

Protokoll

Nr. XII/8/2017

der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

vom Donnerstag, dem 24.08.2017

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:20 Uhr

I. Vorsitzender

Lang, Wilfried

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Bosch, Corinna
Gerstenberg, Petra
Henrici, Rainer (ab Top 3.1)
Höser, Roland
Kirberg, Till
Kulp, Kevin
Lurz, Günther
Maas, Rudi
Strutz, Birger
Töpferwien, Bernd

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Bohusch, Gudula
Gemander, Reinhard

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Hollenbach, Werner

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

Scherer, Rolf	Seniorenbeirat
Adler, Julian	Planungsbüro Holger Fischer

VII. Schriftführerin

Feldmann, Viola

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

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/7/2017 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 07.06.2017

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/7/2017 des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss vom 7.6.2017 zu genehmigen

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung

Entfällt

3. Beratungspunkte

**3.1 60-17-05 Bebauungsplan Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße, Stadtteil Anspach - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 163/2017**

Rudi Maas spricht sich für die Beibehaltung der im jetzigen Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungswerte aus.

Till Kirberg erklärt, dass er sich eine Ausnutzung ähnlich dem Wohn- und Geschäftshaus Gustav-Heinemann-Straße 2/4 vorstellen kann.

Petra Gerstenberg gefällt die geplante Innenentwicklung gut. Sie schlägt vor, erst einmal die Bebauungskonzepte der Bauträger abzuwarten.

Bürgermeister Thomas Pauli plädiert dafür, die Ausnutzungswerte nach Vorlage der Bebauungskonzepte festzulegen.

Kevin Kulp begrüßt, dass an diesem Standort mehr Wohnraum geschaffen werden soll. Allerdings sollte seiner Meinung nach im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass 30 % der Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum (Mietobergrenze 8,50 €/m²) verwirklicht werden. Er verweist hierbei auf § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB und stellt dies zum Antrag.

Viola Feldmann erwidert, dass es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt.

Anmerkung:

Die Ermächtigung nach § 9 Abs 1 Nr. 8 BauGB – „einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“ – greift hier nicht. Bei dieser Festsetzung muss der begünstigte Personenkreis genau bezeichnet werden. Zu denken ist hierbei an Senioren, Studierende oder Behinderte. Ein geringes Einkommen allein verursacht keinen besonderen Wohnbedarf i.S.d. Nr. 8 (BVerwG Bschluss vom 17.12.1992 – 4 N 2/91 BVerwGE 91, 318- Kommentierung Battis/Krautzberger/Löhr (2014)Baugesetzbuch 12. Auflage, München: CH.Beck

Bernd Töpferwien hält die geplante Bebauung an der Stelle grundsätzlich gut, ist aber der Auffassung, dass frühzeitig mit den Anwohnern gesprochen werden soll. Er regt in diesem Zusammenhang auch an, alle Einwohner der Stadt über Flyer, Homepage oder NAN über die Großbauvorhaben in der Stadt zu informieren.

In der weiteren Aussprache wird dann festgelegt, in die Beschlussfassung jetzt schon die Maßgabe mit aufzunehmen, dass die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0 nicht überschritten werden darf.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

den Antrag von Kevin Kulp abzulehnen.

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

Weiter wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan für das Quartier An der Eisenbahn/Auf dem Burgflecken/Bahnhofstraße, Stadtteil Anspach nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6 a Baunutzungsverordnung 2017 mit der Maßgabe, dass die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0 nicht überschritten wird.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstücke 14 bis 25.

2. die Bauherren zu verpflichten, die gesamten Kosten für das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren und für notwendige Veränderungen bzw. Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu übernehmen.

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

3.2 60-16-07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung (Michelbacher Straße)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger

Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

2. Entwurfsbeschluss

Vorlage: 173/2017

Bernd Töpfer erkundigt sich, ob in den Schalltechnischen Gutachten auch Reserven für ein stärkeres Verkehrsaufkommen berücksichtigt ist.

Julian Adler führt dazu aus, dass generell Prognosereserven in den Gutachten berücksichtigt werden.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung, 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 eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

1. Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 20.12.2016, AZ III 31.2-61 d 02/01-100

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

Der ca. 0,3 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Fläche für die Landbewirtschaftung und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Sammelstellungnahme des Hochtaunuskreises keine Anregungen vorgetragen hat, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bebauungsplanänderung. Es wird jedoch angeregt zu bedenken, ob der Name des Bebauungsplanes in Anbetracht eines festgesetzten Wohngebietes der Klarheit dient.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauleitplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan angenommen.

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.

**2. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 20.01.2017, Az.: 60.00.02**

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

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

Mit dem oben genannten Bauantrag beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen derzeit als Ausgleichsfläche (Blühfläche mit 4 Lerchenfenstern) festgesetzten Bereich, innerhalb des Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt, baulich für den sozialen Wohnungsbau nutzen zu können. Hierzu soll der nordwestliche Teilbereich der Fläche in einer Größe von ca. 2.500 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Geplant ist die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten.

Zur Kompensation des mit der Planung einhergehenden Eingriffes in bestehende und rechtskräftige Ausgleichsflächenstrukturen ist die Anlage von 5 jeweils 8 m breiten Streifen geplant, die wechselweise als extensive Frischwiese und Blühstreifen genutzt werden sollen. Dabei unterscheiden sich die Mahd- bzw. die Neuansaatzeitpunkte der verschiedenen Streifen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu der Planung ist landwirtschaftlich fachlich sowie aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft folgendes mitzuteilen:

- Durch die geplante Bebauung werden 2.500 m² hochwertige landwirtschaftliche Fläche unwiderruflich versiegelt unter Verlust aller Bodenfunktionen.
- Die geplanten Streifen innerhalb der Ausgleichsflächen sind wirtschaftlich landwirtschaftlich nicht nutzbar und stellen reine Pflegeflächen dar, die einen erheblichen Pflege- und Kostenaufwand verursachen werden, um diese in dem festgesetzten Zustand erhalten zu können.
- Die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen Flurstücke befinden sich beide in der Mitte zusammenhängender Bewirtschaftungseinheiten, die mit Umsetzung der Planung zerschnitten werden. Im Rahmen einer gerechten Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft ist zu fordern die geplanten Ausgleichsmaßnahmen an die Randzonen der Schläge zu verlagern, um die Bewirtschaftbarkeit der verbleibenden Restflächen zu gewährleisten.
- Die in den Festsetzung enthaltene Schließung der Drainagen im Bereich der Ausgleichsflächen führt zu einer Vernässung nicht nur der von der Planung umfassten Parzellen, sondern hat auch Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und greift damit kurz- bis mittelfristig in den Wert von fremden Eigentum ein, da die Drainagen nicht nur die Einzelflächen entwässern, sondern im Verbund verlegt sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung zu einer deutlichen Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft führt, insbesondere aufgrund der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird dringend gebeten diese in Ihrer Lage aber auch in ihrer Ausgestaltung in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft zu überarbeiten.

Die Verschließung der Drainagen muss aufgrund der Auswirkung auf die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und damit auch auf Flächen die sich nicht im städtischen Eigentum befinden aus der Planung ersatzlos entnommen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen entsprochen.

Seitens der Stadt Neu-Anspach haben Gespräche mit den Vertretern der Landwirtschaft und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Im Ergebnis war es möglich die Fläche Flur 4, Flurstück Nr. 98 (alt) durch ein vereinfachtes Umlegungsverfahren zu tauschen. Dadurch wird zumindest die Bewirtschaftungseinheit In der Gaulswiese nicht mehr zerstört. Die Kompensationsfläche Flur 4, Flurstück Nr. 110/3 Im Häuser Grund wurde vom Bewirtschafter soweit akzeptiert, so dass die Stadt Neu-Anspach nunmehr davon ausgeht durch die entsprechende Neuordnung der Fläche und der Einigung mit dem Bewirtschafter den hier vorgetragenen Bedenken soweit wie möglich Abhilfe schaffen zu können.

