P r o t o k o l l

Nr. XII/3/2016

der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses

vom Donnerstag, dem 15.09.2016

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr
Sitzungsende: 20:50 Uhr

I. Vorsitzender

Lang, Wilfried

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Gemander, Reinhard für Lurz, Günther
Höser, Roland
Kirberg, Till
Maas, Rudi
Moses, Andreas
Schaus, Maren für Schaus, Hermann
Scheer, Cornelia für Gerstenberg, Petra
Töpperwien, Bernd
Zunke, Sandra für Kulp, Kevin

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Birk-Lemper, Karin
Schirner, Regina

IV. Vom Magistrat

Hoffmann, Klaus
Büttner, Bernhard
Dr. Kirberg, Karl-Wilhelm
Dr. Müller, Gerriet
Bruns, Jutta

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

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/2/2016 über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschusses am 02.06.2016

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/2/2016 des Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss am 02.06.2016 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Bericht aus dem Wirtschaftsbeirat und der Wirtschaftsförderung

3. Beratungspunkte

3.1 60-16-08 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB Vorlage: 162/2016

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 i.V.m. § 13 a BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 28 aufzustellen.

   Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 28, Luditzer
   Straße 7.

   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Luditzer Straße 7.

   Sämtliche Kosten einschließlich eines infrastrukturellen Folgekostenbeitrags trägt der Vorhabenträger.

   Planziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Wohneinheiten mit den dazugehörigen Stellplätzen. Die entsprechenden Vorhaben- und Erschließungspläne werden vom Antragsteller zur Verfügung gestellt;

2. die Aufstellung des der Nachverdichtung dienenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Eine formale Umweltprüfung erfolgt nicht.

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

3.2 Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach Aufstellungsbeschluss nach § 35 Abs. 6 BauGB Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Vorlage: 194/2016

Rudi Maas interessiert die Maße des Silos.

Viola Feldmann erklärt, dass das Silo einen Durchmesser von 9,30 m und eine Höhe von 7,09 m hat.

Beschluss:

Es wird beschlossen, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Außenbereichssatzung "Schultheißhof", Gemarkung Anspach aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 20, Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/9, 14/6, 14/8 und 14/7.

Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der die Übernahme der gesamten Kosten für das Verfahren regelt.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3.3 60-16-10 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern im sozialen Mietwohnungsbau auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg - Grundsatzentscheidung
Vorlage: 168/2016

Bernd Töpperwien verlässt wegen möglichem Widerstreit der Interessen während der Beratung und Beschlussfassung den Sitzungsraum.

Till Kirberg plädiert dafür, die Grundsatzentscheidung in einen Prüfantrag umzuwandeln, da er bei dem Projekt mit erheblichen Mehrkosten bezüglich der Herstellung des Baugeländes und der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an der Felswand rechnet, die die Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage stellen könnte. Außerdem ist er der Auffassung, dass die vorgesehenen Stellplätze nicht ausreichend sind. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Cornelia Scheer und Maren Schaus legen Wert darauf, dass die Erdgeschoss-Wohnungen barrierefrei werden.

Karin Birk-Lemper und Andreas Moses begrüßen die Grundsatzentscheidung. Die Frage der Wirtschaftlichkeit durch die zu erwartenden Mehrkosten durch das Gelände/Fels, die Einhaltung der Stellplatzsatzung und die Sicherstellung von ausreichenden Nebenflächen werden noch zu prüfen sein.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. eine Teilfläche von ca. 1.600 m² des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg, an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohneinheiten im sozialen Mietwohnungsbau anzubieten;

2. an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus die zugesagten Fördermittel aus dem KIP-Programmteil Wohnen 2016, 1. Tranche, für 6 Wohneinheiten abzutreten und in der 2. Tranche 4 Wohneinheiten noch anzumelden;

3 die finanziellen Modalitäten nach Vorliegen der Projektkalkulation zu bestimmen und das Projekt im Haushalt 2017 vorzumerken.

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

3.4 60-14-13 Bebauungsplan An der Lehmkaut, 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
Vorlage: 196/2016

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan An der Lehmkaut, 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 (BlmSchG), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Treibhaus- Emissionshandelsgesetz, dem Gesetz zur Ausführung des Protokolls über Schad-stofffreisetzungs- 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 Tanzzentrums, 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 Lehmkaut 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 Abwehranspruch 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 Lehmkaut 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 = I reduziert. Gleichermaßen 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 Lehmkaut 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 Lehmkaut 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 = I 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 Lehmkaut 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 Siegmar 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 Lehmkaut 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 geteerter Weg, der es uns ermöglicht, mit dem Auto und mit Auto und Hänger 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 Ginko 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.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3.5 60-14-13 Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 198/2016

Beschluss:

Der Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 9 Abs. 4 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und § 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan An der Lehmkaut, Stadtteil Westerfeld, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3.6 60-15-03 Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
Vorlage: 174/2016

Andreas Moses erklärt, dass er grundsätzlich dem Bebauungsplan positiv gegenübersteht. Allerdings befürchtet er, dass ähnlich wie beim Projekt Bahnhofstraße 30 eine Normenkontrollklage eingereicht werden könnte, da das Gebäude höher werde als das Hochtaunusstift. Er regt an, mit dem Bauherren wegen der geplanten Gebäudehöhe und der Klagegefahr zu sprechen. Außerdem sollte geklärt werden, ob eine Bereitschaft zum Bau einiger Sozialmietwohnungen besteht und wo die Postfächer hinkommen.

Till Kirberg schließt sich den Ausführungen von Andreas Moses an. Ergänzend regt er eine Dachbegrünung an.

Reinhard Gemander und Karin Birk-Lemper sprechen sich für das Bauvorhaben aus. Die geplante Abstufung füge sich in das Gelände und die Umgebungsbebauung ein.

