

Protokoll

Nr. XII/40/2021

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 10.02.2021

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:15 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eyres, William
Höser, Roland
Jaberg, Peter
Linden, Cornelius
Löffler, Guntram
Muschter, Jan
Otto, Artur
Riecks, Jutta
Scheer, Cornelia
von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Fleischer, Hans-Peter
Dr. Göbel, Jürgen
Kulp, Kevin
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpferwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Stempel, Jürgen

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

Homm, Josef	AG Siedlungsentwicklung
Mulfinger, Jonas	AG Siedlungsentwicklung
Schulze, Friederike	AG Klima und Umwelt

VII. Schriftführerin

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er macht zudem darüber aufmerksam, dass der Tagesordnungspunkt 2.10 Tourismuskonzept im Sozialausschuss nicht behandelt werden konnte und dementsprechend auch nicht im Bauausschuss behandelt werden sollte.

Gegen die weitere Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

Beschluss

Beratungsergebnis:

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/37/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 25.11.2020

Regina Schirner äußert, dass das Protokoll nicht im Sitzungsdienst hochgeladen sei.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses entschuldigt sich, er habe das umfangreiche Protokoll noch nicht abschließend korrigieren können.

Beschluss

Entfällt

Beratungsergebnis: Abgesetzt

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/38/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2020

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/38/2020 des Bauausschusses am 03.12.2020 zu genehmigen.

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

1.3 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/39/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 19.12.2020

Artur Otto bedankt sich für die ausführliche Beantwortung der eingereichten Fragen.

Regina Schirner stört sich an der Formulierung der Äußerung Roland Höfers bei dem zweiten Tagesordnungspunkt. Es hört sich an, als ob es eine fachliche Feststellung sei, dabei sei es nur eine Meinungsäußerung gewesen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses stimmt Regina Schirner zu und hält fest, dass es sich bei der Anmerkung Roland Höfers um eine Meinungsäußerung handele und bringt abschließend das Protokoll zur Abstimmung.

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/39/2020 des Bauausschusses am 19.12.2020 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

2.1 2020-17 Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung -Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB Vorlage: 232/2020

Artur Otto bedankt sich für die ausführliche Antwort der Verwaltung im letzten Bauausschussprotokoll.

Guntram Löffler führt aus, dass die CDU-Fraktion grundsätzlich den Aufstellungsbeschluss befürwortet, jedoch das vereinfachte Baugenehmigungserfahren ablehne. Es solle eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dr. Jürgen Göbel befürwortet die Innenverdichtung. Bevor jedoch ein abschließender Beschluss seitens der SPD-Fraktion gefasst werden kann, bittet er um die Beantwortung der Frage, ob durch die neue Bebauung die Ostpreußenstraße ausgebaut werden muss.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass die Ostpreußenstraße derzeit im Zustand einer Baustraße sei und der Endausbau noch durchgeführt werden müsse. 90 % der Kosten sind von den Anwohnern zu tragen, 10% der Kosten müsse die Stadt übernehmen. Derzeit ist der Wunsch der Anwohner für einen Endausbau noch nicht so groß, dies könnte sich eventuell durch neue Anlieger jedoch ändern.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses hält fest, dass ein Endausbau gemacht werden müsse, sobald die letzten Grundstücke bebaut seien. Jedoch sollte dafür ein kleiner zeitlicher Spielraum vorhanden sein und müsse nicht mit Abschluss der Bauarbeiten des letzten Grundstücks erfolgen.

Dr. Jürgen Göbel sieht die Wahrscheinlichkeit, dass ein Endausbau vorgenommen werden müsse sehr hoch an. Das könne sich die Stadt allerdings nicht leisten, weshalb er vorschlägt erst einmal den Aufstellungsbeschluss nur für den nördlichen Teil (ohne das Flurstück 53/3) zu fassen.

Bernd Töpferwien fragt an, wie hoch die Ausbaukosten für den Endausbau seien und ob schon Vorschüsse von den Anliegern gezahlt wurden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anlieger der Ostpreußenstraße wurden 1995 zu Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag herangezogen. Die Vorausleistungen wurden anhand der bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Ausbaukosten (Baustraße, Straßenbeleuchtung, anteilige Straßenentwässerung und Ingenieurkosten) ermittelt. Der damals zu zahlende Beitrag lag bei 11,68 DM (heute 5,97 €) pro Quadratmeter Geschoßfläche.

Nach Schätzungen des Leistungsbereichs Technische Dienste würde der Endausbau der Straße ca. 408.702,53 € kosten. Hiervon sind 10 % mithin 40.870,25 € von der Stadt zu tragen. Die restlichen 367.832,28 € (90%) sind auf die beitragspflichtigen Grundstücke zu verteilen.

Dr. Jürgen Göbel spricht sich dafür aus, die Vorlage in die nächste Sitzungsrunde zu schieben und bittet um die Beantwortung der Fragen.

Bürgermeister Thomas Pauli stellt anhand des letzten Bauausschussprotokolls klar, dass von den Anliegern Kanal- und Wasserbeiträge und Kosten für die Baustraße erhoben wurden. Die Kosten für den Endausbau seien noch nicht von den Anliegern gezahlt.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses schlägt vor, die Fragen bis zur Stadtverordnetenversammlung von der Verwaltung beantworten zu lassen, wenn dann immer noch Fragen offen seien, könne die Vorlage auch in der Stadtverordnetenversammlung von der Tagesordnung abgesetzt und wieder zurück in die Ausschüsse verwiesen werden.

Er bringt die Vorlage mit dem Änderungsantrag von Herrn Löffler, kein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung, Stadtteil Westerfeld aufzustellen und ein Artenschutzgutachten durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 47, 48/1, 49/1, 50/6, 50/7, 50/8, 51, 52/3, 52/6, 53/5, 53/6, 53/7, 54/1, 55/1, 55/2, 56/2, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/9 und 57/3.

Planziel ist die Umwandlung des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit den Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5 und Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten (Privatstraßen) für den Brandschutz regelt.

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

**2.2 21-03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach
(Neuaufstellung des Bebauungsplans Grundpfad Teil II)
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB
Vorlage: 27/2021**

Hans-Peter Fleischer regt an, aufgrund der in der Vorlage bezifferten Kosten, das Verfahren zu schieben.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass der Aufstellungsbeschluss inkl. Veränderungssperre aufgrund des Antrages aus der Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2020 vorbereitet wurde. Die Kosten fallen im Ergebnishaushalt an und sind von der Stadt zu tragen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses führt aus, dass der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vorbereitet wurde, da das Grundstück des Nahkaufs ansonsten mit Wohnungen bebaut werden könne und der Lebensmittelladen erhalten bleiben solle.

Kevin Kulp spricht sich für die Änderung eines Bebauungsplanes aus, um möglichst früh festzulegen, was die Stadt möchte.

Cornelia Scheer fragt an, ob die Mittel bereits in der Haushaltsplanung vorgesehen seien?

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass die Kosten derzeit noch nicht eingeplant seien. Allerdings sei zu überlegen, dass nur ein Teil der Kosten eingestellt werde, da sich das Bauleitplanverfahren voraussichtlich über zwei Jahre erstrecken wird. Zudem weist er darauf hin, dass aufgrund der Größe des Grundstücks es schwierig werden könne, einen Lebensmittelladen festzusetzen.

Christian von der Schmitt regt an, das Plangebiet ein wenig einzugrenzen, um Kosten für die Bebauungsplanänderung zu sparen.

Andreas Moses regt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an. Jedoch stellt er fest, dass dazu eine Planung vom Grundstückseigentümer notwendig sei.

Jan Muschter spricht sich dafür aus, zu klären, ob eine Festsetzung für einen Lebensmittelladen möglich sei und wenn nicht, keine Änderung des Bebauungsplanes anzustreben. Zudem fragt er an, was nach derzeitig gültigem Bebauungsplan dort möglich sei?

Frau Corell erläutert, dass dort derzeit eine zweigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss möglich ist.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses führt aus, dass ein sehr großes Baufenster festgesetzt sei und somit nicht nur ein Wohnhaus an der Straße errichtet werden könne, sondern auch im hinteren Bereich noch eine Bebauung möglich sei und somit eine große Anzahl an Wohneinheiten geschaffen werden könne. Er schlägt vor, dass die Fragen bis zur Stadtverordnetenversammlung geklärt werden und dort abschließend beraten wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der in der Mitteilung 252/2020 genannte Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ist zwar richtig, kann jedoch nur in Verbindung mit einem gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzten Gebietstyp erfolgen (§§ 2 – 9 BauNVO). Wie zum Beispiel mit einem Mischgebiet § 6 BauNVO. Hier sind unter anderem Einzelhandelsbetriebe zulässig, jedoch nicht nur und nicht ausschließlich. Es können einzelne Nutzungen mit Begründung ausgeschlossen werden (z.B. Tankstellen), allerdings nicht alle bis auf die Einzelhandelsbetriebe. Dies würde zu einer sehr großen Rechtsunsicherheit des Bebauungsplanes führen bzw. die Festsetzung als Mischgebiet obsolet machen. Zudem ist auch hier wieder nur eine Festsetzung zum Einzelhandelsbetrieb, aber nicht ausschließlich zu einem Lebensmittelmarkt möglich. Somit ist festzuhalten, dass die Aussage, die in der Mitteilung 252/2020, welche gemeinsam mit dem HSGB getroffen wurde, nicht zutreffend war und von der Verwaltung zurückgenommen werden muss. Die Problematik wurde zwischenzeitlich mit zwei verschiedenen Planungsbüros durchgesprochen und bestätigt.

