

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum Bebauungsplan
„Südlicher Stabelstein“ 1. Änderung

Planstand: 12.10.2022

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	7
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahren	8
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	9
3	Inhalt und Festsetzungen	9
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
5	Immissionsschutz	10
6	Klimaschutz	10
7	Sonstige Belange	11
8	Altablagerungen und Altlasten	11
9	Kampfmittel	11
10	Denkmalschutz	12
11	Bodenordnung	12
12	Verfahrensstand	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan "Südlicher Stabelstein" ist am 23.04.1998 in Kraft getreten. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets I.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich des ehemals durch das Unternehmen „Taunuslicht“ gewerblich genutzten Bereichs. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der Anlagen des Unternehmens – Taunuslicht – im Umfang eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes ausnahmsweise, d.h. im Einvernehmen mit der Stadt Neu-Anspach zugelassen werden kann. Das Unternehmen ist im letzten Teilbereich noch bis Ende 2022 in Betrieb und der Bebauungsplan soll 2022/2023, vollzogen werden.

Im Rahmen der konkreten Bauplanung durch einen Vorhabenträger trat nun ein augenscheinlicher Irrtum in der Festsetzung des unteren Bezugspunktes als Grundlage zur Höhenermittlung von baulichen Anlagen zu Tage.

In der Begründung zum Bebauungsplan „Südlicher Stabelstein“ und folglich der Planzeichnung ist irrtümlich eine fehlerhafte Referenzhöhe als Ausgangspunkt aller Bezugshöhen der baulichen Nutzung angegeben. Durch die falsche Angabe, kann das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht umgesetzt werden. Mit der Korrektur kann die Ausnutzung der festgelegten Vollgeschosse und maximaler First- und Traufhöhen in der weiteren Planung berücksichtigt werden, um die hier geplante Einfamilienhäuser errichten zu können. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes können eingehalten werden, sodass keine Befreiungen oder Abweichungen vom Bebauungsplan angedacht sind.

Planziel des hiermit vorliegenden Bebauungsplans ist somit ausschließlich die Behebung dieses Mangels. Die korrekte Höhenangabe des Referenzpunktes, die Höhe des Kanaldeckels lautet: 325,34 NHN und soll somit als unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung festgesetzt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlicher Stabelstein“ wird auf Seite 3 der Begründung von 1998 unter der Fußnote ⁹ ausgeführt:

Der Kanaldeckel vor dem Zugang Stabelsteiner Weg 2 wurde als Ausgangshöhe angenommen, um den Vollzug des Bebauungsplans zu erleichtern. Die Höhe des KD beträgt gemäß den vorliegenden Bestandsplänen 322,18 müNN.

Das Gelände wurde im März 2022 erneut vermessen hier stellte sich heraus, dass der festgesetzte untere Bezugspunkt tatsächlich eine Kanaldeckelhöhe von 325,34 im Höhenbezug NHN aufweist¹.

Diese tatsächliche Höhe soll nunmehr auch im Bebauungsplan als unterer Bezugspunkt genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf das gegenwärtig geltende Höhenbezugssystem NHN umgestellt² (vgl. hierzu die Fußnote).

¹ Grundstücks- und Höhenplan, Gemarkung Anspach, Flur 6, Flst. Nr. 10/1, 89/1 und 90/4. Höhenbezug: NHN, gefertigt am 03.03.2022, Hofmann und Köstler. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, 63486 Bruchköbel.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Südlicher Stabelstein“ müsste unter 3.2 Maß der baulichen Nutzung heißen:

Um die angestrebte Homogenität des Geltungsbereiches zu gewährleisten, wird eine zulässige Trauf- und Firsthöhe bestimmt.⁹

⁹ Der Kanaldeckel (KD) vor dem Zugang Stabelsteiner Weg 2 wurde als Ausgangshöhe angenommen, um dem Vollzug des Bebauungsplanes zu erleichtern. Die Höhe des KD beträgt gemäß dem vorliegenden Vermessungsplan 325,34 NHN (DHHN2016).

Durch die Ergänzung im Sinne einer Korrektur einer bislang objektiv falschen Höhenangabe sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 19.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zu dem hiermit vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich, da es sich um die Anpassung des unteren Bezugspunktes zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe handelt.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich mit eingetragenem Bezugspunkt

² Zum 01.07.2017 wurde in Hessen das amtliche Höhensystem auf das neue amtliche Höhenbezugssystem „Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)“ umgestellt. Damit ist das alte, noch weit verbreitete Höhenbezugssystem DHHN 12 (NN-Höhen) nicht mehr gültig.

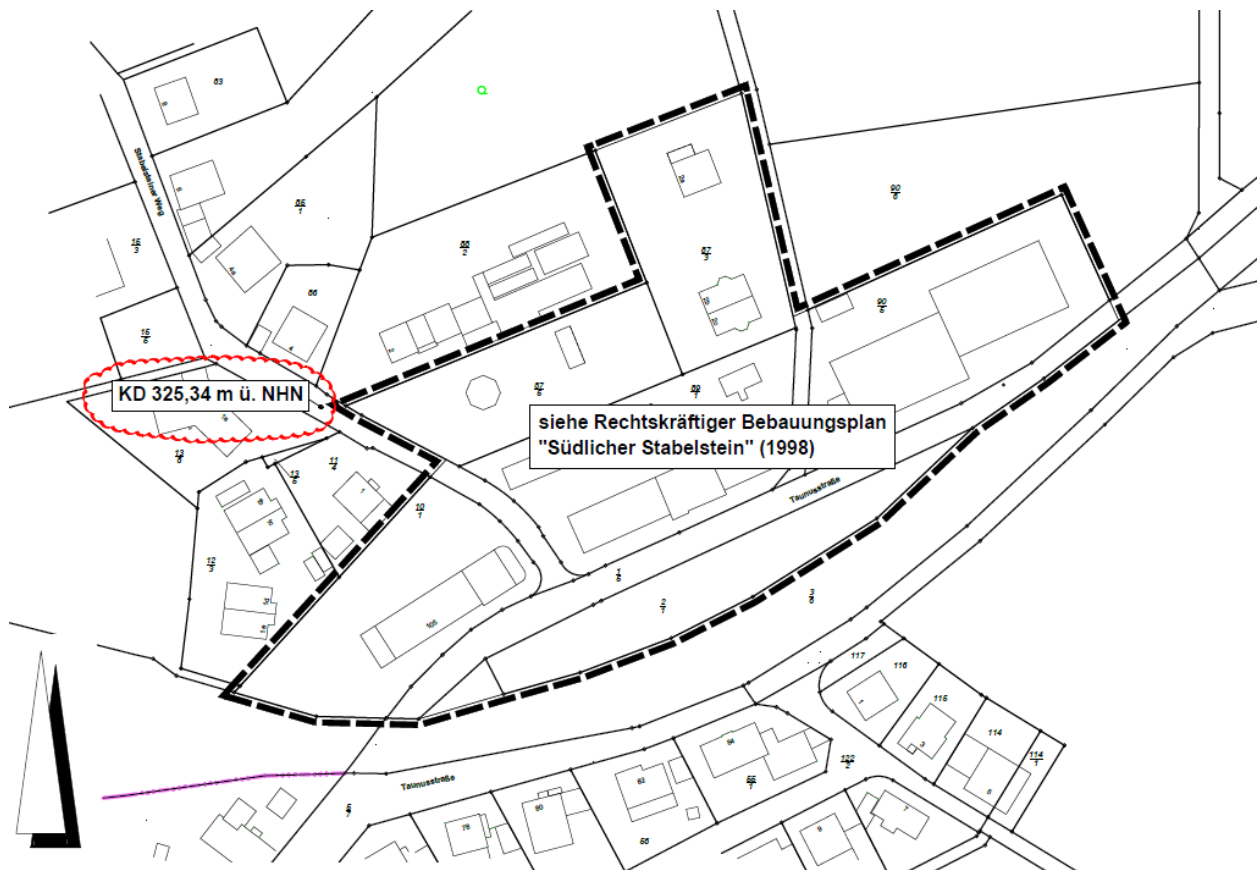
Das bisherige Höhensystem DHHN12 stammte ursprünglich vom Amsterdamer Pegel ab und wurde durch eine Gruppe von besonderen Höhenfestpunkten als Datumspunkt des Deutschen Haupthöhennetzes 1912 repräsentiert. Von diesem Datumspunkt aus wurde das gesamte Deutsche Höhenetz erstellt. Bis 2017 war dies das gebräuchlichste Höhensystem in Bayern.

Im Zuge des neuen integrierten Raumbezuges 2016 wurde das Höhensystem in das Lagesystem integriert und zu einem 3D-Koordinatensystem. Historisch bedingt waren Lagesystem und Höhensystem bisher getrennt. Durch neue Messverfahren mit GNSS sollten diese beiden Systeme in ein einheitliches 3-dimensionales Koordinatensystem überführt werden. So wird sichergestellt, dass Höhen aus GNSS-Messungen und Höhen aus Nivellements mit größtmöglicher Genauigkeit übereinstimmen.

Das führt dazu, dass die Höhen der beiden Systeme nicht identisch sind. Der Unterschied der beiden Systeme liegt bei etwa +4cm bis -4cm und ist nicht linear. Im Frankfurter Raum sind die Höhen über NHN um etwa 3cm tiefer als die Höhen über NN.

Das heißt ein Punkt mit einer Höhe von z.B. 376,95 m üNN (DHHN12) hat im Höhensystem DHHN2016 eine Höhe von z.B. 376,92 m üNHN.

Sollte der Bauantrag auf einer Bestandsaufnahme basieren in dem die Höhen im alten System angegeben sind, so müssen diese umgerechnet werden. Dabei ist vor allem auf die genaue Bezeichnung des verwendeten Höhensystems zu achten. Die hiermit vorliegende Anpassung berücksichtigt diese Vorgabe.



Quelle: PlanES: genordet, ohne Maßstab

1.3 Übergeordnete Planungen

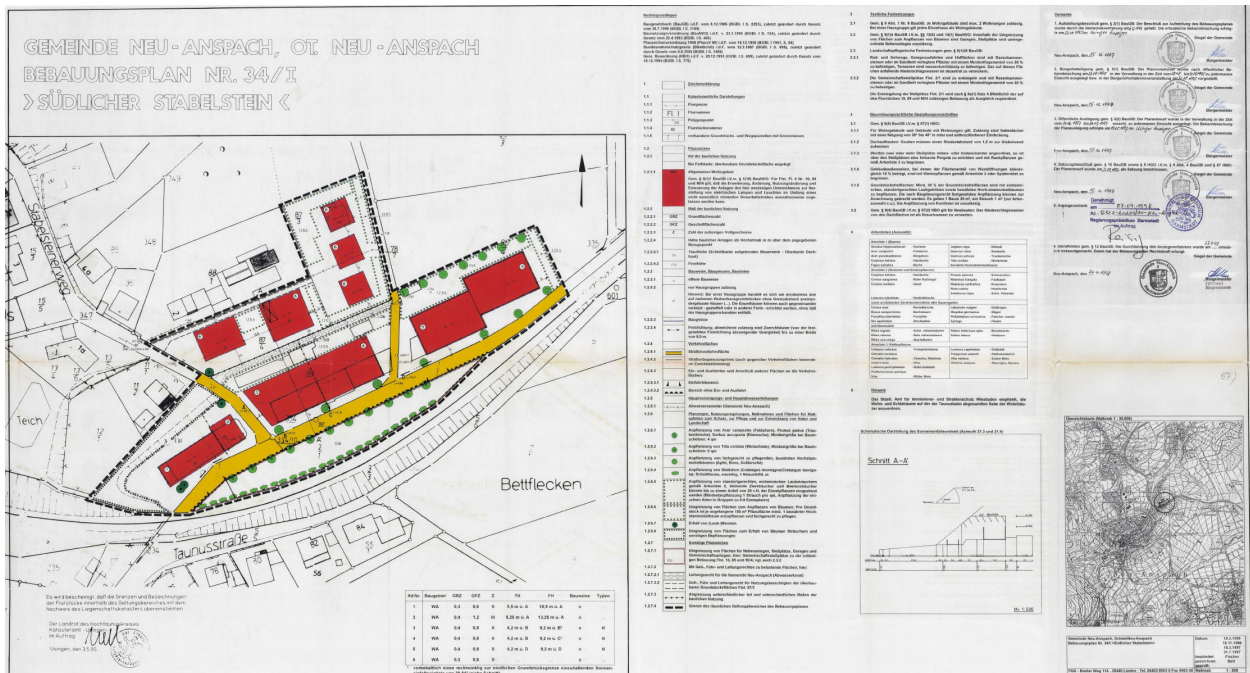
1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für den Bereich des Bebauungsplans „Wohnbauflächen – Bestand dar“.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlicher Stabelstein“ von 1998 setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl vor GRZ = 0,3 – 0,4, die Geschossflächenzahl, von GFZ = 0,6 – 1,2, baufeldbezogen die Trauf- und Firshöhen, die Bauweise (Offen) sowie die Haustypen (Hausgruppen) fest. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Bauordnungsrechtlich sind Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -eindeckung sowie zu Dachaufbauten, der Firstrichtung sowie zu Stellplätzen und weitergehender Begrünung enthalten. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der Anlagen des Unternehmens – Taunuslicht – im Umfang eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes ausnahmsweise, d.h. im Einvernehmen mit der Stadt Neu-Anspach zugelassen werden kann.

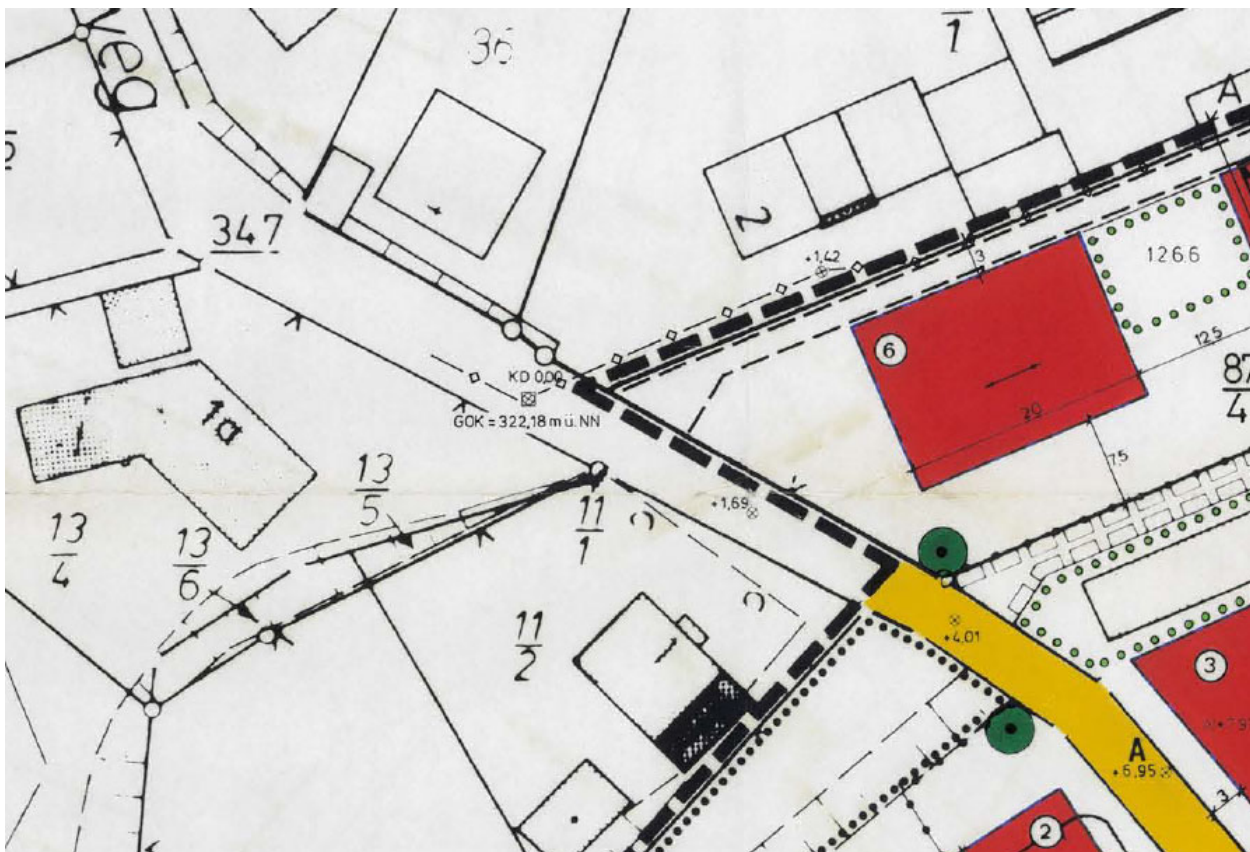
Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Südlicher Stabelstein“ (1998)



genordet, ohne Maßstab

Abgesehen von der klarstellenden Höhe des Kanaldeckels KD 006 sind keine weiteren Änderungen Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan – Bezeichnung Kanaldeckel.



genordet, ohne Maßstab

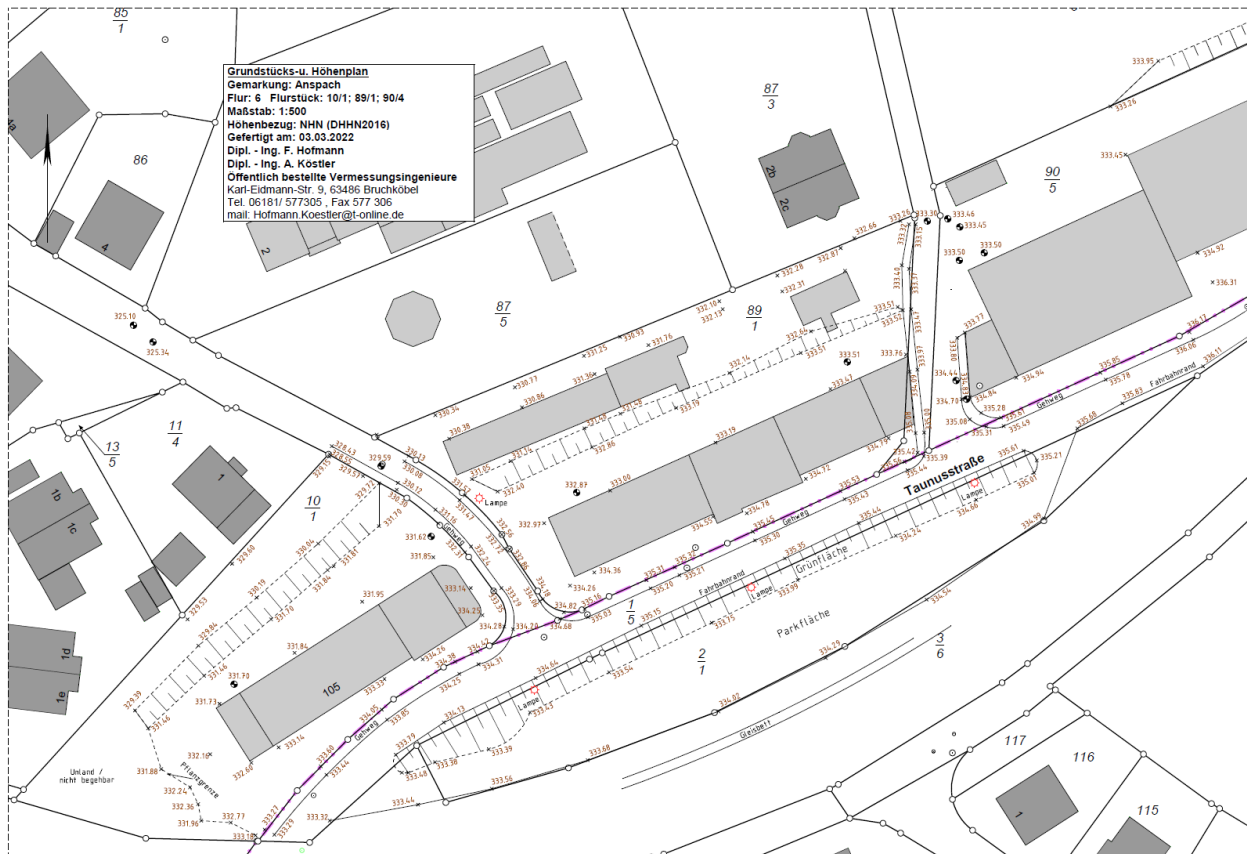
1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht oder dem Forstrecht sind nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Abb. 4: Vermessung



genordet, ohne Maßstab

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die überwiegend leerstehenden Liegenschaften aus der ehemals gewerblichen Nutzung befinden sich noch auf dem Grundstück. Ein entsprechender Abbruchartrag ist gegenwärtig in Bearbeitung.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist Bestand. Sie erfolgt von der Bahnhofstraße, L 3270, aus über den Stabelsteiner Weg und die Taunusstraße.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind verfügbar, eine Eigentumsübertragungsvormerkung ist im Grundbuch vermerkt. Die Planung kann insofern vollzogen werden.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Durch die konkrete Bauplanung erfolgt die Umsetzung eines seit 1998 bestehenden Planungsrechtes, das bereits damals dazu diente, eine Gewerbebrache einer neuen Nutzung als dringend benötigtem Wohnraum zuzuführen.

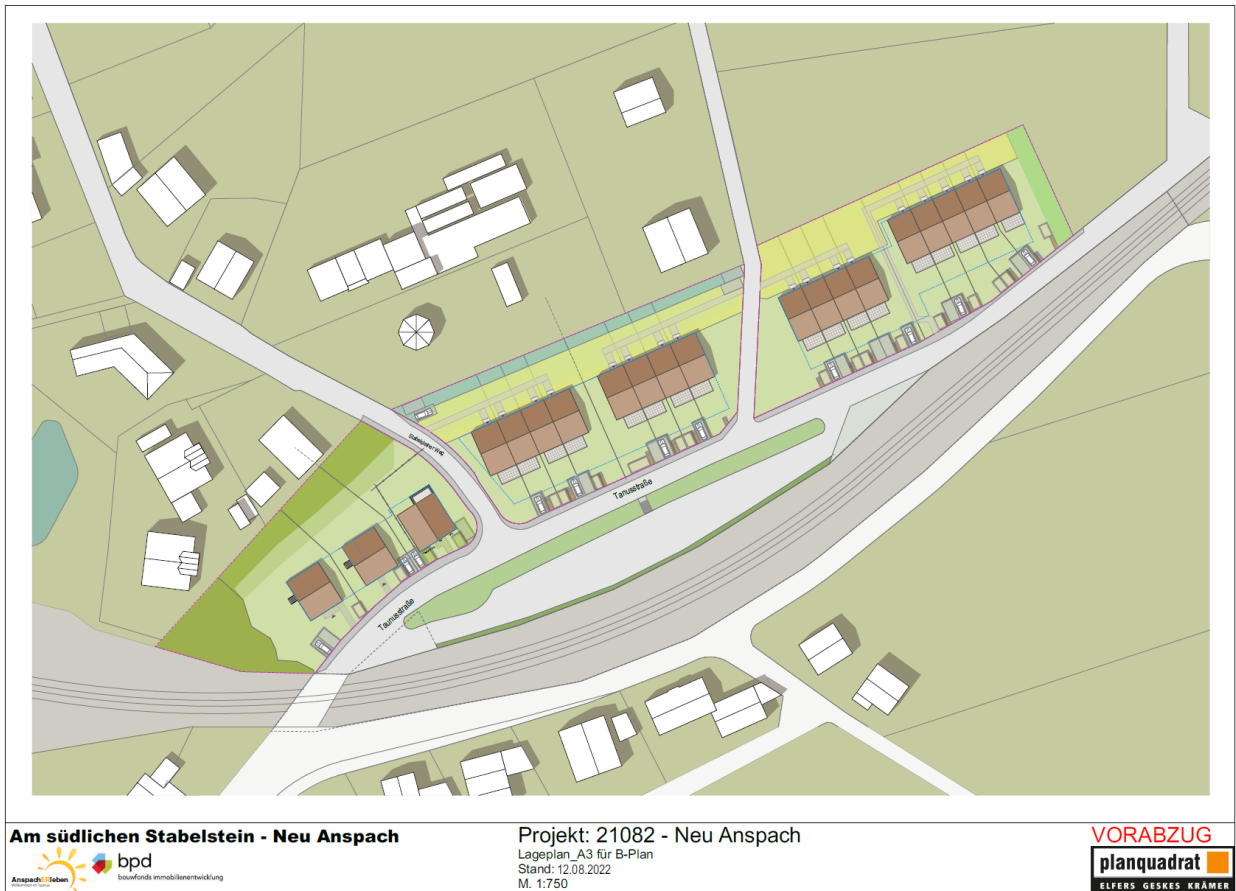
1.6 Verfahren

Da die geplante Änderung in Form der Korrektur des unteren Bezugspunktes weder Außenwirkung entfaltet noch die Grundsätze der Planung berührt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB, abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption



Der Vorentwurf des städtebaulichen Gestaltungsplans zeigt die geplante Bebauung mit drei Einfamilienhäusern sowie vier kleineren Hausgruppen die über die bestehende Taunusstraße verkehrlich erschlossen werden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt fußläufig von Norden und ermöglicht eine Südausrichtung der Wohnbereiche.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist ausschließlich die Korrektur des zum Planerstellungszeitpunkt 1998 irrtümlich eingetragenen Höhenbezugspunktes. Weitere Festsetzungen werden hier nicht berührt.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Umweltplanerische Belange sind durch die Anpassung des Höhenbezugspunktes an die tatsächliche Situation keine betroffen.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Lage des Allgemeinen Wohngebiets seitlich der Taunusbahn Frankfurt-Grävenwiesbach gibt Anlass zur Erörterung möglicher Immissionskonflikte. Die Ausführungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für ein Allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten werden. Es wurde daher festgestellt, dass die an gesunde Wohnverhältnisse zu stellenden Anforderungen in Gebäuden regelmäßig gewahrt sind und ein besonderer Festsetzungsbedarf nicht besteht.

Parallel zum Bauantragsverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Handlungsempfehlungen daraus, werden bei der Ausführung berücksichtigt.

6 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Geprüft wird zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gegenwärtig eine Kombination aus Photovoltaik- und Solaranlagen.

7 Sonstige Belange

Die übrigen Belange von Baugrund und Boden, Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

8 Altablagerungen und Altlasten

Die Daten in der Altflächendatei beinhalten Auswertungen der abgemeldeten Gewerbedaten bis 31.12.2021. Dementsprechend könnte in 2022 noch abgemeldete Gewerbemeldungen hinzukommen, die überprüft und ggf. berücksichtigt werden müssten. Die Stadt Neu-Anspach konnte zum Anwesen Taunusstraße 105 folgendes in ihrer Altflächendatei finden:

Art der Fläche	Status der Gesamtfläche	ALTIS-Nummer	Erfassungsdatum	Arbeitsname	Gemeinde/Stadt	Gemarkung	Straße	Name-Firmenbezeichnung	Name der Anlage	Beschreibung	Wirtschaftszweig	Wz-Klasse	Datum des Betriebsanfangs	Datum des Betriebsendes
Altstandort	überprüft (validiert)	434.007.010-000.207	07.10.2021	Taunusstraße 105	Neu-Anspach	Anspach	Taunusstraße 105	Müller-Taunuslicht Glühlampenfabrik Otto Müller GmbH & Co KG	Müller-Taunuslicht Glühlampenfabrik Otto Müller GmbH & Co KG	Herstellung von Telefon- und Signalanlagen	Herstellung von elektrischen Lampen und Leuchten	5	07/1980	09/2002

Das ehemalige Produktionsgelände wurde im Zuge der Erstellung eines Abbruchkonzeptes im Rahmen der Abbruchvoruntersuchungen auf Altlasten und Ablagerungen untersucht³. Im Rahmen der Untersuchungen wurden verschiedene Altlasten in den Gebäuden, die leider üblich für die jeweiligen Baujahre sind, gefunden. Diese werden beim Abbruch der Gebäude berücksichtigt und gesondert abtransportiert, sodass für die zukünftigen Bewohner keine Gefährdung besteht. Bei kontaminiertem Boden, wird selbstverständlich ein Bodenaustausch durchgeführt. Eine vollständige Untersuchung erfolgt sinnvoller Weise nach weitgehender Räumung des Geländes. Der Untersuchungsumfang wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9 Kampfmittel

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 Flächen-absuche 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. (Stellungnahme RP Kampfmittelräumdienst vom 07.10.2022)

³ Rückbauerkundung für die Gebäudesubstanz, Taunusstraße 105, Prof. Dr. Knoblich Umwelt & Baugrundberatung GmbH, 35435 Wettenberg (02.08.2022)

10 Denkmalschutz

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

Die Abt. Hessen Archäologie weist in der Stellungnahme vom 14.09.2022 darauf hin, dass sich im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld mehrere vorgeschichtliche Fundstellen mit bislang unbekannter Ausdehnung befinden, deren Entdeckung in den Zeitraum nach dem In Kraft treten des ursprünglichen B-Plans 1998 fällt.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 12.11.2022 wird konkretisierend ausgeführt:

„Mit Schreiben vom 14.09.2022 wurde seitens der Denkmalfachbehörde für das oben genannte Baugelände eine vorbereitende Untersuchung in Form einer geophysikalischen Prospektion zur Auflage gemacht. Die Auflage bezieht sich nach derzeitigem Sachstand auf die Flurstücke 150, 151, 153 sowie 154. Für künftige Baumaßnahmen im ehemaligen Flurstück 90/4 (jetzt 90/5 und 90/6) bestehen somit keine weiterführenden Auflagen zum Schutz etwaiger Bodendenkmäler. Vorsorglich verweisen wir auf die allgemeine Meldepflicht von Bodendenkmälern gemäß § 21 HDSchG.“

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 19.05.2022, Bekanntmachung: 29.08.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB**: 05.09.2022 – 07.10.2022 (einschl.),
Bekanntmachung: 29.08.2022

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB**: Anschreiben: 01.09.2022, Frist: 07.10.2022

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan! **ES**

Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