Sandra Zunke stört sich auch an der Höhe des Gebäudes durch das Staffelgeschoss.

Viola Feldmann erklärt, dass das Hochtaunusstift eine Gebäudehöhe von 18,80 m, der Aufzugsturm 21,42 m hat. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist straßenseits eine Gebäudehöhe von 16,50 m zulässig, auf das ein Staffelgeschoss mit 3,90 m errichtet werden darf. Das Staffelgeschoss darf max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses betragen und muss somit eingerückt werden. Bedingt durch den zur Verfügung stehenden Straßenquerschnitt wird die Erhöhung der Gebäudehöhe von 16.50 m durch das Staffelgeschoss zumindest von der Raiffeisenstraße aus nicht wahrnehmbar sein.

Anmerkungen der Verwaltung:

Es fand am 8.3.2016 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die öffentliche Bekanntmachung dafür war am 3.3.2016 im Usinger Anzeiger veröffentlicht.
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.12.2014 beschlossen, das Grundstück zum Preis von 190,00 €/m² zuzüglich der noch entstehenden Anschlusskosten für Kanal und Wasser gemäß der Entwässerungssatzung und der Wasserversorgungssatzung zu verkaufen.

Bereits jetzt ist aufgrund des Bebauungsplanes Auf der Anspach entlang der Raiffeisenstraße eine V-geschossige Bebauung plus Dachgeschoß zulässig. Nachdem bereits jetzt ein V-geschossiges Gebäude plus Dachgeschoss zulässig ist, will der Bauherr auf das Staffelgeschoss nicht verzichten.
Nach Rücksprache mit dem Bauherren besteht auch kein Interesse am Bau von Sozialmietwohnungen.
Aufgrund der jetzt schon bestehenden Unwirtschaftlichkeit der Vermietung für die Postfächer (80,-- €/Monat) wird die Nutzung für die Postfächer ohnehin demnächst gekündigt.

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, 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. 2 i.V.m. § 13 a BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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. Hochtaunuskreis, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Schreiben vom 26.05.2016, Az: 60.00.06

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

Seitens des **Fachbereichs 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 in den 0,4 ha umfassenden Geltungsbereich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 45 Wohneinheiten zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan werden ein gemäß Antragsunterlagen untergenutzter Spielplatz sowie das ehemalige Postgebäude einer innerstädtischen Nachverdichtung und Folgenutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Von der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird vor diesem Hintergrund im Verfahren abgesehen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von dem Vorhaben nicht berührt, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen zu der Planung ergeben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebau-ungsplanentwurf Raiffeisenstraße/Pestalozziweg Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Umnutzung für einen bereits überwiegend bebauten Bereich.

Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden. Erst infolge dessen ist es möglich, eine abschließende Stellungnahme abzugeben.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen

<u>Textliche Festsetzungen</u>

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sich aus der mit den Antragunterlagen eingereichten artenschutzrechtlichen Prüfung ableiten, sind alle mit in die textlichen Festzungen aufzunehmen. So ist z. B. der als Vermeidungsmaßnahme formulierte Erhalt von festgestellten Quartieren (vgl. artenschutzrechtliche Prüfung S. 25, 26 und 27) als ein artenschutzrechtlicher Hinweis mit anzugeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag lassen sich über Vermeidungsmaßnahmen und Bauzeitenbeschränkungen sowie eine Begehung vor Abriss des Gebäudes keine konkreten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ableiten. Die sich aus dem Artenschutzrecht ergebenden unmittelbaren Vorgaben wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer C 4). Festgesetzt wird indes, dass am Nordrand des Geltungsbereichs drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen sind. Diese dienen im Falle eines Auftretens als Notquartier.

Ebenso sollte darauf hingewiesen werden, dass bei Abriss des Gebäudes Habitate streng geschützter Arten betroffen sind, und in diesem Zusammenhang noch weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (s. hierzu auch weiter unten bei Artenschutz).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten ist vor Beginn der Abrissarbeiten ohnehin eine Begehung des betroffenen Gebäudes vorzunehmen. Es ist sinnvoll die Ergebnisse dieser Untersuchung als Grundlage des tatsächlichen Ausgleichsbedarfs heranzuziehen.

In Anlehnung an § 40 Abs. 4 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG empfehlen wir, für die Ausbringung von Saatgut regionale Saatgutmischungen und/oder Mahdgutübertragung mittels einer textlichen Festsetzung vorzuschreiben.

Der Anregung wird nicht entsprochen.
Die Tiefgarage ist extensiv zu begrünen und die verbleibende Grünfläche unter Berücksichtigung der Artenempfehlungen gärtnerisch zu gestalten. Weitere oder landschaftsnähere Grünflächen sind hier nicht geplant.

Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann in der eingereichten Form nicht abschließend geprüft werden, so dass ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Als Datengrundlage erfolgte lediglich eine Einschätzung des vorhandenen Habitatpotentials im Plangebiet. Hier wären noch mindestens eine ergänzende Erfassung sowie eine Auswertung von Datenquellen aus der räumlichen Umgebung durchzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Begehungen am 19.09. und 28.09.2015 wurden die aktuell angetroffenen Vögel erfasst, die Gehölze auf Altnester von gehölzbrütenden Vogelarten, Kobel und charakteristisch angenagte Nüsse und Kerne der Haselmaus sowie Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen untersucht und auf dieser Grundlage das Potential für weitere Arten abgeschätzt.
Die im Umfeld anzutreffenden Arten sind aus früheren Untersuchungen bekannt. Zudem wurde eine Recherche im Hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) hinsichtlich möglicher faunistischer Besonderheiten durchgeführt.

