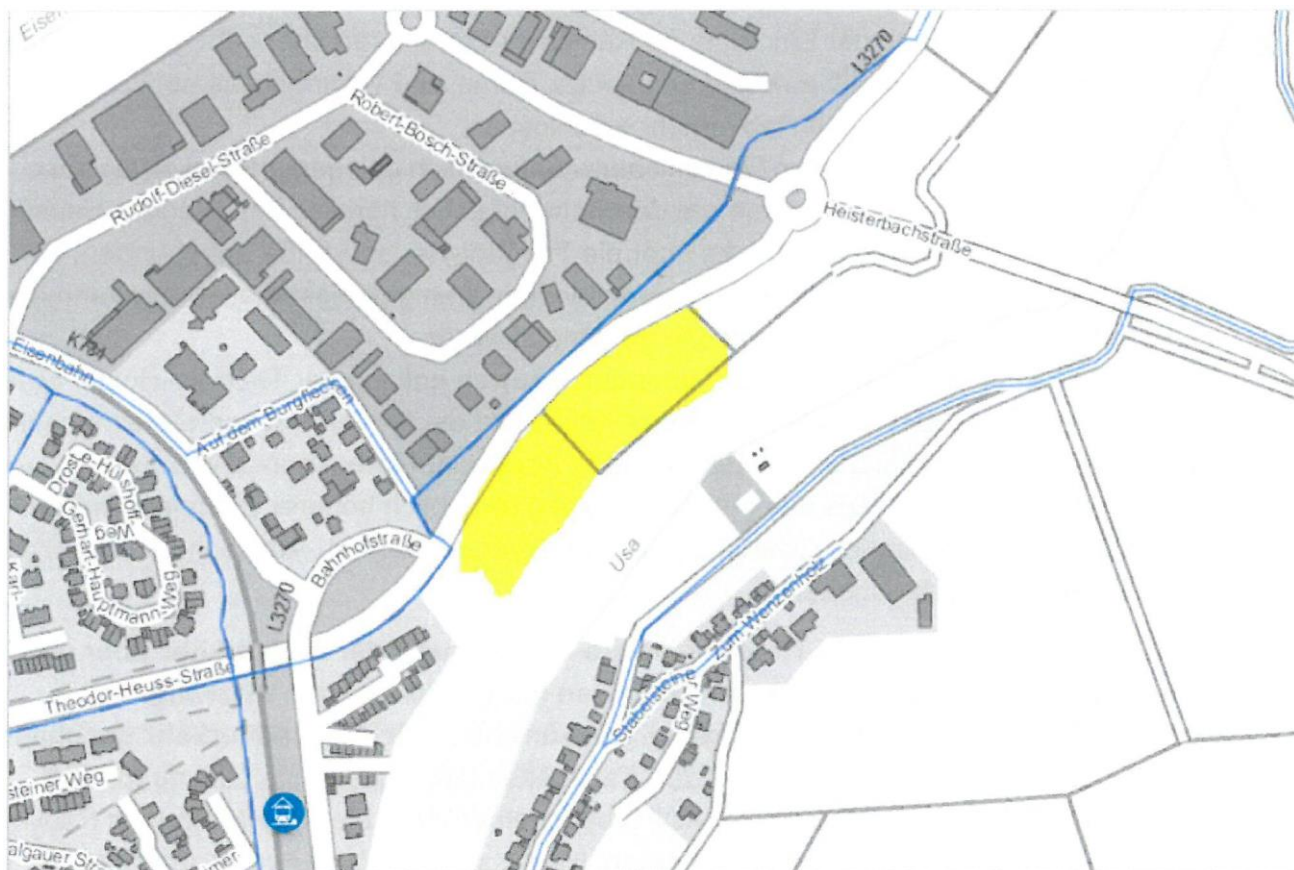
### **Analyse der bestehenden Radverkehrsanbindung im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets „In der Us“**

Ein Radwegeplan der Kommune Neu-Anspach steht dem ADFC nicht zur Verfügung. Basis ist daher der Radroutenplaner Hessen, der das vollständige — per Fahrradwegweisung beschilderte - Radroutennetz des Hochtaunuskreises enthält.

Auszug aus dem Radroutenplaner Hessen mit dem Fahrradrouennetz (lila Linien) rund um das geplante Gebiet „In der Us“ (gelb markiert):

#### **Grafik 4: Situation im Radroutennetz um das geplante Gewerbegebiet**

Quelle: Radroutenplaner Hessen



Es besteht unmittelbar nördlich angrenzend eine Hauptverbindung im Radroutennetz (Relation Neu-Anspach Zentrum — Usingen) ohne Verbindung zum geplanten Gewerbegebiet „In der Us“.

Von dem nördlich der L3270 verlaufenden kombinierten Fuß-/Radweg gibt es in Höhe des östlichen Randes des geplanten Gewerbegebietes eine asphaltierte Anbindung an die L3270 ohne Querungshilfe auf der L3270. Am Gewerbegebiet selbst ist kein Ausbau des östlichen Randweges vorgesehen.

**Feststellung: Das geplante Gewerbegebiet ist derzeit nicht an das vorhandene Radroutennetz angeschlossen.**

### **Bestandsanalyse und Bewertung der Hauptverbindung Usingen-Neu-Anspach (Zentrum)**

Gegenstand der Analyse ist die bestehende Hauptverbindung zwischen Usingen und Neu-Anspach (Zentrum) im Bereich Theodor-Heuss-Allee — Westerfeld (Knoten Usinger Straße / Neugasse). Die Betrachtung wird in Neu-Anspach (Theodor-Heuss-Straße) beginnend in Richtung Westerfeld vorgenommen.

**Entlang der Theodor-Heuss-Straße besteht ein gut ausgebauter straßenbegleitender Radweg auf der südlichen Seite, über den Wohngebiete im Bereich Neu-Anspach (Zentrum) sowie das Zentrum selbst angeschlossen sind.**

Diese Fahrradrouten sind ab der Einmündung Rue-Saint-Florent-sur-Cher sehr gut ausgebaut. Die Route ist breit und in Asphaltbauweise umgesetzt. Damit sind Wohngebiete südlich der Theodor-Heuss-Straße für den Radverkehr erschlossen.

Über einen Verbindungsweg zum Rotkehlchenweg (westlich gelegener Parallelweg zur Bahnlinie) sind weitere Wohngebiete um den Bahnhof sowie nördlich der Theodor-Heuss-Straße kreuzungsfrei durch die Brücke über die Theodor-Heuss-Straße angebunden. Für Wohngebiete östlich der Bahnlinie ist diese Anbindung wenig geeignet, alternativ kann hier nur die Bahnhofstraße ohne Radverkehrsanlage genutzt werden.

Für weitere Wohngebiete westlich, die über den Radweg entlang der Theodor-Heuss-Straße erschlossen werden, besteht als erheblicher Kritikpunkt die für den Radverkehr sehr nachteilig ausgelegte Ampelschaltung an der Einmündung Rue-Saint-Florent-sur-Cher sowie die Wegoberfläche des Radwegs aus gefasteten Steinen (erheblich höherer Energieaufwand gegenüber einer asphaltierten Oberfläche) bis ins Zentrum von Neu-Anspach. Grundsätzlich ist eine Anbindung jedoch gegeben.

**Am Knoten Bahnhofstraße / Theodor-Heuss-Straße quert der Radverkehr über eine komplexe Ampelanlage in mehreren Schritten die L3270 und den Abzweig Bahnhofstraße, wobei keine durchgängige Grünphase für den Radverkehr geschaltet ist.**

Diese Querungslösung stellt aufgrund der Wartezeiten keine geeignete Lösung für eine Hauptroute des Radverkehrs dar. Der ADFC beobachtet, dass die Rotphasen vom Radverkehr dementsprechend schlecht akzeptiert werden. Häufig sind Radfahrer zu beobachten, die trotz Rotphase Teile der Ampelanlage — vor allem der Teil über den Abzweig Bahnhofstraße — queren.

Hier besteht aus Sicht des ADFC dringender Optimierungsbedarf. Der ADFC sieht die Optimierung hierbei nicht in einer Änderung der Ampelanlage, sondern in einer teilweisen Verlagerung des Radverkehrs auf die Südseite der L3270.

**Zwischen der Ampelanlage Theodor-Heuss-Straße/Bahnhofstraße erfolgt die Wegführung über einen kombinierten Rad-/Fußweg nördlich der L3270, der nach der Überführung über die Heisterbachstraße an der Michelbacher Straße (Ortseingang Westerfeld) endet.**

Im Abschnitt Bahnhofstraße / Brücke über die Heisterbachstraße (Höhe Kreisel) ist der Weg aufgrund seiner geringen Breite von 1,85 Meter als kombinierter Fuß-/Radweg im Zweirichtungsverkehr nicht StVO-konform. Als Stand der Technik werden dabei die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) herangezogen. Demnach ist der derzeit für Radfahrer als benutzungspflichtig ausgewiesene Weg in dieser Form nicht dauerhaft als Radverkehrsanlage (mit oder ohne Benutzungspflicht) zulässig. Eine Verbreiterung ist erforderlich. Der Weg hat innerörtlichen Charakter. Die formale Lage — inner- oder außerörtlich — lässt sich vom ADFC nicht ermitteln. Es sollten jedoch in diesem Fall die Regelmaße für innerörtliche Radverkehrsanlagen Anwendung finden, da der Weg auch von Fußgängern nicht unerheblich frequentiert ist. Demnach ist eine Wegverbreiterung auf mindestens 2,50 Meter erforderlich. Hier ist entweder eine Verbreiterung vorzusehen oder die Nutzung durch den Radverkehr zu untersagen. Der ADFC empfiehlt die Verbreiterung auf das Regelmaß gemäß ERA für innerörtliche kombinierte Radwege (Mindestbreite 2,50 Meter), da ansonsten der Radverkehr auf der allgemeinen Fahrbahn L3270 geführt werden müsste.

**Der Abschnitt der Brücke über die Heisterbachstraße ist StVO-konform ausgebaut.**

**In Höhe des Stadtparks wird die Route als benutzungspflichtiger, straßenbegleitender Bordsteinweg für den Fuß- und Radverkehr geführt, wobei an der Einmündung zur Michelbacher Straße das Radwegende nicht niveaufrei ausgeführt ist.**

Messungen des ADFC haben eine Breite des kombinierten Fuß-Radwegs von 2,40 Meter (Höhe Stadtpark bis zur Michelbacher Straße) bzw. 2,00 Meter (östlich der Brücke über die Heisterbachstraße bis zum Stadtpark) ergeben. Hier ist unklar, ob der Weg formal außerorts oder innerorts liegt. Dies ist wesentlich für die Ausweisung für den Radverkehr. Liegt der Radweg im außerörtlichen Bereich, ist der Radweg StVO-konform. Kommen die Maße für innerörtliche Wege zur Anwendung, ist der Weg durchgängig nicht StVO-konform und kann nicht für die Benutzung durch den Radverkehr dauerhaft ausgewiesen werden. Für die Zufahrt in Höhe der Michelbacher Straße ist die Bordsteinkante auf Null-Niveau abzusenken, da der Bordstein in schrägem Winkel angefahren werden muss und so eine erhöhte Sturzgefahr gegeben ist, die bei frontalem Anfahren im 90°-Winkel anders zu beurteilen wäre.

**In der Ortslage Westerfeld wird die Fahrradroute auf der Usinger Straße (L3270) bis zum Hausener Weg, weiter bis zur Ortsmitte und zum Ortsausgang Richtung Usingen geführt.**

Für diesen Abschnitt auf der Usinger Straße ist nach Ansicht des ADFC eine Radverkehrs-anlage nur teilweise und nur mit beträchtlichem Aufwand herstellbar. Problematisch ist dies für den Radverkehr aufgrund der Höhenunterschiede vor allem im Abschnitt Hausener Weg — Michelbacher Straße in Richtung Neu-Anspach (Zentrum).

Der weitere Verlauf in Westerfeld (ab dem Knoten Usinger Straße / Neugasse Richtung Usingen) wird in dieser Ausarbeitung nicht betrachtet, da sich aus Sicht des ADFC keine Optimierungsmöglichkeiten erkennen lassen und sich kein konkreter Bezug zum Bebauungsplan „An der Us“ mehr herstellen lässt.

