



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

Datum, 09.08.2016 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/196/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.08.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

**60-14-13 Bebauungsplan An der Lehmkauf, Stadtteil Westerfeld
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.3.2015 den Aufstellungsbeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Auf dem Gelände soll ein Wohnkonzept der Unternehmensgesellschaft Rubin Residenzen, Usingen, für 8 Bungalows in barrierefreier Bauweise mit zusätzlich angebotenen Dienstleistungen und Pflege im eigenen Haus für die Generation 55 plus entstehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 13.6.2016 bis 15.7.2016 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 7.6.2016 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten wurde 1 Eingabe gemacht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 14 Behörden beteiligt, davon 8 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro PlanES, Gießen, ausgewertet, abgestimmt und sind im Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan An der Lehmkauf, Stadtteil Westerfeld, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

**1. Deutsche Telekom Technik GmbH
Email vom 05.07.2016**

Die Telekom Deutschland GmbH — als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG — hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und

Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird frühzeitig in die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen einbezogen.

**2. Hochtaunuskreis Landratsamt
Schreiben vom 14.07.2016, AZ.: 60.00.06**

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

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

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich eines innerstädtisch liegenden Bolzplatzes im Stadtteil Westerfeld ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha und befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit 1973 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans Nr. 4/IV Am Kellerborn.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben. Mit der Planung einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten damit gemäß § 13a (2) 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zu der mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Notwendigkeit der Verlagerung des Bolzplatzes sind bereits Abstimmungen mit der Stadt Neu-Anspach erfolgt.

Es werden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** bestehen hinsichtlich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die folgenden, z. T. bereits in der ersten Offenlage angemerkten Punkte Berücksichtigung finden:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass zu diesem Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird als solcher in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Es stellt sich die Frage, warum das am südwestlichen Rand des Bolzplatzes befindliche Ziergehölz nicht zum Erhalt festgesetzt wurde, zumal in den Festsetzungen an derselben Stelle die Anlage eines neuen Gehölzstreifens vorgesehen ist. Mit dem Erhalt des bestehenden Gehölzes könnten Kosten gespart werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht könnte die lange Aufwuchsentwicklung entfallen, so dass das Gehölz der Avifauna durchgängig als Habitat dienen kann. Das Bestandsgehölz könnte mit der Festsetzung A 6.1 nach Westen und Osten gem. Plandarstellung ergänzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planziel ist, dass an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie vor den Garagen eine Hecke aus einheimischen Laubgehölzen entstehen soll. Dies wurde mittels des Planzeichens Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan über die gesamte Länge festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet keinesfalls, dass bestehende und funktionsfähige Strukturen hierfür entfernt werden müssen. An der Festsetzung wird insofern festgehalten.

Redaktionell sollte unter Punkt 1.3.1 der Begründung richtig gestellt werden, dass der Regionale Flächennutzungsplan für die Planfläche Wohnbaufläche, Bestand darstellt.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Bezeichnung wird redaktionell angepasst.

Unter Punkt 10.2.1 der Begründung Bedarfsermittlung wurden fälschlicherweise 8 Wohneinheiten angegeben. Hier wäre gem. Festsetzung A 4 vielmehr von maximal 16 Wohneinheiten auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der geplanten Bebauung werden dort 8 Wohneinheiten entstehen. Unabhängig davon kann der Mehrbedarf bei den höchstens 16 Wohneinheiten ebenfalls gedeckt werden.

Seitens des **Fachbereichs Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die folgenden Punkte in Sachen Immissions- und Denkmalschutz Berücksichtigung finden:

im Rahmen unserer Zuständigkeit nach der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Treibhaus- Emissionshandelsgesetz, dem Gesetz zur Ausführung des Protokolls über Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister und dem Benzinbleigesetz (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - ImSchZuV), vom 26. November 2014, geben wir folgende Stellungnahme zum o.g. Verfahren ab:

Wir bitten im Rahmen der Abwägung um die Beachtung folgender Hinweise:

1. Westlich grenzt an das B-Plangebiet die Anlage eines sogenannten Vereinshauses an. Dies befindet sich im ehemaligen Feuerwehrgerätehaus. Die Nutzungen dieses Gebäudes könnte sich unter Umständen störend auf die zukünftige Nachbarschaft des Vereinshauses auswirken. So wurde aufgrund einer fehlenden Belüftungsanlage für die Nutzung des Vereinshauses Auflagen zu Fenstern und Türen getroffen. Diese Auflagen besagen im Wesentlichen, dass während der Nutzung des Vereinshauses die gesamte Fensterfront und Türen zu den vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen geschlossen gehalten werden müssen. Da sich bisher auf der östlichen Seite des Vereinshauses keine unmittelbar angrenzende Bebauung befindet, dürfen die Fenster zu dieser Seite zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Jedoch relativiert sich das Störungspotential der Art der Nutzung des Vereinshauses auf die bestehende und auch auf die zukünftige Nachbarschaft, da die Nutzung des Vereinshauses in der Nachtzeit (22:00 Uhr — 06:00 Uhr) nach TA Lärm nicht gestattet ist.

Im schlimmsten Fall können für die Nutzungen des Tanzentrums, bei einer zukünftigen Wohnnachbarschaft auf der östlichen Seite, weitere Einschränkungen bis hin zu Verboten der Nutzung erfolgen, solange beispielsweise über die östlich liegenden Fenster gelüftet werden muss.

Das Gebiet ist im Umfeld überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 4/IV von 1973 setzt für die Bereiche westlich, östlich und südlich des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet fest. Für die nördlich anschließenden Flächen liegt für die Bestandsbebauung kein Bebauungsplan vor. Der Umgebungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen, womit die Schutzbedürftigkeit des Umfeldes identisch mit derjenigen im Plangebiet An der Lehmkauf ist.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Dorfgemeinschaftshäuser wird in der Regel nach den Kriterien der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) oder nach der Neuauflage der Freizeitlärmrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) vom März 2015 vorgenommen. Beide Beurteilungsverfahren stellen in nahezu identischer Weise zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlich gegenüber dem Tage deutlich kritischeren Nachtzeit auf die so genannte lauteste Nachtstunde ab.

Nach der Erfahrung mit derartigen Anlagen fällt diese lauteste Nachtstunde häufig auf das Ende von Veranstaltungen, die durch die Geräusche im Freien – insbesondere durch die Unterhaltungen und Verabschiedungen von Gästen und die Parkbewegungen – geprägt sind. Weiter sind zunehmend die Auswirkungen des Rauchverbots in öffentlichen Gebäuden spürbar, die zu einem verstärkten Aufenthalt von Personen im Freien einhergehend mit den entsprechenden Kommunikationsgeräuschen führen.

Während die Geräuschanteile durch die Gebäudeabstrahlung durch technische Maßnahmen zu reduzieren wären, ist dies bei den Geräuschen auf den Freiflächen nur schwer möglich.

Der Betrieb des Vereinshauses dürfte begrenzt sein und entsprechende Maßnahmen zu einem wohlwollenden Miteinander von den Anwohnern und den Nutzergruppen des Vereinshauses müssen wie in der Stellungnahme ausgeführt bereits heute getroffen werden. Hier sind es Auflagen zur Öffnung von Fenstern und Türen, die besagen, dass die gesamte Fensterfront und die Türen zu den vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen geschlossen gehalten werden müssen. Die Lage verändert sich dadurch, dass diese Vorgaben in Zukunft auch für die bisher nicht zu einer Bebauung orientierten Fassaden gelten werden. Eine weitergehende Einschränkung der Nutzungen wird jedoch nicht erwartet, da eine Nutzung des Vereinshauses bereits jetzt in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 06:00 Uhr) nicht gestattet ist.

Gleichwohl werden Interessenten an Wohnbaugrundstücken explizit auf die Lage des Vereinshauses hingewiesen.