Um die Betroffenheit der einzelnen planungsrelevanten Arten auf Plausibilität prüfen zu können, bitten wir um Nachreichung der einzelnen Art-für-Art-Prüfbögen gem. dem Musterbogen des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung (Anhang 1). Die im Beitrag Artenschutzrechtliche Prüfung enthaltene Tabelle lässt viele Fragen offen. So ist z. B. nicht vollständig nachzuvollziehen, ob die ökologische Funktion für alle potentiell betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang auch ohne vorgezogene Maßnahmen gewahrt bleibt.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Prüfbögen der Art-für-Art-Prüfung wurden in der Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stand 02.03.2016 mit Ergänzungen vom 15.07.2016) ergänzt.

Bei den Arten Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz wäre darzulegen, ob es sich bei dem Planungsraum um einen bedeutenden Nahrungsraum handeln kann, welcher während der Aufzuchtzeit von den Arten genutzt wird und es in diesem Zusammenhang zu erheblichen Störungen für die Arten kommen kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Flächenverlust ist im Verhältnis zum Gesamtlebensraum der potentiell betroffenen Arten sehr klein. Daneben weist der von Umwandlung betroffene Lebensraum größtenteils nur ungünstige Habitatvoraussetzungen (z.B. Intensivrasen) mit einem verhältnismäßig geringen Nahrungsangebot auf. Durch die Änderung der Planungen werden zudem die wertvolleren Bereiche des Geltungsbereichs erhalten werden. Es ist davon auszugehen, dass ggf. vorkommende Arten überwiegend die strukturreicheren Hausgärten sowie andere Flächen in der Umgebung als Nahrungshabitat nutzen. Entsprechende Habitate stehen in der Umgebung in ausreichender Form zur Verfügung.

Die als Ausgleichsmaßnahme formulierte Ausbringung von zwei Sperlingskoloniekästen pro betroffener Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte wird als nicht ausreichend angesehen. Die Anzahl der vor Eingriff anzubringenden Kästen (CEF-Maßnahmen!) ist im Verhältnis 1:3 vorzunehmen. So sind für jede zu entfernende, nutzbare Stätte drei Nisthilfen im funktionalen Umfeld anzubringen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Anregung wurde entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Da innerhalb des vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachtens keine Angaben zu der Anzahl an potentiell vorhandenen Quartieren in Verbindung mit dem Gebäude für Vögel und Fledermäuse gemacht wurden, ist mit dem Antrag auf Abriss des Bestandsgebäudes ein weiteres artenschutzrechtliches Gutachten notwendig. Wir bitten, diesen Fakt als Hinweis mit in die Festsetzungen aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von möglichen Individuenverlusten ist vor Beginn der Abrissarbeiten ohnehin eine Begehung des betroffenen Gebäudes vorzunehmen. Es ist sinnvoll die Ergebnisse dieser Untersuchung als Grundlage des tatsächlichen Ausgleichsbedarfs heranzuziehen.

Zum Zeitpunkt der vorgesehenen Durchführung der Suche nach Haselmausnestern direkt vor Rodung im Winterhalbjahr befinden sich die Tiere im Winterschlaf am Boden (nicht in den Nestern im Gehölz). Dies hat zur Folge, dass die Tiere wesentlich schlechter aufgefunden werden und durch ihre Inaktivität in dieser Zeit nicht selbstständig vor Rodungsmaschinen flüchten können. Um einen möglichen Tötungstatbestand auszuschließen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen und in die Festsetzungen aufzunehmen:

1. Rodung von Gehölzbeständen in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafes). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts. Weiterhin ist die Durchführung einer flächendeckenden Suche nach Haselmausnestern durch die Umweltbaubegleitung in allen potentiellen Lebensräumen unmittelbar vor den Rodungsmaßnahmen sowie die Umsetzung aller gefundener Nester einschließlich der Tiere in geeignete Ausweichlebensräume vorzunehmen.

2. In Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist vorab zu klären, ob sich das ausgewählte Ersatzhabitat (bitte mit Flur und Flurstück angeben) als Lebensraum für die Haselmaus eignet (Habitatstrukturen wie z. B. Vorkommen von Haselnusssträuchern, Altbäumen mit Höhlen und Spalten) und sich eine Aufwertung (z. B. Anbringung von Nisthilfen, Erweiterung Gehölzbestände) realisieren lässt. Eine Beschreibung zur langfristigen Pflege der Ersatzfläche bzw. -quartiere ist mit aufzunehmen. Zudem ist im Vorfeld die Eigentümerfrage zu klären, da die Ersatzhabitatfläche langfristig zur Verfügung zu stehen hat. Die Fläche wäre bei einem Vorkommen bzw. einer notwendigen Umsiedlung im Rahmen der Ausnahmegenehmigung im Zusammenhang mit § 9 Abs. 1 a BauGB zu sichern (notfalls über einen Städtebaulichen Vertrag). Diese Ersatzhabitatfläche ist als CEF-Maßnahme herzustellen.

   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
   Durch die ergänzende Festsetzung der bestehenden Haselnusssträucher auf dem Grundstück zum Erhalt wird der für Haselmäuse ggf. besonders wertvolle Nordrand-Bereich (inkl. Haselnusssträucher) erhalten. Somit ist die Wahrscheinlichkeit der Notwendigkeit einer Notumsiedlung als gering einzustufen. Zudem steht dieser Bereich als Zielhabitat zur Verfügung. Dementsprechend wurde das Anbringen von Nistkästen für die Haselmaus in diesem Bereich in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen. Externe CEF-Maßnahmen inkl. der Klärung der Eigentümerfrage bzw. deren Umsetzung sind daher nicht notwendig.

   Sollte die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, mittels ökologischer Baubegleitung innerhalb der Vogelbrutzeit Gebäude abzureißen oder Gehölze zu roden, bitten wir um eine frühzeitige Benachrichtigung der UNB. Ebenso ist ein Ergebnisbericht über die Abrissarbeiten an die UNB zu übermitteln. Weiter weisen wir darauf hin, dass für die ggf. notwendigen Umsiedlungen von Fledermäusen und Haselmäusen vorab ein Antrag auf Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei der UNB zu stellen ist.