**Nördliche Anbindung**

In der Höhe des geplanten Gewerbegebiets (östlicher Rand zur L3270 hin) befindet sich eine asphaltierte Verbindung zwischen der L3270 und dem nördlich verlaufenden kombinierten Fuß-/Radweg. Unabhängig von anderen Radverkehrsverbindungen ist zu erwarten, dass dieses Verbindungsstück vom Radverkehr vom und zum Gewerbegebiet genutzt wird. Ohne weitere Maßnahmen wird die Nutzung durch den Radverkehr vom ADFC als nicht ungefährlich angesehen. Daher ist es wichtig, die Querung der L3270 an dieser Stelle ebenfalls fahrradgerecht zu gestalten. Die Querung wäre auch für den Fußgängerverkehr sehr nützlich.

**ADFC-Lösungsvorschlag**

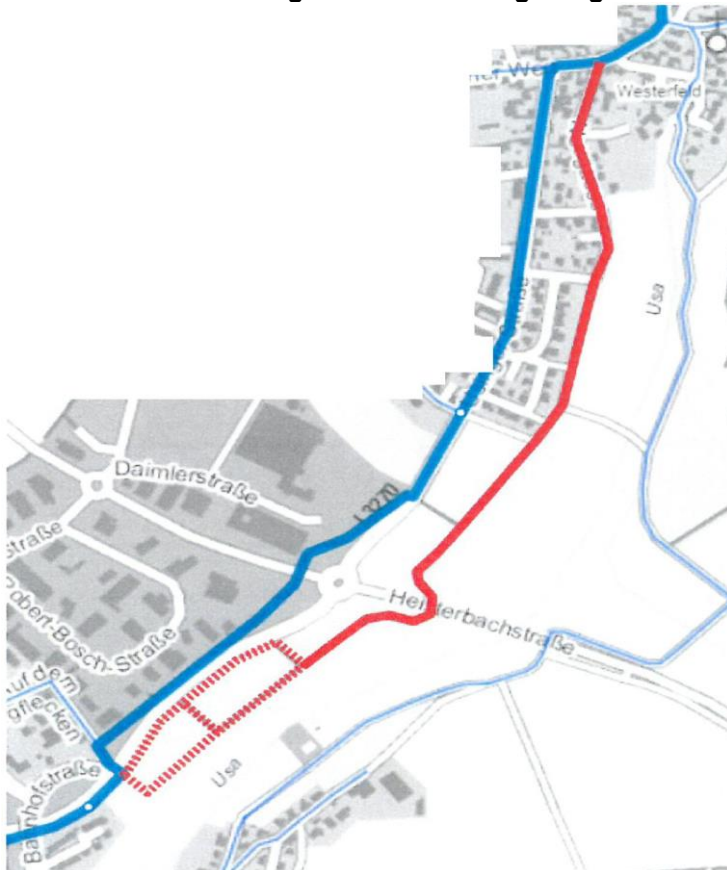
Der ADFC schlägt als Gesamtlösung vor, die Wegführung für die Relation Neu-Anspach (Zentrum) — Usingen zwischen dem Knoten Bahnhofstraße / Theodor-Heuss-Straße (Ampelanlage mit vorhandenem Radweg) und Westerfeld (Usinger Straße / Neugasse, Nähe Ortsmitte) auf eine Wegführung südlich der L3270 zu verlegen und auf dieser Strecke eine Radschnellverbindung anzustreben. Die Anbindung des Gewerbegebiets an das Radverkehrsnetz soll dafür ausgelegt werden. Diese Verbindung ersetzt die bisher nördlich der L3270 sowie auf der Usinger Straße (Abschnitt Michelbacher Straße / Hausener Weg) verlaufende Wegführung durch Westerfeld bis zur Neugasse und bindet gleichzeitig das neue Gewerbegebiet „In der Us“ für den Radverkehr gut an. Die Fahrradroute nördlich der L3270 bleibt bis zur Michelbacher Straße erhalten (Grafik 3, Teile der blauen Markierung) und wird am Knoten Usinger Straße / Michelbacher Straße durch einen Stichweg Richtung Usaaue über die Straße „Im Wiesengrund“ an die südliche Wegführung angeschlossen (Grafik 6, Punkt c). Der Abschnitt auf der Usinger Straße zwischen der Michelbacher Straße und dem Hausener Weg (Grafik 6, Punkt 9) entfällt mit der durchgehenden Realisierung südlich der L3270 (Grafik 3 rote Markierung) im ausgewiesenen Radroutennetz. Der StVO-konforme Ausbau des Radwegs nördlich der L3270 im Abschnitt Knoten Theodor-Heuss-Straße / Bahnhofstraße — Michelbacher Straße ist vorzusehen.

Die Verlagerung bietet zahlreiche Vorteile nicht nur für den Radverkehr, Nachteile sind nicht erkennbar.

- Im Bereich der Hausener Weg / Michelbacher Straße kann der Radverkehr statt wie bisher auf der Usinger Straße (L3270) auf ruhigen Seitenwegen/-straßen geführt werden.
- Die für den Radverkehr ungünstige und nur mäßig akzeptierte Ampelquerung am Knoten Theodor-Heuss-Straße / Bahnhofstraße wird für viele Radfahrer vermieden. Dies erhöht die Verkehrssicherheit und reduziert Fahrzeiten des Radverkehrs.

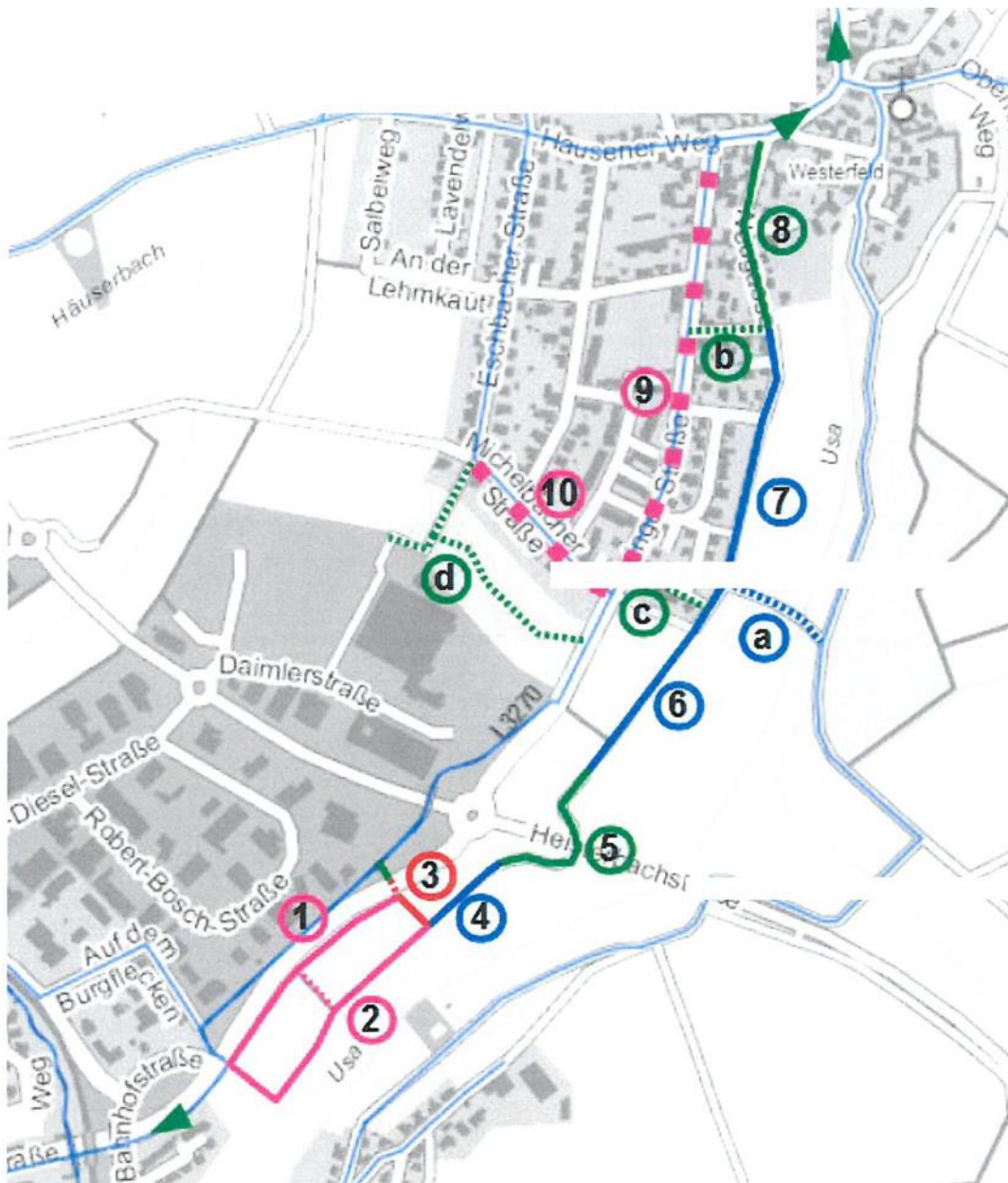
- Die Weglänge ändert sich durch die Verlegung im betrachteten Abschnitt nicht.
- Im Höhenverlauf stellt eine südliche Wegführung die bessere Variante dar. Es können bei einer Wegführung südlich der L3270 insbesondere Höhenverluste aufgrund der Überquerung der Heisterbachstraße bei einer Wegführung nördlich der L3270 vermieden werden.  
Die Verkehrsbelastung für eine Hauptverbindung im Radroutennetz reduziert sich für die Feldwege zwischen Gewerbegebiet und Westerfeld (kein Kfz-Verkehr) und die Straßen „Am Usweg“ und „Neugasse“ (sehr geringer Kfz-Verkehr) gegenüber der Wegführung auf der Usinger Straße (Kfz- und Lkw-Verkehr) deutlich.
- Die Kita an der Usinger Straße /An der Lehmkauf wird über den Stichweg Weiherstraße erschlossen.
- Der Landgasthof Velte verfügt über eine rückwärtige Zufahrt von der Neugasse aus und ist somit mindestens gleichwertig erschlossen.

**Grafik 5: Darstellung der Routenverlagerung in der Übersicht**



**Grafik 6: ADFC-Vorschlag im Detail**





### Legende

1. Variante 1: entlang der Landesstraße, nördlich am Gewerbegebiet „An der Us“
2. Variante 2: südlich entlang des Gewerbegebiets „An der Us“
- 1/2 (gestrichelte Verbindung): Variantenkombination aus Variante 1 und 2 (siehe
3. Weg östlich am Rand des Gewerbegebiets „An der Us“ zur nördlichen Anbindung mit Querung L3270
4. Feldwegausbau zwischen Gewerbegebiet „An der Us“ und Unterführung der Heisterbachstraße
5. Unterführung unter der Heisterbachstraße (Bestand)
6. Feldwegausbau zwischen Heisterbachstraße und Westerfeld (Asphalt)
7. Ausbau Ortsrandweg Westerfeld (Asphalt)
8. Nutzung Neugasse (Bestand)
9. Abschnitt Usinger Straße zwischen Michelbacher Straße und Hausener Weg (entfällt im Radwegenetz)
10. Michelbacher Straße im zwischen Usinger Straße und Eschbacher Straße (entfällt im Radwegenetz)
- a. Anschluss an den Usatalweg (Wegausbau mit Asphaltoberfläche empfohlen)
- b. Anschluss Kita (Bestand)
- c. Nutzung „Im Wiesengrund“ als Anschluss zum Usatalweg (Bestand)
- d. Verlegung des Radnetzes von der Michelbacher Straße auf den Weg durch den Stadtpark

## ADFC-Vorschlag unmittelbar am Gewerbegebiet „In der Us“

Das Gewerbegebiet „In der Us“ erhält eine westliche Anbindung an den Radweg an der Ampelanlage Bahnhofstraße / Theodor-Heuss-Straße, eine nördliche Anbindung durch eine gesicherte Querung der L3270 am östlichen Rand es Gewerbegebiets und eine östliche Anbindung über auszubauende Feld- und Ortsrandwege nach Westerfeld an die Neugasse.