2. Im Osten grenzt an das überplante Gebiet die Einrichtung einer Kindertagesstätte an. Hier gilt für die zukünftigen Bewohner des B-Plangebietes folgendes zu beachten: Nach § 22 Abs. 1a BImSchG stellen Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen, ausgehend von dieser Kindertagesstätte, keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Dies bedeutet, die Anlage der Kindertagesstätte darf die vorgegebenen Richtwerte nach TA Lärm überschreiten, solange die sehr hohe Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Einwirkort der Nachbarschaft nicht erreicht wird. In der Regel erreicht keine heutige Einrichtung, die nach diesen Kriterien betrieben wird, die aktuelle Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der am 28.07.2011 in Kraft getretene § 22 Abs. 1a BImSchG sieht für Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen eine Privilegierung vor. Der § 22 Abs. 1a BImSchG besagt im Wortlaut: Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Unter Kindertageseinrichtungen sind Einrichtungen zu verstehen, in denen sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig aufhalten und in Gruppen gefördert werden (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB VIII). Auch bestimmte Formen der Kindertagespflege sind als Kindertageseinrichtung in dem o.g. Sinne zu verstehen, ebenfalls Einrichtungen, die nach ihrem Erscheinungsbild ähnlich wie Kindertageseinrichtungen betrieben werden (z. B. Kinderläden). Kinderspielplätze und vergleichbare Einrichtungen sind kleinräumige Einrichtungen, die auf spielerische oder körperlich spielerische Aktivitäten von Kindern zugeschnitten sind und die wegen ihrer sozialen Funktion regelmäßig wohngebietsnah gelegen sein müssen.

Daraus lässt sich - wie auch in der Stellungnahme ausgeführt - ableiten, dass die Geräusche der Kindertagesstätte von den Nachbarn als sozialadäquat hinzunehmen sind und in der Regel kein Abwehrensprach besteht.

Gleichwohl werden die Interessenten an Wohnbaugrundstücken explizit auch auf die Lage der KITA hingewiesen. Die Möglichkeit auf dem Baugrundstück schutzwürdige Außenwohnbereiche abzuschirmen bleibt hiervon unbenommen.

Die **Denkmalschutzbehörde** weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereiches ein Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) befindet. Dabei handelt es sich um die im Jahr 1908 am Ortsausgang erbaute Reformschule mit Lehrerwohnung (Usinger Straße 51), die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde und lange die Baugrenze des Ortes bildete.

Gemäß § 16 Abs. 2 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden. Da sich die vorgelegte Planung nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken könnte, müssen wir vorerst gegen den Bebauungsplan-Entwurf Bedenken anmelden.

Der genaue Umfang der Auswirkungen des Entwurfes ist derzeit leider von uns nicht prüfbar, da anhand der Unterlagen nicht zu ersehen ist, inwieweit die Topografie der Umgebung an eine Bebauung angepasst werden wird oder die Bebauung sich an die Topografie anpasst. Deshalb bitten wir um je eine Straßenabwicklung der Usinger Straße, sowie der Straße An der Lehmkauf im Planbereich mit Einzeichnung der Trauf- und Firstlinien des Kulturdenkmals einschließlich der entsprechenden max. Trauf- und Firsthöhen der Neubebauung.

Dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der hessenARCHÄOLOGIE bleiben eigene Stellungnahmen vorbehalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Gebäude grenzt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans an. In die Plankarte des Bebauungsplans wird zur Klarstellung ein D für Kulturdenkmal eingetragen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis und in die Begründung zum Bebauungsplan werden Auszüge aus der Denkmaltopografie aufgenommen. Die Zahl der Zulässigen Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf $Z = 1$ reduziert. Gleichmaßen reduziert werden auch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ). Die Festsetzungen gründen auf einer Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Zuge derer im Rahmen einer Skizze dargelegt wurde, dass sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Kulturdenkmal auswirken wird.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 daraufhin die Bedenken zurückgezogen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Auffassung auch durch die Untere Denkmalschutzbehörde geteilt wird.

Die Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen entfaltet nachbarschützende Wirkung – auch gegenüber der Nachbarschaft eines Kulturdenkmals - und begründet keine erneute Offenlage.

3. Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schreiben vom 21.06.2016 Az.: Jak.

Das o.g. Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung des nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) eingetragenen Kulturdenkmals Usinger Straße 51. Es handelt sich um die im Jahre 1908 gebaute Reformschule mit Lehrerwohnung, die aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde, die aber im Ortskern auch eine große städtebauliche Wirkung entfaltet. Auch wenn das Kulturdenkmal außerhalb des Plangebietes liegt, sollte es daher mit einem D gekennzeichnet werden.