   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
   Die Anregung wurde entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

   Aufgrund der Annahmen, dass die europarechtlich geschützten Arten Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalbe den Planungsraum als Nahrungsraum nutzen, regen wir an, für diese Arten auch Nisthilfen in die Fassade des Neubaus einzubringen.

   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Vollständigkeit halber hätten unter Punkt 2.1.2.1 auch die planungsrechtlich relevanten Pflanzenarten von einer möglichen Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen werden müssen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Anregung wurde entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

Auf S. 25 der artenschutzrechtlichen Prüfung muss es unter Punkt 3 heißen: Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Unter Punkt 2.3 Fazit, bezieht sich der Inhalt unter der Überschrift Fledermäuse auf die Art Haselmaus. Zur Tiergruppe Fledermäuse wurde kein Fazit gezogen. Dies ist nachzuholen.

Der Anregung wird entsprochen.
Die Passagen wurden entsprechend in der Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geändert.

Im Rahmen unserer Zuständigkeit nach der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG), 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, gibt die Untere Immissionsschutzbehörde folgende Stellungnahme zum o. g. Verfahren ab:

Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen

Bei Betrachtung der Nachbarschaft des geplanten Gebietes befinden sich in der Umgebung des B-Plangebietes überwiegend Gebäude mit Wohnnutzungen.

Hinzu kommt die Nutzung des benachbarten Seniorenpflegeheimes, mit der Besonderheit des besonders ruhebedürftigen Pflegebereiches, welcher analog zu Ziffer 6.1 f) der technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) zu sehen ist. Dort wird für die Pflegebereiche ein einzuhaltender Richtwert von tags 45 dB (A) und nachts von 35 dB (A) an den maßgeblichen Immissionsorten gefordert. Die restlichen maßgeblichen Immissionsorte des Seniorenpflegeheimes sind denen des Wohnens der Umgebung gleichgestellt.

Generell fallen Wohngebäude (der überwiegende Teil der geplanten Nutzung) nicht unter den An-lagenbegriff des BlmSchG (s. a. VGH Mannheim 20.07.1995 AZ.: 3 S 3538/94; OVG Münster 08.08.2013 AZ.: 7 B 570/13). Es gibt aber Ausnahmen wie z. B. privat genutzten Anlagen nach 1. BlmSchV (Heizungen, Festbrennstofföfen, Kamine, etc.) oder privat genutzte Luft-Wärme-Pumpen, da diese alleingesehen unter die Anlagenbegrifflichkeit des BlmSchG fallen. Auch handelt es sich bei einer privat genutzten Tiefgarage um eine Anlage in der Begrifflichkeit im Sinne von § 3 Abs. 5 BlmSchG.

Im o. g. Bebauungsplan ist u. a. eine Tiefgarage geplant, die zum größten Teil privat genutzt werden soll. Diese unterliegt zwar dem Anlagenbegriff nach § 3 Abs. 5 BlmSchG, aber die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) darf in diesem Falle nicht angewendet werden. D. h., dass mögliche Überschreitungen der Emissionen der Schwelle zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen im Sinne von § 22 BlmSchG in der Regel nicht mit einer Richtwertüberschreitung gleichzusetzen sind. Jedoch kann die TA Lärm als Orientierungshilfe bei der Auslegung des Rücksichtnahmegebots im Sinne von § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen werden.

Die Notwendigkeit der Erstellung eines lärmschutztechnischen Gutachtens, welches sich aus unserer Sicht hauptsächlich auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage beziehen würde, sollte aufgrund der zuvor genannten Gründe nochmals überprüft werden. Jedenfalls fällt das normalerweise in besonderer Weise ins Gewicht der Bewertung fallende Spitzenpegelkriterium (Türenschlagen, Kavalierstart, usw.), bei einer gutachterlichen Betrachtung einer überwiegend privat genutzten Tiefgarage laut o. g. Urteil des VGH Mannheim weg, sodass ein großer Teil einer möglichen Lärmemissionsbetrachtung nicht berücksichtigt werden darf. Als Lärmquelle würden nur noch die Pkw-Geräusche während der Fahrt - hier bei der Ein- und Ausfahrt der Pkws auf dem Gelände der geplanten Nutzung

- und die personenbezogenen Geräusche der ein- und aussteigenden Personen ins Gewicht fallen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.
Die Stadt Neu-Anspach hat zu dieser Fragestellung eine Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen (TÜV Hessen, Nr. 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt. Das Gutachten liegt dieser Abwägungsvorlage bei (Anlage 1).

Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

Zudem unterbreitet der Gutachter Empfehlungen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagenbelüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tore sollten lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der untere Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung zudem in die Hinweise aufgenommen.

<u>Lichtemissionen bzw. Lichtimmissionen</u>

Mit Verweis auf die Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) soll die mittlere Beleuchtungsstärke - gemessen am Immissionsort in der Fensterebene von Wohnungen und auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung - den Tageswert (06:00 - 22:00 Uhr) von drei Lux und den Nachtwert (22:00 - 06:00 Uhr) von ein Lux im WA und fünf Lux am Tag und ein Lux in der Nacht im MI nicht überschreiten. Für Pflegeanstalten gelten ein Lux am Tag und ein Lux in der Nacht. Weiter muss die Tabelle 2 (Immissionsrichtwert zur Festlegung der maximal zulässigen Blendung durch technische Lichtquellen während der Dunkelstunden) berücksichtigt werden. Nach der Tabelle 2 müssen folgende k-Werte eingehalten werden:

Zeitraum	Pflegeanstalt
06:00-20:00 Uhr	k = 32
20:00-22:00 Uhr	k = 32
22:00-06:00 Uhr	k = 32

Bei Umsetzungsmöglichkeit sollte die Ein- und Ausfahrt schon auf der Ebene der Bauleitplanung so geregelt werden, dass die zugrunde gelegten Kriterien der LAI erfüllt werden.