Die östliche Anbindung erfolgt von der südöstlichen Ecke des Gewerbegebiets an, führt unter der Heisterbachbrücke und weiter nach Westerfeld (Am Usweg). Das Gewerbegebiet wird damit von großen Teilen VVesterfelds her erschlossen. Die erforderlichen Ausbaumaßnahmen können somit als Planungsgegenstand angesehen werden.

**Grafik 7: ADFC-Vorschläge für das Gewerbegebiet „An der Us“**



### Legende

grün: Radroutennetz im Bestand für die Hauptverbindung Usingen — Neu-Anspach (Zentrum)

blau: Anbindung über auszubauenden Feldweg Richtung Westerfeld (Unterquerung Heisterbachstraße)

rot trot gestrichelt / grün gestrichelt: nördliche Anbindung des Gewerbegebiets mit Querung L3270 (Nr. 3)

rosa: Varianten unmittelbar am/im Gewerbegebiet In der Us" (Nr. 1a/1b/1c/2a/2b)

spitze Pfeile: erforderliche Zufahrten /Anbindungen

### Anschluss des Gewerbegebiets „In der Us“ in Ost-West-Richtung

Der ADFC hat mehrere etwa gleichwertige Varianten der Erschließung identifiziert. Die Variante 1a+1b wird durch einen straßenbegleitenden Radweg entlang der L3270 realisiert, die Variante 2a+2b durch die Anlage von Wegen südlich um das Gewerbegebiet „An der Us“, eine weitere Variante 1a+1c+2b über eine Durchquerung des Gewerbegebiets durch ergänzende Anlage eines

Zweirichtungsradwegs im Abschnitt 1c. Alle drei Varianten ermöglichen die Verlegung der Hauptroute Usingen — Neu-Anspach (Zentrum) von der Nord- auf die Südseite der L3270. Welche Variante in der Gesamtbetrachtung geeignet ist, kann hier nicht abschließend beurteilt werden, da dies von weiteren Faktoren abhängt (z. B. Förderfähigkeit).

Notwendig für die Variante 1a+1b ist ein straßenbegleitender Radweg entlang der L3270 am Gewerbegebiet „In der Us“ über die volle Länge (Grafik 5, Nr. 1) mit fahrradgerechter Querung der Zufahrt zum Gewerbegebiet.

Notwendig für die Variante 2a+2b ist die Anlage eines Radweges südlich um das Gewerbegebiet von der Ampelanlage Theodor-Heuss-Straße / Bahnhofstraße bis zum Feldweg mit Weiterführungsmöglichkeit unter der Heisterbachbrücke und mit Anschlüssen an den Parkplatz des Großmarktes, der Erschließungsstraße selbst sowie an den Wendehammer. Im Abschnitt 2b müssen besondere Maßnahmen zum Schutz gegen ein Zuparken des Radwegs getroffen werden.

Notwendig für die Variante 1a+1c+2b ist zusätzlich für den Abschnitt 1c ein breiter Zweirichtungsradweg mit entsprechender Absicherung an der Zufahrt zum Versorgungsmarkt (z. B. Rotmarkierung der Radverkehrsanlage, Haltelinien für Kfz, Hinweisschilder auf Querenden und bevorrechtigten Radverkehr) unter Wahrung der Sichtverhältnisse durch Verzicht auf Bäume und Einsatz niedrig zu haltenden Grünbewuchses. Die Querung der Zufahrt erfordert aufgrund der hohen Frequentierung und zu erwartender geringer Aufmerksamkeits-spannen der Kfz-Nutzer im Einfahrtsbereich insgesamt besondere Sicherheitsmaßnahmen.

Für die Variante 1a+1b könnte die vollständige Förderfähigkeit durch das Land Hessen sowie die klare Wegführung und die topografisch optimale Wegführung sprechen. Nachteilig ist wegen der Querung der Einfahrt zum Gewerbegebiet das Konfliktpotential und die Sicherheit des Radverkehrs, die eventuell baulich wegen des abfallenden Geländes schwierige Umsetzung sowie die landschaftlich wenig attraktive Wegführung.

Für Variante 2a+2b spricht eine konfliktfreie Wegführung mit dem Kraftfahrzeugverkehr und eine landschaftlich attraktive Wegführung, dagegen der höhere Flächenverbrauch zum sensiblen Gebiet der Usaaue hin und die nicht gegebene Förderfähigkeit durch das Land Hessen.

Für die Variante 1a+1c+2b spricht die klar erkennbare Wegführung, eine geeignet Verteilung der Höhenmeter und die gute Erschließung des Gewerbegebiets, dagegen die zusätzlichen Gefahren durch die hoch frequentierte Zufahrt zum Versorgungsmarkt und die nicht gegebene Förderfähigkeit durch das Land Hessen.

Es kann weitere Faktoren geben, die dem ADFC eine Gesamtabwägung derzeit nicht ermöglichen. Die Darstellung und Abwägung in Frage kommender Varianten sieht der ADFC als Gegenstand einer überarbeiteten Planung.

### **Anschluss des Gewerbegebiets „In der Us“ nach Norden**

Zur nördlichen Anbindung angrenzender Gewerbegebiete sowie westlicher Teile Westerfelds ist eine Querung der L3270 am Gewerbegebiet erforderlich. In Höhe der Einfahrt wird dies als schwierig eingeschätzt, ideal ist die Querung am östlichen Rand des Gewerbegebiets, zum Beispiel durch einen Fahrbahnteiler, der gleichzeitig auch Fahrgeschwindigkeiten auf der L3270 reduziert. Erforderlich ist dafür auch der Ausbau des östlichen Randweges am geplanten Gewerbegebiet (Grafik 6/7, je Nr. 3). Es ist zu erwarten, dass Radfahrer diese Querungsstelle — unabhängig davon, ob sie ausgebaut wird und/oder deren Nutzung untersagt ist — nutzen werden. Dies spricht zusätzlich für einen gesicherten Ausbau einer nördlichen Anbindung.

### **Maßnahmenliste mit Begründung**

Die für den ADFC-Vorschlag erforderlichen Maßnahmen sind nachfolgend mit einer kurzen Begründung als stichpunktartige Zusammenfassung aufgeführt:

- **Maßnahme A: Ost-West-Erschließung des Gewerbegebiets**
  - Variante 1: Bau eines Radwegs an der L3270 (Südseite)** entlang des gesamten Gewerbegebiets (siehe Grafik 5, Nr. 1a+1b)
  - Variante 2: Bau von Fahrradwegen südlich (und östlich) um das Gewerbegebiet** (siehe Grafik 5, Nr. 2a+2b)

**Variante 3: Bau einer Radverkehrsanlage unter Durchquerung des Gewerbegebiets** (siehe Grafik 5, Nr. 1a+1c+2b)

jeweils mit Anbindung an den Radweg auf der Nordseite — die Zufahrt zur L3270 besteht (siehe Grafik 6, Nr. 3)

**Begründung für die Ost-West-Anbindung:**

Anbindung westlicher (Neu-Anspach Zentrum) und südlicher Wohngebiete (Bahnhof, Bahnhofstraße, Anspach); konfliktfreie Wegführung; Optimierung der Anbindung Westerfelds an das Radroutennetz; Optimierung der Hauptverbindung Usingen — Neu-Anspach (Zentrum)

**Begründung für Querungsstelle zum nördlichen Fuß-/Radweg an der L3270:**

Anbindung nördlicher Wohn- und Gewerbegebiete, unter anderen Hausen, Arnsbach, Gewerbegebiet „Burgweg“ (Robert-Bosch-Straße/Rudolf-Diesel-Straße), ohnehin zu erwartende Nutzung

- **Maßnahme B: Ausbau des nordwestlichen Randweges am Gewerbegebiet** vom Radweg an der L3270 bis zum Wendehammer des Gewerbegebiets mit Anschluss an den Wendehammer (siehe Grafik 6, Nr. 3)  
**Begründung:** Herstellung eines Netzes (Ost-West-Anbindung, Anbindung an Radweg nördlich der L3270); Anbindung Gewerbegebiete nördlich der L3270; Anbindung westlicher Teile Westerfelds
- **Maßnahme C: Querungshilfe über die L3270 am östlichen Rand des Gewerbegebietes „An der Us“** und Freigabe des Verbindungsstücks zwischen der L3270 und dem kombinierten Fuß-Radweg (siehe Grafik 6, Nr. 3)  
**Begründung:** siehe Maßnahme B; zusätzlich Reduzierung der Geschwindigkeiten auf L3270 (allgemeine Erhöhung der Verkehrssicherheit)
- **Maßnahme D: Die Fahrradwegweisung zum/vom Gewerbegebiet** wird gemäß der Vorgaben des Landes Hessen zur Fahrradwegweisung vorgenommen. Gegebenenfalls sind außerhalb des geplanten Gebietes verortete Fahrradwegweisungsstandorte mit in die Planung einzubeziehen und zu ergänzen.  
**Begründung:** Konsistenz der Fahrradwegweisung
- **Maßnahme E: Ausbau des Weges vom Wendehammer des Gewerbegebiets zur Heisterbachbrücke**, weiterführende Wegunterführung vorhanden (Grafik 6, Nr. 4; Grafik 6, Nr. 5)  
**Begründung:** Optimierung der Anbindung Westerfelds an das Radroutennetz; Optimierung der Hauptverbindung Usingen — Neu-Anspach (Zentrum); konfliktfreie Wegführung
- **Maßnahme F: Ausbau der Wegunterführung unter der Heisterbachbrücke bis nach Westerfeld**, Anschluss „Am Usweg“ / „Im Wiesengrund“ als Stichweg-Zuführung zur Usabrücke (Grafik 6, Nr. 6-8)  
**Begründung:** siehe Maßnahme E
- **Maßnahme G: Anpassung der Fahrradwegweisung** im gesamten Bereich zwischen der Ampelanlage Theodor-Heuss-Straße/Bahnhofstraße und Usinger Straße / Neugasse südlich und nördlich der L3270, Anpassungen können ggf. auch darüber hinaus erforderlich sein (z. B. wegen geänderter Entfernungsangaben)  
Voraussichtlich betroffene Standorte der Fahrradwegweisung (Vollwegweiser):
  - Knoten Theodor-Heuss-Straße / Bahnhofstraße
  - Knoten Bahnhofstraße /Auf dem Burgflecken
  - Knoten Michelbacher Straße / Usinger Straße / Im Wiesengrund
  - Knoten Hausener Weg / Usinger Straße
  - Knoten Usinger Straße / Neugasse
  - Knoten Am Usweg (Randwegverlängerung Ortslage Westerfeld) / Im Wiesengrund
  - Knoten Usatalweg (Höhe Usabrücke nach Westerfeld nahe Am Usweg)Weitere Standorte von Zwischenwegweisern sind zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Begründung: Konsistenz der Fahrradwegweisung im Zusammenhang mit den Maßnahmen E-G

Unter Berücksichtigung der hier aufgeführten Faktoren wird vom ADFC für das Gewerbegebiet „In der Us“ die Variante 1 als optimale Lösung eingeschätzt. Ergänzend ist der Abschnitt 2b (siehe Grafik 7) als separater Radweg mit einer eigenen Zufahrt zum Parkplatz an der südöstlichen Parkplatzecke als sinnvoll anzusehen, da hier eine Entkoppelung von der Kfz-Parkplatzzufahrt bei gleichzeitiger Optimierung des Höhenverlaufs für den Radverkehr aus Richtung Osten kommend realisiert wird.

Es sind Fahrradabstellanlagen am Nahversorgungsmarkt in unmittelbarer Nähe der Ein-/Ausgänge vorzusehen, die die Abschließbarkeit des Rahmens und einen sicheren Stand auch im beladenen Zustand sicherstellen und möglichst überdacht sind.

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

***Die ausführliche Analyse und die zahlreichen Lösungsvorschläge werden begrüßt.***

***Im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNPs erfolgt eine Aktualisierung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten überörtlichen Fahrradrouten. Die Stadt Neu-Anspach hat hierzu eine Verlegung der überörtlichen Fahrradroute südlich der L3270 angemeldet. Einem Streckenausbau zu einer Radschnell- oder Raddirektverbindung kann mangels Potenzials an Radfahrenden (Potenzialstudie des Landes Hessen) nicht zugestimmt werden. Angemerkt sei zudem, dass der Bebauungsplan-Entwurf nunmehr die Varianten 2-4 beinhaltet und somit einer Einbindung in das Gesamtnetz nicht entgegensteht.***

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **1. [REDACTED], Schreiben vom 28.10.2018**

Grundsätzlich erachte ich die Verlegung der Lage des EDEKAs als nicht sinnvoll, da der neue Standort kaum zentraler und somit kaum besser erreichbar für die Bewohner Neu-Anspachs liegt. Zudem würde der Synergie-Effekt durch fußläufig erreichbare andere Geschäfte, Geldautomaten, etc. wegfallen. Eine Vergrößerung der Fläche durch mehrstöckiges Bauen scheint deshalb lohnender, zumal dies keinen weiteren Flächenverbrauch und somit Bodenversiegelung zur Folge hätte.