Der **Fachbereich Ordnungs-, Straßenangelegenheiten und Verwaltungsservice** begrüßt die Planung und die damit verbundene Förderung des Baus von Sozialmietwohnungen und weist unter dem Aspekt der Wohnbauförderung darauf hin, dass für eine wirksame Unterstützung von am Wohnungsmarkt besonders benachteiligter Haushalte, insbesondere Beziehern sehr kleiner Einkommen und von Transferleistungen eine Neuausrichtung der Fördersystematik vorgenommen werden müsste. Dies bedeute einerseits eine weitest gehende Konzentration der Fördermittel auf den Mietwohnungsneubau zu Lasten der bisherigen Eigentumsförderung, andererseits müsse der Mietwohnungsbau noch zielgerichteter ausgerichtet werden.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt die eingereichte Planung hinsichtlich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt zu Kenntnis. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie von Verkehrsflächen mit einer Fläche von rund 0,3 ha. Des Weiteren sollen zwei Kompensationsflächen mit einer Größe von insgesamt rund 3.550 m² planungsrechtlich gesichert werden. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, bitten wir die folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen zu berücksichtigen und die Unterlagen entsprechend zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Planung

Ergänzend zu den Ausführungen der Begründung auf S. 6 sieht der Regionale Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vor. Laut des allgemeinen Textteils zum Regionalen Flächennutzungsplan sollen diese Gebiete von einer Bebauung bzw. Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern könnten, freigehalten werden. Die vorgesehene Änderung kann demnach nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Es ist zu prüfen, ob es zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima bei Umsetzung der Planung kommen kann, oder ob die Kalt- und Frischluftschneise bzw. die Kalt- und Frischluftentstehung entscheidend beeinträchtigt wird. Hierzu merken wir auch an, dass die im Umweltbericht auf S. 13 beschriebenen Minimierungsmaßnahmen nur teilweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/Reg FNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben. Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen (vgl. auch Stellungnahmen RP Darmstadt 26.01.2016 und Regionalverband FrankfurtRheinMain 03.01.2017).

Eingriffsregelung

Innerhalb der textlichen Festsetzungen ist zu erläutern, wie viele Sträucher pro Symbol (Anpflanzung von Laubsträuchern) gepflanzt werden sollen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Bebauungsplan gibt es kein entsprechendes Symbol.

Gemäß der Bilanzierung bzgl. der Grundstücksfreiflächen (Biototyp 11.221) ist in einer textlichen Festsetzung zu regeln, dass 50 % der Grundstücksfreiflächen (exklusive der festgesetzten Heckenpflanzung) zu begrünen sind.

***Der Anregung wird wie folgt entsprochen:
In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung integriert, die den Mindestanteil der Begrünung der Grundstücksfreiflächen auf 30 % festsetzt.***

Im Hinblick auf die angedachte Ausgleichsfläche „Plankarte 2“ ist anzumerken, dass es sich nach aktuellen ALKIS-Daten hierbei um das Flurstück Nr. 110/3 handelt, nicht wie in den Unterlagen angegeben um das Flurstück Nr. 110/1. In den Festsetzungen wäre aufzuführen, dass es sich bei den externen Ausgleichsflächen um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen handelt. Das bedeutet, dass diese Flächen vor Eingriff funktionsfähig hergestellt sein müssen. Der Abschluss der Maßnahmenumsetzung ist der UNB anzuzeigen und Berichte über Effizienzkontrollen sind zeitnah zu übermitteln. Weiter weisen wir darauf hin, dass sich eins der Flurstücke nicht im Eigentum der Stadt befindet und daher eine dingliche Sicherung erfolgen muss, damit dieses Flurstück als Ausgleichfläche anerkannt werden kann.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Flurstücksbezeichnungen werden angepasst. Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstückes Flurstück 110/3. Es fand eine Vermessung zur Ausweisung eines Uferrandstreifens (Flurstück 110/2) statt, die noch nicht im Kataster übernommen war.***

In der Tabelle 2 (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz) ist der Biotopwert für die befestigte Fläche nach Umsetzung der Planung von „1.350“ Punkten auf „1.530“ Punkte zu korrigieren.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Bilanzierung wird entsprechend geändert.***

Artenschutz

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt festgesetzte Kompensationsmaßnahme dient im Wesentlichen dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die naturschutzrechtliche Kompensation ist überwiegend mittels Ökokontomaßnahmen erfolgt. Mit der Anlage einer Blühfläche bzw. Feldlerchenfenstern soll der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden. Diesen Sachverhalt sollte man in der Begründung (S. 7) verdeutlichen.

Wir weisen darauf hin, dass die Planfläche Teil des Schutzkonzeptes für die gefährdeten Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn, auch im Zusammenhang mit den B-Plänen Westerfeld West 1. und 2. BA, Heisterbachstraße und Gewerbegebiet Kellerborn ist.

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Umweltbericht (als Teil der Begründung) wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.***

In einem artenschutzfachlichen Planungsbeitrag ist auf die geplante Veränderung der ursprünglichen Kompensationsfläche im Hinblick auf ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen bzgl. der europarechtlich geschützten Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn einzugehen. Es ist zu klären, ob die restliche ausgewiesene Kompensationsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung noch als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann (Stichwort u. a. Kulissenwirkung bei der Feldlerche), oder ob auch für diese Fläche ein Ersatzhabitat notwendig wird. Des Weiteren ist unklar, ob die vier festgesetzten Feldlerchenfenster in die verbleibende Kompensationsfläche integriert werden können. Weiter wäre im Fachbeitrag zu ergründen, ob es möglicherweise zu Zielkonflikten zwischen der bestehenden Artenausstattung und der Maßnahmenumsetzung auf den externen Ausgleichsflächen kommen kann.

Wir regen an, für die Prüfung auf mögliche Eintritte der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ des Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2015) zu verwenden.

Wir empfehlen, vorsorglich den Hinweis auf den speziellen Artenschutz in den textlichen Festsetzungen (unter Punkt D Hinweise) wie folgt zu ergänzen:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- a) *Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,*
- b) *Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,*
- c) *Gehölzrückschnitte und —rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. — 30.09.) durchzuführen,*
- d) *außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.*

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmereprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Unterlagen werden – wie vorgesehen – um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt, der die besagten Fragestellungen behandelt. Angemerkt sei, dass der angesprochene Hinweis bereits unter Ziffer D3 Planbestandteil ist.

Weitere Hinweise, Anregungen und Empfehlungen

Der vorhandene, gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine 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 den Baugrundstücken stehen. Insbesondere bei den bestehenden Ufergehölzen ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft das Bauvorhaben, für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

Die Baugrenze am Westrand des Plangebietes sollte mind. 8 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze aufweisen. Andernfalls muss davon auszugehen werden, dass das Gebäude ohne Abstand zur angedachten 4 m breiten Hecke errichtet werden kann und somit u.a. kein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung stehen wird. In diesem Zusammenhang weisen wir ebenfalls darauf hin, dass die geplante 4 m breite Abpflanzung für die Ortsrandgestaltung als nicht ausreichend betrachtet werden kann, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch zwei Vollgeschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss auszugleichen. Eine breitere Anpflanzung auch mit Gehölzen der Klasse 1 erscheint sinnvoll.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Bei der vorgesehenen Verwendung heimischer Sträucher, die eine durchschnittliche Wuchsbreite und -höhe von rd. 4-5 m aufweisen, ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke gut im zur Verfügung stehenden Bereich realisierbar. Eine landschaftsgerechte und ausreichende Ortsrandeingrünung kann nach hiesiger Auffassung auch durch die Anlage der zweireihigen Hecke erzielt werden, wenn die Vorgaben des Bebauungsplanes fachgerecht umgesetzt werden und die Pflegemaßnahme entsprechend der geplanten Entwicklung einer freiwachsenden Hecke erfolgt.

Entsprechend der Festsetzung 2.5.2 des bislang gültigen Bebauungsplans sollte auch für diese überarbeitete Planung eine Regelung getroffen werden, laut welcher pro 5 PKW-Stellplätze mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Entlang der Michelbacher Straße, dem Bereich in dem Stellplätze zulässig sind, wurden durch ein Planzeichen Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Bei diesem rd. 2.250 m² umfassenden Baugrundstück sind insofern keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Die Festsetzung B 2 sollte dahingehend ergänzt werden, dass aus naturschutzfachlicher Sicht eine Hecke dem baulichen Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk vorzuziehen ist.

Der Hinweis wird entgegen genommen.

Die Anregung wird als Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird gebeten.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** äußert erhebliche Bedenken gegen die Umsetzung des hier geplanten Bebauungsplanes.

Als erstes möchten wir auf unsere Stellungnahme (612-BI-674-14-27) vom 15.08.2014 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt verweisen. In unserer Stellungnahme bemängelten wir damals schon die „Ausschöpfung“ des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete (WA) im Bereich der Michelbacher Straße durch das damals geplante Gewerbegebiet in Verbindung mit den schon vorhandenen Gewerbenutzungen. Die weitere Bebauung entlang der Michelbacher Straße durch die neu eingereichte Planänderung führt, laut uns vorliegender Stellungnahme des TÜV Hessen vom 06.10.2016, zu prognostizierten Beurteilungspegeln von tags 55 dB(A) und nachts von 41 dB(A) an den Immissionsaufpunkten des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund des Heranrückens des geplanten allgemeinen Wohngebietes an die vorhandenen Gewerbegebiete erhöhen sich somit nochmals die prognostizierten Beurteilungspegel der Wohnnachbarschaft zu den Gewerbegebieten zum einen auf den Tagesrichtwert mit 55 dB(A), zum anderen wird eine Richtwertüberschreitung von 1 dB(A) erwartet. Damit ist das „Emissionspotential“ der Wohnbebauung der Michelbacher Straße, im Verhältnis zum neu geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht nur bereits ausgeschöpft, sondern in der besonders schutzwürdigen Nachtzeit schon jetzt überschritten. In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 15.08.2014 verweisen, in der wir auf gutachterlich nicht berücksichtigte, mögliche Emissionsquellen aus dem Bereich der Michelbacher Straße verwiesen. Dabei handelte es sich um die Annahme bereits vorhandener Luft-Wärme-Pumpen. Auch für den Fall, dass diese im Bereich des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes keine Auswirkungen haben sollten, muss die Entwicklungshemmung der Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der Geräuscherzeugung, der weiteren Nachbarschaft des neu geplanten Wohngebietes, nach unserer Meinung, im Abwägungsprozess eine besondere Gewichtung erhalten. Schon in unserer Ursprungsstellungnahme schlugen wir deswegen u. a. die zusätzliche Errichtung eines Lärmschutzwalles am damals geplanten Gewerbegebiet in Richtung der Michelbacher Straße vor. Mit der Umsetzung dieses Lärmschutzwalles sollte Entwicklungsmöglichkeit für andere TA- Lärm Quellen wieder gegeben sein. Weiter sollte hier angemerkt werden, dass Luft-Wärme-Pumpen in der Regel baugenehmigungsfrei errichtet werden dürfen, sodass, bei Lärmbeschwerden, evtl. aufwendige Klageverfahren entstehen können.

Zusätzlich führten wir in unserer Stellungnahme vom 15.08.2014 an, dass der angrenzende Bolzplatz keine Berücksichtigung in der damaligen gutachterlichen Bewertung fand. Das nun entstehende allgemeine Wohngebiet wird in mittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Bolzplatz geplant, ohne dass hierfür eine gutachterliche Beurteilung vorliegt. Wir sehen hierin ein Versäumnis und bitten um die Durchführung einer gutachterlichen Bewertung des Geräuschpotentials des mittelbar angrenzenden Bolzplatzes und anschließender Neuauslegung des Bebauungsplanes. Solange dies nicht erfolgt, können wir den Bebauungsplan zum momentanen Zeitpunkt nur ablehnen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach hat bezogen auf die Einwendungen der Unteren Immissionsschutzbehörde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Diese gutachterliche Stellungnahme liegt dem Bebauungsplan-Entwurf ebenfalls als Anlage bei. Die Stellungnahme befasst sich mit dem Thema Gewerbelärm und dem Thema Bolzplatz. Im Ergebnis wird an den getroffenen Festsetzungen bzw. Nicht-Festsetzungen festgehalten. Begründet ist es damit, dass seitens des Gutachters ausgeführt wird, dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich des Plangebietes welches in direktem Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung geplant ist, die

Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet zu realisieren ist. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in diesem Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit den schalltechnischen Belangen wird auch auf die Stellungnahme des RP Darmstadt vom 26.01.2016/2017 verwiesen. Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Die Stadt Neu-Anspach macht sich die Einschätzung des Gutachters im Rahmen ihrer eigenen städtebaulichen Abwägung zu Eigen.

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** bittet darum, den Hinweis auf Bodendenkmäler in den textlichen Festsetzungen (Abschnitt D, Punkt 2) dem neuen Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, S. 211 ff.) folgendermaßen anzupassen.

„Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern“

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Der Anregung wird entsprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der hessenAR-CHÄOLOGIE eigene Stellungnahmen vorbehalten bleiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass seitens der hessenArchäologie und des Landesamt für Denkmalpflege Hessen keine Anregungen vorgetragen worden sind.

3. Hessischer Bauernverband e.V. - Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. Schreiben vom 19.01.2017

Hiermit wollen wir als Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. - auch namens der betroffenen Mitgliedsbetriebe - zu obigen Planungen Stellung nehmen:

1. Grundsätzlich wird unsererseits bezweifelt, dass die vorliegenden Planungen ohne eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes von statten gehen kann. Landwirtschaftlichen Flächen wird in der Regionalplanung inzwischen ein gesteigertes Augenmerk gewidmet, so dass solche Flächen nicht ohne weiteres zur kommunalen Disposition stehen können. Wir regen daher jedenfalls an, den Regionalverband zu involvieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/Reg FNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben. Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuauflistung des RPS/RegFNP erfolgen (vgl. auch Stellungnahmen RP Darmstadt 26.01.2016 und Regionalverband FrankfurtRheinMain 03.01.2017).

2. Die Notwendigkeit des Bebauungsplanes und der einhergehenden Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche wurde bislang nicht ausreichend dargelegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Fläche im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA soll in Verlängerung der Bebauung Michelbacher Straße das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Wohnbebauung soll die Kriterien erfüllen, die einen sozial

geförderten Wohnungsbau gestellt werden. Planziel des hier in Rede stehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. Bauabschnitt“ 1. Änderung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zu Lasten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft. Ergänzend werden in unmittelbarer Nähe Ersatzflächen zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffs festgesetzt.

Die Stadt Neu-Anspach verfügt insgesamt über kaum noch Wohnbaulandentwicklungsmöglichkeiten. Die Fläche schließt sich unmittelbar an die Bebauung Michelbacher Straße an. Zudem sind die Bereiche nördlich der Michelbacher Straße ebenfalls für die Erschließung von Wohnbauflächen vorgesehen (Bebauungsplan Westerfeld 3. und 4. Bauabschnitt). Die Konzeptionen hierfür gehen auf die letzten 10 Jahre zurück. Die Inanspruchnahme dieser Fläche wird insofern als vertretbar angesehen.

- 2.1 Auch wenn die Stadt Neu-Anspach die Eigentümer von Baulücken angeschrieben und zu einem großen Teil negative Antwort erhalten hat, sehen wir in Neu-Anspach ein Nachverdichtungspotential. Es wurde in den eigenen Ausführungen darauf hingewiesen, dass Eigentümer von 8 Baulücken Bereitschaft gezeigt haben, entsprechende Fläche zu verkaufen. Warum diese nicht erworben wurden, an Stelle hochwertige Freifläche zu nutzen, ist nicht nachvollziehbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Flächen befinden sich nicht in Eigentum der Stadt Neu Anspach und sind teilweise inzwischen auch bebaut worden. Darüber hinaus sind diese Flächen für die Umsetzung des geplanten Geschosswohnungsbaus zu klein.

- 2.2 Verschärfend kommt hinzu, dass Flächen genutzt werden, die bereits als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herhalten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Flächen, die in einem anderen Verfahren als hochwertiger Ersatz extra angelegt wurden, nunmehr wieder geopfert werden sollen mit der Konsequenz, dass ein noch größerer Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geschaffen wird, der zu weiteren Flächenverlusten führt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine leichte Irritation über die Ausweisung einer Kompensationsfläche und die unmittelbar darauf folgende Inanspruchnahme eines Teilbereichs davon, kann nachvollzogen werden. Unbeachtlich dessen, spricht die bereits vorhandene Erschließung für diese Entwicklung.

- 2.3 Die Planungen widersprechen nach alledem dem Flächenschutzgebot des § 1a) BauGB.

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

3. Im Zuge der Planungen kommt es zur Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sollen auf 2 Flurstücken realisiert werden, die in Mitten von bestehenden Bewirtschaftungseinheiten liegen. Wir lehnen die geplante Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.

Wir möchten in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf § 15 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz hinweisen. Dort heißt es:

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Es sind unseres Erachtens zwingend Alternativen zu prüfen, da nicht nachvollziehbar ist, warum Bewirtschaftungsschläge auseinandergerissen werden und so die Agrarstruktur vor Ort maßgeblich verschlechtert wird. Der landwirtschaftliche Berufsstand schlägt insoweit die Nutzung von Ökopunkten vor. Sollte der Ersatz nur durch Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen möglich sein, muss dringend angeraten werden Flurstücke am Rand einer Bewirtschaftungseinheit zu wählen, wie bspw. Flurstück 100/1, um die Agrarstruktur vor Ort zu erhalten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Insbesondere zu den vorgreiflichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) haben ausführliche Gespräche mit der Landwirtschaft, den betroffenen Landwirten und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden die ursprünglich diese Flächen als für den durch die Kompensation für den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs als geeignet erachtet hatte.***

Im Zuge dieser Gespräche konnte das in der Kritik stehende Grundstück Flurstück 98 In den Gaulswiesen durch Flächentausch an das Ende einer Bewirtschaftungseinheit verlagert werden. Dadurch wird die Bewirtschaftungseinheit nicht zerrissen und die hier in Anspruch zu nehmende Fläche für die Kompensation wird an einen Randbereich gelegt, so dass der Eingriff und die Hemmnisse für die Landwirtschaft reduziert werden und gleichermaßen den Anforderungen an die Kompensation Rechnung getragen werden kann.

Bezüglich der 2. Fläche Flurstück 110/1 Im Häuser Grund wurde mit dem Bewirtschafter eine Einigung erzielt. Hier soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, der Mehraufwand für eine rebhuhngerechte Bewirtschaftung durch Reduzierung des Pachtzinses ausgeglichen werden.

Eine Inanspruchnahme des Ökokontos scheidet für diesen Ersatz aus, auch das angesprochen Grundstück Flurstück 100/1, das im Übrigen zu klein wäre.

- 3.1 Jedenfalls abzulehnen ist die geplante Kappung und Zerstörung von Drainagesystemen. Zwangsläufig wird hierdurch die gesamte bewirtschaftete Fläche vor Ort durch Vernässung in Mitleidenschaft gezogen. Aufgrund der Topographie können die negativen Auswirkungen auch alle überliegenden Flurstücke betreffen.

Die negativen Auswirkungen durch Vernässung auf eine Vielzahl weiterer landwirtschaftlicher Flurstücke sind zu vermeiden, in dem auf einen Verschluss der Drainagen verzichtet wird.

Nur rein vorsorglich verweisen wir darauf, dass hier seitens der Bewirtschafter und der Eigentümer der betroffenen Flächen Schadensersatzansprüche entstehen können.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bedingt durch den Flächentausch werden an dieser Stelle auch die Drainagen nicht zerstört, so dass den hier vorgetragenen Anregungen Folge geleistet werden kann.***

4. Wir lehnen die aufgezeigten Planungen aus agrarstrukturellen Gründen ab, sind aber bereit, das weitere Verfahren konstruktiv zu begleiten und bitten um Einbindung des landwirtschaftlichen Berufsstandes.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die durchgeführten Gespräche und der im Ergebnis erfolgte Flächentausch bzw. die Einigung mit dem Bewirtschafter dokumentieren, dass auch der Stadt Neu-Anspach an einem konstruktiven Austausch mit der Landwirtschaft und deren Vertretern gelegen ist.***

4. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 3.01.2017, Az.: Neu-Anspach 6/16/Bp

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Nördlich des Plangebiets ist eine „Wohnbaufläche, geplant“ als 3. Bauabschnitt des Neubaugebietes Westerfeld West dargestellt, östlich grenzt „Wohnbaufläche, Bestand“ im Bereich der bestehenden Wohnbebauung südlich der Michelbacher Straße an. Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**5. Syna GmbH
Schreiben vom 19.01.2017**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 03.01.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informiert und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hier 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.

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

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137.

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 Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

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

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.

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.

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

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an 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.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

2. den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3.3 60-16-02 Bebauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße-Süd, Stadtteil Anspach
1.Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
2.Entwurfsbeschluss
Vorlage: 194/2017

In der Aussprache wird angeregt, in den Kaufverträgen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Hinblick auf den Verzicht auf die Geltendmachung von Abwehransprüchen gegen Geräuschemissionen, die von den nahegelegenen Sportanlagen oder der Schießsportanlage des Schützenvereins Freischütz aufzunehmen. Außerdem soll in den Kaufverträgen ein Hinweis aufgenommen werden, dass der Stadt bekannt ist, dass das Baugelände feucht ist und es den Bauherren obliegt ein Bodengutachten einzuholen.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. zum Bebauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße –Süd, 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 eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 07.08.2017, Az.: 60.00.02

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

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

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine Fläche von 5.695 m² am südwestlichen Ortsrand von Anspach einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen. Der Geltungsbereich unterliegt derzeit weit überwiegend einer Nutzung als Pferdekoppel und Mähweide und ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist auf die erneute Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen hinzuweisen, so dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren ist. Die Flurstücke unterliegen jedoch schon seit vielen Jahren keiner erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung mehr, sondern werden ausschließlich im Hobby genutzt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des in anderen Bauleitplanverfahren der Stadt Neu-Anspach nachgewiesenen Bedarfs bei einem nur eingeschränkt noch vorhandenem Innenentwicklungspotenzial, wird die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung von weiterem Bauland im vorliegenden Fall zurückgestellt.

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

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das sich ergebende Biotopwertdefizit in Höhe von 94.939 Biotopwertpunkten soll durch die Zuordnung eines Teiles der Ökokontomaßnahme Nr. 25 „Umwandlung Fichtenbestände in Auwald“ in der Gemarkung Hausen-Arnsbach kompensiert werden. Diese Verwendung von Ökopunkten aus einer im Wald erfolgten Ökokontomaßnahme wird aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft begrüßt.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Süd“. Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines ortskernnahen Wohngebietes im bisherigen Außenbereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben bis zur Entwurfsfassung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

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

Verfahren

Es ist fraglich, ob die vorliegende Planung als „aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden kann. Aktuell stellt sich das Gebiet als Außenbereich mit nach Süden und Westen angrenzender, unbebauter und unbepannter freier Landschaft dar. Dies deckt sich mit den Zielen der Raumordnung für das Plangebiet. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt zur Regionalplanung (vgl. Begründung, S. 5 f.) in Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain zu prüfen und ggf. ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans einzuleiten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Planungsverband FrankfurtRheinMain wurde entsprechend am Verfahren beteiligt und hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch im Hinblick auf das Entwicklungsgebot keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Ferner hat auch die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt im Hinblick auf die Anpassung der Bauleitplanung an die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen Ziele der Raumordnung keine Bedenken geäußert.

Eingriffsregelung

Die im Bestand als Vielschnittrasen eingestufte Fläche, stellte sich bei einer Ortsbegehung ökologisch wertvoller dar als eine intensive Wirtschaftswiese und sollte mit mindestens 24 BWP in die Bilanz eingehen.

Für die Gartenhütte auf dem Flurstück 128/4 liegt keine Genehmigung vor. Da bei der Bilanzierung der letzte rechtmäßige Zustand anzunehmen ist, ist für die 6 m² ebenfalls der Nutzungstyp Weide anzunehmen.

In der Bestandskarte zum Umweltbericht sind neun Obstbäume dargestellt, in der Bestandsbilanz werden hingegen lediglich acht Stück aufgeführt. Weiter werden innerhalb der Bestandskarte vier Büsche dargestellt, welche in der Eingriffsregelung nicht bilanziert werden. Es wird darum gebeten, diese Differenzen zu prüfen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Hinblick auf den zugrunde gelegten Bestand und den im Zuge der vorliegenden Planung erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich geprüft und angepasst.

Unklar ist, ob sich die Regelung bzgl. der Anzahl der Pflanzen pro Quadratmeter (vgl. Festsetzung 1.7.1) auf die „gärtnerisch anzulegende bzw. natürliche Grünfläche“ bezieht oder nur auf die eigentliche „Gehölzfläche“. Dies muss klar gestellt werden. Aufgrund der flächenmäßig relativ kleinen Baugrundstücke wird es bei dieser Regelung, falls sie für die Gehölzflächen gilt, zu einer unzureichenden Durchgrünung der Grundstücke kommen. Wir bitten darauf zu achten, dass pro Grundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen ist und 10 % des Grundstücks flächig von Gehölzen bedeckt wird (1 Strauch pro 1 m²). Zu selbiger Festsetzung wäre zu erläutern, was unter dem Begriff „rechnerische Grundstücksfreifläche“ zu verstehen ist. Eindeutiger wäre es, wenn der Begriff „nicht überbaubare Grundstücksfreifläche“ verwendet werden würde. In diesem Zusammenhang wird darauf hin gewiesen, dass es bei den vorliegenden formulierten Festsetzungen und einer maximalen Ausnutzung der GRZ 2 (Nebenanlagen) zu einer theoretischen Versiegelungsmöglichkeit von 72 % der Grundstücksfläche kommen kann, welche gem. BauNVO nicht zulässig wäre.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 sind im „Allgemeinen Wohngebiet mindestens 70 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum / 50 m², 1 Strauch / 5 m².“ Satz 3 der Festsetzung ist dabei auf die eigentliche Gehölzfläche, d.h. auf die 50 % von 70 % der Grundstücksfreiflächen bezogen. Bei einem beispielhaften Baugrundstück von 500 m² ergibt sich nach Abzug der nach der vorliegenden festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und der gesetzlich zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze etc. i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % zulässigen Grundfläche insofern eine rechnerische Grundstücksfreifläche von 200 m². Wenn hiervon 70 % gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind, entspricht dies einer Fläche von 140 m² und einer Gehölzfläche von 70 m². Im Ergebnis wären somit z.B. ein Laubbaum sowie 14 Laubsträucher anzupflanzen. Mit der Festsetzung kann in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Laubsträuchern eine hinreichende Begrünung der privaten Grundstücksflächen gewahrt werden, ohne dass insbesondere die kleineren Baugrundstücke vorliegend unverhältnismäßig benachteiligt werden. Zudem kann durch die gewählte Begrifflichkeit eine einfache rechnerische Prüfung erfolgen. An der Planung wird daher in der bisherigen Form weiterhin festgehalten, zumal es sich bei den Vorgaben letztlich nur um den Mindestanteil handelt und darüber hinaus eine weitergehende Bepflanzung ohne weiteres zulässig ist.

Die Verwendung von Einzelsymbolen als Darstellung für die geplante Randeingrünung erscheint nicht zielführend, um eine vernünftige Ortsrandeingrünung zu realisieren (vgl. Festsetzung Nr. 1.7.2). Hierfür wäre z. Bsp. eine zweireihige, geschlossene und frei wachsende Laubholzhecke denkbar. Der Bereich sollte dementsprechend auch flächig, zeichnerisch festgesetzt werden. Hierbei wäre eine Streifenbreite von mind. 3 m zielführend.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen. Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 sind „je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten“. Mit der Festsetzung kann eine hinreichende Eingrünung der privaten Grundstücksflächen nach Süden und Westen erreicht werden. An der Planung wird daher in der bisherigen Form weiterhin festgehalten, zumal es sich bei den Vorgaben auch hier letztlich nur um ein Mindestmaß handelt und darüber hinaus eine weitergehende Bepflanzung ohne weiteres zulässig ist.

Bei der angegebenen Ökokontomaßnahme Nr. 25 der Stadt Neu-Anspach bestehen Unklarheiten. Diese Maßnahme wurde größtenteils bereits für den Bebauungsplan „Konrad-Adenauer Straße 23-25“ verbucht. Vermutlich ist beabsichtigt, die Ökokontomaßnahme Nr. 24 in der Gemarkung Anspach für die vorliegende Planung heranzuziehen, hier stehen noch 132.000 BVVP für eine Kompensation zur Verfügung. Die entsprechenden Angaben sind in den Unterlagen zu korrigieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmenfläche umfasst jedoch, wie bereits in den Planunterlagen aufgeführt, in der Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 2, das Flurstück 1/2 und eine Größe von insgesamt 27.835 m². Die Nummer der zugeordneten Ökokontomaßnahme ist ebenfalls zutreffend. Seitens der Stadt Neu-Anspach wurden der Unteren Naturschutzbehörde die Angaben mit der Bitte um redaktionelle Anpassung des Ökokontos bereits mitgeteilt; um entsprechende Korrektur wird weiterhin gebeten.

Artenschutz

Wie auch in den Unterlagen erwähnt wird, ist mit der Entwurfsfassung eine artenschutzrechtliche Prüfung einzureichen. Die Beschränkung der artenschutzfachlichen Erfassungen auf die angegebenen Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und *Maculinea-Arten* erscheint plausibel. Innerhalb des Gutachtens sind die potentiellen Habitateignungen der Baumhöhlen und der Gartenhütte aufzuzeigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen, welche sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ableiten in die textlichen Festsetzungen (mindestens als Hinweise) mit aufzunehmen sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

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. Es wird darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der westlich des Plangebiets stehenden Birken und Eichen zu achten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen und es werden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft als blütenreiche Staudensäume anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. 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 in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Bäume 1. Ordnung (vgl. Artenliste) erscheinen für die relativ kleinen Baugrundstücke nicht geeignet. Die Artenauswahl sollte mittels regionaltypischen Obstgehölzen ergänzt werden, eine entsprechende Liste ist bei der Unteren Naturschutzbehörde erhältlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen: Da vorliegend keine Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen sind, bedarf es keiner weiteren Vorgaben im Hinblick auf die Anlage von sog. Baumscheiben oder Pflanzscheiben. Im Übrigen kann den Anregungen zur Erhaltung und zum gegebenenfalls erforderlichen Ersatz anzupflanzender Gehölze mit den im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzungen bereits Rechnung getragen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird jedoch eine zusätzliche Vorschlagsliste zur Verwendung von

regionaltypischen Obstbäumen in den Umweltbericht aufgenommen, die der angesprochenen Liste der Unteren Naturschutzbehörde entspricht. Da die im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten als Artenauswahl jedoch nicht abschließend sind und in den textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keine verbindlichen Vorgaben enthalten sind, wird die Artenauswahl im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen nicht ergänzt. Da im Plangebiet darüber hinaus keine größeren, zusammenhängenden Obstbaumpflanzungen vorgesehen sind, wird auch von der Aufnahme weitergehender Vorgaben zur Verwendung entsprechender Arten in den textlichen Festsetzungen abgesehen.

Eine Regelung zur Begrünung der nordöstlich gelegeneren Parkplätze z. B. Randbegrünung mit jeweils einem Baumstandort, wäre wünschenswert.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Auf der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzten Fläche sollen Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze errichtet werden. Da die Fläche jedoch im Hinblick auf die Anzahl der Parkplätze optimal genutzt werden soll, wird auf die angeregten Vorgaben zur Begrünung verzichtet.

Es ist zu prüfen, ob in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen werden kann, dass bei der Anlage der gärtnerisch genutzten Grünflächen (vgl. Festsetzung Nr. 1.7.1) auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden soll. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen: In den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erwünschte Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) im Plangebiet aufgenommen. Von einer ausdrücklichen textlichen Festsetzung wird jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere aufgrund des Fehlens einer eindeutigen Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines entsprechenden Verwendungsverbotes abgesehen.

Wünschenswert ist eine gestalterische Festsetzung bezüglich einer Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer von Haupt- und/oder Nebengebäuden. Selbiges gilt für die im Umweltbericht vorgeschlagene Fassadenbegrünung.

Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift aufgenommen, nach der „flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 7° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden“. Von der verbindlichen Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird hingegen abgesehen, da im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes keine großvolumigen Baukörper ohne bauliche oder gestalterische Gliederung der Fassaden entstehen, die eine entsprechende Festsetzung rechtfertigen.

Einfriedungen sollten aus artenschutzfachlicher Sicht einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen, dies ermöglicht z. Bsp. Kleinsäugern weiterhin das Plangebiet zu durchqueren.

Der Anregung wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Zulässigkeit von Einfriedungen um die Vorgabe zur Einhaltung eines entsprechenden Mindestbodenabstandes ergänzt.

2. Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst Schreiben vom 30.06.2017, Az.: I 18 KMRD-6b 06/05-N 1075-2017

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Klarstellung in die Begründung zum Entwurf des Bbauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal kein begründeter Verdacht besteht, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und demnach eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.

3. Schützenverein Freischütz 1913 e.V., Neu-Anspach Schreiben eingegangen 16.02.2016

Der Schützenverein Freischütz mit Schießanlage im Steinchen legt hiermit Einspruch ein gegen das Vorhaben des Magistrates bzgl. Bbauungsplan Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße Nord.

Begründung:

Wir befürchten massive Beschwerden durch die künftigen Anwohner wegen Lärmbelästigung auf uns zukommen. Dies bedeutet für uns Einschränkungen, im schlimmsten Fall Einstellung des Schießbetriebs für Großkaliberwaffen.

Wir weisen ferner darauf hin, dass der Verein in diesen Disziplinen sehr erfolgreich bis zur Oberliga schießt. Ebenso die Teilnahme an Kreis-, Gau- und Deutschen Meisterschaften. Das setzt ein intensives Training der Schützen voraus. Bei Einschränkung des Schießbetriebes wäre das nicht mehr gewährleistet. Wir haben uns bereits selbst Einschränkungen im Schießbetrieb durch Trainingsreduzierung auferlegt, um Beschwerden der Anwohner entgegen zu wirken.

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

Hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Schießsportanlage kann entsprechend der Einschätzung im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt werden, dass es sich bei der vorliegenden Schießsportanlage zwar um einen offenen Schießstand handelt. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes beträgt jedoch ca. 470 m. Unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg ist bei einer solchen Anlage mit einem hierfür typischem Trainings- und Wettkampfbetrieb im Allgemeinen nicht von Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte auszugehen. Zudem besteht zwischen der Schießsportanlage und dem Plangebiet keine Sichtverbindung, da sich hier ein Hügel befindet, durch den eine zusätzliche Abschirmwirkung hervorgerufen wird. Demnach wird gutachterlich hinsichtlich der Schießlärmwirkungen innerhalb des Plangebietes mit Sicherheit davon ausgegangen, dass auch insbesondere aufgrund der Tatsache, dass keine schalltechnische Vorbelastung aus anderen Anlagen besteht, keine Immissionskonflikte vorliegen.

4. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 15.05.2017, Az.: ED/KA/Deni

Bezug nehmend auf das Schreiben vom 11.04.2017 der Stadt Neu-Anspach bzgl. des o.a. Bbauungsplanes „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt in mit:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, für das rd. 0,6 ha große Plangebiet, das sich im südlichen Bereich von Anspach, südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und westlich der Straße An der Speichwiese befindet, ein Allgemeines Wohngebiet mit rd. 10 Wohnbaugrundstücken auszuweisen und die zugehörige Erschließung zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 29, die Flurstücke 127/6, 128/4, 129/1 und teilweise die Flurstücke 127/2, 131/3 und 143/1 (siehe Abbildung 1). Gemäß der textlichen Festsetzung zu dem Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Abwasser und insbesondere das Niederschlagswasser, sollen von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen (Abbildung 1). Anlage 2

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche teilweise dem Außengebiet A212 „Anspach Süd II“ (SMUSI-Prognose 2010) zugeordnet ist und an den Regenüberlauf R10 „Breite Straße“ angeschlossen ist. Eine geringe Fläche wurde nicht in der SMUSI-Prognose berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgenden Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan der Einzugsgebiete (SMUSI Prognose 2010) mit dem markierten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Abbildung 2) Anlage 3

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Vergleich zum Direkteinzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens in der Größe von 18,7 ha fällt das Baugebiet relativ klein aus. Die spezifische CSB-Entlastungsfracht des RÜ R10 liegt mit 97 kg/(ha*a) lt. SMUSI Prognose Berechnung 2010 weit unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung davon auszugehen ist, dass die Ausweisung der Baugrundstücke voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Wir hoffen Sie ausreichend informiert zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

5. Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 12.05.2017, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-111

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

Der 0,6 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung sowie in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Von der geplanten Flächeninanspruchnahme sind keine regionalplanerischen Ziele betroffen so dass aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen den Planentwurf erhoben werden.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.

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

Immissionsschutz

Die vorgelegten Unterlagen zu der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen die Aufstellung bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Das Schalltechnische Gutachten der Krebs und Kiefer Fritz AG zeigt auf, dass es an Sonntagen in der Ruhezeit durch den Betrieb des benachbarten Sportplatzes zu Richtwertüberschreitungen der Freizeitlärm-Richtlinie kommen kann. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes muss für die betroffenen Fassaden festgesetzt werden, dass entweder keine schutzbedürftigen Räume hier angeordnet werden oder nur nicht öffentbare Fenster verbaut werden dürfen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung bereits berücksichtigt.

Hinweis:

Grundlage der Berechnung des oben genannten Gutachtens war die bisherige Nutzung des Sportplatzes sowie die bisherige Nutzung des nicht weit entfernten Schießstandes. Sollten sich in Zukunft Nutzungsänderungen ergeben, die nachweislich schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm auf das Plangebiet ergeben, kann es zu Nutzungseinschränkungen für die Vereine kommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wird jedoch nicht nur der Umfang der aktuell stattfindenden Nutzungen anhand des aktuellen Belegungsplanes, sondern vielmehr auch bereits eine eventuell künftig erfolgende Ausweitung der Nutzungen im Bereich des Sportplatzes berücksichtigt (siehe insbesondere Kapitel 6.2.2.2 der Schalltechnischen Untersuchung).

Hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Schießsportanlage kann entsprechend der Einschätzung im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt werden, dass es sich bei der vorliegenden Schießsportanlage zwar um einen offenen Schießstand handelt. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes beträgt jedoch ca. 470 m. Unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg ist bei einer solchen Anlage mit einem hierfür typischem Trainings- und Wettkampfbetrieb im Allgemeinen nicht von Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte auszugehen. Zudem besteht zwischen der Schießsportanlage und dem Plangebiet keine Sichtverbindung, da sich hier ein Hügel befindet, durch den eine zusätzliche Abschirmwirkung hervorgerufen wird. Demnach wird gutachterlich hinsichtlich der Schießlärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes mit Sicherheit davon ausgegangen, dass auch insbesondere aufgrund der Tatsache, dass keine schalltechnische Vorbelastung aus anderen Anlagen besteht, keine Immissionskonflikte vorliegen.

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.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem vorliegenden Aufstellungsverfahren beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Auswertung vorliegender Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass im Plangebiet 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.

6. NRM Netzdienste RheinMain

Schreiben vom 05.05.2017, Az.: N1-NA4-cw

Auf Ihre Anfrage vom 12.04.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-16-02 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße-Süd“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Herrn Andreas Hillebrand

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

7. Syna GmbH Schreiben vom 08.05.2017

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.04.2017, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden 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 von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137.

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 Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

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

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.

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 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, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Hinweise werden, sofern sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem wird der Leitungsverlauf innerhalb der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

8. Wasserbeschaffungsverband Usingen (WBV)

Email vom 26.04.2017

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage 60-16-02 Bebauungsplan Friedrich- Ludwig- Jahn- Straße- Süd muss ich Ihnen mitteilen, dass wir als Wasserbeschaffungsverband Usingen Bedenken anmelden.

Das Ing. Büro Dr. Wieland hat dazu am 22. Januar 2016 in einem Schreiben Stellung bezogen.

Aus meiner Sicht können wir nur zustimmen, wenn wir eine Verbindungsleitung zwischen WBV-Usingen und dem Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf schließen.

Da wir diesbezüglich schon an den Ausschreibungstexten dieser Maßnahme Bewegung gebracht haben, müssen wir die Baumaßnahme erst abschließen, bevor wir Ihrer Baumaßnahme zustimmen können.

Wir als Wasserbeschaffungsverband müssen für die Wasserversorgungssicherheit gewährleisten, daher kann nur zugestimmt werden, wenn unsere Verbindungsleitung gebaut ist. Wir hoffen dass diese Baumaßnahme vor November 2017 abgeschlossen sein wird. Das ist aber noch nicht bestätigt.

Da Dr. Wieland dies in seinem Schreiben vom Januar 2016 so auch schon geschrieben hat, ist es zurzeit nicht zu gewähren, dass es bei einer fehlenden Wasserbezugsquelle zu befürchten ist, kein Wasser in ausreichender Menge in die Hochzone Neu-Anspach sowie Rod am Berg zu liefern.

Für weitere Fragen können Sie mich jederzeit kontaktieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da der Abschluss der Baumaßnahme im Zusammenhang mit der neuen Verbindungsleitung zwischen dem Wasserbeschaffungsverband Usingen und dem Wasserbeschaffungsverband Friedrichsdorf zeitlich vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des vorliegend geplanten Wohngebietes abgeschlossen sein wird, besteht diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die Erschließung entsprechend gesichert werden kann.

9. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 25.04.2017, Az.: NA 3/17/Bp

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

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

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des geplanten Wohngebietes als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.

Die davon abweichende geplante Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes widerspricht aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 0,5 ha nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Eine Anpassung der Darstellung an die Wohngebietsfestsetzung im Bebauungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

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

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt (2000) ist der Bereich überwiegend als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit der tatsächlichen Nutzung Grünland dargestellt, eine kleine Fläche im mittleren Bereich als „Streuobst“ mit wohnungsfernen Gärten und die südliche Randparzelle als „Streuobst“, potenziell nach § 30 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit HAGBNatSchG § 13 geschütztes Biotop und „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ (Vorschläge des Planungsträgers oder Übernahmen aus Planentwürfen). Wir gehen davon aus, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens bezüglich der potenziellen Schutzwürdigkeit eine Prüfung und Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diesbezüglich keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung entgegenstehen oder zu entsprechend erhöhten Anforderungen an das Aufstellungsverfahren führen.

10. BUND Hochtaunus, Friederike Schulz Schreiben vom 02.05.2017

Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Süd“, Punkt 2.1 Umweltbericht

Der BUND bittet um Aufnahme des Verbots von Geofolie im Privatgartenbereich. Der Passus „Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.“ sollte dementsprechend erweitert werden. Geofolien lassen zwar Feuchtigkeit durch, verhindern aber, dass Regenwurm und Co. ihre „Arbeit“ tun können. Da es immer üblicher wird, diese Folien zu nutzen, muss das zum Schutz unserer Böden geregelt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen: In den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erwünschte Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geofolien oder Geovlies) im Plangebiet aufgenommen. Von einer ausdrücklichen textlichen Festsetzung wird jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere aufgrund des Fehlens einer eindeutigen Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines entsprechenden Verwendungsverbotes abgesehen.

11. Fraport AG Schreiben vom 26.04.2017, Az.: RAC-AP-vi-wi

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

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit 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.

12.Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Schreiben vom 20.04.2017, Vorg.-Nr. 258826

Vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeit

1. 
Scheiben vom 02.05.2017

als Beteiligte im Umlegungsverfahren möchte ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen vortragen:

1. Infolge des 5 m breiten Pflanzstreifens im Westen und Süden des Baugebietes sowie des Grenzabstandes von 5 m zur Ortsrandbebauung, werden die südlichen Baugrundstücke 447m² und 581m² mit 40 % der Zuteilungsfläche gegenüber den übrigen Grundstücken von 18% - 23% überdurchschnittlich belastet.

Zur Reduzierung der Belastung schlage ich vor, den 5 m breiten Pflanzstreifen im Süden, auch hinsichtlich einer etwaigen Erweiterung des Baugebietes, mit einem 3 m breiten Grünstreifen zu ersetzen.

2. Das nach Außen abzugrenzende Baugebiet im Westen, könnte analog des Bebauungsplanes „Am Tripp“ mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen und einem 2 m breiten Grünstreifen ausgewiesen werden. Damit ergäbe sich für alle westlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke eine verbesserte Gartennutzung nach Westen hin.
3. Bei den östlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken ist ein Grenzabstand von 5 m zur vorhandenen Bebauung vorgesehen.

Da die neuen Bauplatzgrenzen schräg zur östlichen Grenze der vorhandenen Bebauung auftreffen, ergibt sich bei einer Haustiefe von 11,50 m, ein unterer Grenzabstand von 6,43 m, um den Grenzabstand im oberen Bereich von 5 m einzuhalten. Dies schränkt insbesondere die Bebauungsmöglichkeit des städtischen Grundstückes am Wendehammer (426m²) erheblich ein.

Aufgrund dessen rege ich an, den Grenzabstand zur vorhandenen Bebauung auf 3 m zu reduzieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich auf ein Maß von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass dabei eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch

festgesetzten Standorten zulässig ist. Weitergehende Vorgaben werden hierzu nicht getroffen. Insofern bestand auch zu keinen Zeitpunkt die Vorgabe, dass die Bepflanzungen 5,0 m breit sein müssen. Der Abstand der Baugrenzen von bislang noch zum Teil 5,0 m zur Grundstücksgrenze definiert mithin nur die Grenze der überbaubaren zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Die südöstliche Grenzziehung des Baugrundstückes 581m² sollte, wie auch im Aufteilungsplan vorgesehen, als Verlängerung der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 143/1 und 145/1 auf die Straßengrenze „Am Steinchen“ gezogen werden.

Der Anregung wird entsprochen.

5. Um die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung auf dem Grundstück Nr.6 mit 581 m² offen zu halten, sollte auf der Wegeparzelle 127/2 eine Zufahrt von der Straße „ Am Steinchen“ über den Weg 127/2 ausgewiesen werden.

Der Anregung wird außerhalb der Bauleitplanung entsprochen.

Es handelt sich jeweils um Flächen im Eigentum der Stadt Neu-Anspach, sodass eine ausdrückliche Sicherung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan städtebaulich nicht erforderlich ist.

2.

Schreiben vom 11.05.2017

Neben der bereits telefonisch angeregten Reduzierung der Pflanzstreifenbreite (von 5 Meter auf 3 Meter) bitten wir darum, die „nicht störenden Gewerbebetriebe“ nicht zu untersagen. Alternativ könnte ein Zusatzpassus: „Ausgenommen gewerbetreibende Kleinbüros — der Wohnnutzung untergeordnet“ aufgenommen werden.

Uns geht es im Speziellen um die Ermöglichung eines Immobilienbüros mit äußerst geringem Kundenverkehr, in unserem Fall sogar geringer als im Architektur- und Ingenieurbüro von Oliver Schinnenburg (Summe ca. 1-2 Kunden pro Woche).

Auch die Eheleute Buhlmann sehen es genauso, wir sprachen gestern Abend länger.

Wie Sie wissen, ist im direkt angrenzenden Bebauungsplangebiet „Speichwiese“ diese Einschränkung nicht enthalten.

Wir bitten Sie eindringlich, einen entsprechenden Passus in die Textfestsetzungen zu integrieren. Vielen Dank!

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen: Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich auf ein Maß von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass dabei eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig ist. Weitergehende Vorgaben werden hierzu nicht getroffen. Insofern bestand auch zu keinen Zeitpunkt die Vorgabe, dass die Bepflanzungen 5,0 m breit sein müssen. Der Abstand der Baugrenzen von bislang noch zum Teil 5,0 m zur Grundstücksgrenze definiert mithin nur die Grenze der überbaubaren zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zudem werden zum Entwurf des Bebauungsplanes die textlichen Festsetzungen dahingehend angepasst, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe zwar weiterhin unzulässig sind, aber eine der Wohnnutzung untergeordnete Büronutzung allgemein zulässig ist.

3.

Schreiben vom 23.04.2017

An der Sporthalle ist die Parksituation katastrophal.

Die Frauenparkplätze sind verschwunden, das Schild- dazu im Rahmen des Neubaus Nr.17 ist einfach abgebaut.

In der Planung für das Neubaugebiet haben Sie einige wenige Parkplätze vorgesehen, das reicht bei Weitem nicht aus. Es müssten über die ganze linke Seite des geplanten Neubaugebietes ausgewiesene Parkplätze entstehen, in der Queraufstellung, damit mehr Fahrzeuge dort Platz finden. Es ist zwar längst nicht ausreichend, aber es wäre eine kleine Verbesserung.

Ich wohne in der Friedrich-Ludwig-Jahnstraße und bekomme bei Fußballspielen etc. sehr oft die Einfahrt zugeparkt, werde blockiert und kann den Fahrzeughalter nicht ausmachen, ich kenne also die Situation sehr gut.

Ich hoffe, Sie nutzen die Chance zur Parkraumverbesserung!

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der künftigen Bewohner des geplanten Baugebietes kann zunächst angemerkt werden, dass nach den einschlägigen Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein und Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzten Fläche sollen hingegen nur Kurzzeitparkplätze insbesondere für Besucher des geplanten Baugebietes errichtet werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass insbesondere im näheren Umfeld der Sportanlagen je nach Nutzungsintensität Parkplatzprobleme auftauchen. Die Stadt Neu-Anspach ist daher bemüht, im Zuge der städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße – Nord“ weitere Parkplätze in ausreichender Anzahl zu schaffen. Zudem werden gegenwärtig bereits die Möglichkeiten zum Ankauf eines nahe dem vorliegend geplanten Baugebiet gelegenen Grundstückes und dessen Nutzung als Fläche für öffentliche Parkplätze sowie die entsprechende Nutzung weiterer städtischer Grundstücke geprüft, um somit eine Verbesserung der Parkplatzsituation zu erreichen.

4.

Schreiben vom 11.05.2017

Vielen Dank für die freundliche Erläuterung des Bebauungsplans und für die Beantwortung meiner Fragen.

Der westlich festgesetzte Pflanzstreifen mit Laubgehölzen in einer Breite von 5 m wird eine Gartennutzung extrem einschränken.

Aus diesem Grund rege ich an, die Baugrenze von 5 m auf 3 m zu reduzieren. Ein Streifen von 3 m zur Anpflanzung von Laubgehölzen ist ausreichend.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich auf ein Maß von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass nach der im Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzung 1.7.1 je Strauchsymbol in der Planzeichnung mindestens fünf standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass dabei eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig ist. Weitergehende Vorgaben werden hierzu nicht getroffen. Insofern bestand auch zu keinen Zeitpunkt die Vorgabe, dass die Bepflanzungen 5,0 m breit sein müssen. Der Abstand der Baugrenzen von bislang noch zum Teil 5,0 m zur Grundstücksgrenze definiert mithin nur die Grenze der überbaubaren zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

- den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs 2 BauGB einzuholen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

3.4 60-17-07 Erweiterung des Baugebietes Westerfeld-West, 2. BA
1. Grundsatzentscheidung
2. Bebauungsplan Westerfeld-West, 2. BA, Erweiterung Nord
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 195/2017

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Baugebiet Westerfeld-West, 2. BA, Erweiterung Nord (Grundstück Flur 4 Flurstück 407/4) aufzustellen.

Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 407/4 und Teilflächen der Flurstücke 464 und 432;

2. eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück 407/4 mit ca. 2.550 m² zum Preis von 95,00 €/m² und eine Teilfläche von ca. 563 m² zum Preis von 15,00 €/m² anzukaufen. Für die Fläche von 563 m² wird eine unbefristete Nachzahlungsverpflichtung vereinbart. Der Kaufpreis soll mit Rechtskraft des Bebauungsplans fällig werden;
3. das Projekt mit Ankauf, Erschließung und Vermarktung im Haushalt 2018 vorzumerken.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4. Mitteilungen des Magistrats

Entfällt

5. Anfragen und Anregungen

1. Till Kirberg:

Bei der Baustelle der Brückensanierung Taunusstraße wurde sehr viel Öl bzw. Schmiermittel auf dem Erdreich gesehen. Was ist dort passiert?

Der Leistungsbereich Technische Dienste wird die Frage beantworten.

2. Bernd Töpferwien:

Bei dem Bauvorhaben Brückensanierung Taunusstraße gab es sehr viel Stillstand. Wie wird das abgerechnet?

Der Leistungsbereich Technische Dienste wird die Frage beantworten.

3. Corinna Bosch:

Kann die Geschwindigkeitsbeschränkung Tempo 30 in der Usinger Straße bis hinter die Bushaltestelle verlängert werden?

Hessenmobil hat dies abgelehnt. Im Moment läuft von der Verwaltung aus noch eine Nachfrage bei der Verkehrskommission, ob es nicht doch noch möglich ist.

4. Petra Gerstenberg:

Im Einmündungsbereich der Rudolf-Selzer-Straße lagert auf dem Fußweg Heckenschnitt.

Der Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung verfolgt dies schon.

5. Wilfried Lang:

Die neuen Fenstereinteilungen im Bürgerhaus werden die Reinigung erschweren. Wer ist für die Fensterplanung im Bürgerhaus verantwortlich?

Der Leistungsbereich Technische Dienste wird stellungnehmen.

Gez. Wilfried Lang
Ausschussvorsitzender

Gez. Viola Feldmann
Schriftführerin