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

2. Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 24.05.2016, Az: III 31.2 – 61d 02/01-107

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.
Angemerkt sei, dass die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Sammelstellungnahme in der des Hochtaunuskreises vom 26. Mai 2016 keine Anregungen vorgetragen hat, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Dezernates Bergaufsicht weise ich auf Folgendes hin:

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.

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.
Der Kampfmittelräumdienst wurde an der Planung beteiligt und hat mit Schreiben vom 25. Mai 2016 mitgeteilt, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorliegen, dass die Auswertung dieser Luftbilder jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgänger zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

3. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom 23.05.2016, Az: N1-NA4-cw

Auf Ihre Anfrage vom 12.04.2016 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 60-15-03 Raiffeisenstraße / Pestalozziweg grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich der Nebenanlagen (Raiffeisenstr. 14) befindet sich ein Gashausanschluss.
Wird wegen Neubauten eine Trennung des vorhandenen Hausanschlusses erforderlich, so ist dies kostenpflichtig zu beauftragen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:

Herrn Andreas Hillebrand
069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten.

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

4. Syna GmbH
Schreiben vom 25.04.2016

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.04.2016, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der beiliegende Trassenplan (Anlage 2) dokumentiert, dass sich auf dem Grundstück selbst parallel zur Raiffeisenstraße nur ein Hausanschluss befindet und die anderen Leitungen die auch zu der sich im Norden befindenden Trafostation führen, sich ausnahmslos innerhalb des Pestalozziweges, d.h. eines öffentlich gewidmeten Weges befinden. Die Planung greift in diesen Bereich nicht ein. Im Norden liegen darüber hinaus noch Leitungen, die bei den angrenzenden Bepflanzungen zu berücksichtigen sind. Die Hinweise und die Plankarte der Syna sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

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. 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.

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

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.
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.

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, Te1.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

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

5. Verkehrsverband Hochtaunus
Schreiben vom 15.04.2016

Im Bereich der geplanten Neubebauung steht an der unmittelbaren Grundstücksgrenze auf der Gemarkung der Stadt Neu-Anspach ein Haltestellenmast. Der Haltestellenmast und der unmittelbare Haltestellenbereich werden durch den Buslinienverkehr regelmäßig bedient. Die Haltestelle heißt: Haltestelle Hochtaunus-Stift. Der Eigentümer des Haltestellenmastes ist der Verkehrsverband Hochtaunus.

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

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Anja und Ellmar Kallhoff
Email vom 29.05.2016

Bezug nehmend auf das am Dienstagmorgen geführte Gespräch möchte ich zu einigen Punkten meine Einschätzung Ihnen zukommen lassen:

- insgesamt erachten wir das Gebäude als zu groß, ein Stock pro Gebäudeteil niedriger wäre wünschenswert (4,3 und 2stöckig),

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Maßgeblich für die Beurteilung des Volumens des hier in Rede stehenden Bauvorhabens ist die Gebäudehöhe, die bezogen auf einen festgelegten Bezugspunkt, hier Oberkante 354,25 m ü. NN, festgelegt ist. In dem zur Bebauung Birkenweg orientierten Gebäudeteil beträgt diese Traufhöhe maximal 7 m. Vorgelagert ist noch ein teilweise extensiv / teilweise intensiv begrünter Gebäudeteil, mit einer maximalen Traufhöhe von 2 m. Das geplante Gebäude treppt sich in Richtung Norden deutlich ab und vermittelt so zwischen der massiven Bebauung an der Raiffeisenstraße und der kleinteiligeren Bebauung z.B. am Birkenweg. Zwischen dem geplanten Gebäude (gemessen ab der nördlichen Baugrenze) und der Grundstücksgrenze zum Birkenweg liegen rd. 24 m, die begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Sämtliche bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Abstandsbestimmungen sind mehr als eingehalten (zum Vergleich, der Mindestabstand beträgt 3m zur Grundstücksgrenze). Die Stadt Neu-Anspach hat zudem noch einen Verschattungsplan erstellen lassen, der den Schattenwurf insbesondere zu den nördlich angrenzenden Grundstücken darstellt. Die Stadt Neu-Anspach hat umfängliches Abwägungsmaterial erhoben, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Im Ergebnis sieht sie die Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, hält jedoch, auch aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweisen, die der Planung sämtlich nicht entgegenstehen, an der Planung fest.

- die Entwässerung sollte über die Raiffeisenstraße erfolgen,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Zuge der konkreten Bauplanung erfolgt auch die Entwässerungsplanung. Die Einleitung wird an einer geeigneten Stelle erfolgen. Aufgrund der Höhendifferenz (ca. 8 m) ist ein Anschluss allerdings nur über den Pestalozziweg möglich (KD Pestalozziweg 349,12 m ü. NN, Sohle 346,62 m ü. NN und KD Raiffeisenstraße 357,24 m ü. NN, Sohle 353,72 m ü.NN).

- wir gehen davon aus, dass sich am Status Quo (z.B. Beschattung) nichts ändert,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegenüber dem bestehenden Status quo mit den angesprochenen Tannen, die sich im unmittelbar südlichen Anschluss der Grundstücke zur Birkenstraße befinden, wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes die Anlage einer Laubstrauchhecke zwischen 3 und 8 m Tiefe vorgesehen. Die Nadelbäume werden in diesem Zusammenhang gefällt. Insgesamt wird sich die Beschattungssituation hierdurch deutlich verbessern.