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

***Der Standort befindet sich am Ortsrand des Stadtteils Anspach in fußläufiger Entfernung zum Bahnhofpunkt Anspach und zur nächsten Bushaltestelle. Durch die Verlagerung aus dem Gewerbegebiet verbessert sich die Erreichbarkeit aus den südlich und südwestlich anschließenden Wohngebieten sowie vom Ortsteil Westerfeld.***

Ein weiterer Bedenkenpunkt stellt für mich die geplante Verkehrsanbindung dar. Die Einfahrt zwischen der Ampel und dem Kreisell würde bei starkem Verkehr gegebenenfalls dazu führen, dass dreimal gehalten, abgebremst, beschleunigt werden müsste, was zeitökonomisch und umweltschutztechnisch äußerst ungünstig wäre, wenn nicht gar gefährlich, ohne weitere verkehrstechnische Regulierung.

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

***Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt und die nunmehr vorliegenden Verkehrsplanung einschließlich Fußgängerüberwegung wurde sorgfältig mit HessenMobil abgestimmt und entsprechend genehmigt.***

Zudem liegt die Attraktivität der Stadt Neu-Anspach offensichtlich darin, dass neben der vergleichsweise guten Anbindung an die Stadt Frankfurt gleichzeitig ein Leben nahe der Natur möglich ist. Familien ziehen nach Neu-Anspach, damit die Kinder draußen spielen und die Natur erleben können. Es wurde sich darüber beschwert, dass sich nur ein sehr geringer Anteil an Schülern der ARS eine (berufliche) Zukunft in Neu-Anspach vorstellen kann. Für die 8-Klässlern ist der Wert der Umgebung — aus eigener Erfahrung — vielleicht noch nicht so bewusst, ältere überlegen aber beispielsweise nach dem Studium oder nach einer Zeit in der Großstadt, wieder zurückzukommen, doch bestimmt eher weniger, wenn die offenen Naturflächen in einem solchen Maße verschwinden wie geplant (vgl. auch die Pläne für neue Siedlungsgebiete).

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

Eine große Bedeutung bei der Abstimmung über das Bauvorhaben sollte den ökologischen Gesichtspunkten zugemessen werden. Die wesentliche Rolle des Gebiets bei der Regulation der Luft und als Lebensraum von Pflanzen und Tieren wurde bestimmt schon von anderen Akteuren angeführt. Die Bodenversiegelung führt zu einer wahrscheinlich irreversiblen Zerstörung des teils landwirtschaftlich nutzbaren Bodens. Die Bodenstruktur könnte auch durch Lockerungen nicht wieder hergestellt werden, sodass die Bachau in ihrer jetzigen Form wohl nie wieder hergestellt werden könnte. Zudem enthalten Asphalt und andere Baustoffe verschiedene Schadstoffe, wie Schwermetalle und verschiedene aliphatische und aromatische Kohlenwasserstoffe. Besondere Beachtung wird den polykondensierten aromatischen Kohlenwasserstoffen geschenkt, die



sowohl (chronisch) toxisch, persistent und krebserregend sind. Hierzu wurde an mehreren Stellen Boden- bzw. Asphaltproben der bisher bestehenden Straße, Wege und Bachaue genommen und die Einstufung zur stofflichen Verwertung des Bodens gemäß Merkblatts zur Entsorgung von Bauabfällen vorgenommen (Bodengutachten). Die Belastung von Schluff / Kies unter der schon jetzt vorhandenen Straße mit PAK liegt über dem Zehnfachen der gemessenen Werte von Schluff / Kies an den anderen Stellen, sodass dieser Boden nur noch unter bestimmten technischen Sicherungsmaßnahmen weiter zu verwenden ist, um eine Grundwasserbelastung durch die Schadstoffen zu verhindern. Aus diesem Grund sollte sehr genau überlegt werden, ob große Teile der Bachaue mit weiterem Asphalt zugedeckt werden sollte, da aus dem Asphalt offensichtlich Schadstoffe wie PAK in den Boden eingetragen werden.

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

***Die Eingriffe von Bauvorhaben für das Schutzgut Boden sind unstrittig und werden im Umweltbericht für das anstehende Vorhaben ausführlich bewertet. Anders als dargestellt, ist die Aue der Usa hiervon aber nicht direkt betroffen. Die indirekten Eingriffswirkungen durch eine Veränderung der Abflussverhältnisse im Plangebiet sind bei Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Gebietsentwässerung verträglich.***

***Eine Kontaminierung von Boden und Grundwasser durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden. Der überwiegende Teil der Freiflächen wird mit Beton-Pflastersteinen befestigt, und moderne bituminöse Aufbauten der Fahrgassen sind unbedenklich.***

Zu guter Letzt ist mir nicht klar, wie die vorgesehene „Ausgleichsfläche“ den Verlust an Acker- bzw. Bachauenfläche ausgleichen soll. Diese Fläche ist — neben der viel zu geringen Größe - bereits als Teil der Bachaue vorhanden und stellt keinen gleichwertigen Ersatz dar in dem Sinne, dass der Natur beispielsweise ein vormals bebautes Gelände wieder durch Renaturierung zurückgegeben wird (abgesehen davon, dass dies von der Qualität natürlich nicht äquivalent wäre). Auch wenn das bisher Geplante unter Umständen rechtlich gedeckt wäre, so muss sich doch jeder überlegen, ob man in dieser Weise mit der Lebensgrundlage — auch von nachfolgenden Generationen — umgehen darf.

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

***Die Frage des Ausgleichs wird abschließend erst zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans geregelt. Die bereits festgesetzte Fläche soll hier lediglich einen Teil des Bedarfs abdecken, wobei die geplante (Rück-) Entwicklung zu einer extensiven Feuchtwiese durchaus sinnvoll ist, da solche heute Mangelhabitats darstellen und Lebensraum vieler selten gewordener Tier- und Pflanzenarten sind.***

## 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Schreiben vom 27.09.2018

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes — es ist ja nicht nur „EDEKA“ - an diesem Standort, kann man nur als sinnlose Landschaftszerstörung werten. Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Ökologie werden von den Bürgern erkannt und spiegeln sich schon in den ersten Anrufen in der Verwaltung nach Bekanntwerden des Vorhabens im Jahr 2015 wieder. Hier muss man kein Experte sein, dies wird intuitiv verstanden. Es geht bei den nachfolgenden Ausführungen ausdrücklich nicht gegen EDEKA, sondern gegen das gesamte Vorhaben bis zur Heisterbachbrücke.

### **Landschaftsbild**

Das neue Entrée von Neu-Anspach wird also künftig komplett von Lagerhallen für unterschiedlichste Zwecke gesäumt sein. Ein „echtes touristisches Highlight“, das kann man nicht anders sagen.

Das Kontrastprogramm hierzu liefert die Umfrage vor Start der Bürgerwerkstatt Neu-Anspach 2040. Hier werden die Naturnähe und das viele Grün in Neu-Anspach ausdrücklich hervorgehoben. Dies ist für die Bürger ganz klar ein sehr bedeutender Standort-, Wohlfühlfaktor.

Dieses Kontrastprogramm findet man auch bei den Fotos im artenschutzrechtlichen Beitrag zu diesem Standort. Hier zwei Beispiele, welche aus einem Neu-Anspacher Touristik-Prospekt (den es nicht gibt) stammen könnten.

Wer möchte nicht hierher kommen und Erholung suchen oder gar wohnen? Plakativer geht es nicht. Hier wird deutlich welches Geschenk die Topographie Neu-Anspach macht, welchen Schatz wir in unserer Stadt haben.



Seite 6 **Abb. 2 und 4:** Intensiv genutzte Feuchtwiese in der Usa-Aue; süd-östlich an den Geltungsbereich angrenzend

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Es ist unstrittig, dass das Vorhaben einen reich strukturierten Landschaftsraum betrifft. Dieser ist aufgrund seiner von drei Seiten umschlossenen Lage zwischen Usa und Ortsrand aber nur sehr bedingt als Erholungsraum geeignet und – aus dem gleichen Grund – sind die Fernwirkungen des Vorhabens vergleichsweise gering.**

#### **Artenschutzrechtlicher Beitrag/Umweltbericht**

Bei Abb. 5 auf Seite 6 wird der Verlust in diesem Landschaftselement sehr deutlich visualisiert. Die rudimentäre Kompensationsfläche kann den Verlust der großen Fläche auch durch eine Aufwertung der Pflanzendecke (Extensivierung) nicht ausgleichen.



**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Frage des Ausgleichs wird abschließend erst zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans geregelt. Die bereits festgesetzte Fläche soll hier lediglich einen Teil des Bedarfs abdecken.**

Der Hinweis im artenschutzrechtlichen Beitrag auf Seite 8 hierzu ist deutlich.

„Das geplante Bauvorhaben wird die Flächen im Geltungsbereich oberhalb der Usa-Aue mit Ausnahme der randlichen Feldgehölze vollständig überformen. Als Folge der im Eingriffsbereich angestrebten hohen Dichtewerte für das Gewerbegebiet (GRZ 0,8) und das Sondergebiet (GRZ 0,6;

mit Stellplätzen 0,9) ist der Versiegelungs- und Überbauungsanteil im Eingriffsbereich sehr hoch, sodass sich dort die Lebensraumfunktionen erheblich verändern werden."

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Eingriffserheblichkeit spiegelt sich im ermittelten Ausgleichsbedarf wider.**

Einige Aspekte werden weder im artenschutzrechtlichen Beitrag noch im Umweltbericht ausreichend betrachtet. Auch wenn es im Rahmen des Verfahrens möglicherweise keine rechtliche Relevanz hat, das nachfolgende Bild vom Deckblatt des Umweltberichts zeigt deutlich die Besonderheiten des Geländeprofiles.

Hieraus ergeben sich nachfolgend zwei wesentliche Aspekte für den Artenschutz und die Artenvielfalt. Die Besonderheit ist das flache U-Profil des Geländequerschnitts mit der tiefen Lage innerhalb des Geländes. Von hier „unten“ aus nimmt man die Landstraße L3270 nicht mehr wahr. Wir haben hier einen kleinklimatischen abgeschlossenen Bereich.



1. Lichtverschmutzung ist normalerweise nur in beleuchteten Siedlungsgebieten zu finden.

In der Dunkelheit wird dieses Gelände durch die tiefere Lage aktuell weder vom Gewerbegebiet noch vom Straßenverkehr beleuchtet. Hier „unten“ ist es nachts dunkel.

Wir bringen hier durch die Baumaßnahme großflächige Beleuchtung in diesen bisher beleuchtungsfreien Landschaftskorridor.

Es ist unbestrittener Stand der Erkenntnis bei Umweltverbänden, dass Lichtverschmutzung ein wesentlicher Faktor beim Verlust der Biomasse von Insekten ist. Diese fliegen so lange um Lichtquellen herum, bis sie erschöpft zu Boden fallen. Hier sind sie leichte Beutetiere. Aktuell wird in der Forschung von einem Verlust von 70 % der Biomasse bei den Insekten gesprochen. Die Faktoren liegen in der übermäßigen Beleuchtung und der Art der Landnutzung durch den Menschen. Die Folgen für Bestäubung unserer Nutzpflanzen oder Futterquellen der Vögel sind drastisch, die für das gesamte Ökosystem von uns noch gar nicht verstanden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Bei der Bewertung des Einflusses von Lichtquellen auf Nachtfalter ist nicht nur die Lichtfarbe, sondern vor allem der UV-Anteil maßgeblich. So sind nach neueren Untersuchungen beim Einsatz von LED-Leuchtmitteln deutlich geringere Anlockwirkungen gegeben als bei Na-Hochdrucklampen, sodass das Problem beherrschbar ist. Der dramatische Rückgang der Insekten ist im Übrigen nicht Folge der „Lichtverschmutzung“, sondern der immer stärkeren Intensivierung der Landnutzung.**

2. Die Bewertung des gesamten Landschaftsteils der Usa-Aue vom Siedlungsrand bis zur Heisterbachbrücke

Das heutige Gelände als Ganzes bietet potentiell mehr Möglichkeiten zur Entwicklung von qualitativ hochwertigen Kompensationsmaßnahmen als viele andere Flächen in der Gemarkung von Neu-Anspach. Das Geländeprofil erlaubt die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit



unterschiedlichem Feuchtegrad. Alle diese Varianten stehen auf den roten Listen der Grünland-Biototypen. Was nutzen also Ausgleichsmaßnahmen im Wald, wenn die biologische Vielfalt im Grünland verloren geht.