Der Anregung wird entsprochen

Im Sinne des Umgebungsschutzes nach § 16 (2) DSchG müssen wir vorerst gegen den B-Plan-Entwurf Bedenken anmelden. Wir können aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehen, ob die Bebauung hinter dem Kulturdenkmal nicht eine erhebliche optische Beeinträchtigung des städtebaulich so prägenden Solitärs darstellt. Zum einen steigt die Topographie An der Lehmkauf in Richtung Westen an. Zum zweiten ist das Gelände durch eine hohe zweistufige Aufschüttung gekennzeichnet. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie das Grundstück im Vorfeld der Bebauung modelliert werden wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zwar legen Sie die maximalen Trauf- und Firsthöhen der neuen Gebäude klar fest. Es ist für uns jedoch nicht prüfbar, welche Höhe die Neubebauung im Vergleich zum Kulturdenkmal erreichen wird. Deshalb müssen wir weitere Unterlagen nachfordern. Wir bitten um je eine Straßenabwicklung der Usinger Straße sowie der Straße An der Lehmkauf im Planbereich mit Einzeichnung der zwei Trauf- und Firstlinien des Kulturdenkmals einschließlich der entsprechenden Trauf- und Firsthöhen der Neubebauung. Erst dann können wir entscheiden, ob eine optische Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu erwarten ist oder ob wir unsere Bedenken zurückstellen können.

Der Anregung wird entsprochen.

Der zukünftige Eigentümer des Grundstücks erstellt entsprechende Unterlagen, die dann über die Stadt Neu-Anspach dem Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt werden.

Im Ergebnis der Abstimmung wird die Zahl der Zulässigen Vollgeschosse (Z) im Bebauungsplan entsprechend der tatsächlich vorgesehenen Planung auf $Z = 1$ reduziert. Gleichermaßen reduziert werden auch die festgesetzten zulässigen Trauf- und Firsthöhen und die maximal zulässige Geschossflächenzahl.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 26.07.2016 daraufhin die Bedenken zurückgezogen.

Der Abteilung hessen-Archäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens der Abteilung hessenArchäologie wurde keine Stellungnahme abgegeben.

3a Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Email vom 26.06.2016 Az.: Jakobi

Vielen Dank für die Zusendung dieser Informationen sowie der überarbeiteten Ansicht. Unter der Voraussetzung, dass im B-Plan die eingeschossige Bauweise festgelegt wird, das Gelände (wie im Anhang - Anlage 1 - zu sehen) abgesenkt wird und eine Böschung bzw. höchstens eine nur niedrige Böschungsmauer (wie beschrieben) vorgesehen wird, können wir unsere Bedenken gegen den B-Plan-Entwurf zurückstellen.

Den Anregungen wird entsprochen.

4. NRM Netzdienste RheinMain GmbH

Schreiben vom 11.07.2016 Az.: N1-NA4-cw

Auf Ihre Anfrage vom 07.06.2016 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-14-13 An der Lehmkauf der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Der Hinweis 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 Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand

069 213-26628

a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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

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.

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

5. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 07.07.2016 Az.: III 31.2 – 61d 02/01 – 108

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

Der Hinweis 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.
Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Anregungen vorgetragen, die der Planung entgegenstehen.***

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

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Punkt 9 der Begründung werden Angaben zum Untergrund gemacht, die eine Altablagerung vermuten lassen. Das Gutachten bitte ich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden zuzusenden, damit die Bebaubarkeit geprüft werden kann.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Gutachten wurde der zuständigen Behörde zur Verfügung gestellt (vgl. die Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden vom 12.07.2016).***

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 Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine Munitionsbelastung der Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

**6. Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden
Schreiben vom 12.07.2016 Az.: IV Wi 41.1 – 89 i 02/01**

In den Bebauungsplan sollte Folgendes aufgenommen werden:

Vor Baubeginn sind die Ablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes von einem sach- und fachkundigen Gutachter auf Deponiegase und auf leichtflüchtige organische Stoffe zu untersuchen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (RPU) Wiesbaden, Dez. 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu übersenden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist das RPU Wiesbaden als zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

Die im Jahre 2015 durchgeführten Untersuchungen zeigen im Bereich des Bebauungsplanes Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 3 m. Es wurde nur inertes Material und kein Deponat aufgefunden, eine Abgrenzung der Ablagerung fand nicht statt. Die Analytik wurde als reine Entsorgungsanalytik nach LAGA mit Mischproben durchgeführt und entspricht nicht den bodenschutzrechtlichen Vorgaben, kann jedoch als Hinweis auf unbelastetes Erdreich gewertet werden denn bis auf einen geringen Gehalt an Nickel - der knapp unterhalb des Prüfwertes der BBodSchVO liegt – wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Hinsichtlich flüchtiger deponiespezifischer Stoffe wie LHKW, BTX und Deponiegase (z. B. Methan) ist das Gutachten nicht verwertbar.

Nach Angaben der Stadt sind vor Beginn der Baumaßnahme Bodenuntersuchungen, Bodenverbesserungen bzw. ein möglicher Bodenaustausch vorgesehen. Auf weitere Untersuchungen im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher verzichtet werden.

Bei einem Fund von Deponiegasen im Rahmen der Bauvorbereitenden Untersuchungen wären hinsichtlich einer möglichen Methangasbildung aus dem Deponiekörper die für diese Fragen zuständigen Behörden (Brandschutz und Gesundheitsamt) zu beteiligen.

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

**7. Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom 29.06.2016 Az.: I 18 KMRD-6b 06/05-N 946-2016**

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

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

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

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

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

**8. Syna GmbH
Schreiben vom 07.07.2016 Az.: Jürgen Fischer**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.04.2015, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten 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 (Anlage 2) können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan

zu übernehmen. 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.

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu **erwartenden Leistungsbedarf**.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung 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.

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

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.

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

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

**Frau Sigrid Mild, Wernborner Straße 21,
Frau Elisabeth Becker, Wernborner Straße 17,
Frau Angelika und Herr Siegmund Schuhmann, Wernborner Straße 12,
Herrn Mario Dore, Wernborner Straße 9
Schreiben vom 15.06.2016**

Betrifft: Zufahrt zu den Kellerräumen

Im Entwurf des Bebauungsplanes vom Bolzplatz An der Lehmkauf in Neu Anspach Westerfeld sind wir darauf aufmerksam geworden, dass die Grundstücke die verteilt werden uns einen Zugang zu unseren Kellerräumen nicht mehr möglich machen. Es stehen 5 Garagen nebeneinander, unter denen sich die Kellerräume befinden. Wie auf dem anhängenden Foto (Anlage 3) ersichtlich, befindet sich die Eingangstür und ein geteilter Weg, der es uns ermöglicht, mit dem Auto und mit Auto und Anhänger vorzufahren, da man ja auch große und schwere Dinge transportiert. Dieser Zugang besteht nun schon knapp 30 Jahre seit die Garagen gebaut wurden. Die neuen Grundstücke müssen dementsprechend geändert werden.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Ortsbegehung sowie eine Bestandsaufnahme des Asphaltwegs wurden durchgeführt. Im Ergebnis wird ein alternativer Vorschlag erstellt, wie eine neue Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen angelegt werden könnte. Um das Gebäude stellen zu können, muss die Zuwegung leider verschoben werden. Die Maßnahme wird im Zuge der Abrissarbeiten des Pumpenhäuschens durchgeführt. Für die Anwohner entstehen hieraus keine Kosten.**

Des Weiteren möchten wir eine Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Bäume, wie auf dem 2. Foto (Anlage 4) ersichtlich. Es handelt sich hierbei um einen Ginkgo und einen Ahorn, die sich zwischen Kellereingang und dem noch stehenden Häuschen an der Bushaltestelle befinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bäume sind nicht schutzwürdig, sodass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht getroffen wird. Unabhängig davon wird versucht, diese Bäume bei der Baumaßnahme zu schützen, so dass diese erhalten bleiben können.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Ergänzende Planunterlagen Bauträger fürs Landesamt für Denkmalpflege Hessen
2. Plan Syna
3. Foto Bürgereingabe (Eingangstür)
4. Foto Bürgereingabe (Bäume)