- das die vorgestellten Pläne nicht mehr großartig geändert werden, insbesondere dass die beiden Bäume mittig auf dem Spielplatz bestehen bleiben sowie die geplante Hecke als Grenzbepflanzung zu den Grundstücken im Birkenweg umgesetzt wird,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ergänzend zu den bereits festgesetzten drei Laubbäumen werden noch drei Haselbüsche zum Erhalt festgesetzt, die sich auf dem Plangrundstück befinden. Maßnahmen, die die geplante Bepflanzung bzw. den vorgesehenen Erhalt von Bäumen und Sträuchern reduzieren, sind nicht vorgesehen.

- ausreichende Maßnahmen gegen ggf. zu erwartende Bauschäden an bestehenden Gebäuden getroffen werden.

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

2. Nadine und Marcus Effenberger, Birkenweg 10 A
Schreiben vom 27.05.2016

Gegen die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung des Areals Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg (hier: Flurstück 76/2 und 74/2) erheben wir Einwendungen.

Der Bebauungsplan mit seiner Begründung vom 09.03.2016, erstellt von PlanES - Gießen -, und die ergänzenden Gutachten können aus unserer Sicht die Bebauung, insbesondere des nördlich gelegenen Flurstücks 74/2 (Kinderspielplatz), in der hier dargestellten Form nicht legitimieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Themen möchten wir ansprechen:

1) Verschattungsplan

Das geplante Bauvorhaben liegt in südlicher Richtung zu unserem Grundstück. Zwar werden Abstandsflächen eingehalten, jedoch ist uns aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung nicht ersichtlich, in wie weit wir auf unserem Grundstück Beeinträchtigungen erfahren hinsichtlich Sonnenlicht, insbesondere in den Herbst- und Wintermonaten. Wir bitten daher um Erstellung und Vorlage eines Verschattungsplanes, der eine etwaige Beeinträchtigung nachweislich widerlegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegenwärtig befindet sich an der Grundstücksgrenze zwischen dem Kinderspielplatz und dem hier angesprochenen Grundstück eine Reihe aus Tannen mit einer Höhe von rund 15 m. Seitens der Antragsteller, wurde im Zuge der Neuparzellierung der Grundstücke und der Trafostation bereits ein ca. 1,60 m breiter Streifen im südlichen Anschluss an die Gartengrundstücke Birkenweg erworben. Im Rahmen der

frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 08.03.2016 wurde zudem der Wunsch geäußert, dass die Tannen, die die Grundstücke Birkenweg verschatten, im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben gefällt werden. Die Anregung wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Die Festsetzung besagt, dass in diesem Bereich die Anpflanzung einer Laubstrauchhecke erfolgen soll. Zur Umsetzung dieser Festsetzung müssen die Tannen gefällt werden. Der zukünftige Eigentümer der Fläche und Vorhabenträger hat eine entsprechende Umsetzung zugesichert. Die naturschutzfachlich interessanten Bäume und Sträucher auf der auch zukünftigen Grünfläche werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die bestehende und augenscheinlich auch geschätzte Begrünung des Grundstücks bleibt insofern erhalten.
Die bestehende Situation wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg" insofern nicht verschlechtern. Durch die Fällung der Tannen wird die Verschattung des Grundstücks sich im Gegenteil sogar verbessern. Die bauliche Situation und die Gebäudeabstände werden durch das Modell anschaulich und gut vorstellbar.

Wie der auch aufgrund der vorgetragenen Anregung erstellte und der Abwägungsvorlage anliegende Verschattungsplan (Anlage 3) verdeutlicht, wird es in den Wintermonaten durchaus zu Verschattungen der Grundstücksfreifläche kommen - soweit diese nicht alleine durch die bestehende Bebauung und die unmittelbar angrenzende Trafostation verursacht werden. Das Gebäude Birkenweg 10a / 10b als solches bzw. die schutzwürdigen Wohnräume werden jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Unabhängig davon muss darauf hingewiesen werden, dass sich die Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Birkenweg und die Baugrenze, bis zu der gemäß Bebauungsplan gebaut werden darf, in einem Abstand von rd. 25 m zueinander befinden. Der Bereich dazwischen wird gärtnerisch gestaltet. Sämtliche bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Abstandsbestimmungen sind mehr als eingehalten (zum Vergleich, der Mindestabstand beträgt 3m zur Grundstücksgrenze). Nachbarschützende Belange werden hier nicht nur nicht beeinträchtigt sondern im Gegenteil, ausdrücklich berücksichtigt.

2) Geschoss-Höhen

Im aktuell gültigen Bebauungsplan ist eine 5-geschossige Bebauung (5-Vollgeschosse) des Flurstücks 76/2 hinterlegt. Unsere Einwendungen richten sich nicht gegen einen bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplan, auch wenn aus unserer Sicht eine Ausnutzung der 5 Vollgeschosse nicht förderlich ist für das Stadtbild insgesamt. Auch stellen wir die geplante Staffelung der Geschosshöhen Richtung Norden unter Einbeziehung des Flurstücks 74/2 nicht in Frage. Wir haben jedoch Einwendungen gegen eine 3-geschossige Bebauung des nördlichsten Gebäudeteils, insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Untergeschoss zusätzlich die Tiefgarage zumindest teilweise oberirdisch errichtet wird und nicht als Vollgeschoss angerechnet wird und ein zurückgezogenes Staffelgeschoss auf dem Dach errichtet werden soll. Dies ergibt für uns augenscheinlich quasi eine 5-geschossige Bebauung.