Der artenschutzrechtliche Beitrag/Umweltbericht beschränkt sich hier naturgemäß nur auf die Maßnahme. Aber auf Seite 23 des Umweltberichts gibt es deutliche Hinweise auf das Potential dieses Gebiets.

*„Wie die Ausführungen in diesem Kapitel verdeutlichen, stellt das Plangebiet für vergleichsweise viele Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Für die Erhaltung oder Förderung der Biodiversität sind daher die empfohlenen Kompensationsmaßnahmen unbedingt umzusetzen.“*

Abgesehen davon wurden weder Feldhase, Reh und Mauswiesel entdeckt obwohl diese Arten im Gebiet unterwegs sind. Da die Pflanzendecke nicht in der ganzen Vegetationsperiode untersucht wurde, fehlen sicher noch einige Arten wie z. B. Lungenkraut im feuchten Bereich.

Auch fehlt die Bewertung der Usa-Aue im Verbund mit der Heisterbachaue im Hinblick auf die Wanderung und Verbreitung von Arten.

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

***Das Entwicklungspotenzial des Gebiets ist unstrittig, ist aber nicht maßgeblich für die Eingriffsbewertung, die sich am Bestand zu orientieren hat. Feldhase, Reh und Mauswiesel wurden als Säugetiere (ohne Fledermäuse) nicht untersucht, da diese Teil-Artengruppe keine Vorkommen streng geschützter Arten (dies wären z.B. Luchs und Wildkatze) erwarten ließ. Das Lungenkraut ist eine Art feuchter, schattiger Standorte, vorzugsweise des Waldes und kommt evtl. im Uferrandbereich der Usa vor. Für die Bewertung des Eingriffs ergeben sich hieraus keine neuen Tatbestände.***

#### **Weitere Kompensationsmaßnahmen**

Es gibt bisher keine Hinweise welche Kompensationen über die Fläche im Plangebiet hinaus vorgenommen werden sollen.

Um im Grünland zu bleiben, bieten sich die Bachauen am Heisterbach und die des Eisenbachs als weitere Kompensationsflächen der Baumaßnahme an. Hier hat die Stadt eher Eingriffsmöglichkeiten. In der Ausgleichsfläche am Heisterbach (Kompensation der Maßnahme Heisterbach Bauabschnitt 1) bestehen Möglichkeiten die Mädesüßbrache im direkten Uferbereich des Heisterbachs zu einer Sumpfdotterblumenwiese zu entwickeln und hierdurch aufzuwerten. Die Kennart Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*) ist bereits vorhanden wird aber zur Zeit durch die bestandsbildende Art Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) verdrängt. Ein größerer Bestand Bitteres Schaumkraut (*Cardamine amaris*) wurde ebenfalls schon verdrängt. Hier sollte durch Mand in diesem Bereich eine Nutzungsänderung möglich sein.

Am Eisenbach im Bereich der Hochwiese lässt sich noch artenreicheres Grünland auf frischen bis feuchten Böden entwickeln.

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

***Die Frage des Ausgleichs wird abschließend erst zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans geregelt. Die bereits festgesetzte Fläche soll hier lediglich einen Teil des Bedarfs abdecken. Die vorgesehene Wiederherstellung des Feuchtwiesencharakters entspricht den Anregungen des Einwenders.***

#### **Klima, Wasser und Boden**

Gerade im Hinblick auf künftige klimatische Veränderungen muss Neu-Anspach mehr auf die Durchgängigkeit der Bachauen unter Berücksichtigung von Wasser und Luftaustausch achten. Genauso wichtig ist die Speicherung von Wasser in der Landschaft zur Grundwasserbildung und Rückhaltung von Hochwasser nach Starkregenereignissen. Die Ereignisse gehen nicht an Neu-Anspach vorbei, wir wissen nur nicht wann und wo sie eintreffen werden!

Der Umweltbericht gibt hier ebenfalls deutliche Hinweise.

***„Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Aue der Usa sind durch die hohe Neuversiegelung erhebliche Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten.“*** (Seite 15)

Durch den relativ hohen Tonanteil neigen die Böden zu Staunässe (Pseudovergleyung). Demnach ist die Durchsickerungsfähigkeit der Böden eher gering, **Speicherpotenzial und Puffervermögen sind dagegen durch den vorhandenen Löss relativ hoch** (HLUG 2006). (Seite 14)

Bei **Hochwasser** ist vor allem Westerfeld gefährdet. Schnell abfließendes Oberflächenwasser wird durch die Gewerbefläche kaum gepuffert. Die Keller der Häuser am Bächweg in Westerfeld sind schon einmal geflutet worden. Wir brauchen die unversiegelten Flächen in der Landschaft, um das Wasser zu bremsen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Baugebiete liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa und höher und wesentlich weiter von der Usa entfernt als die genannte Bebauung im Bereich der Mühlstraße in Westerfeld, die direkt in den Auenbereich in geringer Entfernung zur Usa gebaut wurde. Aufgrund der Topografie und Abflusssituation kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung im Änderungsgebiet keinen nennenswerten Einfluss auf Rückstauereignisse vor dem Kanaleinfluss im Bereich der Mühlstraße hat.**

**Boden** Bisher wird bei Planungen die Speicherfähigkeit von Kohlenstoff in den vorgefundenen Böden nicht berücksichtigt. Nach Untersuchungen hessischer Böden kann man feststellen, dass 1 ha Grünland im Mittel 150 Tonnen Kohlenstoff bindet. Jeder Umbruch von Grünland bedeutet einen größeren Verlust von in Biomasse gebundenem Kohlenstoff. Bei der Baumaßnahme wird es zum Niveaueingleich größere Erdschichtungen hangabwärts geben. Durch Sauerstoffzufuhr kommt es hier dann zur CO<sub>2</sub> Freisetzung aus Biomasse. (Wir sind Klimakommune!)

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die durch die Baumaßnahmen freigesetzten CO<sub>2</sub>-Mengen sind verglichen mit den täglich in Neu-Anspach allein durch den Straßenverkehr emittierten CO<sub>2</sub>-Mengen marginal.**

Auch der **Luftaustausch** wird mehr an Bedeutung gewinnen, wie der Sommer 2018 aber auch schon der Sommer 2003 gezeigt haben.

„Das Plangebiet ist Teil der Frischluftschneise für diese Luftströmungen, die zur Verbesserung der Luftqualität der Ortslage von Anspach beitragen. **Durch den Eingriff kann daher der Luftaustausch beeinträchtigt werden.**“ (Punkt 1.2 Seite 15)

Mit „diese Luftströmungen“ sind andere Landschaftsteile wie Wald und Ackerflächen im östlichen Gebiet von Neu-Anspach gemeint.

Letztendlich bremst die Summe der vielen Einzelmaßnahmen wie Gewerbegebiete und Heisterbachstraße Abschnitt 4 den Luftaustausch zwischen den Stadtteilen schon heute.

Große Städte wie Frankfurt planen dagegen schon Szenarien zur „Abkühlung“ und wir verlassen den „Best Practice“ indem wir jetzt in Bachauen Flächen zur weiteren Wärmespeicherung versiegeln und den Luftaustausch bremsen. Solche Entwicklungen sollten unbedingt gestoppt werden.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Das Tal der Usa fungiert als Abflusskorridor für Kaltluft, dient im Bereich des Plangebiets aufgrund seiner von der Ortslage abgewandten Lage aber nicht der Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten. Im Übrigen bleiben sowohl das Bachtal als auch der Gehölzgürtel an der Usa und am Gegenhang erhalten, sodass sich keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen abzeichnen.**

**Verkehr — Die ungünstige Lage des Standorts behindert den ein- und auspendelnden Verkehr**

Möglicher neuer (?) Unfallschwerpunkt durch unregelmäßigen (Ampel) Abbiege- und Ausfahrtverkehr zum Edeka Markt. Verursacht durch die ungünstige Lage der Aus- und Einfahrt mit Querungen auf die gegenüberliegende Fahrbahn. Und das zwischen 2 stark frequentierten Verkehrs-Verteilern am Ortseingang.

Der 1. Verteiler ist der Kreisverkehr an der Heisterbachbrücke:

- Seit Abschaffung der Ampelkreuzung passieren hier keine/ weniger Unfälle und der Verkehr fließt störungsfrei (keine Wartezeiten). Das ist besonders an der Ortseinfahrt wichtig um Rückstaus zur Heisterbachstraße Richtung Bundesstraße zu vermeiden.

Der 2. Verteiler ist die Ampel zur Verteilung des Verkehrs Richtung Neubaugebiet, Bahnhof, Richtung Hausen.



Auszug aus Verkehrsuntersuchung Abb. 1 Seite 4

- Durch die neue Zufahrt — zwischen beiden Verteilern am Ortseingang - sind Rückstaus zur Ampel und zum Kreisel zu erwarten. Der Verkehrsfluss wird hier zu Berufsverkehrszeiten (Stoßzeiten) deutlich behindert. Denn gerade zu diesen Zeiten werden noch schnelle Einkäufe erledigt. Dies behindert die anderen Verkehrsteilnehmer bei der direkten Zufahrt zu den Wohngebieten.

Wer schneller zum Neubaugebiet oder Bahnhof möchte wird dann eventuell zum 2. Heisterbachkreisel durchfahren und dann über eine kleine Schleife die Bahnhofstrasse anfahren.

Auch die Einfädelspur zum Einfahren schafft hier keine Abhilfe. Wartezeiten bedingen vermehrtes Stoppen und Anfahren und erhöhen den Schadstoffausstoß(Treibstoffverbrauch) der Autos.

Ungünstige vom Gewerbegebiet isolierte Lage. Zusätzliche Fahrten von Edeka zum Einzelhandels-, Gewerbegebiet nötig (= zusätzlicher Treibstoffverbrauch, höherer Zeitaufwand).

Nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Standort zieht ausschließlich Kunden mit PKW an.

Das kann nicht gewollt sein in der „Klimakommune“ Neu-Anspach (oder sind wir keine mehr?). Auch das Bürgerforum Neu-Anspach 2040 hat durchaus andere Visionen zu künftigen Entwicklungen.

**Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

**Der Standort ist nicht nur mit dem PKW, sondern auch fußläufig, per Bus und mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L3270/Theodor-Heuss-Straße. Die zu erwartenden Neuverkehre wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt, die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Die Ergebnisse zeigen auf, dass mit dem erforderlichen Linksabbiegestreifen aus Richtung Westerfeld die Mehrverkehre aus dem Plangebiet über eine nicht lichtsignalgeregelte Einmündung abgewickelt werden können.**

██████████, eMail vom 28.09.2019

Zunächst Zitate aus dem Umweltbericht vom 23.08.2018:

- Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Aue der Usa sind durch die hohe Neuversiegelung erhebliche Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten. Direkte Beeinträchtigungen der Aue durch die Baumaßnahmen sind zu vermeiden.
- Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.
- ... die großräumige Ackerlandschaft im Osten von Neu-Anspach ist sehr klimawirksam.
- Das Plangebiet ist Teil der Frischluftschneise für diese Luftströmungen, die zur Verbesserung der Luftqualität der Ortslage von Anspach beitragen. Durch den Eingriff kann daher der Luftaustausch beeinträchtigt werden.