Ein Lebensmittelmarkt kann nach § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einem Sondergebiet festgesetzt werden, wie es auch beim Bebauungsplan EDEKA / GE in der Us passiert ist. Durch Rechtsprechungen ist der Begriff „großflächiger Einzelhandel“ mit einer Geschossfläche von > 1200 m² (Verkaufsfläche > 800 m²) definiert. Eine solche große Geschossfläche/Verkaufsfläche auf dem Grundstück Bahnhofstraße 62 (derzeit ca. 600 m² Verkaufsfläche) festzusetzen wird sehr schwierig werden, da nicht nur alleine die Bebauung betrachtet werden darf, sondern auch die Stellplatzsituation sowie der Anlieferverkehr. Jedoch ist es auch hier noch fraglich, ob eine solche Festsetzung auf dem Grundstück ohne Zustimmung des Eigentümers (bspw. mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans) rechtlich haltbar ist, da die Nutzung des Grundstücks sehr stark eingeschränkt wird.

Hinzu kommt, dass aufgrund des „Landesentwicklungsplanes Hessen 2000“ und der dort festgelegten Stellung Neu-Anspachs als Unterzentrum, nur ausnahmsweise großflächiger Einzelhandel festgelegt werden kann. Nicht außer Acht gelassen werden darf darüber hinaus die Wettbewerbssituation für die Lebensmittelmärkte. Weitere Informationen sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Neu-Anspach zu finden, welches im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan EDEKA /GE in der Us erstellt wurde.

Aussage zur derzeitigen Bebauungsmöglichkeit:

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Grundpfad“ (Rechtskraft: 1988) ist für das Grundstück eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und eine zweigeschossige Bebauung in einem Mischgebiet festgesetzt. Das Baufenster endet mit der jetzigen Bebauung. Dahinter ist eine private Parkplatzfläche festgelegt. Da der Bebauungsplan am 30.11.1988 rechtskräftig wurde, ist die BauNVO aus dem Jahr 1977 anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass bei der Geschossflächenberechnung die Aufenthaltsräume der nicht-Vollgeschosse (wie z.B. eines Staffelgeschosses bzw. Dachgeschosses) mit einzuberechnen sind. Somit kann beispielsweise bei einer Bebauung von zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss die maximale Ausnutzung von 40 % der Grundfläche nicht erreicht werden. Jedoch ist eine zweigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss mit einer geringeren Ausnutzung (z.B. 30 %) möglich. Eine maximale Bebauung des Grundstücks von 40 % kann nur bei einer zweigeschossigen Bebauung (ohne Staffelgeschoss) erfolgen. In der Bahnhofstraße sind die meisten Grundstücke mittlerweile auch in zweiter Reihe bebaut, teilweise sogar bis zum Grundweg, was auf dem Lageplan zu sehen ist. Auf dem Grundstück ist deshalb eine Bebauung mit mehr als einem Wohnhaus möglich, was auch städtebaulich vor einem großen Blockbau zu bevorzugen ist. Eine Bebauung bis zum Grundweg ist jedoch wie o.e. aufgrund des Baufensers (Ende des jetzigen Lebensmittelmarktes) nicht möglich. Der Parkplatz ist von einer Bebauung ausgeschlossen.

Bernd Töpferwien schlägt vor, Kontakt mit dem Grundstückseigentümer aufzunehmen, um zu erfahren, was zukünftig auf dem Grundstück geplant sei.

Dr. Jürgen Göbel sieht derzeit keinen unmittelbaren Handlungsbedarf und schlägt vor auf die Beantwortung der Fragen in der Stadtverordnetenversammlung zu warten.

Bürgermeister Thomas Pauli führt aus, dass er Handlungsbedarf in Richtung einer Veränderungssperre sieht, da wenn eine Planung eingereicht werde, die den Festsetzungen des

jetzigen Bebauungsplanes entspricht, der Magistrat keine Grundlage habe das Bauvorhaben abzulehnen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses bittet die Verwaltung die Fragen bis zur Stadtverordnetenversammlung zu beantworten und bringt die Beschlussvorlage zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Festsetzung des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 1. Änderung an die aktuelle Bauungs- und Nutzungsstruktur anzupassen und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundpfad von 1988 und umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 12, die Flurstücke innerhalb des durch die Taunusstraße im Norden und Osten, die Bahnhofstraße im Westen und die Friedrich-Ebert-Straße im Süden begrenzten Bereichs. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Übersichtskarte entnommen werden.

2. für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

**Satzung der Stadt Neu-Anspach
Über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- 1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 - a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 - b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. (§ 14 Abs. 1 BauGB).
- 2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 3 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB).

Beratungsergebnis:10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2.3 21-02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB
Vorlage: 26/2021

Cornelia Scheer fragt an, warum in der Änderungsliste zum Haushalt 15.000 € eingestellt seien und in der Vorlage Kosten von ca. 30.000 € genannt werden?

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass die Kosten für 2021 nur zur Hälfte in den Haushalt eingestellt wurden und die Aufstellung des Bebauungsplanes sich über 2 Jahre erstrecken werde.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Festlegung von Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung des Gebiets, um für den derzeit unbeplanten Innenbereich ein geordnetes Ortsbild entstehen zu lassen. Angestrebt wird die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 13 Flurstücke 57/3, 57/4, 59/2, 60/4, 60/5, 61, 62, 63/1, 64/2, 66/1, 67/1, 69/1, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 79/2, 80, 81/1, 150, 151, 152/1, und 153 sowie teilweise das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 13 Flurstück 27/4.

2. für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

Satzung der Stadt Neu-Anspach
Über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- 1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 - a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 - b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 14 Abs. 1 BauGB).
- 2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 3 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB).

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

**2.4 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 312/2019**

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, 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 i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 26.08.2019, AZ.: PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplanes sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung der neuzubauenden Gebäude ist eine Erweiterung unseres Netzes erforderlich.

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

2. Fraport AG

Schreiben vom 27.09.2019, AZ.: RAC-RA ba-skf

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

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

3. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 28.08.2019, AZ.: Honsberg

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt und die westliche, als Private Grünfläche (Wiesennutzung) festgesetzte Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 im Bereich der festgesetzten Grünfläche angepasst werden kann.

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

4. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 10.09.2019, AZ.: N2-WN3-cw

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

Derzeit ist die Liegenschaft Bahnhofstraße 71 mit drei Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Werden diese Anschlüsse nicht mehr benötigt, ist die Versorgungsleitung in der Bahnhofstraße kostenpflichtig zu trennen.

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

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

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

5. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss Schreiben vom 25.09.2019, AZ.: 60.00.06-261

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

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung, um am Standort einer ehemaligen, innerörtlichen Tankstelle eine Wohnanlage mit 43 Wohnungen und baulichen Nebenanlagen errichten zu können. Das Gebiet umfasst dabei auch an dem Standort ansässige gewerbliche Nutzungen und soll als „urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha besteht derzeit überwiegend kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das zur Errichtung der Wohnanlage vorgesehene Areal wird momentan noch auf der Grundlage des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich beurteilt. Der Geltungsbereich umschließt an seinem westlichen Rand eine Pferdeweide, die auch als solche festgesetzt wird und somit erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt. Es werden diesbezüglich keine Anregungen zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragen.

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** nimmt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße 71-73“ zur Kenntnis. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Sinne des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) liegen keine Genehmigungen der Eingriffe für die Flurstücke 58/7, 58/8 und 58/9 der Flur 5 vor, so dass davon ausgegangen werden muss, dass diese Eingriffe illegal erfolgt sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bebauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht.

Auch der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diese Flurstücke nicht überbaubare Flächen (öffentliche Grünanlagen mit dem Fließgewässer Ansbach) fest. Das Verfahren der Innenentwicklung muss einer Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenwirken (vgl. VGH Mannheim NVwZ-RR 2019, 149).