Sofern es das Ziel ist, eine bisherige Grünfläche umzuwidmen in ein Allgemeines Wohngebiet, so sollte sich dieses auch in das bestehende Umfeld integrieren. Das Umfeld des Flurstücks 74/2 (Spielplatz) ist gekennzeichnet von maximal 2-geschossiger Bebauung mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Unsere Erwartungshaltung geht daher dahin, dass sich das nördliche Drittel des geplanten Gebäudekomplexes, welches ausschließlich auf dem Flurstück 74/2 errichtet wird, baurechtlich auf maximal 2 Vollgeschosse reduziert wird, davon ausgehend, dass alle weiteren Planungen hinsichtlich Tiefgarage und Staffelgeschoss bestehen bleiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Maßgeblich für die Beurteilung des Volumens des hier in Rede stehenden Bauvorhabens ist die Gebäudehöhe, die bezogen auf einen festgelegten Bezugspunkt, hier Oberkante 354,25 m ü. NN, festgelegt ist. In dem zur Bebauung Birkenweg orientierten Gebäudeteil beträgt diese Traufhöhe maximal 7 m. Vorgelagert ist noch ein teilweise extensiv / teilweise intensiv begrünter Gebäudeteil, mit einer maximalen Traufhöhe von 2 m. Das geplante Gebäude treppt sich in Richtung Norden deutlich ab und vermittelt so zwischen der massiven Bebauung an der Raiffeisenstraße und der kleinteiligeren Bebauung z.B. am Birkenweg. Zwischen dem geplanten Gebäude

(gemessen ab der nördlichen Baugrenze) und der Grundstücksgrenze zum Birkenweg liegen rd. 25 m, die begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.
Es wird, wie auch das Modell veranschaulicht, davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Modell und Verschattungsplan verdeutlichen, dass sich das gewählte Gebäudekonzept in die städtebauliche Gesamtstruktur einfügt.

Die Stadt Neu-Anspach hat umfängliches Abwägungsmaterial erhoben, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Im Ergebnis sieht sie die Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, hält jedoch, auch aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweisen, die der Planung sämtlich nicht entgegenstehen, an der Planung fest.

3) Anzahl geplanter Wohnungen

Die vorgenannten Einwendungen basieren auch auf dem Hintergrund, dass auf dem geplanten Areal ca. 45 Wohnungen geplant sind. Diese Planungen basieren auf einer mit diesem Bebauungsplan verabschiedeten Anpassung der GRZ auf 0,4 und GFZ auf 1,2. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück an der Raiffeisenstraße als Allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 fest. Unserer Auffassung nach gibt es keine nachhaltigen Gründe, an den bestehenden Schlüsseln Veränderungen vorzunehmen.

In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan gehen Sie mit Verweis auf die Siedlungsentwicklung der Stadt Neu-Anspach und den Regionalplan Südhessen darauf ein, dass je ha die Ausweisung von 35-50 Wohneinheiten zu erfolgen hat und sprechen selbst davon, dass diese Forderung durch den Bebauungsplan überschritten wird. Sehr massiv überschritten wird, da das Baugrundstück insgesamt lediglich 0,42 ha umfasst. 45 Wohneinheiten bedeuten eine Überschreitung von 100% der Vorgabe. Wir sind der Auffassung, dass diese Anzahl von Wohneinheiten, welche ja auch mit einer Personenzahl von ca. 120 einhergeht, sich nicht in das Stadtbild insgesamt integriert und auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen sein wird.

Insofern können wir auch die Begründungen zur Überschreitung weder teilen noch nachvollziehen. Die Tatsache, dass seit Jahren eine Bushaltestelle vor dem Areal liegt ist ebenso kein Grund für eine Überschreitung der planungsrechtlichen Vorgaben wie ein Verweis auf einen unterbenutzten Spielplatz, der ja nur deshalb seit Jahren unterbenutzt ist, weil die Stadt Neu-Anspach defekte Gerätschaften nicht instandgesetzt sondern ersatzlos demontiert hat. Im Hinblick auf einen möglichen Verkauf des Areals zur Bebauung ist diese Verfahrensweise im Nachhinein zumindest nachvollziehbar wenn auch fragwürdig für eine so kinderfreundliche Stadt.

Dass sich wie in Ihrer Begründung die geplante Bebauung in der Kubatur in die unmittelbar umgebende Bebauung (Hochhaus und Seniorenwohnheim) einfügt, trifft nur für das Flurstück 76/2 zu, nicht jedoch für die nördliche Parzelle. Hier wäre für diese Argumentation die 2-Geschossigkeit anzusetzen, um dieses Argument stichhaltig zu machen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wie bereits dargelegt, werden die städtebaulichen Kennziffern (z.B. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für ein Allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich eingehalten. Zwischen dem geplanten Wohngebäude und den bestehenden Gebäuden befindet sich eine durchschnittlich 35 m tiefe Grünfläche. Alleine eine rd. 25 m tiefe und gestaltete Grünfläche liegt auf dem Plangrundstück. Die geplanten Wohneinheiten lassen sich problemlos in das Gebäude integrieren. Da in unmittelbarer Nachbarschaft im Bereich der Raiffeisenstraße Gebäude mit fünf bis acht Geschlossen stehen, lässt sich an dieser Stelle eine gewisse städtebauliche Dichte ableiten. Wählt man den der Regionalplanung zu Grunde liegenden Maßstab in diesem Bereich einen Ausschnitt von tatsächlich 10.000 m², so gelangt man mit der bestehenden und der geplanten Bebauung insgesamt zu keinem Wert, der den im Regionalplan Südhessen vorgegebenen Wert überschreiten wird.

Inwieweit sich aus einem Wohngebäude Immissionen entwickeln sollen, die nachteilige Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Bebauung haben, kann nicht

nachvollzogen werden. Einzig die Tiefgaragenzufahrt könnte zu Emissionen führen, die aber eher das unmittelbar im Nahbereich gelegene Pflegeheim betreffen könnten.

Die Stadt Neu-Anspach hat zu dieser Fragestellung eine Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen“ (TÜV Hessen, Nr. L 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt. Das Gutachten liegt dieser Abwägungsvorlage bei (Anlage 1).

Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärmminderungstechnik ausgeführt werden.