- *Der südwestliche Teilbereich wird allerdings zu Erholungszwecken in Form von Bienenhaltung und Nutzung bzw. Pflege der vorhandenen Obstbäume genutzt. Durch den geplanten Eingriff geht diese Erholungsfunktion verloren.*
- *Der Eingriffsbereich dieser Planung betrifft ein landwirtschaftlich intensiv genutztes Gelände. Der weitere Flächenverlust ist aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu betrachten.*

Es wird damit deutlich, dass die Bebauungspläne abzulehnen sind.

Wenn aufgrund früherer ohne höhere Schadenersatzforderungen nicht rückgängig zu machender Vereinbarungen mit EDEKA A) nicht abgelehnt werden kann, dann sollten hohe Auflagen bzgl. Umweltschutz und zur effizienten Nutzung von Energie gemacht werden. Ferner sollte die Lärmschutzwand in der Ladezone zur Usa-Aue hin stark begrünt werden, um das optische Bild der Aue nicht zu sehr zu verschlechtern.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass kein Anspruch auf Schadenersatzforderungen besteht, jedoch insgesamt die Vorteile der Entwicklung für die Gesamtstadt überwiegen. Parallel zur Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt, die Ergebnisse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans gefunden.**

B) Angebotsbebauungsplan Gewerbegebiet In der Us ist m.E. aus o.g. Gründen auf jeden Fall abzulehnen und dort alles zu lassen wie es ist.

Als Alternative schlage ich vor, hier ein Gebiet für Kleingärten mit Ausrichtung zur Usa hin vorzusehen. Allerdings werden dann vermutlich Lärmschutzmaßnahmen zur Straße hin erforderlich werden. Z.B. kleiner Erdwall an der Straße, ggf. mit sog. Insektenhotels

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Stadt Neu-Anspach hat einen großen und sehr konkreten Bedarf an Gewerbegebietsflächen und die gemeinsame Erschließung bietet deutliche Synergieeffekte, so dass an der Planung festgehalten wird.**

#### 4. [REDACTED], Einschreiben vom 22.09.2018

Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen den oben aufgeführten Bebauungsplan Edeka-Markt/ und Gewerbegebiet in der Us" aus allen rechtlichen Gründen. Der Widerspruch wurde Form und fristgerecht eingereicht.

Begründung:

ich bin der Eigentümer in der "Unteren Us" gelegenen Grundstücke Fl. 6 FLStck. 37 und 38. Diese Flurstücke befinden sich nur einige Meter entfernt von dem geplanten Bebauungsplan, aber in Richtung Bahnhofstrasse (Innenbereich).

Im Anhang aufgeführte Schreiben von mir an die Stadtverwaltung Neu Anspach, sowie das Regierungspräsidium Darmstadt (Regionalverband) und Anderen (Anlieger [REDACTED]), lege ich als Bestandteil dieses Widerspruchs anbei.

Sollte das beigefügte Schreiben der Frau Feldmann vom 24.08.2016 nicht mehr zeitgemäß oder aktuell erscheinen (Selbstvermarktung des Grundstücks von [REDACTED], jetzige Stadträtin und frühere Stadtverordnete) ihres im Geltungsbereich liegenden Grundstücks des geplanten Edeka-Markt/ und Gewerbegebiet in der Us, stelle ich zusätzlich folgenden **weiteren Antrag**:

Die Stadt Neu Anspach erhält die Option meine beiden Grundstücke Flur 6 Flurstück 37 und 38 (Gemarkung Anspach) zu erwerben für einen Ankaufspreis von 34 €/m<sup>2</sup>, welche auch dem Magistratsmitglied [REDACTED], gezahlt wurde.

Es ist danach unwesentlich, ob meine Grundstücke teilweise bebaut oder als Grünfläche belassen würden.

Sollte später eine Wohnbebauung dort erfolgen hat eine nachträgliche Angleichung des Ankaufspreises der Grundstücke für Wohnraum zu erfolgen, welches vertraglich und notariell vereinbart werden muss.

Diesen zusätzlichen Antrag sehe ich als Option und Alternative zu dem als Bestandteil des Widerspruchs beigefügten Schreiben und erwarte zeitnah eine tragfähige Lösung in diesem Konflikt, welcher einige Ungereimtheiten von Seiten der Stadtverwaltung Neu Anspach beinhaltet.

Weitere Rechtsmittel schließe ich zum jetzigen Zeitpunkt nicht aus.

Für weitere Stellungnahmen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Anlagen:

Schreiben von [REDACTED] vom 19. April 2016 (2 Seiten)

Schreiben von [REDACTED] vom 01. August 2016 (2 Seiten)

Schreiben von Frau Feldmann vom 24. August 2016 (2 Seiten)

Schreiben von Frau Feldmann vom 10. Januar 2008 (Adressat, [REDACTED], Angebot Baurecht und Plan) (3 Seiten)

Schreiben vom Regierungspräsidium Darmstadt (Regionalverband) vom 16. Okt. 2000. (2 Seiten)

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Die hier offerierten Grundstücke grenzen weder unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich an, noch werden sie für den Vollzug der Planung benötigt. Von einer Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich des zudem vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird insofern abgesehen.**

#### 5. [REDACTED], Schreiben vom 25.09.2018

Spätestens nach der Veranstaltung, besser gesagt der „Farce“ im Bürgerhaus wen man ja schon, dass eine Eingabe oder ein Widerspruch sinnlos ist, da das ganze Projekt schon „beschlossene Sache“ ist.

Hier zählt einfach nur noch der Profit, aus jedem verkauften Quadratmeter Geld zu machen und jeden Winkel der Stadt Neu-Anspach zuzubetonieren.

Viele Bürger sind ehemals aus Frankfurt oder umgebenden Städten hierher gezogen, um im „Grünen“ bzw. auf dem Land zu leben. Aber um Ästhetik oder Schönheiten der Natur geht es hier nicht mehr, am Ortseingang Heisterbachstraße steht man schon mitten in einem von mehreren Industriegebieten, am Ortsausgang Richtung Hessenpark hat man einen wunderschönen Ausblick auf eine Bauruine, aber auch da sollen ja bald Betonbunker entstehen wie in der Bahnhofstraße.

Herr Pauli, wieviele Industrie- und Gewerbegebiete wollen Sie eigentlich noch in Neu-Anspach entstehen lassen?

Und wieviele Einkaufsmärkte braucht eine Stadt wie Neu-Anspach?

Das Feldberg-Center steht halb leer, weil die Mieten zu hoch sind, aber es müssen neue Märkte entstehen. Ich frage mich auch, was die Vergrößerung des Lidl-Marktes gebracht hat. Das Sortiment ist das gleiche geblieben.

Wenn Sie schon alles zubauen wollen, wie wäre es dann mal mit einem Jugend- oder Freizeitzentrum? Die Jugendlichen „gammeln“ am Bahnhof oder nachts auf Kinderspielplätzen, zerschlagen Flaschen und beschmierern Brückenpfeiler und Wände mit Graffiti. Überall auf den kleinen Spazierwegen Richtung REWE Markt und zum Ärztehaus muss man Slalom laufen und den Scherben ausweichen, die noch nicht mal von der Stadt beseitigt werden. Das müssen hier die Bürger übernehmen.

Um nochmal auf das Bauvorhaben „der neue Edeka“ zurückzukommen:

Ich persönlich werde dort nie einkaufen und diesen Markt boykottieren!

**Ich bin gegen die Zerstörung des Biotops und der Natur !!!**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Von dem für Neu-Anspach prognostizierten Bevölkerungsanstieg ausgehend wird es als wichtig erachtet, attraktiven und zeitgemäß ausgestatteten Lebensmittelmärkten Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Der Standort liegt in der Nähe des bereits etablierten Edeka-Standortes und wird diesen ersetzen. Der Einkauf ist wie bisher mit anderen Wegen kombinierbar und zudem fußläufig, per Bus und mit dem Fahrrad sowie mit dem Auto erreichbar.**

**Das steigende Anspruchsniveau der Verbraucher begünstigt darüber hinaus Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und in verkehrsgünstiger Lage. Durch die Modernisierung des Angebotsbestandes sind eine Steigerung der Versorgungsqualität und Sicherung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit befasst. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse eine Erschließungsplanung sowie eine Vorplanung zur Ver- und Entsorgung eingeholt.**

**Die Stadt ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.**

**Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.**

6. [REDACTED], eMail vom 27.09.2018

Folgende Kritik und Anregungen bitte ich im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen:

1. In den Unterlagen des Entwurfs des o.a. BPlan ist zu entnehmen, dass es in Neu-Anspach keine anderen Flächen für den Standort gibt. Das ist inzwischen evtl. so, aber während der Suche nach geeigneten Flächen gab doch noch das eine oder andere Grundstück, das möglich gewesen wäre. Nach dem Motto, man sucht so lange, bis es keine anderen Möglichkeiten mehr gibt?

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.**

2. Warum werden nicht andere Bauweisen am Ort und Stelle geprüft? Inzwischen gibt es doch tatsächlich ein Bewußtsein für den sog. Flächenfrass. Und wir können in Neu-Anspach wahrlich nicht behaupten, dass wir mit Lebensmittelmärkten unterversorgt seien. Hier interpretiert man ein öffentliches Interesse hinein, das nicht begründbar ist.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Bedarf nach modernen Lebensmittelmärkten mit umfangreichem Warenangebot und ausreichend Parkraum ist auch in Neu-Anspach in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und ist nicht zuletzt Grund für die vorliegende Planung.**

3. Ich wohne selbst in der Hanglage zur Usa. Vor 30 Jahren wurde es keinem erlaubt, Boden aufzuschütten und zu verdichten. Die Umgebung der Usa ist — wie gerade letzten Sonntag anschaulich zusehen war— Überschwemmungsgebiet. Und wenn dann in einem Bereich der Boden verdichtet wird, tritt es vermehrt anderswo zutage. Hierzu wurde in Ihrem Umweltbericht nicht Stellung bezogen. Wo werden da die Rechte der vielen Anliegergrundstücke an der Usa berücksichtigt?

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Weder das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet noch die Aue der Usa sind von den Aufschüttungen und Baumaßnahmen betroffen. Der Umweltbericht stellt dies und die tatsächlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser ausführlich dar.**

4. Auch zum Naturschutz grundsätzlich werden nur wieder „die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses“ zitiert, um die Ausnahmen vom BNatSchG begründen zu können. Genannt werden aber tatsächliche keine Gründe.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die vorliegende Planung bedingt keine „Ausnahme nach BNatSchG“. Sie ist im Rahmen der geltenden Gesetze und in Anwendung der Planungshoheit der Kommune zulässig.**

5. Nach dem Regionalen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und .....vorbeugenden Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Usa“ geändert. Die Stadt Neu-Anspach hatte einen entsprechenden Antrag der Änderung der Darstellungen des RegFNP beim Regionalverband Frankfurt RheinMain gestellt. Der abschließende Beschluss über die 4. Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach wurde am 06.11.2019 in der Verbandskammer gefasst. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.**

**Der jetzt im Entwurf vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist.**

6. Schon jetzt ist die Durchsickerfähigkeit — wie man feststellt gering. Wo soll denn das Niederschlagswasser künftig hin, dass dann nicht mehr den Hang hochsteigen kann? Wer ist verantwortlich, wenn es nach Bau des Marktes zu Überschwemmungen anderer Grundstücke kommt?

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Gebietsentwässerung erfolgt nach Maßgabe der Fachgesetze und behördlichen Vorgaben.**

7. Es wird festgestellt, dass das „Plangebiet Teil der Frischluftschneise für .... die Verbesserung der Luftqualität der Ortslage von Anspach" ist. Und durch den Eingriff der Luftaustausch beeinträchtigt wird. In welchem Ausmaß? Es sind noch nicht einmal spätere Messungen für dieses Thema vorgesehen, obgleich dieses Thema doch sicher im öffentlichen Interesse liegt.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Das Tal der Usa fungiert als Abflussskorridor für Kaltluft, dient im Bereich des Plangebiets aufgrund seiner von der Ortslage abgewandten Lage aber nicht der Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten. Im Übrigen bleiben sowohl das Bachtal als auch der Gehölgürtel an der Usa und am Gegenhang erhalten, sodass sich keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen abzeichnen.**

7. [REDACTED], eMail vom 26.09.2018

Ich bin vor 8 Jahren nach Neu-Anspach gezogen — unter anderem aus dem Wunsch heraus, im „Grünen" wohnen zu wollen. In Neu-Anspach wurde seitdem erschreckend viel Natur vernichtet — und jetzt kommt auch noch der Edeka mit dem geplanten Neubau „In der Usa": Meine Meinung als langjährige Stammkundin von Edeka: Wir brauchen keinen größeren Edeka — vor allem und schon gar nicht an dem geplanten Standort!!! Das ist ein Verbrechen an der Natur und steht außerdem im Widerspruch zum Anspruch Neu-Anspachs, eine „grüne Stadt mit Artenvielfalt" sein zu wollen.

Wir haben genug Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in Neu-Anspach - es wird bereits jetzt viel zu viel weggeworfen an Lebensmitteln! Außerdem profitiert Edeka durchaus von der Lage nahe bei LIDL und ALDI!

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



**Zur Aufstellung des Bebauungsplans liegt ein mehrheitlicher Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vor mit dem Ziel, Edeka im nahen Umfeld des derzeitigen Standortes Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und am Standort Neu-Anspach zu halten.**

Es gäbe doch sicher mit einigem guten Willen und Nachdenken Möglichkeiten, den Edeka zu erweitern, z.B. eine 2. Etage aufzusetzen, einen Teil des Parkplatzes bei gleichzeitigem Bau einer Tiefgarage zu nutzen, schmalere Einkaufswagen bereit zu stellen,... wenn denn eine Erweiterung unbedingt sein muss. Alles billiger und umweltschonender als das geplante Vorhaben! Der LIDL hat ja vorgemacht, daß es gehen kann...

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Eine Sanierung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters hinsichtlich der heutigen Standards nur im Bereich der Haustechnik (Lüftungsanlage, Heizung, Klimatisierung, etc.) würden einen wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes als Lebensmittelvollsortimenter unmöglich machen. Die Investitionskosten würden durch die möglichen Umsätze während einer realistischen Betriebsdauer bis zur erneut notwendigen Sanierung nicht aufgefangen werden.**

**Vergrößerungen der Verkaufsfläche durch Erweiterung des Gebäudes sind aufgrund der Nutzung und Eigentümerstruktur der benachbarten Flächen und Grundstücke (Lebensmitteldiscounter sowie weitere gewerbliche Nutzungen) nicht möglich.**

**Eine Verlegung der Stellplatzanlage in eine Tiefgarage auf dem Grundstück, um mehr Fläche auf dem Grundstück zu schaffen, ist ebenfalls wirtschaftlich während der Betriebsdauer dieses Marktes nicht umsetzbar. Auch bei dieser Variante sind die möglichen Umsätze nicht ausreichend, um die Investitionskosten auszugleichen. Zusätzlich ist dies als Wettbewerbsnachteil zu werten, weil die übrigen Lebensmittelmärkte ebenerdige Stellplatzanlagen mit ausreichend Parkplätzen vorweisen können.**

**Gleiches gilt auch für eine zweigeschossige Variante mit Verkaufsflächen auf beiden Ebenen, weil das Bestandsgebäude statisch für ein weiteres Obergeschoss nicht ausgelegt wurde. Auch hier würde gegenüber den weiteren Marktteilnehmern ein deutlicher Wettbewerbsnachteil entstehen.**

**Von daher haben alle Entwicklungsvarianten am bestehenden Standort in der Rudolf-Diesel-Straße zur Folge, dass der Lebensmittelvollsortimenter in wenigen Jahren aufgegeben werden muss.**

**Hinsichtlich möglicher Standorte, deren Lage als integrierter im Gemarkungsgebiet Anspach betrachtet werden kann, liegen keine weiteren Flächenpotentiale vor. Dies zeigt sich auch durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes durch die Stadt Neu-Anspach in direkter Nachbarschaft zum Planstandort des neuen EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters.**

Erst durch die Presse-Berichte im Februar 2018 habe ich erfahren, was hier für ein Riesen-Monstrum geplant ist und vor allem: WO! Wer dann von der B456 kommend nach N-A einfährt, hat dann noch mehr als ohnehin jetzt schon das Gefühl, eher in ein riesiges Gewerbegebiet zu kommen als in einen schönen Ort im Taunus. Neu-Anspach kann sowieso nicht gerade mit seinen Pfunden als „schöne Stadt“ wuchern, zerrissen und zerstückelt wie es ist. Und darüber hinaus von fast allen Seiten von Gewerbegebieten eingekesselt!

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**In einer wachsenden Stadt entstehen immer neue Ortseingänge, die von den jeweiligen Nutzungen geprägt sind. Neu-Anspach weist Ortseingänge sehr unterschiedlichen Charakters auf. Das Stadtgebiet ist durch grüne Talzüge gegliedert und von weitflächigen Acker-, Wiesen- und Waldflächen umgeben. Dieser Charakter wird durch eine ergänzende Bebauung auf der dem Gewerbe gegenüberliegenden Straßenseite nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben die vorherrschende Nutzung dort ergänzt.**

Wenn die Natur erst einmal plattgemacht ist, nützt ihr hinterher die Erkenntnis wenig, daß sich das Ganze dann doch für die Geschäfte nicht „rentiert“ hat. Es gibt ja bereits einige traurige Beispiele für „späte Reue“ in Neu-Anspach! Auch die Argumentation, es würden ja „Ersatz-Pflanzungen“ und Ausgleichsflächen geschaffen und überhaupt sei das Ganze unter Naturschutzaspekten ja so gar



kein Problem, kann ich nicht gelten lassen. Bis die Natur einen solchen Frevel ausgleichen kann (wenn überhaupt), vergehen Jahre/Jahrzehnte.

Edeka wird (nicht nur) mich als Kundin verlieren, wenn Sie diese Sünde an unserer Umwelt tatsächlich begehen. Und wenn schon — aus welchen Gründen auch immer — der Bau eines größeren Edeka an dem geplanten Standort nicht mehr zu verhindern ist, dann bitte auf diesen beschränken und nicht noch mehr Gewerbefläche daneben!

Lassen Sie mich abschließend an die alte, leider mehr denn je zutreffende Aussage von Greenpeace erinnern: „Wenn der letzte Fisch gefangen, der letzte Baum gefällt, der letzte Fluss vergiftet ist, werdet Ihr merken, dass man Geld nicht essen kann“!

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

***Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit befasst.***

***Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse eine Erschließungsplanung sowie eine Vorplanung zur Ver- und Entsorgung eingeholt.***

***Die Stadt ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.***

***Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.***

8. [REDACTED], eMail vom 26.09.2018

Da Neu-Anspach für viele ein interessanter Wohnort ist, könnte man einmal über die Möglichkeit nachdenken, das Gebäude, das eine beträchtliche Grundfläche besitzt, im Obergeschoss für eine Bebauung mit Wohneinheiten (für 2-3 Zimmer Whg. mit günstigen Mietkonditionen) vorzusehen.

Ich könnte mir vorstellen, dass dies für den einen oder anderen Bürger durchaus interessant sein könnte. Gleichzeitig könnte sich die Firma Edeka einen neuen Kundenkreis schaffen.

Da sich das Gebäude gut in die Topographie integriert, würde hier keine massive Gebäudeansicht entstehen und gleichzeitig neuer Wohnraum geschaffen!

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

***Eine Sanierung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters hinsichtlich der heutigen Standards nur im Bereich der Haustechnik (Lüftungsanlage, Heizung, Klimatisierung, etc.) würden einen wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes als Lebensmittelvollsortimenter unmöglich machen. Die Investitionskosten würden durch die möglichen Umsätze während einer realistischen Betriebsdauer bis zur erneut notwendigen Sanierung nicht aufgefangen werden.***

***Vergrößerungen der Verkaufsfläche durch Erweiterung des Gebäudes sind aufgrund der Nutzung und Eigentümerstruktur der benachbarten Flächen und Grundstücke (Lebensmitteldiscounter sowie weitere gewerbliche Nutzungen) nicht möglich.***

***Eine Verlegung der Stellplatzanlage in eine Tiefgarage auf dem Grundstück. um mehr Fläche auf dem Grundstück zu schaffen, ist ebenfalls wirtschaftlich während der Betriebsdauer dieses Marktes nicht umsetzbar. Auch bei dieser Variante sind die möglichen Umsätze nicht ausreichend, um die Investitionskosten auszugleichen. Zusätzlich ist dies als Wettbewerbsnachteil zu werten, weil die übrigen Lebensmittelmärkte ebenerdige Stellplatzanlagen mit ausreichend Parkplätzen vorweisen können.***

**Gleiches gilt auch für eine zweigeschossige Variante mit Verkaufsflächen auf beiden Ebenen, weil das Bestandsgebäude statisch für ein weiteres Obergeschoss nicht ausgelegt wurde. Auch hier würde gegenüber den weiteren Marktteilnehmern ein deutlicher Wettbewerbsnachteil entstehen.**

**Von daher haben alle Entwicklungsvarianten am bestehenden Standort in der Rudolf-Diesel-Straße zur Folge, dass der Lebensmittelvollsortimenter in wenigen Jahren aufgegeben werden muss.**

**Hinsichtlich möglicher Standorte, deren Lage als integrierter im Gemarkungsgebiet Anspach betrachtet werden kann, liegen keine weiteren Flächenpotentiale vor. Dies zeigt sich auch durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes durch die Stadt Neu-Anspach in direkter Nachbarschaft zum Planstandort des neuen EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters.**

9. [REDACTED], Schreiben vom 21.09.2018

im Oktober stimmen die hessischen Bürger darüber ab, ob das Thema Nachhaltigkeit neben dem schon bestehenden Ziel des Umweltschutzes in die Hessische Verfassung aufgenommen werden soll. Dieser Vorschlag kommt von einer Kommission, die von Vertretern aller Parteien besetzt und von Fachleuten beraten wurde. Mit den Staatszielen sollen allen staatlichen Ebenen inhaltliche Ziele vorgegeben werden. Sie verpflichten alle staatlichen Akteure dazu, dem jeweiligen Staatsziel einen möglichst hohen Stellenwert zuzuweisen. Diese Ziele sollen auch bei Abwägungsfragen Orientierung bieten. Wenn nun zeitgleich mit dieser Festlegung eines weiteren Staatszieles in Neu-Anspach beschlossen wird, weitere Freiflächen zu bebauen, so kann man sich als Bürger nur wundern über die wenig weitsichtigen Entscheidungen. Generell steht die weitere Bebauung einer Grünfläche angrenzend an eine Bachau im krassen Gegensatz zu den von den Neu-Anspacher Bürgern als wichtigsten erachteten Vorteil ihrer Gemeinde. Nachzulesen in dem Ergebnis zur Umfrage, präsentiert bei der ersten Bürgerwerkstatt „Neu-Anspach 2040“. Natur und Landschaft sind in Anspach gefragt.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Art. 26c der Hessischen Verfassung lautet: „Der Staat, die Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen bei ihrem Handeln das Prinzip der Nachhaltigkeit, um die Interessen künftiger Generationen zu wahren.“ Es handelt sich hierbei um ein Staatsziel, das im konkreten Einzelfall mit anderen, ggf. auch in Konflikt stehenden Staatszielen und nachgeordneten Rechtsnormen abzuwägen ist, zum Beispiel mit Art. 26d, der die Förderung der Infrastruktur als Staatsziel definiert. Welchem Ziel jeweils der Vorrang einzuräumen ist, obliegt der politischen Entscheidung und steht der rechtlichen Klärung offen. Ein Verstoß gegen die Verfassung ist damit nicht verbunden.**

In den Siebzigerjahren war Neu-Anspach eine aufstrebende Kommune, die mit umfangreicher Flächenversiegelung von sich reden gemacht hat. Die Zeiten, in denen man so flächenfressend expandiert hat, müssen absolut der Vergangenheit angehören. Passend dazu eine Stellungnahme des Umweltbundesamtes aus diesem Jahr. Die dort geforderten innovativen Konzepte lassen in Neu-Anspach auf sich warten und sind dringlich anzugehen.

**„Flächensparen heißt, weniger Flächen für Siedlungen und Verkehr zu beanspruchen und fruchtbare Böden zu erhalten. Mit innovativen Konzepten sollen Flächen umweltschonend und effizient genutzt werden. Im Fokus stehen die Flächen für Wohnen, öffentliche Zwecke, Handel, Gewerbe, Industrie, Freizeit und Sport sowie für den Land-, Wasser- und Luftverkehr.**

**Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2014 wurde täglich eine Fläche von 69 Hektar neu ausgewiesen — meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 100 Fußballfeldern. Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich. Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“**

Wenn man sich die verschiedenen Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung in Neu-Anspach anschaut, wird deutlich, dass die Stadt nicht mit einem weiteren großen Bevölkerungszuwachs rech-

nen kann. Wenn ich jetzt noch die Statistiken betrachte, die eine erhebliche Zunahme des Online-Handels, auch gerade im Bereich der Lebensmittel betrachte, erscheint es mir als Neu-Anspacher Bürgerin völlig unverständlich, dass eine weitere Grünfläche aufgrund des Wunsches eines (!) Neu-Anspacher (?) Unternehmers unwiederbringlich versiegelt wird. Das Ganze wird noch getoppt, durch die im gleichen Zuge geplante Ansiedlung weiterer Betriebe im selben Bereich. Neu-Anspach muss sich auch die Ziele der Hessischen Verfassung und die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie zu eigen machen.

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

***Es ist nicht davon auszugehen, dass der Lebensmittel-Versandhandel in den nächsten Jahren einen dominanten Marktanteil in Neu-Anspach gewinnt. Aufgrund des Bevölkerungswachstums in der Region ist von einem Bevölkerungsanstieg auch in Neu-Anspach auszugehen. Insofern wird es für wichtig gehalten, attraktiven zeitgemäßen Lebensmittelmärkten Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Der Standort liegt in der Nähe des bereits etablierten Edeka-Standortes und wird diesen ersetzen. Der Einkauf dort ist wie bereits am derzeitigen Standort mit anderen Wegen kombinierbar. Der Standort ist auch fußläufig, mit Busverbindung in ca. 500m Entfernung und mit dem Fahrrad erreichbar.***

Zu fordern ist eine genaue Untersuchung der Bachaue. Diese wurde bisher nicht betrachtet. Jeder mit der Materie Befasste weiß, dass man bestimmte ökologische Topi nicht mit einer Meterzahl abgrenzen kann. Jedes spezifische Gebiet beeinflusst das neben liegende und kommt mit ihm in ein Wechselspiel. Die Bachaue hier mit 50 Metern Reichweite zu begrenzen widerspricht jeder fachmännischen Betrachtung. Man kann also jetzt schon davon ausgehen, dass diese Aue durch den Bau selbst mit den erheblichen Materialbewegungen und dem großflächigen Materialaustausch wie auch die spätere Nutzung und Versiegelung der benachbarten Fläche nachhaltig beeinflusst und in ihrer Wertigkeit beschädigt ist. Diese Bedenken konnten durch die bisher beauftragten Untersuchungen nicht abwendet werden.

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

***Die Abgrenzung der Aue erfolgt nach fachlichen Gesichtspunkten, insbesondere der Geologie und der hydrologischen Bedingungen. Vorliegend ist die Aue nicht betroffen.***

Das gesamte Gebiet ist für den klimatischen Ausgleich als Frischluftschneise für Neu-Anspach von herausragender Bedeutung. Es kann nicht sein, dass hierauf keine Rücksicht genommen wird. Das gleiche gilt für das Gebiet als Retentionsfläche. In Trockenperioden — also top aktuell — dient dieses Gelände in hervorragender Weise der Speisung der Usa. Die Aue wirkt hier durch die relativ hoch gelegenen Randbereiche wie ein Trichter, der dem Bach Wasser zuführt. In Zeiten mit vielen Niederschlägen oder Starkregen nimmt dieser Bereich viel Wasser auf und bremst das allzu schnelle Ansteigen der Wasserpegel.

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

***Das Tal der Usa fungiert als Abflusskorridor für Kaltluft, dient im Bereich des Plangebiets aufgrund seiner von der Ortslage abgewandten Lage aber nicht der Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten. Im Übrigen bleiben sowohl das Bachtal als auch der Gehölzgürtel an der Usa und am Gegenhang erhalten, sodass sich keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen abzeichnen. Hinsichtlich der angesprochenen Eignung des Gebiets als Retentionsfläche sei darauf hingewiesen, dass das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Usa liegt.***

Gleichfalls ist es abzulehnen, weiter dem Gebot der letzten Jahrzehnte zu folgen und Bedarfsflächen für den Alltagskonsum an den Rand der Stadt zu legen, ohne Erreichbarkeit durch den ÖPNV. Jede fortschrittliche und in die Zukunft denkende Kommune wird ihre Kraft darauf legen müssen, die Innenstandbereiche nicht veröden zu lassen. Der neue geplante Standort für EDEKA liegt nicht im von den Bürgern angenommenen Gewerbegebiet, wo bisher das Auto abgestellt und zu Fuß der Wechsel zwischen den einzelnen Anbietern vorgenommen wird. Ein neuer Lebensmittelmarkt außerhalb auch dieses Gebietes wird weiteren Autoverkehr nach sich ziehen.

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

***vgl. die o.g. Ausführungen.***

Völlig unklar blieb in der Präsentation durch den Fachmann, wie die Aufwertung der Ausgleichsfläche aussehen soll. Diese Pläne müssen vorab genau bekannt sein. Hier ist zu bezweifeln, ob eine an mehrere Großmärkte gelegene Fläche die Funktion einer Ausgleichsfläche bedienen kann. Diese sind

ja nicht nur eine gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahme. Sie sollen ja vor allem den Bürgern eine Aufwertung des Gebietes bieten. Dies scheint mit der vorgesehenen Fläche nicht möglich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Frage des Ausgleichs wird abschließend erst zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans geregelt. Die bereits festgesetzte Fläche soll hier lediglich einen Teil des Bedarfs abdecken. Die vorgesehene Wiederherstellung einer extensiv genutzten Feuchtwiese ist aber fachlich sinnvoll.**

Zu wenig sind Überlegungen bekannt gemacht worden, wie eine Aufwertung des Marktes am bisherigen Standort möglich sind. Hier gibt es sicher gute Beispiele aus anderen Kommunen, denen man folgen könnte. Der Ruf der Stadt Neu-Anspach als fortschrittliche Kommune im Sinne von Umweltschutz, Nachhaltigkeit und Vorsorge für ihre Bürger würde dies sicher sehr dienen.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit befasst.**

**Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse eine Erschließungsplanung sowie eine Vorplanung zur Ver- und Entsorgung eingeholt.**

**Die Stadt ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.**

**Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.**

10. [REDACTED], eMail vom 25.09.2018

Das Gelände soll so bleiben.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

11. [REDACTED], eMail vom 18.09.2018

Ich sehe die Erweiterung des Gewerbegebietes durch den Bereich „In der Us“ nach wie vor kritisch und bin dagegen, hier weitere Natur-/landwirtschaftliche Flächen zu zerstören. Auch befürchte ich hier den Anfang für weitere Gewerbeflächen entlang der Heisterbachstraße, was es auf alle Fälle zu verhindern gilt. Wir sind auch irritiert, dass zunächst nur von einem EDEKA-Markt die Rede war und uns nun ein ganzes Gewerbegebiet „untergejubelt“ werden soll. Es kann nicht immer noch mehr und noch mehr Gewerbe geben, irgendwann ist mal Schluss. Es sollte eher in Freizeitwert und Ästhetik der Stadt und Umgebung investiert werden, um Neu-Anspach lebenswert zu machen, so dass die Menschen hier auch gerne wohnen.

Wir sehen allerdings ein, dass EDEKA einen größeren Flächenbedarf hat. Als unmittelbar betroffener „Nachbar“ am neuen Standort EDEKA befürchten wir eine zusätzliche Sicht- und Lärmbelästigung. Wenn diese beiden Faktoren im Griff gehalten werden können, würden wir die „Kröte“ aber schlucken. Auf eine weitere Gewerbebebauung sollte aber verzichtet werden, um die Umgebung nicht noch weiter zu verschandeln.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Angemerkt sei, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in Ihrer Sitzung am 7.2.2019 beschlossen hat, die Grundsatzentscheidung vom 21.7.2018 fortzuschreiben und gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB gemeinsam den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und den Bebauungsplan Gewerbegebiet In der**

**Us aufzustellen. Die Stadt Neu-Anspach hat einen nachgewiesenen Bedarf an Gewerbeflächen, dem sie gegenwärtig nicht nachkommen kann.**

**Die Stadt Neu-Anspach hat parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse eine Erschließungsplanung sowie eine Vorplanung zur Ver- und Entsorgung eingeholt.**

**Die Stadt ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.**

**Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.**

Als Sichtschutz sollte die Baum- und Strauchbepflanzung am Hang rückwärtig zu den Häusern Bahnhofstraße 150/152 auf alle Fälle beibehalten, bzw. verstärkt werden.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Es ist vorgesehen, südlich des Markts eine Bepflanzung vorzunehmen.**

Zusätzlichen Lärm erwarten wir nicht, da uns Herr Kauffmann versicherte, dass die Klimaanlage sehr leise sind. Lärm vom Parkplatz wird hoffentlich durch das Gebäude selbst gedämpft. Kritisch sehe ich aber den nächtlichen, frühmorgentlichen Anlieferverkehr (offene Fenster im Sommer). Ich schlage vor, im Anlieferbereich seitlich zum Tal hin noch eine Wand zu ziehen, um hier den Lärm zu mindern (ist vielleicht ja auch geplant, ging nicht so eindeutig aus den Plänen hervor).

Es gilt auch zu beobachten, ob zusätzlicher Lärm durch die Tallage (Wiederhall vom Stabelstein) stattfindet. Sonst sind ggfs. später noch Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Diese gelangt zu dem Ergebnis, dass kein Konflikt zwischen geplanter Nutzung und vorhandener Nutzung zu erwarten ist.**

12. [REDACTED], eMail vom 19.02.2018

Das oben genannte Bauvorhaben macht uns, wie auch einem Großteil der Abgeordneten, "Bauchschmerzen". Dabei stehen keine Eigeninteressen im Vordergrund, da wir weit weg von dem geplanten Baugebiet wohnen. Uns geht es allein um die Erhaltung der schönen Landschaft im Usgrund. Einerseits setzt sich die Stadt Neu-Anspach in verschiedenen Projekten für die Erhaltung der Natur ein, andererseits soll hier eine für Mensch und Natur wertvolle Auenlandschaft zerstört werden und somit vielen Tieren, Insekten und Pflanzen der Lebensraum entzogen werden. Das ist ein Frevel an der Natur und macht uns wütend.

Wir können verstehen, dass die Stadt Interesse an den Gewerbeeinnahmen hat. Da sich aber bereits der Lidl-Markt und der Rewe-Markt in Neu-Anspach vergrößert bzw. vergrößern will, sollte man von der Verlegung des Edeka-Marktes absehen oder einen anderen Standort suchen, z. B. im Gewerbegebiet. Eine Verbesserung der engen Räumlichkeiten des Edeka-Marktes am jetzigen Standort ist sicher auch mit kleineren Um- oder Anbauten zu erreichen. Falls dies überhaupt notwendig ist. Wir sind der Meinung, in Neu-Anspach ist das Angebot an Lebensmitteln jetzt schon mehr als ausreichend und ein weiterer großer Supermarkt nicht erforderlich. Hierfür solch eine Naturfläche zu vernichten, ist unverantwortlich.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Nutzung von Gewerbegebietsflächen für Handelsflächen wird seitens der Raumordnung beanstandet. Entsprechende Gespräche hatten bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebiets „Am Kellerborn“ mit der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Landesplanungsbehörde stattgefunden. Eine weitergehende Inanspruchnahme von Gewerbegebietsflächen wurde nicht unterstützt. Vor der Inanspruchnahme des hier in Rede stehenden Standorts wurden Alternativen ausgelotet und**

**ausführliche Gespräche mit der Stadt und den zuständigen Behörden geführt. Im Ergebnis verblieb der hier in Rede stehende Standort.**

Dieser Meinung sind sicher sehr viele Neu-Anspacher Bürger. Vielleicht lässt sich das Baugenehmigungsverfahren noch stoppen. Dies wäre ein großer Gewinn für die Natur und für die Stadt Neu-Anspach.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit befasst.**

**Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse eine Erschließungsplanung sowie eine Vorplanung zur Ver- und Entsorgung eingeholt.**

**Die Stadt ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.**

**Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.**

**Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)**