Aufgrund der Tatsache, dass diese Flächen rechtlich als geplante Außenbereichsflächen zu werten sind und die aktuelle Nutzung vermutlich illegal erfolgte, kann hierbei nicht von einer Innenentwicklung ausgegangen werden. Sofern keine Nachweise einer legalen Flächeninanspruchnahme vorliegen, sollte die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB nochmals auf Zulässigkeit geprüft werden. Sind die Eingriffe ohne Genehmigung erfolgt, wäre auch zu prüfen, ob die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verletzt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird nach wie vor für das Geeignete erachtet. Und das sogar unabhängig von der oben angesprochenen rechtlichen Situation. Angemerkt sei, dass auch seitens des Regierungspräsidium Darmstadt und des Regionalverband Frankfurt RheinMain keine Bedenken gegen die gewählte Verfahrensart vorgebracht wurden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Es wird darauf hingewiesen, dass natürliche oder naturnahe Gewässer und Gewässerrandstreifen gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Sofern die bereits vorgenommenen Verrohrungen am Ansbach nicht legal erfolgten, wäre auch hier von einer Beeinträchtigung eines geschützten Biotops auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits oben erwähnt, gibt es für die Einrichtung der Stellplätze in diesem Bereich eine Baulast. Die damals noch Gemeinde Neu-Anspach hat bereits Anfang der 1990er Jahre die Verrohrung und Umliegung des Gewässers vorgenommen, um im Zuge der Umnutzung des ehem. Susemichel-Geländes den Bereich der nunmehr auch ehem. Werkstatt bebaubar zu machen. Es ist davon auszugehen, dass dies in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt ist. Biotope i.S. des § 30 BNatSchG sind von der hiermit vorliegenden Planung keine betroffen.

Das ca. 20 m breite Gebiet südlich des Ansbachs verfügt über ein sehr hohes Potential zur Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern und weist eine sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Um das B-Plangebiet möglichst im Sinne des Natur- und Artenschutzes zu entwickeln, sollte der Ansbach (zumindest bis zur alten Verrohrung) wieder offengelegt und naturnah gestaltet werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flurstück Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75

m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend.

Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend, nicht indes für diesen untergeordneten Bereich.

Sowohl die bestehenden als auch die vorgesehenen Stellplätze im Uferbereich (bzw. über dem verrohrten Bach), sollten zurückgebaut bzw. aus der Planung entnommen werden. Auf einem mindestens 10 m breiten Streifen entlang der Uferkante sollte ein Gewässerrandstreifen mit entsprechender Vegetationsausstattung hergestellt werden.

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Festsetzungen zu den begrüneten Stellplätzen (gSt) werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Ein 5 m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen.

Textliche Festsetzungen

Alle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung formuliert wurden sowie die weiter untenstehenden Ergänzungen (vgl. Artenschutz), sind als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Geltungsbereich befindliche private Grünfläche (Weide) stellt sich als frisches bzw. wechsel-feuchtes Extensivgrünland dar. *Arrhenatherum elatius*, *Galium mollugo* und *Crepis biennis* sind Kennarten des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“. Darüber hinaus konnten noch sieben weitere typische Arten dieses Lebensraumtyps kartiert werden, wobei mit *Polygonum bistorta* sogar ein Magerkeitszeiger vertreten war.

Es wird darum gebeten, die geplante Bewirtschaftung nicht nur an die Bedürfnisse des dort vorkommenden, streng geschützten Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings anzupassen, sondern auch an die des FFH-LRTs 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“

Um einen Umweltschaden zu vermeiden, sollte eine Überweidung (aktuelle Nutzung als Pferdeweide, vgl. Umweltplanerischer Fachbeitrag) ausgeschlossen werden. Optimal wäre eine ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste nicht vor der „Gräserblüte“ und die zweite erst nach der „Sanguisorba-Blüte“ erfolgen sollte.

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Unzulässigkeit als Dauer-Standweide zur Vermeidung einer Übernutzung durch Beweidung aufgenommen.

Die Signatur innerhalb der Plankarte ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung vorzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Um möglichst schnell eine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbare Laubstrauchhecke (Festsetzung Nr. A 6.3) herzustellen, sollte eine dreireihige Anpflanzung der heimischen Sträucher erfolgen.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Bestand befinden sich dort bereits einheimische und standortgerechte Sträucher, die in den lückigen Bereichen durch Neuanpflanzungen ergänzt werden sollen. Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

Für die Werbeanlagen (vgl. Festsetzung B 2.1) sowie weitere Außenbeleuchtungen sollte ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) zur Verwendung kommen dürfen. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer gezielten Lichtlenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Textliche Festsetzung aufgenommen (vgl. A 5.3).

Durchgrünung des Gebietes

Werden die Regelungen zur Bebaubarkeit (GRZ I und II) der Grundstücke gemäß der textlichen Festsetzungen vollständig ausgeschöpft, so sind auf den drei Flächen des urbanen Gebietes insgesamt 9 Bäume bzw. 168 Sträucher als Gehölzanteile vorgesehen. Alleine die zum Erhalt festgesetzten Baumbestände übersteigen demnach die Anforderungen dieser Bepflanzungsregelung. Der Landschaftsplan sieht, wie auf Seite 8 der Begründung dargelegt, eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes vor. Auch aus Sicht des Natur- und Artenschutzes erscheint eine weitgehendere Regelung zur Durchgrünung des Gebietes erforderlich. So ist es z. B. wünschenswert, dass auf mindestens 20 % der Flächen im urbanen Gebiet Gehölzflächen hergestellt werden.

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

Gerade aufgrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet erscheint ein 20%iger Flächenanteil für Gehölze auf die Gesamtfläche als nicht umsetzbar. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung trifft keine Aussagen zu den mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Verlusten von Baumhöhlen/Gebäudequartieren. Im Jahr 2014 wurde im Geltungsbereich noch die besonders geschützte Blaugrüne Mosaikjungfer nachgewiesen (vgl. Natis-Datenbank). Die folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zu ergänzen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. einen strukturellen Ausgleich für den Verlust der Quartiere sicherzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Der Ausgleich ist mit der UNB abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass Bestandsbäume überwiegend zum Erhalt festgesetzt sind und in den Uferbereich nicht eingegriffen wird. Baumhöhlen wurden bei der Kartierung nicht gesichtet.

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und/oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gebäuderisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme) zu veranlassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf eine Grundstückseinfriedung zum Außenbereich sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur Beschaffenheit von Einfriedungen, die bereits über das, was die HBO vorgibt hinausgehen. Eine weitergehende Verschärfung ist nicht angedacht.

Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen zu achten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:

Der Hinweis auf die gültige DIN Norm wird als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der potentiell im Plangebiet vorkommenden, wildlebenden Arten, welche besonders geschützt und/oder gefährdet sind (z.B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke), ist während der Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Um ein Töten von Individuen zu vermeiden, ist das Baufeld vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten zu untersuchen und Vorgefundene Individuen umzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und Bauausführung als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kompensationsmaßnahmen

Die gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung vorgesehenen Ersatzkästen für den Haussperling sind bis zum Beginn der auf den Abriss folgenden Brutzeit anzubringen und gegenüber der UNB zu dokumentieren.

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Avifauna (hier insb. Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Zwergfledermaus sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelltypen aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Aufgrund der Nachweise der beiden Vogelarten Mauersegler und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste, wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten in den Festsetzungen

(Hinweisen) vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Baubeginn erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit der UNB.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der UNB auszuhändigen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. 5 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten!

Der Bitte wird entsprochen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ der Stadt Neu-Anspach gibt es aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** folgende Anregungen:

1) Zu: Planzeichnung

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung mit einer Farbfläche darzustellen. In der Zeichnung sind hierbei die überbaubaren Flächen ausgenommen. Diese Darstellung kann missverständlich sein. Aus diesem Grund empfehlen wir auch die überbaubaren Flächen mit der Farbfläche zu versehen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

2) Zu: Zeichenerklärung

Bei den Zeichenerklärungen ist unter sonstige Planzeichnung die Abkürzung „gSt“ mit „begrünte Stellplätze vgl. TF Ziffer...“ erläutert. Zur Klarstellung ist aus unserer Sicht die Ziffer „B/ Nr. 4“ zu ergänzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da die Festsetzung entfällt, erübrigt sich eine weitergehende Differenzierung.

3) Zu: Textliche Festsetzungen. Einleitung

In der Einleitung zu den textlichen Festsetzungen ist aufgeführt:

„Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seine Geltungsbereiche die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ von 1981 durch Festsetzungen des Bebauungsplans Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ von 1981 und der hier geplante Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ überlagern sich bei den Flurstücken 58/7, 58/8, 58/9, 61, 93, 94, 101/8, 101/9 und 108 mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Da aus den Unterlagen nicht hervorgeht, ob eine Änderung an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ erfolgen soll, könnten somit zwei rechtskräftige Bebauungspläne für diese Flurstücke gelten.

Wir haben Bedenken, inwieweit der hier aufgeführte Hinweis in diesem Bebauungsplan rechtlich ausreicht, um den rechtskräftigen Bebauungsplan einzuschränken. Somit können bei der Beurteilung von Bauvorhaben Unklarheiten entstehen.

Damit eine eindeutige Rechtsicherheit gegeben ist, empfehlen wir den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Ansbach“ zu ändern.

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

Es handelt sich hierbei um die übliche Vorgehensweise in Fällen von teilweisen Überlagerungen von Geltungsbereichen. Bestehende Bebauungspläne werden durch neue Planungen überlagert, ohne dass gleichzeitig der bestehende Bebauungsplan ausdrücklich aufgehoben wird. Ein alter Bebauungsplan verliert seine rechtliche Wirkung, sobald eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert oder den alten Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt. Dies folgt bereits aus dem allgemein geltenden Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“. Ein alter

Bebauungsplan gilt jedoch nur dann fort, wenn der neue Bauungsplan, wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte.

4) Zu: Textliche Festsetzungen. A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen. Nr. 2.4 Höhe baulicher Anlagen“

In den textlichen Festsetzungen ist unter Nr. 2.4.1 der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung und unter Nr. 2.4.2 die Berechnungsgrundlage geregelt. Hier fehlt aus unserer Sicht als Ergänzung die maximal zulässige Gebäudehöhe, wie z. B. in der Nutzungsmatrix-Begründung mit 12,0 m angegeben. Wir empfehlen die Festsetzung bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Nutzungsmatrix auf der Titelseite der textlichen Festsetzungen zu entnehmen und somit dort bereits enthalten.

5) Zu: Textliche Festsetzungen. C: Nachrichtliche Übernahme und Hinweise. Nr. 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“

In diesem Abschnitt ist als nachrichtliche Übernahme und Hinweis die Verwertung von Niederschlagswasser z. B. das Erfordernis einer Zisterne aufgeführt. Für die Durchsetzung der hier gewollten Regelung fehlt aus unserer Sicht die Rechtsgrundlage, wie z. B. eine Zisternensatzung der Kommune. Aus diesem Grund empfehlen wir die Prüfung, ob dieser Hinweis weiterhin aufgeführt werden sollte.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der o. g. Punkt C 2.1 dorthin verschoben.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** äußert sich zum o. a. Bauungsplan wie folgt:

1) Die vorliegende Bauleitplanung wird den Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessischem Wassergesetz (HWG) nicht gerecht.

Gemäß dem Planwerk des Bauungsplans soll unmittelbar nordwestlich des eingetragenen Beginns der Verrohrung des Ansbachs eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ entstehen, die unmittelbar in der Gewässerparzelle, beziehungsweise dem hier noch offen verlaufenden Oberflächengewässer und dessen Gewässerrandstreifen, zum Liegen kommt.

Nachdem in § 38 WHG das Vorhandensein des Gewässerrandstreifens und in § 23 Abs. 1 HWG die Breite im „Innenbereich“ zu 5 m bestimmt werden, schließen die Punkte 3 und 4 des § 23 Abs. 2 HWG die Bebauung des Gewässerrandstreifens aus.

Mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB, wäre nach unserer Ansicht nordwestlich der Gewässerverrohrung im Bauungsplan der 5 m breite Gewässerrandstreifen als solcher explizit darzustellen.

Die Flächen würden über die satzungsmäßige Ausweisung ihrer rechtlich vorgegebenen Funktion (§ 38 WHG) zugeführt und von einer „Überbauung“ (§ 23 HWG) ausgeschlossen. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wäre somit entlang des offenen Gewässers um die Flächen des Gewässerrandstreifens zu verkleinern.

Der Anregung wird entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrüntem Stellplätzen (gSt) werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den o.g. Baulasten belegten Grundstücke. Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450). Der Bauungsplan vollzieht an dieser Stelle geltendes Recht. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich verrohrter Gewässer sind nicht anzunehmen.

Hinweis

Im Rahmen der Stellungnahme wurde die Örtlichkeit durch den Verfasser in Augenschein genommen. Seitens des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird deshalb der Verdacht geäußert, dass der im Planwerk eingetragene Beginn der Verrohrung des Oberflächengewässers

nicht mit der Position des vorhandenen Einlaufs übereinstimmt. Diesbezüglich raten wir eine Überprüfung der Bestandssituation bzw. einen Abgleich mit dem Planwerk an.

Der Anregung wird entsprochen.

Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Die Lage und die Darstellung im Planteil werden überprüft und um die Angaben aus der Vermessung ergänzt.

2) In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es in Kapitel 10.4.2.2 Entwässerung im Trennsystem „Im alten Ortsbereich von Neu-Anspach liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.“ Diese Aussage ist in Hinblick auf das vorhandene Mischsystem richtig. Gleichwohl eröffnet aber die unmittelbare Lage am (verrohrten) Gewässer eine Ableitung von Niederschlagswasser „über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer“ im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG. Somit sollte zumindest für den Fall der Neuerrichtung von Gebäuden und versiegelten Flächen eine entsprechende Vorgabe zur getrennten Niederschlagswasserableitung berücksichtigt werden.

In diesem Sinne sollten auch die Aussagen des Umweltberichtes angepasst werden, der in Kapitel 3 (Seite 14, unten) ausführt, dass gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Zisternenüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen sind. Eine entsprechende textliche Festsetzung wäre ebenfalls anzupassen.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Es gelten die Vorgaben des HWG. Hingewiesen sei darauf, dass die Einleitung des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal bereits festgesetzt ist.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz stimmt dem Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen und Hinweisen des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden. Die Anpassungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung, so dass der Bebauungsplan auch ohne weitere Beteiligung beschlossen werden kann.

6. Unitymedia Hessen GmbH & CO.KF Schreiben vom 24.09.2019, AZ.: EG-3703

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

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. Syna GmbH Schreiben vom 27.09.2019 AZ.: Jürgen Fischer

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

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

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

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

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

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

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlege tiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

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

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

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

8. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen Schreiben vom 04.10.2019, AZ.: I 18 KMRD- 6b 06/05 N 1378-2019

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

9. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 10.10.2019, AZ.: III 31.2-61d 02/01

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 auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.

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

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 25.09.2019 eine Stellungnahme abgegeben, die keine Aussagen trifft, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

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

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.007.010-000.098	Bahnhofstr. 71	Verschiedenen Firmen mit der WZ 3 - 5
2	434.007.010-000.106	Bahnhofstr. 73	Shell Tankstelle WZ 5 –Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu- Anspach“. Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden: Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

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

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung ist im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hinzuweisen:

Zu Nr. 10.02.07 + 10.04,02 der Begründung:

Die Gemeinde ist Abwasserbeseitigungspflichtige gemäß § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG). Die Beseitigungspflichtigen können

bestimmen, wie ihnen das Abwasser zu überlassen ist. Auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist als Abwasser zu betrachten (§ 54 WHG). Die Umsetzungsmöglichkeiten für § 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG sind daher von der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Sofern eine Versickerung oder Direkteinleitung von Niederschlagswasser im Einzelfall nicht möglich oder eine Brauchwassernutzung nicht angebracht ist, ist dies im Bebauungsplan zu begründen. Öderes sind verbindliche Festsetzungen erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Abschnitt „Wasserrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt und der Punkt C 2.1 „Verwertung von Niederschlagswasser“ dorthin verschoben. Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird darin bereits festgesetzt.

Beim Umgang mit Regenwasser sind die Hinweise des Merkblatts DWA-M153 zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der verrohrte Ansbach durch das Plangebiet verläuft. Eine Entwässerung im Trennsystem scheint daher grundsätzlich möglich. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich in meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal wird bereits festgesetzt.

Abfallwirtschaft

Ich weise darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Der Umweltplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nennt in Kapitel 3 Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit Böden. Unter anderem werden Empfehlungen zur Lagerung und Wiederherstellung der Böden aufgelistet. Ich möchte darauf hinweisen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden kann. Weitere Informationen sind dem v. g. Merkblatt zu entnehmen.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

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

Dem Bebauungsplan stehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

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

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.

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

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - bestehen grundsätzliche Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrand streifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Innenbereich. Der Ansbach fließt teilweise offen und teilweise verrohrt durch das Plangebiet. In Ihrem Bebauungsplan wurde allerdings kein 5-Meter- Gewässerrandstreifen dargestellt. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. § 9 Abs. 25 b) BauGB für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festzusetzen und dementsprechend als klar erkennbarer Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzungen zu den begrünnten Stellplätzen (gSt) werden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit Baulasten aus dem Jahr 1997 (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450) belegten Grundstücke. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

Bei der letzten Novelle des HWG 2018 wurde der 5-Meter-Gewässerrandstreifen im Innenbereich mitaufgenommen. Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und HWG wurde allerdings bei der Festsetzung des Gewässerrandstreifens auf 10-Meter und 5-Meter kein Unterschied festgehalten, ob es sich hierbei um ein offenes, abfließendes oder ein verrohrtes Gewässer handelt. Zwar wurde bei der letzten hessischen Dienstbesprechung Gewässerökologie am 22. August 2019 über diesen Sachverhalt diskutiert, allerdings ohne abschließendem Ergebnis. Bei der nächsten hessischen Dienstbesprechung Recht am 30. Oktober 2019 wird dieser Sachverhalt weiter juristisch geprüft, welcher allerdings dann noch eines klarstellenden Erlasses vom Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) bedarf. Bis dahin verweise ich auf das geltende Recht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

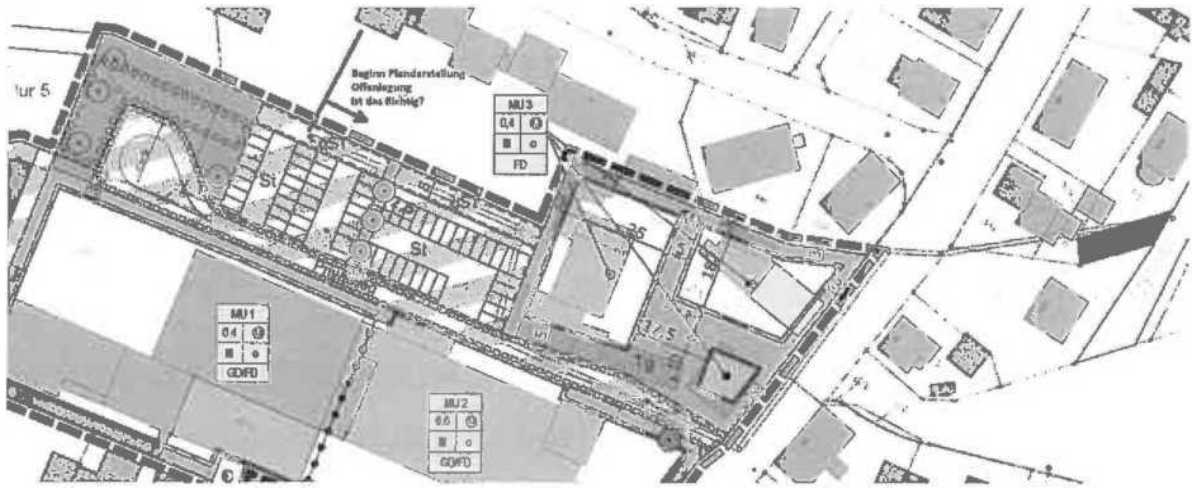
Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Dez. 41/2 der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden am 15.11.2019 hat die angesprochene Dienstbesprechung zwischenzeitlich stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Gewässerrandstreifen im Bereich der verrohrten Gewässer nicht anzunehmen sind.

Dem vorgelegten Bebauungsplan in der derzeitigen Form stimme ich nicht zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen und Hinweisen des Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer wird wie oben ausgeführt entsprochen, sodass die Modifikationen des Bebauungsplanes den Vorgaben des WHG und des HWG künftig gerecht werden.

Bei weiteren Planungen ist zudem klarzustellen, wo genau die Bachverrohrung beginnt (siehe Auszug). Sollte die Darstellung richtig sein, darf der offene Bereich nicht mit Verkehrsfläche überplant werden, dies würde eine wasserrechtliche Genehmigung bedürfen, welche nicht genehmigungsfähig ist.



Der Anregung wird entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Einlauf wird nachrichtlich in der Plankarte eingetragen. Die Festsetzungen zu den begrünten Stellplätzen (gSt) werden zurückgenommen. Ein Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

Offenlegung:

Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Bachlauf des Ansbachs. Bei der Verrohrung des Ansbachs sind § 6 Abs. 2 WHG und § 24 Abs. 2 HWG zu beachten. Nach § 6 Abs. 2 WHG sollen nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. Die Wasserbehörde kann für Gewässer, die nicht den Anforderungen des Satz 1 entsprechen, die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen festlegen und die hierfür einzuhaltenden Fristen bestimmen, wenn sich das Land unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Betroffenen an den Kosten angemessen beteiligt (siehe Förderrichtlinie des Landes Hessen „Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Hochwasserschutz“).

Unter anderem sind nach § 24 Abs. 2 HWG natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden (z.B. verrohrt), sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung).

Demnach ist soweit wie möglich der naturferne Bachlauf in einen naturnahen, offen gestalteten Bachlauf zu versetzen. Einer Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 Baugesetzbuch (BauGB) auf dem Ansbach, mindestens die Flächen "gSt" kann nicht zugestimmt werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es gibt eine Vermessung für das Plangebiet, die genaue Auskunft darüber gibt, ab wo das Gewässer verrohrt ist. Der Kanal wird über das Flurstück Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird. Die einzige Fläche, auf der ein Rückbau denkbar wäre, ist die rd. 75 m lange Strecke entlang der Stellplätze. Eine solitäre Renaturierungsmaßnahme in diesem Bereich erscheint in der Abwägung zwischen den entstehenden Kosten und dem naturschutzfachlichen bzw. wasserwirtschaftlichen Nutzen der Maßnahme nicht zielführend.

Die Stadt Neu-Anspach hat in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040 die Maßnahme, Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark beschlossen. Bereits 1962 wurde diese Idee auf dieser Fläche von der Stadt verfolgt und ist durch den Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann. Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen

innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben. In diesem Gesamtzusammenhang ist eine Renaturierung und Aufwertung des Gewässers sicherlich zielführend.

Die Offenlegung / der Gewässerausbau des Ansbachs bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens nach § 68 WHG durch die zuständige Wasserbehörde. Ggfls. ist auch eine Verlegung und Offenlegung des Ansbachs an die nördliche Grenze des Planbereiches möglich.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
vgl. die vorhergehenden Ausführungen.**

Anlagen über dem Gewässer:

Gemäß § 22 HWG i.V.m. § 36 WHG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum
Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass eine Bebauung in diesem Bereich
weder geplant noch nach der Grünflächenfestsetzung planungsrechtlich zulässig ist.**

Allgemein:

Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Abflussverschärfung des Ansbachs kommen.

Bergaufsicht

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die gegenüber dem jetzigen Zustand zu
einer voraussichtlichen Abflussverschärfung führen.**

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.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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 Schwetzer, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde unmittelbar beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 04.10.19 mitgeteilt, dass keine Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen.

Die späte Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

10. HGON

Schreiben vom 30.09.2019, AZ.: Daniel Neubacher

zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

Grundsätzlich befürworten wir die Wohnraumgewinnung durch innerörtliche Bebauung, Folgendes möchten wir anmerken:

Gebäudebrütende Arten

Mauersegler

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben wurden vom Büro Weiss & Becker Mauersegler auf Nahrungssuche dokumentiert. Auch nach eigener Beobachtung nutzt die Art den Luftraum rund um die Bahnhofstraße; Bruten in geeigneten Gebäuden können sicher angenommen werden. Da durch Gebäudedämmung und Dacherneuerungen Brutstätten zunehmend zerstört werden und nachfolgend fehlen, befürworten wir bei Neubauten an geeigneten Standorten die Installation von Kunstnestern. Von einer Annahme solcher Nester durch Mauersegler ist in diesem Bereich Anspachs auszugehen (s.o.).

Wir schlagen vor, an den geplanten Gebäuden in Richtung Bahnhofstraße jeweils 3-4 Mauersegler-Kästen in die Dämmung zu integrieren (keine Installation in Süd-Exposition). Da von diesen Kästen nach Installation lediglich das Einflugloch zu sehen ist, ist eine evtl. optische Störwirkung praktisch nicht gegeben. Auch eine Verschmutzung der Gebäude durch Kot ist nicht zu erwarten. Bei positiver Entscheidung sind die z.T. erheblichen Lieferfristen von z.T. 8-9 Monaten zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. Ziffer D 7 Nr. 7)

Grünflächen

Allgemein wäre bei Umsetzung des Bebauungsplans eine stärkere Durchgrünung der Fläche mit Büschen und Bäumen wünschenswert. Bei der Bepflanzung sollen, wie vorgeschlagen, einheimische standortgerechte Laubbäume bevorzugt werden.

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

Der Umfang der Begrünung wurde mit dem Hintergrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet gewählt. Der Anteil der Gehölzflächen wird jedoch auf 30% der Grundstücksfreiflächen erhöht, um den Durchgrünungsanteil zu stärken. (vgl. Ziffer A 6.1)

Beleuchtung

Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zur Haus- und Außenbeleuchtung incl. der Parkplätze. Wir bitten um entsprechende Nachbesserung. Denn es gilt den Grundsatz zu berücksichtigen, bei allen Beleuchtungsanlagen Außenwirkungen auf angrenzende Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) über das unbedingt nötige Maß hinaus zu

vermeiden. Für das hier geplante Vorhaben gilt dies aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Bachlauf und Grünland ganz besonders.

Entsprechend bitten wir um Prüfung der nachstehenden Punkte und ggf. Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nrn. 23 a, 24 Var. 3 und 25 BauGB:

Wir schlagen vor, den Einsatz künstlicher Außenbeleuchtung auf das begründet notwendige Maß zu begrenzen. Außerhalb dieser Zeiten sollte die Beleuchtung abgeschaltet oder zumindest um 70% gedimmt sein. Zudem ist darauf zu achten, dass nur die mindestens notwendige Lichtmenge eingesetzt wird.

Wir schlagen vor, zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen („Upward Light Ratio = 0%, bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201).

Es sollten ausschließlich Leuchtmittel verwendet werden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin abstrahlen.

Die Außenwirkung der Beleuchtung sollte durch eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe begrenzt werden.

Als mögliche insektenfreundliche Beleuchtung könnten Natriumdampfhochdrucklampen eingesetzt werden oder besser so genannte „PC amber“-LED.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplan wird eine Textliche Festsetzung zur Beleuchtung aufgenommen. (vgl. Ziffer A 5.1)

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.5 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 28/2021**

Beschluss:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach die in ***Fettdruck und Kursivschrift*** dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Regierungspräsidium Darmstadt -

Schreiben vom 04.01.2021, AZ.: Dez. III 31.2-61 d 02.08/27-2020/2

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist die vorgesehene Fläche als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen der **regionalplanerischen** Ausweisung „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Der geplanten Änderung der Darstellung für ein „Urbanen Gebietes“ gemäß § 6a BauNVO stehen daher keine Einwände entgegen. Die Nachverdichtung im Bestand wird begrüßt.

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

Aus **Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 20.01.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Es wurden keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Bezüglich der von der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

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

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

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Deckungsnachweis sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Löschwasserbedarf ist mit den geforderten 96 m³ über 2 Stunden sichergestellt ebenso wie der Trinkwasserbedarf, beides kann von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es erfolgte keine Prüfung nach dem vorsorgenden Bodenschutz, da kein Umweltbericht erstellt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltplanerischer Fachbeitrag wurde erstellt.

Nachsorgender Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

	ALTIS Nr.	Straße	Firma
	434.007.010-000.098	Bahnhofstraße 71	Verschieden Firmen mit der WZ 3 - 5
	434.007.010-000.106	Bahnhofstraße 73	Shell Tankstelle WZ 5 – Fläche teilsaniert

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu-Anspach“.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.098 bekannt. Nach Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass der Boden mit CKW belastet ist, die Sanierung steht noch aus. Bitte wenden Sie sich auch an die Baubehörde des Hochtaunuskreises.

An diesem Standort befanden sich über Jahrzehnte Betriebe mit mehreren Mitarbeitern und der WZ-Klasse 3, 4 oder 5, u.a. Metallverarbeitende Betriebe, Baugeschäft (mit Gerätewartung), Herstellung von pharmazeutischen Grundstoffen, Textilgewerbe, Herstellung von Leuchtstofflampen.

Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden: Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen im Kapitel 11 der Begründung werden ergänzt.

Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den Bebauungsplan auf:

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis im Abschnitt D4 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend korrigiert.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Der Gewässerrandstreifen von 5 Meter im Innenbereich wurde ausgewiesen und es finden keine Veränderungen am Gewässer statt.

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

Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Abflussverschärfung des natürlichen Überschwemmungsgebiets des Ansbachs kommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die gegenüber dem jetzigen Zustand zu einer voraussichtlichen Abflussverschärfung führen.

Anlagen über dem Gewässer:

Gemäß § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) iVm. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde. Sollten dort Veränderungen vorgenommen werden, ist die untere Wasserbehörde zu kontaktieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass im Kapitel 10.3.1 der Begründung auf das Genehmigungserfordernis hingewiesen wird. Eine Bebauung ist in diesem Bereich weder geplant noch nach den Grünflächenfestsetzungen planungsrechtlich zulässig.

Von Seiten der Dezernate „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“, „Abfallwirtschaft“ und „Immissionsschutz“ bestehen zu der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 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 Bergrechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie wurden bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Belangen des **Kampfmittelräumdienstes** habe ich bereits im vorherigen Verfahrensschritt Stellung genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde unmittelbar beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 04.10.2019 mitgeteilt, dass keine Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen.

2.Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss, FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 20.01.2021, AZ.: 60.00.02-330 Thorsten Schorr

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße 71-73“. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines Urbanen Mischgebiets auf einer insgesamt 1,6 ha großen und überwiegend bereits versiegelten Fläche. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden.

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

Textliche Festsetzungen

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Ergänzung „Anregungen UNB“ in der Überschrift suggeriert allerdings, dass die Maßnahmen lediglich angeregt werden, dies ist nicht korrekt. Vielmehr müssen diese Maßnahmen eingehalten werden, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Eine Ausnahme bilden lediglich die Nistkästen für Mauersegler und Mehlschwalbe, diese Maßnahme wurde aber auch als Empfehlung formuliert. Es wird um die Entnahme des Zusatzes „Anregungen UNB“ gebeten.

Der Anregung wird gefolgt, der Zusatz wird gestrichen.

Die Vermeidungsmaßnahme V2 wurde mit dem zusätzlichen Satz „Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potentiell betroffenen Fledermausarten ab“ versehen. Hier stellt sich die Frage, weshalb dieser Zusatz aufgenommen wurde. Zum einen sind laut Gutachten keine weiteren Fledermausarten betroffen oder zu erwarten und zum anderen werden innerhalb der Maßnahmenbeschreibung keine konkreten Anzahlen für Ersatzkästen genannt. Um keine unnötigen

Festsetzungen zu treffen, sollte dieser Zusatz entnommen werden. Liegen Hinweise auf ein Vorkommen weiterer Fledermausarten vor, so ist für diese Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Der Anregung wird gefolgt, der Satz wird gestrichen.

Um möglichst schnell eine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbare Laubstrauchhecke (Festsetzung Nr. A 6.3) herzustellen, sollte eine dreireihige Anpflanzung der heimischen Sträucher erfolgen.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Bestand befinden sich dort bereits einheimische und standortgerechte Sträucher, die eine Fläche von rd. 280 m² einnehmen. Um die noch gehölzfreien Bereiche ausreichend und schnell zu schließen, sind Neupflanzungen auf einer Fläche von rd. 210 m² erforderlich. Bei einer Pflanzdichte von 1 Strauch / 2 m² gemäß Festsetzung A 6.3 ergeben sich insgesamt rd. 105 Sträucher, die gem. Artenliste 2 zu pflanzen sind.

Die Festsetzung wird um den Zusatz „von mindestens 105 Sträuchern“ ergänzt.

Es fehlen Angaben über die zulässigen Nutzungen der in der Plankarte als verrohrtes Oberflächengewässer dargestellten Fläche. Eine Ergänzung wird empfohlen. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ist eine Eingrünung mittels heimischer, standortgerechter Stauden, oder die Anlage einer kräuterreichen, extensiv genutzten Wiese wünschenswert.

Der Anregung wird entsprochen.

Eine Festsetzung zur Anlage einer kräuterreichen, extensiv genutzten Wiese im verrohrten Bereich wird ergänzt.

Durchgrünung des Gebietes

Die Änderung des Gehölzflächenanteils innerhalb der Urbanen Gebiete, von 20 auf 30 % der Grundstücksfreifläche, ist zwar eine Verbesserung, wird allerdings nicht zu einer natur- und artenschutzfachlich ausreichenden Durchgrünung des Gebietes führen. Für eine solche ausreichende Durchgrünung sowie für die Bereitstellung gesunder Wohnverhältnisse, wird empfohlen, mind. 18 % des Urbanen Mischgebietes (insg. 10.500 m²), also mindestens 1.890 m², als Gehölzflächen herzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, den Ausführungen wird nicht gefolgt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Urbanes Gebiet, bei dem nach BauNVO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 zulässig ist, also eine Bebauung von bis zu 80 %. Das Urbane Gebiet zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen aus, die selbstverständlich auch einen angemessenen Anteil an Grünflächen aufweisen sollen. Das Plangebiet liegt im dicht bebauten Innenstadtbereich und ist bereits großflächig bebaut und versiegelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zukünftig zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen gegenüber dem derzeitigen Status quo. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 (MU 1 und MU 2) und 0,6 (MU 3) liegen noch unter dem nach BauNVO zulässigen, sodass eine größere Grundstücksfreifläche entsteht, die durch die grünordnerische Festsetzung mit 30 % Gehölzanteil auch zu einer umfangreicheren Durchgrünung des Gebietes führt. Insbesondere das Teilgebiet MU 3 wird durch die festgesetzten Baufenster einen angemessenen Grünanteil im Gegensatz zum Bestand aufweisen. Die Stadt Neu-Anspach erachtet den Anteil der Durchgrünung für ausreichend.

Artenschutz

Wie bereits zur ersten Offenlage angemerkt, sollte auf eine Grundstückseinfriedung zum Außenbereich verzichtet werden, denn nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern aber eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm

verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden. Es wird um eine entsprechende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen gebeten.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird gebeten.

Der Anregung wird gefolgt.

Vom **Fachbereich Bauaufsicht** wird zu der vorliegenden Planung folgende Anregung vorgebracht:

Gemäß Punkt 6.1 der Festsetzungen sind mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sollte genauer dargelegt werden, ob sich diese 30 % auf die maximal mögliche Bebaubarkeit oder auf den Istzustand bezieht.

Erläuterung:

Bei einer max. möglichen GRZ 2 von z.B. 0,60 bleibt eine Grundstücksfreifläche von 40 %. Hiervon müssen dann 30 % mit Laubgehölzen bepflanzt werden. Plant der Bauherr eine GRZ 2 von 0,40 bleibt eine Grundstücksfreifläche von 60 % und somit eine mengenmäßig größere Anzahl an zu pflanzenden Gehölzen.

Beziehen sich die 30 % also immer auf das Minimum an Freifläche, in diesem Fall auf 40 %, oder variiert es je nach geplanter Freifläche? Rücksprachen mit Gemeinde und UNB zeigen unterschiedliche Auffassungen. Dies sollte daher eindeutig geregelt/klargestellt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.

Die Berechnung basiert auf der jeweiligen Planung, also sind bei kleinerer GRZ II entsprechend mehr Gehölze zu pflanzen.

Eine Klarstellung des Rechenansatzes wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

„Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, also der Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO („GRZ II“) versiegelt werden dürfen, sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer D 8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können dabei zur Anrechnung gebracht werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen.“

Seitens des **Fachbereichs Wasser und Bodenschutz** wird zu der vorliegenden Bauleitplanung folgender Hinweis geäußert:

Mit Bezug auf unsere Stellungnahme vom September 2019 möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass die auch in den textlichen Festsetzungen [C) Wasserrechtliche Festsetzungen] als Vorflut für die Zisternenüberläufe angeführte Regenwasserkanalisation laut Begründung zum Bebauungsplan [Kap. 10.4.2.4] aufgrund einer vorhandenen Mischwasserkanalisation nicht existent ist.

Als Zielpunkt für die Zisternenüberläufe käme aber das Oberflächengewässer bzw. die Gewässerverrohrung im Plangebiet in Betracht, soweit dem keine anderen wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Wir regen an, die Unterlagen diesbezüglich anzupassen bzw. zu konkretisieren.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird dahingehend korrigiert, dass der Überlauf in den Vorfluter einzuleiten ist. Der Hinweis auf wasserwirtschaftliche Belange wird ergänzt.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Schreiben vom 18.01.2021, Ihr Schreiben vom 11.01.2021 / unsere persönlichen Gespräche, zuletzt am 13.01.2021, erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf oben Genanntes nochmals Bezug nehmend, möchten wir gegen die Festlegung des geplanten Höhenbezugspunktes Einspruch einlegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass gemäß Bekanntmachung lt. § 4a Abs. 3 Satz 2 Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten entsprechend markierten Punkten im Bebauungsplan gegeben werden durften. Die Höhenfestsetzungen waren davon nicht berührt. Rein vorsorglich wird zur Einwendung im Übrigen Stellung genommen.

Die beiden zum B-Planverfahren gehörenden Grundstücke weisen, gerade in diesem Bereich, eine erhebliche Höhendifferenz aus.

Das Grundstück Bahnhofstr. 73 liegt in seiner gesamten Tiefe überwiegend auf 327, m üNN und das Grundstück Bahnhofstr. 71 zeigt in seiner gesamten Tiefe überwiegend einen Höhenwert von 330, m üNN.

Diese erhebliche Höhendifferenz muss auch bei der Bezugshöhe berücksichtigt werden. Hier einen Mittelwert von 328,64 m für beide Grundstücke zu bilden ist unangemessen, zumal dieser Wert sich außerhalb des Baufensters Bahnhofstr. 71 befindet und lediglich im Bereich der Privatstraße/Parkplatzzufahrt messbar ist.

Eine Bezugshöhenfestlegung auf Basis der durchschnittlichen Geländehöhe des **jeweiligen** Grundstückes ist hier, auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung, geboten.

Ebenfalls wird Ihrem Hinweis, durch das vorhandene Baufenster würde ein Ausgleich für die Schlechterstellung, durch die im Plan festgelegte Höhe zu erreichen, widersprochen.

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht durch die Größe des Baufensters.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzungen werden nicht geteilt.

Es ist ein Gefälle in der Bahnhofstraße in östliche Richtung vorhanden. Allerdings stellt sich dieses unmittelbar entlang der Bahnhofstraße deutlicher dar als im Vergleich der beiden gesamten Grundstücke Bahnhofstraße 71 und Bahnhofstraße 73. Die vorhandene Bebauung ist derzeit deutlich von der Bahnhofstraße zurückgesetzt und ragt gegenüber den Nachbarbebauungen heraus. Sie kann deshalb nicht als Bezugspunkt genommen werden. Zukünftig ist das Baufenster deutlich größer und eine Bebauung unmittelbar entlang der Bahnhofstraße ist zulässig. Dadurch würde eine ganz andere Wirkung der Bebauung entstehen, als sie jetzt vorhanden ist. Die Höhenfestsetzung wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten formuliert und dient einer insbesondere in der Gebäudehöhe verträglichen Einfügung der (künftigen) Bebauung, die auch die Belange der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt. Im Vergleich zur Bahnhofstraße 73 ist zwar eine geringfügig niedrigere Bebauung in der Gesamthöhe möglich, jedoch ist das Baufenster der Bahnhofstraße 71 deutlich größer. Somit besteht hier keine Benachteiligung.

Da in der zurückliegenden Zeit immer wieder Gespräche hinsichtlich der Bezugshöhe, mit den Verantwortlichen der Stadt, geführt wurden, zuletzt am 13.01.d.J., sehen wir unseren Einspruch, auch entgegen Ihrer Festsetzung, gern. §4a Abs. 3 Satz 2 BauGB, als gerechtfertigt an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hilfsweise beantragen wir bei Nichtzulassung unseres Einspruchs, die Einsetzung in den vorherigen Stand.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach hat durch mehrere Beschlussfassungen ihren Planungswillen und auch den räumlichen Geltungsbereich bekräftigt. Das Beteiligungsverfahren sieht lediglich die Möglichkeit von Einwendungen vor, die zur Ermittlung des Abwägungsstoffes dienen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.6 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73", Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 31/2021**

Nach Beschlussfassung überlässt Bauausschussvorsitzender Andreas Moses Herrn Homm von der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung das Wort für eine Stellungnahme.

Herr Homm hält den Bebauungsplan für einen schlechten Bebauungsplan für die Stadt Neu-Anspach und einen guten Bebauungsplan für den Investor bzw. für den Eigentümer. Er bittet die Fraktionen sich an das ISEK zu erinnern, bei dem beschlossen worden sei, die Nachverdichtung maßvoll und an die vorhandene Bebauung angepasst umzusetzen. Diese beiden Bedingungen würden bei diesem Bebauungsplan nicht zutreffen. Beispielsweise wurde das Baufenster auf dem Grundstück Bahnhofstraße 71 im Laufe des Bebauungsplanverfahrens sogar noch vergrößert. Er bittet darum, dass bei künftigen Bebauungsplänen ausschließlich die Planungshoheit der Stadt eine Rolle spielen dürfe und nicht das Interesse eines Investors.

Beschluss:

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 71 - 73, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.7 60-19-08 Bebauungsplan Am Belzbecker 7. Änderung, Gemarkung Anspach
- Entwurfsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 30/2021**

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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

**2.8 2020 - 13 Östlicher Ortsrand Westerfeld – Erweiterung
- Grundsatzentscheidung Aufteilung der Grundstücke und Einbeziehung des Wirtschaftswegs
Vorlage: 42/2021**

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses lässt eine weitere Variante, die von der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung erarbeitet wurde, von der Verwaltung austeilen. Diese wird zur Variante 5 – Aufteilung in 4 Grundstücke (2 Doppelhäuser) mit Wirtschaftsweg. Sie wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Christian von der Schmitt spricht sich für die Variante 4 (Reihenhäuser) aus.

Dr. Jürgen Göbel befürwortet die neu vorgelegte Variante 5 (Doppelhausbebauung)

Roland Höser favorisiert die vorgeschlagene Variante 1 und schlägt vor die zwei Grundstücke im Bieterverfahren zu vergeben. Zudem merkt er an, dass der Eigentümer des Flurstücks 99 angibt den Wirtschaftsweg zu benötigen.

Cornelia Scheer bevorzugt ebenfalls Variante 5.

Andreas Moses spricht sich in städtebaulicher Sicht für eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern aus. Eine Reihenhausbauung sei eine Katastrophe an diesem Standort. Jedoch sei die neu vorgelegte Variante 5 ein guter Vorschlag und deshalb zu befürworten.

Kevin Kulp gibt an, von der Bevölkerung auf die Stellplatzproblematik angesprochen worden zu sein und bittet um Prüfung, ob es Möglichkeiten gebe Abhilfe diesbezüglich zu schaffen. Es sei wohl schon vorgekommen, dass die Feuerwehr nicht durch die parkenden Autos gekommen sei.

Bürgermeister Thomas Pauli verweist auf die Stellplatzsatzung, in der geregelt ist, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechende Stellplätze nachzuweisen sind.

Guntram Löffler merkt an, dass aus seiner Sicht bei Variante 4 und 5 keine Stellplätze möglich seien.

Frau Corell erläutert, dass zwar das Baufenster nur 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt sei, jedoch das Gebäude auch 2 m weiter hinten errichtet werden könne und somit vor dem Haus die Möglichkeit für Stellplätze gegeben sind.

Bürgermeister Thomas Pauli weist darauf hin, dass die Varianten nur skizzenhaft dargestellt sind. Es gehe hier nur um die Grundsatzentscheidung. Weitere Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplanentwurf festgelegt.

Herr Homm erläutert, dass das Baufenster vom bestehenden Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Westerfeld“ verlängert wurde und deshalb 3 m von der Straße entfernt sei. Er sieht aber ebenfalls, wie die Verwaltung ausgeführt habe, die Möglichkeit bei Variante 4, wie auch bei Variante 5, Stellplätze auf den Grundstücken anzuordnen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses schlägt vor, die Stellplatzsituation im weiteren Verfahren genauer zu betrachten und bringt die drei diskutierten Varianten nacheinander zur Abstimmung.

Variante 1 – Aufteilung in 2 Grundstücke ohne Wirtschaftsweg

Beratungsergebnis: 5-6-0

Variante 3 - Aufteilung in 3 Grundstücke mit Wirtschaftsweg

Beratungsergebnis: 2-4-5

Variante 5 – Aufteilung in 4 Grundstücke (2 Doppelhäuser) mit Wirtschaftsweg

Beratungsergebnis: 5-3-3

Beschluss:

Es wird beschlossen,

- 1.den Wirtschaftsweg Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 115 (ca. 180 m²) mit in das Bauleitplanverfahren zu integrieren und zukünftig als Bauland zu nutzen.
- 2.bei der Grundstücksaufteilung die vorgeschlagene Variante 5 als Grundlage für das Bauleitplanverfahren anzuwenden.
- 3.den Magistrat zu ermächtigen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.

Beratungsergebnis:5 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

2.9 Erlass einer neuen Stellplatz- und Ablösesatzung Vorlage: 25/2021

Bernd Töpferwien gibt zu bedenken, dass nach neuer Stellplatzsatzung Fahrradabstellplätze auch für das Schwimmbad notwendig seien, da Umbaumaßnahmen geplant sind. Zudem regt er an Fahrradabstellplätze für PKW-Stellplätze anrechnen zu können.

Bürgermeister Thomas Pauli führt aus, dass im Schwimmbad nur Sanierungsarbeiten vorgesehen sind und somit keine neuen Fahrradabstellplätze am Schwimmbad zu schaffen seien. Des Weiteren warne er vor dem Vorschlag Fahrradabstellplätze für PKW-Stellplätze anzurechnen, dass sei nur für Großstädte sinnbringend.

Herr Homm bittet erneut um die Prüfung, ob Stellplätze von Mehrfamilienwohnhäusern per Grundbuchsicherung den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden könne und dies entsprechend als Bedingung für eine Baugenehmigung ausgesprochen werden kann.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses regt an, Stellplätze, die hintereinander angeordnet sind zu verbieten, da ansonsten mindestens einer nicht genutzt werde. Anschließend vertagt er den Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzungsrunde und bittet um die Beantwortung der Fragen und Anregungen.

Beschluss:

Entfällt

Beratungsergebnis:Ohne Abstimmung

**2.10 Tourismuskonzept
Vorlage: 296/2020**

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung von der Tagesordnung genommen.

Beschluss:

Entfällt

Beratungsergebnis:Abgesetzt

3. Mitteilungen des Magistrats

**3.1 ÖKOPROFIT FrankfurtRheinMain 2021 – Teilnahme der Stadt Neu-Anspach mit der Kita Rasselbande
Vorlage: 24/2021**

Mitteilung:

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führt in diesem Jahr zusammen mit dem Energiereferat der Stadt Frankfurt ein Ökoprofit-Projekt durch. Ökoprofit ist ein seit vielen Jahren bewährtes Projekt für die Verbesserung des betrieblichen Umwelt- und Klimaschutzes durch eine Optimierung des Ressourcenverbrauchs, eine Steigerung der Energieeffizienz und Senkung der Betriebskosten.

Die Stadt Neu-Anspach wurde als Kommune ausgewählt und kann mit der städtischen Kindertagesstätte Rasselbande teilnehmen. Die Kosten für die Teilnahme trägt der Regionalverband FrankfurtRheinMain. Fachlich wird das Projekt von der Firma Arqum Gesellschaft für Arbeitssicherheits-, Qualitäts- und Umweltmanagement mbH und dem Energiereferat betreut. Kern des Projekts sind verschiedene Vor-Ort-Termine und 8 halbtägige Workshops zu betriebs- bzw. für die Kita relevanten Umweltthemen. Hier geht es vor allem um die Themengebiete Wasser, Energie, Einkauf, Umweltkosten und -controlling, gefährliche Arbeitsstoffe, Abfall- und

Emissionsminderung, Mobilität, Umweltpolitik, Arbeitssicherheit sowie um umweltrechtliche und betriebsorganisatorische Fragestellungen.

Die Verwaltung und die Kita haben für die o.g. Themen ein Projektteam zusammengestellt. Die Projektleitung und Koordinierung übernimmt Mirjam Matthäus-Kranz vom Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt.

Das Projekt wird über ca. 12 Monate laufen und startet am 25.3.2021 mit einem ersten Workshop (wegen Corona online). Ziel ist nach erfolgter Bestandsaufnahme die Erarbeitung von konkreten Umwelt-Maßnahmen. Die städtischen Kitas haben für 2021 ohnehin für ihr pädagogisches Konzept die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz geplant, sodass sich alle Beteiligten hierzu weiteren fachlichen Austausch erhoffen.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler fragt an, wie der aktuelle Sachstand bei der Verhandlung mit dem Hochtaunuskreis zur Übernahme der K738 sei?

Erster Kreisbeigeordneter Thorsten Schorr ist seit Anfang 2020 mit Hessen Mobil in Kontakt und versucht den Vorgang nunmehr zum Abschluss zu bringen. Jedoch ist die Anfrage von Hessen Mobil noch nicht beantwortet/abgeschlossen. Herr Schorr gibt an sich zu melden sobald ihm etwas vorlege.

4.2 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler äußert, dass derzeit (seit 2-3 Tagen) wohl eine Umleitungsstrecke für den Schwerlastverkehr über die K738 (B275 - Hauptstraße – Heisterbachstraße – Bahnhofstraße – Breitestraße – Saalburgstraße oder Weilstraße) eingerichtet sein muss. Wer hat das angeordnet? Ist das der Stadt bekannt?

Es handelt sich um eine Anordnung des Hochtaunuskreises anlässlich der Rodungsmaßnahmen auf der Weilstraße zwischen Hunoldstal und Landsteiner Mühle vom 08.02. bis zum 12.02.21. Die Umleitung war aufgrund des gültigen LKW-Verbotes zwischen Hunoldstal und Merzhausen notwendig.

4.3 Anfragen und Anregungen

Zudem regt Guntram Löffler an, zu überlegen die gesamte Hauptstraße als 30er Zone einzurichten, da der Verkehr in den vergangenen Jahren enorm zugenommen habe und auch zukünftig durch weitere Baugebiete (z.B. in Altweilnau) zunehmen werde.

Die bundesweit einheitlich zulässige Höchstgeschwindigkeit innerorts beträgt 50kmh. Der §45 der Straßenverkehrs-Ordnung StVO regelt, dass Verkehrszeichen nur dort angeordnet werden dürfen, wo sie aufgrund der besonderen örtlichen Lage zwingend geboten sind. Die besondere Lage kann zum Beispiel durch einen Unfallhäufungspunkt definiert werden. Im Jahr 2017 wurde §45 StVO dahingehend erweitert, dass es erleichtert wird, Tempo 30kmh im direkten Umfeld von Grundschulen, Kitas und Seniorenheimen anordnen zu können. Dies wurde unter Bezugnahme der Polizei und Hessen Mobil entsprechend in der Hauptstraße im Bereich Kindergarten umgesetzt. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Ausweitung von Tempo 30kmh im weiteren Streckenverlauf der Hauptstraße nicht möglich.

Anlage Protokoll zu TOP 2.8

Zum Abschluss der letzten Bauausschusssitzung der Legislaturperiode bedankt sich Andreas Moses bei den Mitgliedern des Bauausschusses für die gute Zusammenarbeit. Ebenso bedankt er sich bei seinem Stellvertreter Guntram Löffler, beim Bürgermeister sowie beim Magistrat, bei den Arbeitsgruppen, der Presse und bei der Schriftführerin Sarah Corell.

gez. Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

gez. Sarah Corell
Schriftführerin

DHH $6,50 \times 15$ (67,89qm)
 = 97,15 qm
 ~ 80 qm EG
 ~ 60 qm DG
 140 qm je DHH