Bei der Lage der Tiefgaragenrampe und den dadurch gegebenen Mindestentfernungen zu den Räumen des Pflegeheims von ca. 30 m kann ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass durch das Befahren der Rampe keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen in der Wohnnachbarschaft bzw. im Bereich des Pflegeheimes hervorgerufen werden.

Zudem unterbreitet der Gutachter Empfehlungen, die bei der Planung und der technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe beachtet werden sollen:

Die Abdeckungen von Regenrinnen, die üblicherweise im Einfahrtsbereich und am Fuß von Rampen installiert werden, sollten gusseisern und verschraubt ausgeführt werden, um beim Überfahren zusätzliche Geräusche zu vermeiden.
Die Tore am Fuß der Rampe können als Segmenttore oder – insofern dies für die Garagen-belüftung erforderlich ist – als Rollgittertor ausgeführt werden. Die Tor sollte lärmarm und dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend ausgeführt werden.
Ggf. sollte in den Planungen überprüft werden, ob der „untere“ Bereich vor dem Ein- und Ausfahrtstor überbaut werden kann.

Nach Realisierung der Maßnahmen kann dann ausgesagt werden, dass die Tiefgarage(rampe) hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und die Lärmimmissionen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung zudem in die Hinweise aufgenommen.

4) Außenanlagen

Als Anwohner des Birkenweges haben wir seit Jahren Einschränkungen bezüglich des Sonnenlichtes aufgrund einer Reihe hoher Tannen an der Grundstücksgrenze zum Spielplatz, teilweise abgestorben und vor Jahren einmalig gestutzt. Im Zuge der Bebauung des Areals ist offenbar festgesetzt worden, dass im nördlichen Bereich eine Laubhecke zur Abgrenzung des Grundstückes dienen soll. Hiergegen ist nichts einzuwenden, jedoch sollte unserer Auffassung nach an geeigneter Stelle hinterlegt werden, dass die Reihe der zu hohen und gammelig wirkenden Tannen in diesem Zug zu entfernen ist. Die auf dem Spielplatz darüber hinaus platzierten Laubbäume können gerne erhalten bleiben und uns zukünftig als Sichtschutz dienen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, wurde der Vorschlag bereits auf der Bürgerinformationsveranstaltung vorgetragen. Die Planung ist diesem Vorschlag gefolgt. Die Nadelbäume werden zu Gunsten einer Hecke aus Laubsträuchern gefällt.

5) Vorschlag

Wohl wissend, dass die Stadt Neu-Anspach froh ist über jeden EURO, der die Stadtkassen füllt und Wohnraum mehr denn je gefragt ist, wollen wir uns als direkt betroffene Nachbarn gegen die geplante Bebauung grundsätzlich nicht verschließen. Wir erhoffen uns jedoch eine maßvolle Bebauung, die sich nun wirklich in das bauliche Umfeld integrieren könnte. Würde man insgesamt z. B. auf ein Vollgeschoss verzichten, hätte man die Staffelung 4-3-2 (Raiffeisenstr. in Richtung Birkenweg) und könnte hierin noch immer sicherlich 35 Wohneinheiten realisieren, was auch schon eher in die Vorgaben des Landes passt. Bezieht man das Seniorenheim mit ein, hätte man auch eine schöne bauliche Staffelung beginnend beim Seniorenheim, leicht abfallend in Richtung Norden zur Bebauung des Birkenweges.

Sehr geehrte Stadtverordneten, bitte lassen Sie sich in Ihrer Entscheidungsfindung nicht nur vom finanziellen Anreiz eines Grundstücksverkaufes leiten sondern denken Sie auch an die Belange Ihrer Wählerinnen und Wähler in direkter Nachbarschaft des geplanten Areals.

Gerne sind wir bereit, an einer Kompromissfindung gemeinsam mit dem potentiellen Erwerber mitzuwirken, so es denn für das Gesamtprojekt für alle Seiten ein hilfreicher und lösungsorientierter Weg sein sollte. Bei einem solchen Projekt mit diesem Ausmaß und den zu erwartenden Auswirkungen sollte die Bürgerbeteiligung ein wichtiges Gut sein. Für eventuelle Ortsbesichtigungen durch Stadtverordnete, die sich ein Bild unserer Sichtweise machen wollen, und auch für persönliche Gespräche stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Neu-Anspach hat umfängliches Abwägungsmaterial erhoben, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können. Sowohl das Modell, das für die Planung erstellt wurde, als auch der Verschattungsplan dokumentieren, dass sich das Gebäude vom Grundsatz her in die bestehende Bebauung einfügt. Die Stadt sieht die mit der Planung verbundenen Auswirkungen, geht aber auch aufgrund der eingeholten Gutachten und der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweise davon aus, dass sie alle Abwägung beachtlich relevanten Aspekte erhoben hat, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können.
Im Ergebnis sieht sie die Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, hält jedoch, auch aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Behörden geäußerten Anregungen und Hinweisen, die der Planung sämtlich nicht entgegenstehen, an der Planung fest.

Andreas Moses nimmt an der Abstimmung nicht teil.

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

3.7 60-15-03 Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 176/2016

Beschluss:

Der Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 9 Abs. 4 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und § 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Andreas Moses nimmt an der Abstimmung nicht teil.

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

4. Mitteilungen des Magistrats

Entfällt

5. Anfragen und Anregungen

Till Kirberg:

Nach den neuesten Informationen des Regierungspräsidiums sollen nun nur noch 3 Windräder gebaut werden.

Nein. Die Genehmigungsbehörde hat zu den drei anderen Windradstandorten (WEA 2, 3 und 4) bereits die Genehmigungsfähigkeit signalisiert. Da die naturschutzrechtliche Prüfung des Standortes WEA 5 noch Zeit in Anspruch nehmen wird, soll für die südlichste Anlage (WEA 5) ein separates Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

gez. Wilfried Lang	gez. Viola Feldmann
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin