



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

Datum, 17.09.2020 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/220/2020

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	24.11.2020	
Bauausschuss	25.11.2020	
Stadtverordnetenversammlung	03.12.2020	

60-17-03 Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, Stadtteil Anspach
- Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ wurde in der Sitzung am 02.07.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach im Entwurf zur Offenlage beschlossen. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel (SOLEH) i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft (vorhabenbezogener Bebauungsplan – Bereich A) und eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO (Angebotsbebauungsplan – Bereich B).

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant“ sowie eine „Gewerbefläche, geplant“ ausweist.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit von Montag, dem 20.07.2020 bis einschl. Freitag, dem 28.08.2020 öffentlich aus. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Usinger Anzeiger am 11.07.2020. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom 09.07.2020 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich 15 Behörden beteiligt, davon 12 mit Anregungen und Hinweisen; die in die Abwägung eingehen müssen. Von Seiten der Privaten sind 9 Eingaben eingegangen.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

zu dem Bebauungsplan „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, 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 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn Schreiben vom 28.08.2020, AZ.: 22.2LM-02-06-03-02-B-0002#010

Entsprechend den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.

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

Bereich: Städtische Bodenordnung

Nicht alle von der Planung betroffene Flurstücke sind im Eigentum der öffentlichen Hand. Mit Zustimmung der privaten Eigentümer könnten der Eigentumsübergang und die Bildung der neuen Flurstücks Situation in einem städtischen Bodenordnungsverfahren erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück Nr. 275 ist in privater Hand. Es wurde bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen, der fällig wird, sobald die Vorhabenträgerin die Aufschiebende Bedingung als eingetreten erklärt. Die Flurstücke Nr. 443 und Nr. 226/1 gehören dem Land Hessen.

Bereich: Liegenschaftskataster

Die Flurstücksauflistung unter 1.2 Räumlicher Geltungsbereich ist fehlerhaft bzw. unvollständig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben werden überprüft und redaktionell geändert.

2. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Schreiben vom 28.08.2020, AZ.: 34 c 2_BE 14.01.02Sc_18-007569

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit auf grundfachgesetzlicher Regelungen:

Die Stellungnahme von Hessen Mobil vom 24. April 2020 bleibt weiterhin bestehen und ist somit immer noch gültig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hingewiesen wird auf die Bauverbotszone von 20 m zur Landesstraße (§ 23 HStrG), das Abstimmungserfordernis der Planung für die neue Einmündung an die Landesstraße L 3270, das Erfordernis zur Erstellung einer Verwaltungsvereinbarung sowie der Hinweis auf die geltenden Richtlinien zur Bepflanzung und darauf, dass evtl. Mehrkosten für Unterhaltung und Erhaltung der zusätzlichen Flächen und ggf. Signalisierung der klassifizierten Straße gemäß den geltenden Ablöseeinrichtungen abzulösen sind.

Des Weiteren bestehen seitens Hessen Mobil gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Neu-Anspach keine weiteren Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange wurden im Rahmen der Vorabstimmungen bezüglich dieses Bebauungsplans berücksichtigt. Diese Zustimmung ist gültig solange keine Veränderungen an Straßen, die in der Baulast der Straßenverwaltung liegen, vorgenommen werden.

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

II. Hinweise:

Die benötigte Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Land Hessen vertreten durch Hessen Mobil und der Stadt Neu-Anspach liegt unterschiftsreif der Stadt Neu-Anspach vor und ist im Anschluss an das Bauleitplanungsverfahren Hessen Mobil unterzeichnet zukommen zulassen.

Der Anregung wird entsprochen.

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und eines Gewerbegebiets schalltechnische Konflikte resultieren.

**3.Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Schreiben vom 26.08.2020, AZ.: 60.00.06-294**

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 gern. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Vorhaben

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, an dem derzeit noch rein der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Bereich, mit einer Größe von rund 3,1 ha, den Nahversorgungsmarkt EDEKA einschließlich der dazugehörigen Stellplätze neu ansiedeln zu können. Die Erschließung erfolgt direkt von der L3270, die im Bereich der Anschlussstelle entsprechend angepasst wird und daher ebenfalls Teil des Geltungsbereichs ist. Neben der hierfür erforderlichen Ausweisung eines „Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel“ (0,93 ha) ist zusätzlich die Ausweisung eines rund 0,74 ha großen Gewerbegebiets vorgesehen. Die Planung wird dabei mit der nicht mehr den Verbraucheransprüchen gerecht werdenden Situation am Altstandort des EDEKA-Marktes begründet. Die derzeit 900 m² umfassende Verkaufsfläche soll künftig um mehr als 1.000 m² erweitert werden, was gemäß den Entwurfsunterlagen an dem derzeitigen Standort nicht möglich ist.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem in Ergänzung zu dem neuen EDEKA-Markt geplanten Gewerbegebiet handelt es sich nach wie vor um eine reine Angebotsplanung der Stadt Neu-Anspach, ohne dass hierfür ein konkreter Bedarfsnachweis in den Planungsunterlagen geführt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Interessenten sind der Stadt Neu-Anspach nach wie vor bekannt. Bereits in der Sitzung am 26.06.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach beschlossen, einem örtlichen Unternehmen, das dringend einer Betriebserweiterung bedarf, ein Vorkaufsrecht an der gesamten Fläche einzuräumen zudem sollen Wohnungen für Aufsichts-Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Dabei sind Festlegungen zu treffen, dass maximal zwei Wohneinheiten bzw. eine entsprechende Größe an Wohnfläche zugelassen werden soll. Unabhängig davon führt die Stadt Neu-Anspach eine Interessentenliste für Gewerbegebietsflächen.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ im Rahmen der 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach geändert. Im Änderungsverfahren wurden die im Planungsgebiet liegenden Flächen von "Fläche für Landbewirtschaftung" mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion" und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,9 ha) in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,2 ha) sowie „Gewerbliche Baufläche, geplant" (0,7 ha) geändert.

Der abschließende Beschluss der Verbandskammer wurde am 16.11.2019 gefasst. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.

Demnach entwickelt sich der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für die Gewerbegebietsausweisung liegt wie o. a. noch immer keine konkrete Nachfrage vor, sodass auf diese vollständig verzichtet werden sollte.

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

Die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ist weiterhin durch die Realisierung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ zu konstatieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Plangebiet umfasst die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 269 (Acker), 274 bis 279 (Grünland) und 271 bis 273 (Gehölze) in Flur 4 der Gemarkung Westerfeld. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt teilweise durch die Extensivierung des Feuchtgrünlandes auf der Kompensationsfläche im Osten des Plangebiets (Gemarkung Westerfeld, Flur 4, Flurstück 278 und 279).

Trotz dieser rund 0,35 ha großen Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs besteht noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 210.029 Biotopwertpunkten. Dieser wird über die Ökokontomaßnahme Nr. 24 der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen. Bei dieser Maßnahme wurden auf rund 2,3 ha in der Gemarkung Hausen-Arnsbach bestehende Fichtenbestände in Auwald umgewandelt. Durch diese Form des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben bis zum Satzungsbeschluss überarbeitet bzw. ergänzt werden.

Planung

Es wird darum gebeten, die im Umweltbericht zur Änderung des RegFNP aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Punkt B 2.3) mit der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht trifft konkrete Aussagen zu den zu berücksichtigenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie zu notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen sind bereits abgestimmt und werden in den textlichen Festsetzungen aufgegriffen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der für die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans essentielle Vorhaben- und Erschließungsplan liegt den eingereichten Unterlagen nicht bei und ist dementsprechend noch nachzureichen. Andernfalls kann keine abschließende Prüfung auf Plausibilität des Bebauungsplans vorgenommen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Sondergebiets großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (A) erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Der künftige Bauherr (Vorhabenträger) hat dementsprechend bei der Stadt Neu-Anspach einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt, über den die Stadt Neu-Anspach in den o.g. Sitzungen nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Gegenstand der Begründung des Vorentwurfs. Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde der sogenannte VEP zudem separat beigelegt.

Im Bereich B beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach ergänzend die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO. Das gewählte Verfahren ist nicht zu beanstanden.

Plankarte und Festsetzungen

Die Formulierung der Festsetzung A 5.1 sollte erneut auf Eindeutigkeit überprüft werden. Aus der vorliegenden Formulierung geht hervor, dass 30 % eines jeden Grundstückes des Gewerbe- und Sondergebietes als Grünfläche herzustellen wären. Es wird davon ausgegangen, dass dies nicht gewollt ist, zumal diese Regelung der vorgegebenen GRZ von 0,8 und 0,9 widersprechen würde. Auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt die Grünflächen nicht in einem solchen Ausmaß.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNS) vermutet, dass die Festsetzung wie folgt lauten sollte: „Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind als Gehölzfläche herzustellen. Für die Gehölzfläche sollten die Angaben zur Pflanzdichte überarbeitet werden: „Je angefangener 100 m² ein Baum

1. Ordnung (hier Acer platanoides, Ainus g/utinosa, Castanea sativa, Fagus silvatica, Fraxinusexcelsior, Quercus robur, Quercus petraea, Sa/ix alba, Tilia cordata), je angefangener 50 m² ein Baum
2. Ordnung (hier Acer campestre, Capinus betu/us, Juglans regia, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Sorbus div. spec.), je angefangener 10 m² ein Baum
3. Ordnung (hier Ame/anchierdiv. spec., Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Prunus padus, Salix caprea) bzw. je angefangener 5 m² ein Strauch.“

Die Artenliste ist entsprechend anzupassen.

Die restliche Grundstücksfreifläche, die sich weder als Gehölzfläche noch zur Nutzung durch Nebenanlagen darstellt, ist ohnehin gern. § 8 Hessische Bauordnung als Grünfläche herzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen einschließlich der Artenliste wurden geprüft. Die vorgeschlagenen Angaben zur Pflanzdichte für die Gehölzflächen innerhalb der Grundstücksfreiflächen werden nicht in die Festsetzungen aufgenommen. Eine solche hohe Pflanzdichte in Ergänzung zu den ohnehin festgesetzten Bäumen erscheint nicht praktikabel. Die Festsetzung verweist in der überarbeiteten Fassung nun klar auf die Artenlisten und darauf, dass die vorgegebenen Pflanzqualitäten zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Festsetzung A 6.1) wird darauf hingewiesen, dass sich die Kompensationsfläche in ihrem Zielzustand als ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Demnach wären eine Zerstörung sowie eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Biotops, welche im Zuge einer Leitungsverlegung unabdingbar wäre, primär verboten. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wäre bei der UNB einzureichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sofern die Fläche zum Zeitpunkt der geplanten Maßnahmen das Entwicklungsziel erreicht haben sollte, wird ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der UNB gestellt. Die Vorgehensweise wird im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen mit der UNB abgestimmt.

Soll, wie in Festsetzung A 1.2 beschrieben, zugunsten einer Belichtung ausnahmsweise auf die Dachbegrünung verzichtet werden, so ist im Zuge des Ausnahmeverfahrens das dadurch entstehende naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit auszugleichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Sollte es zu einem Ausnahmeverfahren gemäß § 31 BauGB kommen, so ist die Auswirkung der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf von Seiten der Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen.

Es ist eine planerische Darstellung sowie eine textliche Regelung (z. B. unter Nr. A 5) für die bestehenden und gemäß Bilanzierung zu erhaltenden Grünflächen mit Laubbäumen, Gebüschpflanzungen und Rasenflächen nördlich der L3270 zu ergänzen. Aktuell entspricht die Darstellung (Straßenverkehrsfläche) nicht der Bilanzierung (Grünfläche, Laubbäume, Gebüschpflanzung, Straßenränder), eine textliche Regelung oder Erläuterung innerhalb der Begründung zu dieser Grünfläche fehlt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt.**

In der Festsetzung A 8.1 ist zu ergänzen, dass auch hier die Bäume in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen sind.

**Der Anregung wird gefolgt.
Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt.**

Unter Nr. B 4 der Festsetzungen ist zu ergänzen, dass die in der Planzeichnung dargestellten Bäume nicht auf die Begrünung der Stellplätze angerechnet werden können. Diese sind in der naturschutzfachlichen Bilanzierung gesondert aufgeführt worden. Die bilanzierten Pflanzqualitäten sollten in der Festsetzung ergänzend angegeben werden. Neben den bereits getroffenen Festsetzungen bzgl. der Außenbeleuchtung, sollten auch Regelungen zur Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft, zur Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten, zur Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit sowie zur Lichtlenkung (ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen) getroffen werden.

**Der Anregung wird wie folgt entsprochen:
Die textlichen Festsetzungen werden bezüglich der Angaben zu den Pflanzqualitäten ergänzt. Aufgrund dessen, dass der überwiegende Teil des zukünftigen Kundenparkplatzes mit einer Photovoltaikanlage überdacht wird, kann der lt. Stellplatzsatzung erforderliche Nachweis an zu pflanzenden Bäumen nur in den Randbereichen untergebracht werden. Der Anregung kann insofern nicht gefolgt werden.**

Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Festsetzungen zur Außenbeleuchtung. So ist festgesetzt, dass im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenen Gehäuse sowie LED-Lampen zu verwenden sind. Auf Vorgaben zur Begrenzung der Betriebsdauer wird, nicht zuletzt aufgrund des Sicherheitsaspekts, verzichtet.

Zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung sind weitere Begrünungsmaßnahmen mithilfe von Fassadenbegrünungen als Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter, Arten, das Wasser, Klima und Landschaftsbild wünschenswert.

**Der Anregung wird teilweise gefolgt.
Ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung wird eine Festsetzung zur Begrünung der Stützwand aufgenommen.**

Begründung

Da die angegebene GRZ I des Gewerbegebietes mit 0,8 bereits die im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bebaubare Fläche von Gewerbegebieten vollständig ausreizt, kann die Aussage auf Seite 22 der Begründung (Punkt 3.4) - dass Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes zulässig sind - nicht nachvollzogen werden.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Allerdings besteht hier kein Widerspruch. Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, Nebenanlagen auch außerhalb. Gemeinsam darf eine GRZ = 0,8 nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf zudem im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden (vgl. TF A 2.2)**

Umweltbericht

Die textliche Beschreibung der im Plangebiet bestehenden Biotoptypen hätte insgesamt etwas detaillierter vorgenommen werden können, zum Teil sind die Zuordnungen nicht gänzlich nachvollziehbar. Insbesondere aber hätten die in der Bilanzierung vorgenommenen Auf- und Abschläge hier fundiert begründet werden müssen. Teilweise wurden die bestehenden Biotoptypen nicht beschrieben, so fehlen die textlichen Ausführungen zu den Einzelbäumen und Baumgruppen, zum Gebüsch und der Grünfläche.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wird um eine Erläuterung der Auf- und Abschläge für die Bilanzierung ergänzt. Sowohl die Einzelbäume als auch die straßenbegleitenden Gehölze und die Obstbaumreihe werden im Umweltbericht beschrieben. Auf eine Beschreibung des Straßenbegleitgrüns nördlich der L3270 wurde verzichtet, da dieser Bereich zwar Teil des Geltungsbereichs ist, aber voraussichtlich keinen Eingriff erfährt.

Für den Feldweg und die Straßenränder wurde lediglich eine zusammenfassende Vegetationsliste beigelegt, in der Bilanz erfolgt die Zuordnung aber in zwei verschiedene Nutzungstypen mit unterschiedlichen Biotopwerten, hier ist für den Leser eine Differenzierung nicht möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einstufung in einen Biotoptyp hängt nicht allein von dem vorgefundenen Artenrepertoire ab, letztlich fließen hier auch Faktoren wie der Standort ein. Die Bilanzierung folgt den Vorgaben der hessischen Kompensationsverordnung.

Das Entwicklungs- und Pflegekonzept der Kompensationsfläche „Sumpfdotterblumenwiese“ beinhaltet alle wichtigen Punkte. Darüber hinaus wäre eine genauere Erläuterung, wie sich die Grenze hin zum Gewerbegebiet gestalten soll wünschenswert (Mauer mit oder ohne Begrünung, Hang mit oder ohne Bepflanzung). Für den nordwestlichen Teil der Kompensationsfläche sollte geprüft werden, ob aufgrund der Topografie eine Errichtung der Zielvorgaben realistisch erscheint.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist geplant den Höhenunterschied zwischen der Stellplatzfläche des Sondergebiets und der Kompensationsfläche mit Hilfe einer Stützmauer und einer daran anschließenden Böschung auszugleichen. Durch diese Bauweise kann ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet vollständig vermieden werden. Eine Begrünung der Stützmauer des Sondergebiets wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass es aufgrund der kleinräumigen Topographie zu einer weniger feuchten Ausprägung der Sumpfdotterblumenwiese im nordwestlichen Teil der Kompensationsfläche kommen wird. Aus fachlicher Sicht, sind aber gerade solche fließenden Übergänge zwischen benachbarten Biotopen (Ökotone) aufgrund ihrer Standortfaktoren besonders artenreich und daher oft noch wertgebender als die angrenzenden „reinen“ Biotoptypen.

Der vorgesehenen Saatgutmischung sollten weitere Kennarten eines Feucht- und Nassgrünlandes beigemischt werden. So bietet beispielsweise die Saatgutmischung „W 6a Feucht- und Nasswiese“ der Firma Wildsaaten einen guten Ansatz für eine geeignete Saatgutmischung mit ein paar mehr Kenn- bzw. Zielarten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die genannte Referenzliste wird geprüft und die Artenliste für die Saatgutmischung der Kompensationsfläche ggf. ergänzt.

Für das fünfjährige Monitoring ist der UNB ein jährlicher Kurzbericht zu übermitteln. Die wesentlichen Bewertungskriterien sind im Konzept bereits aufgeführt, sollten aber noch einmal mit den Bewertungskriterien der HLBK von 2019 abgeglichen werden. Über die dort genannten Kriterien hinaus sind auch faunistische Erhebungen (Tagfalter und Heuschrecken) sowie Nebenbeobachtungen (Reptilien, Amphibien, ggf. Vögel) zur Bewertung der Entwicklung herangezogen werden. Um die Entwicklungserfolge messbar zu machen, ist eine Erhebung des Status quo nach den Kriterien des Monitorings vorzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf den jährlichen Kurzbericht wird in den Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Monitoringkonzept für die Maßnahme M1 wird um die Erhebung von Tagfaltern und Heuschrecken ergänzt. Bei der Bewertung des Entwicklungserfolges der Kompensationsfläche werden auch Nebenbeobachtungen zu Amphibien und Reptilien, die während der Geländearbeit zu den o.g. Artengruppen sowie der vegetationskundlichen Erfassungen gemacht werden, berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in das Maßnahmen- und Pflegekonzept aufgenommen. Da sich die Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs befindet und entsprechende Untersuchungen sowohl zur Vegetation als auch zu den Tagfaltern und Heuschrecken für die Fläche vorliegen, ist der Status quo für die Bewertung des Entwicklungserfolges bekannt.

Eingriffsregelung

Die weitere Verwendung der alten hessischen Kompensationsverordnung (KV) ist nach der Übergangsvorschrift von § 8 der neuen hessischen KV nur nach schriftlicher Mitteilung innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten der neuen Verordnung möglich. Eine solche textliche Mitteilung liegt der UNB nicht vor. Da es zu keinen erheblichen Unterschieden zwischen der Verwendung der alten und der neuen KV an dieser Stelle kommt, wird im vorliegenden Verfahren die Verwendung der alten KV von Seiten der UNB akzeptiert.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Bestandes sind folgende Angaben zu überarbeiten:

Der 1987 zur Rechtskraft erlangte B-Plan „Untere Us“ überlagert den südwestlichen Teil des Plangebietes und der Bebauungsplan „Heisterbachstraße-West“ von 1993 nördliche Bereiche des Plangebietes. Für den Bestand ist immer der letzte rechtmäßige Zustand anzusetzen, dies ist für die überlagerten Teile, die jeweils rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung. Es wird um eine entsprechende Prüfung hinsichtlich der Bilanz gebeten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Bebauungspläne wurden bei der Bilanzierung berücksichtigt. Der derzeitige Bestand bewegt sich im Rahmen der in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungen, so dass die Bilanzierung des aktuellen Bestandes durchaus konform zum rechtmäßigen Zustand ist.

Für die mit einer lediglich 45 m² Trauffläche bilanzierten Obstbäume erscheint bei einem Ausmessen der Krone auf einem Luftbild die m²-Angabe sehr gering. Dies sollte nochmals geprüft werden. Wie bereits zum Vorentwurf angemerkt, kann nicht - wie bei den drei einzelstehenden Laubbäumen erfolgt - der Flächenanteil [m²] in Abhängigkeit vom Stammumfang ermittelt werden. Gemäß der Kompensationsverordnung ist bei Einzelbäumen, Baumgruppen und Feldgehölzen im Bestand die tatsächlich von der Baumkrone überdeckte Fläche (zusätzlich zu dem darunterliegenden Nutzungstyp) heranzuziehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bilanz wird dahingehend geprüft und ggf. geändert.

Hinsichtlich der Planung sind folgende Angaben zu überarbeiten:

Für die nicht begrünten Dachflächen ist der Nutzungstyp Nr. 10.710 (Dachflächen nicht begrünt) mit 3 BWP zu verwenden. Der Nutzungstyp Nr. 10.715 mit 6 BWP kann ausschließlich bei einer verbindlich geregelten Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet verwendet werden. Eine Interpretation der Kompensationsverordnung ist an dieser Stelle nicht möglich, da dort ganz klar steht, dass es sich hier um eine Regenwasserversickerung handeln muss. Durch die Festsetzungen des B-Plans ist hingegen auch eine Nutzung des Regenwassers zur Verwendung im Haus (z. B. für die Toilettenspülung) zulässig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich bei der Festsetzung C) um eine Konkretisierung der unmittelbar geltenden Rechtsvorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), welche als Satzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Die Grundlage dafür, hier den Bilanzierungsansatz zu verändern, trotz festgesetzter Dachbegrünung wird hier nicht gesehen.

Die vorgesehenen Pflanzqualitäten der anzupflanzenden Bäume sind bis dato lediglich als Vorschlag für die Pflanzgebote in den Artenlisten aufgeführt. Sollen die Pflanzqualitäten mit in die Bilanz

einfließen, wie vorliegend erfolgt, sind die Pflanzqualitäten in den textlichen Festsetzung Nr. A 8.1 verbindlich zu regeln. Der Wortlaut „in Anlehnung an“ reicht hierbei nicht aus.

**Dem Hinweis wird gefolgt.
Die textlichen Festsetzungen angepasst.**

Die Bilanzierung der Flächen für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilbereich ist nicht nachvollziehbar. Es macht den Anschein, als wenn hier m²-Angaben erfolgten, die eher einer GRZ I von 0,7 und einer GRZ II von 0,1 entsprächen. Tatsächlich ist aber für die GRZ I ein Wert von 0,8 angegeben und somit auch entsprechend umsetzbar. Um eine dahingehende Prüfung wird geben.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden nicht geteilt.
Die Bilanz wurde dahingehend überprüft und als korrekt befunden. Für das Gewerbegebiet wurde von einer GRZ I von 0,8 ausgegangen, die Fläche setzt sich in der Bilanz zusammen aus den begrüntem (19 BWP) und unbegrüntem (3 BWP) Dachflächen innerhalb des Baufensters und den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (3 BWP) zusammen.**

Das verbleibende Kompensationsdefizit von rund 210.000 BWP soll mithilfe der Ökokontomaßnahme Nr. 24 der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen werden. Die angegebene Maßnahme ist bereits vollständig für andere Bauleitpläne der Stadt verbucht. Es müssten andere Maßnahmen zugeordnet werden. Hierfür sollten vor Satzungsbeschluss Abstimmungen mit der UNB erfolgen, damit die Bebauungsplanunterlagen entsprechend angepasst werden können.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die aufgeworfene Fragestellung wird gegenwärtig geprüft. Das Ergebnis der Prüfung findet Eingang in den Bebauungsplan. Es kann jedoch festgestellt werden, dass hierdurch die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden.**

Artenschutz

Die angegebene Anzahl der vorgesehenen Ersatzquartiere (M2) kann aufgrund fehlender Angaben über aktuell bestehende, potentielle Quartiere im Plangebiet nicht nachvollzogen werden. Eine Kompensation im Verhältnis 1:3 (pro vorgefundenem, potentiellen Quartier drei Ersatzquartiere) ist hier vorzusehen. Ein Baumhöhlengutachten oder vergleichbare Aussagen zur Anzahl und Nutzbarkeit von Baumhöhlen und -spalten könnten Abhilfe schaffen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Die von dem Eingriff betroffenen Bäume weisen lediglich eine Bruthöhle auf, die im Untersuchungs-jahr von einem Star besetzt war. Der ebenfalls nachgewiesene Feldsperling brütet in den Gehölzen zwischen der Landstraße und dem Plangebiet, die aber zu weiten Teilen erhalten bleiben. Mit den festgesetzten 6 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter und den 6 Fledermauskästen ist auf Basis der Untersuchungsergebnisse der Wahrung der ökologischen Kontinuität im Gebiet ausreichend Rechnung getragen.**

Auf dem zu entwickelnden Extensivacker für die Feldlerche ist eine chemische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden verbindlich auszuschließen. Darüber hinaus ist es zudem wünschenswert, dass zusätzliche Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel (auch Höhlenbrüter) in die Fassade sowie im näheren Umfeld eingebracht werden.

**Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.
In den textlichen Festsetzungen zur Entwicklung des Extensivackers (M3) wird ergänzt, dass chemische Düngung und der Einsatz von Pestiziden auf der Fläche untersagt sind.
Auf eine über die Maßnahme M2 hinausgehende Vorgabe zur Installation von Nisthilfen wird verzichtet.**

Ein Nachweis über die Umsetzung der Maßnahmen M1-M3 ist der UNB vor einer Veränderung im Gebiet vorzulegen.

**Dem Hinweis wird gefolgt
Nach Umsetzung der Maßnahmen M1-M3 wird der UNB ein entsprechender Bericht als Dokumentation und Nachweis vorgelegt.**

Weiteres

Die Belange der Wirtschaft (vgl. Begründung, S. 14f) sind mit den Belangen von Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Wasserschutz und Landwirtschaft gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Seitens der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** nehmen wir wie folgt Stellung:

In bauaufsichtlicher Hinsicht werden keine weiteren Punkte oder Änderungen vorgeschlagen.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bei den Festsetzungen ist folgendes aufgefallen:

Punkt 1 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen): Wenn Dachneigungen bis 10 Grad zulässig sind und andererseits Dächer bis 10 Grad zu 80 % begrünt werden müssen, gilt die Dachbegrünung somit für alle Dächer.

Der Hinweis ist zutreffend.

Seitens des **Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz** bestehen keine Hindernisgründe bezüglich einer Aufstellung des B-Plans in vorgestellter Form.

Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten beiden Jahre und der erwarteten Veränderung der klimatischen Randbedingungen für die Zukunft, rät der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz der Stadt Neu-Anspach, sich im Rahmen dieses Verfahrens und folgender Verfahren auch mit der Sicherstellung des kommunalen Trinkwasserbedarfs auseinanderzusetzen. Dabei soll es um die verlässliche Deckung des täglichen Bedarfs durch entsprechende Gewinnung bzw. Bereitstellung von Trinkwasser unter Berücksichtigung steigender Verbrauchswerte u. a. durch die Erweiterung der Siedlungsflächen gehen.

Der Hinweis erfolgt auch mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 8e des BauGB, der im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die Berücksichtigung der Belange der Versorgung mit Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, einfordert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgt sowohl im Rahmen der Begründung als auch im Rahmen des Umweltberichts.

4. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

Email vom 28.08.2020, AZ.: Daniel Neubacher

Die HGON lehnt die Umsetzung des Bebauungsplans ab. Es bleibt unklar, warum bereits vorhandene Gewerbebetriebe vergrößert werden sollen, wenn doch gerade durch den geplanten Ausbau der Taunusbahn, neue Wohneinheiten stark nachgefragt werden. Der Verpflichtung aller Kommunen, den Flächenverbrauch nach gründlicher Abwägung auf ein Minimum zu reduzieren, kommt die Stadt Neu-Anspach mit dieser Planung nicht nach.

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

Die Stadt Neu-Anspach verfügt über keine weiteren Gewerbeflächen und kann somit den Nachfragen von ortsansässigen Betrieben nicht nachkommen. Der vorgesehene Standort am Ortsrand des Stadtteils Anspach liegt verkehrsgünstig und relativ zentral hinsichtlich der Erreichbarkeit von den verschiedenen Ortsteilen und dem Bahnhofspunkt Anspach und der dortigen Bushaltestelle.

Nördlich an den EDEKA-Standort wird insofern eine gewerbliche Baufläche vorgesehen, die über eine gemeinsame Erschließungsstraße an die Theodor-Heuss-Straße angebunden werden kann. Diese kann als Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite angesehen werden.

Weitere Flächenversiegelung verursacht einen negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildung, der besonders nach der seit mindestens 3 Jahren anhaltenden Trockenheit, im städtischen Wald, für jeden sichtbar, in Erscheinung tritt, ebenso wie in der Erschöpfung der Stollen zur Friedhofsbewässerung.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden nicht geteilt.
Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung direkt oberhalb der rezenten Aue. Vor diesem Hintergrund beinhaltet der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen, die darauf abzielen das Schutzgut Wasser bei dieser Planung mit aller gebotenen Aufmerksamkeit zu berücksichtigen. So sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten wasserdurchlässig auszuführen. Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch ein Regenrückhaltebecken gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Darüber hinaus wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation das natürliche Wasserrückhaltevermögen des als Kompensationsfläche eingestellten Grünlands innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gezielt verbessert. Dies gelingt durch die Herstellung einer naturschutzfachlich wertvollen Sumpfdotterblumenwiese. Mit Hilfe dieser Vorgaben, die durch den Bebauungsplan getroffen werden, kann für das Plangebiet eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung vermieden werden.***

Unter der „Begründung zum Bebauungsplan“ (Planstand 5.6.20) 9.2.6. „Verminderung der Grundwasserneubildung“ wird von einem Rückbau der früheren Gewerbebetriebe und Entsiegelung zur Verbesserung der Bodenfunktion ausgegangen. Diese Maßnahme ist nicht in dem Bebauungsplan oder anderen rechtlich bindenden Beschlüssen vorgeschrieben. Eine Umwandlung der jetzt schon bebauten Fläche in anderen Gewerbegebieten in wertvolle Böden ist unrealistisch. Hier entsteht der Eindruck einer rein spekulativen nicht sachlich begründeten Argumentation.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die angesprochene erläuternde Passage wird zur Klarstellung entfernt.***

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fehlen relevante Angaben über die topographische Gestaltung der Bauflächen, insbesondere im Übergang zur Kompensationsfläche und der un bebauten Grünlandfläche. Es bleibt offen, ob Stützmauern oder die Anlage eines Hangs erforderlich werden. Die Höhe der Mauern oder Hangneigung, sowie deren Bepflanzung, ist aber für eine Beurteilung erforderlich, da durch Beschattung und Veränderung der Geländestruktur negative Einflüsse auf die Artenzusammensetzung zu erwarten sind. Das Jagdgebiet der, dort mit mehreren Arten vertretenen, Fledermäuse wird in der verbliebenen Aue ggf. weiter beeinträchtigt. Unbegrünte, hohe Stützmauern sind auch aus ästhetischen Gründen abzulehnen. Der B-Plan ist unvollständig und bedarf in diesem Punkt der Nachbesserung.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden nicht geteilt.
Es ist geplant den Höhenunterschied mit Hilfe einer Stützmauer und einer daran anschließenden Böschung bis auf das Niveau der Stellplätze anzugleichen. Durch diese Bauweise kann ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet vollständig vermieden werden. Eine Begrünung der Stützmauer wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Da es sich bei der anschließenden Vegetation in Richtung Usa-Aue nicht um Magerstandorte oder durch hohe Sonneneinstrahlung geprägte Biotoptypen handelt, sondern vielmehr um durch Feuchtigkeit geprägte Wiesen und Staudenfluren, die bereits durch die gewässerbegleitenden Gehölze im Süden beschattet werden, ist eine nachteilige Entwicklung angrenzender Standorte durch eine nördlich gelegene Stützwand unwahrscheinlich.
Auch ist es unwahrscheinlich, dass jagende Fledermäuse durch die neue Böschung erheblich gestört werden. Die Fledermäuse jagen hier insbesondere entlang der Usa und ihren begleitenden Gehölzstrukturen. In diesem Bereich kommt es aber zu keinen Veränderungen.***

Der Zugang zum Einkaufsmarkt muss für Fußgänger aus Richtung Anspach und Bahnhof optimiert werden, da diese beim Stand der jetzigen Planung, einen Umweg über die Autostraße nehmen müssen, um zum Eingang zu gelangen. Eine Wegführung oder Treppe ist für autofreie Einkäufe einzuplanen.

***Der Anregung wurde bereits entsprochen.
Die fußläufige Anbindung des Marktes erfolgt über einen Fußweg im Westen, der an den Kreuzungsüberweg angeschlossen ist. Das Plangebiet und insbesondere der Lebensmittelmarkt sind insofern von der Ampelanlage L3270/Bahnhofstraße/Theodor-Heuss-Straße für Fußgänger erreichbar.***

Für die Parkplätze bei Edeka sind Photovoltaik tragende Dächer vorgesehen. Hier ist darauf zu achten, dass keine Reflektionen auftreten, die Autofahrer und Passanten auf der höher gelegenen Straße stören.

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

Durch diese Überdachung entfallen Pflanzmöglichkeiten für Bäume. Zum Ausgleich dafür sollte eine Begrünung des Gebäudedaches verbindlich vorgeschrieben und von weiteren Photovoltaik - Aufbauten abgesehen werden.

***Der Anregung wurde bereits entsprochen.
Die Textliche Festsetzung (B1.2) ist bereits Gegenstand des Bebauungsplans. „Flachdächer bis 10° Dachneigung sind nach dem Stand der Technik und zu einem Anteil von mindestens 80 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.“ [...] „Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig, wenn Sie die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen“. [...]***

Als Ausgleich für den überdachten und baumlosen Parkplatz ist das Einkaufsgebäude mit Kletterpflanzen an der Seite zur Hauptstraße und auf der Rückseite gegenüber des Eingangs, bzw. dort, wo keine Gebäudeöffnungen geplant sind, zu begrünen. Die Forderung, je 100 m² einen Baum zu pflanzen, ist beim jetzigen Planungsstand gar nicht durchführbar.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Forderung bezieht sich auf die Pflanzung von Bäumen auf 30 % der Grundstücksfreiflächen. Die textliche Festsetzung wird dahingehend konkretisiert.***

Im Bebauungsplan wird die Pflicht zur Begrünung der Stützmauern an der Grenze zu Nachbarn ausgeschlossen. Diese Einschränkung ist aus ökologischen Gründen abzulehnen. Edeka sollte verpflichtet werden, eine Begrünung im Einvernehmen mit den Nachbarn zu zahlen und zu unterhalten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Begrünung der Stützmauer wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.***

Für das Gewerbegebiet fehlen detaillierte Angaben zu Gebäudegröße und Gestaltung.

Eine einzige, sehr große und hohe Halle mit landschaftsästhetischer Negativwirkung wird nicht ausgeschlossen. Vorgaben zur Dach- und Seitenbegrünung fehlen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist nicht konkret vorgegeben. Hier ist nachzubessern, da sonst keine oder zu wenige Pflanzungen erfolgen könnten.

Auch hier ist die Ausgestaltung des Übergangs zur Kompensations- und Grünlandfläche nicht im B-Plan konkretisiert und entsprechend nachzubessern.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, zudem wird ergänzend eine Begrünung von Stützmauern aufgenommen.***

Vorgaben zur Beleuchtung aller Gebäude und Parkplätze fehlen, bzw. sind unvollständig. Hier ist eine Nachbesserung des B-Plans erforderlich. Insgesamt ist der Maßgabe zu folgen die Außenwirkungen auf angrenzende Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) über das unbedingt nötige Maß hinaus zu vermeiden. Entsprechend bitten wir um Prüfung der nachstehenden Punkte und ggf. Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nm. 23 a, 24 Var. 3 und 25 BauGB:

***Der Hinweis ist nicht zutreffend.
Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Art und Beschaffenheit der Beleuchtung (TF A 5.3).***

A) Der Einsatz künstlicher Außenbeleuchtung sollte auf das begründet notwendige Maß begrenzt werden. 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.

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

B) Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0%, bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201).

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

C) Zum Schutz der Insektenarten sollten ausschließlich Leuchtmittel verwendet werden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin abstrahlen.

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

D) Die Außenwirkung der Beleuchtung sollte durch eine möglichst niedrige Licht- punkthöhe begrenzt werden. Als mögliche insektenfreundliche Beleuchtung könnten „PC amber“-LED eingesetzt werden.

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

Mit Blick auf nachtaktive Tiere ist zudem eine Anstrahlung der Gebäude auszuschließen. Ebenso ist eine Lichtabstrahlung in den Himmel und auf die an die Bebauung angrenzenden Flächen zu vermeiden.

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

Wir lehnen eine Mastwerbeanlage mit bis zu 10 m Höhe ab, da diese beleuchtet wird und die Lichtverschmutzung unnötig verstärkt. Andere Lebensmittelmärkte in Neu-Anspach kommen auch ohne solch einen hohen Werbeträger aus, der an dieser Stelle, am Rand der Ortsbebauung, von weitem sichtbar, und ein Eingriff in die Landschaftswirkung wäre.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Begrüßenswert ist die Ablehnung von Geovlies. Ein Verbot von Steinschüttungen ist noch in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Zwischen Edeka-Gebäude und Usa liegt, bachnah, außerhalb der Kompensationsfläche, eine erhaltenswerte artenreiche Staudenvegetation. Diese muss, wie der Rest der jetzigen Wiese, weiterhin gepflegt werden. Ein Zufahrtsweg ist dafür einzuplanen. Dazu gibt es im B-Plan keinerlei Angaben, so dass eine Nachbesserung erforderlich ist. Mit einer Aufnahme dieser städtischen Wiesen- und Staudenflächen an den Randbereichen in die Kompensationsfläche würde eine Ver- netzung der bachnahen Habitats erfolgen. Mit einem angemessenen Gesamtpflegekonzept kann ein langfristiger ökologischer Nutzen generiert werden. Die Nistkästen können auch in diesem Bereich aufgehängt werden, sofern Bäume stehen bleiben oder nachgepflanzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche bleibt in Ihrem Bestand erhalten. Auf eine weitergehende Regelung wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens verzichtet, zudem sich die Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet.

Bei den Kompensationsmaßnahmen werden mit 6 Fledermaus- und 6 Nischenbrüterkästen deutlich zu wenige Angebote für die betroffenen Tiere eingeplant. 6 zusätzliche Fledermauskästen können an den alten Bäumen an der Usa befestigt werden. 10 Kästen für Nischenbrüter in unterschiedlicher Bauart ggf. auch zum Einbau in die Dämmung, wären notwendig, um für diese Vögel ein angemessenes Angebot zu schaffen.

Für Höhlenbrüter, wie den Star, der in den alten Apfelbäumen der Fläche seine Bruthöhle hat, sollten weitere 5 große Kästen aufgehängt werden. Für die nachgewiesenen Feldsperlinge sind mindestens 3 weitere Nistkästen erforderlich. Ebenso wären 10 Meisen-Nistkästen mit unterschiedlicher Größe des Einfluglochs unterzubringen. Mit diesem großzügigeren Nistkastenangebot, kann auch selteneren Arten, wie dem Trauerschnäpper oder Grauschnäpper eine Brut ermöglicht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die von dem Eingriff betroffenen Bäume weisen lediglich eine Bruthöhle auf, die im Untersuchungsjahr von einem Star besetzt war. Der ebenfalls nachgewiesene Feldsperlinge brütet in den Gehölzen zwischen der Landstraße und dem Plangebiet, die aber zu weiten Teilen erhalten bleiben. Mit den festgesetzten 6 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter und den 6 Fledermauskästen ist auf Basis der Untersuchungsergebnisse der Wahrung der ökologischen Kontinuität im Gebiet ausreichend Rechnung getragen.

Die Anlage von mehreren flachen Amphibienteichen wäre an dieser Stelle wünschenswert und würde durch die Vernässung auch der Vegetationsentwicklung zu Gute kommen. Die Zuständigkeit für die Anlage und Pflege, der nicht bebauten Flächen sollte eindeutig benannt werden.

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

Die Anlage einer Feuchtwiese verspricht bei der Förderung der Amphibien in der Usa-Aue mehr Erfolg als die Anlage einzelner Amphibienteiche. Diese sind nur schwer funktionsfähig zu halten, da sie im Laufe der Zeit verlanden und zudem verhindern sie eine naturschutzfachlich sinnvolle Pflege der Bereiche zwischen diesen Teichen.

Da für Offenlandarten durch die Baumaßnahmen Lebensraum wegfällt, ist an anderer Stelle in der Nähe des Schultheisshofs die Anlage eines Extensivackers vorgesehen. Die Breite von 12 m je Anpflanzung ist relativ gering. Insgesamt erscheint die Fläche mit 15.000 m² zu gering um eine erforderliche Verbesserung des auszugleichenden Zustandes zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist eine größere Fläche zu fordern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken jedoch werden nicht geteilt.

Für die Feldlerche besteht lediglich ein Brutverdacht im erweiterten Untersuchungsgebiet. Auf der Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde die Art nicht nachgewiesen. Die Feldlerche hält als obligatorische Offenlandart sowohl bei der Nahrungssuche als auch bei der Nistplatzwahl einen Abstand von 60 bis 100 m von höheren Strukturen (Baumreihen, Gebäude). Auf Grund der umgebenden Feldgehölze ist der Acker im Geltungsbereich für diese Vogelart daher unattraktiv. Durch das geplante Gewerbegebiet verschiebt sich diese Einflussgrenze weiter in Richtung Nordosten, so dass sich auch die an den Geltungsbereich angrenzende Ackerfläche als Bruthabitat für die Feldlerche ungünstig verändert. Dieser Tatbestand ist in Form einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen. Ein adäquater Ausgleich für diese Vogelart der offenen Agrarlandschaft ist die Schaffung eines Extensivackers. Vor diesem Hintergrund ist eine Ausgleichsfläche von rd. 1,5 ha durchaus als ausreichend groß dimensioniert anzusehen. Diese Einschätzung wird im Übrigen von der Unteren Naturschutzbehörde geteilt.

Es fehlen einschränkende Vorgaben zu Düngung und Pestizideinsatz. Diese sind nachzutragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt.

Um auch die, durch die Bebauung wegfallenden, Obstbäume als Brutplatz für Feldsperlinge zukünftig zu ersetzen, sind an einem Rand dieses Ackers neue hochstämmige Apfel- und Birnbäume zu pflanzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die von dem Eingriff betroffenen Obstbäume weisen eine Bruthöhle auf, die im Untersuchungsjahr von einem Star besetzt war. Der ebenfalls nachgewiesene Feldsperlinge brütet in den Gehölzen zwischen der Landstraße und dem Plangebiet, die aber zu weiten Teilen

erhalten bleiben. Mit den festgesetzten 6 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter und den 6 Fledermauskästen ist auf Basis der Untersuchungsergebnisse der Wahrung der ökologischen Kontinuität im Gebiet ausreichend Rechnung getragen. Eine Pflanzung von Obstbäumen ist daher aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht notwendig. Zudem sieht der Bebauungsplan umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen vor, die ebenfalls Habitatpotential für Freibrüter entwickeln werden.

Es bleibt unklar, in welcher Weise die Untere Naturschutzbehörde für die Maßnahmen am Extensivacker verantwortlich ist und wer dauerhaft die Unterhaltungskosten trägt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die CEF-Maßnahme zur Anlage eines Extensivackers wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem umsetzenden Landwirt geplant. Für die Umsetzung der Maßnahme und der damit verbundenen Vergütung ist zwischen dem Landwirt und der Stadt Neu-Anspach ein Vertrag zu schließen.

Wir bitten Sie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“ zurückzunehmen, bzw. zu Gunsten der Natur zu überarbeiten.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

5.BUND OV Usingen – Neu-Anspach

Schreiben vom 27.08.2020, AZ.: Friederike Schulze

Die Vorbemerkungen aus unserer Stellungnahme vom 27.09.2018 sind weiterhin gültig und werden wie folgt ergänzt.

Pandemie-bedingt wird sich die wirtschaftliche Lage für einen langen Zeitraum verschlechtern. Aufgrund von Kurzarbeit oder sogar Arbeitslosigkeit steht zu erwarten, dass Discounter eine höhere Einkaufs-Frequenz erfahren und der sonstige Lebensmitteleinzelhandel mit Einbußen zu rechnen hat.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Lebensmittel-Einzelhandel hat durch Covid-19 und den Onlinehandel keine bemerkenswerten Einschränkungen erfahren. Außerhalb von den Großstädten bevorzugen die Kunden in Deutschland weiterhin den stationären Lebensmittelhandel.

Neu-Anspach wird weiterhin als Grundzentrum eingestuft. Das Einzugsgebiet der Einkaufenden bleibt gleich. Für ein Grundzentrum gibt es Empfehlungen zur Größe eines Lebensmittelmarktes von 1.200 qm. Dies liegt weit unter der geplanten neuen Fläche und wäre am jetzigen Standort problemlos umzusetzen.

Die ökologischen und sonstigen Auswirkungen des Klimawandels sind auch in Neu-Anspach spürbar geworden. Es kann nicht sein, dass eine klimarelevante Zone ohne Not versiegelt wird. Andere Kommunen stellen sich hier bereits sehr viel besser auf die zu erwartenden Anforderungen ein.

Die mehrfach aufgeführte Bemerkung in der Antwort auf die Stellungnahme vom 27.09.2018, dass das Ziel einer Reduzierung des Flächenverbrauchs unstrittig ist, sich aber der Einflussnahme einer einzelnen Kommune entzieht, ist schlichtweg falsch. Gerade die einzelnen Kommunen müssen

Flächen sparen. Wer sollte es denn sonst tun? Richtig wäre nur die Aussage, dass es Neu-Anspach nicht allein schafft. Gerade deswegen ist hier jede einzelne Kommune gefragt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Nicht richtig ist, dass Neu-Anspach seit Jahren erhebliche Zuwächse bei der Wohnbevölkerung aufweist. Dazu bedarf es nur den Einblick in das Einwohnermelderegister der Stadt und nicht den „Zielen“ der Regionalplanung.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Nach Auskunft der Stadt verfügte Neu-Anspach mit seinen vier Stadtteilen Mitte 2018 über insgesamt 14.922 Einwohner, das sind 5.270 Menschen oder ca. 36% mehr als zur letzten Volkszählung im Jahr 1987. Dabei weist die Bevölkerung Neu-Anspachs ein geringes Durchschnittsalter auf: Rund 15 % der Bewohner sind jünger als 18 Jahre, womit Neu-Anspach zu den eher jüngeren Kommunen

zählt. Laut Familienatlas der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main betrug das Durchschnittsalter in Neu-Anspach im Jahr 2009 gerade einmal 40,6, im Jahr 2016 waren die EinwohnerInnen durchschnittlich 43,1 Jahre alt. Nach dem massiven Zuzug speziell junger Familien in den 1980er und 1990er Jahren, gewinnt die Stadt nun auch für Menschen im Rentenalter zunehmend an Bedeutung. Das Durchschnittsalter steigt bis zum Jahr 2030 voraussichtlich von 37,8 Jahren (im Jahr 2000) auf 48,4 Jahre. Etwa ein Drittel der Bevölkerung, voraussichtlich 31 %, wird dann zwischen 60 und 80 Jahren alt sein. Weitere 8 % machen die über 80-Jährigen aus. Der Bevölkerungszuwachs für den Hochtaunuskreis beträgt laut Statistischem Landesamt bis zum Jahr 2030 5,3 %.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat in einer Wohnungsbedarfsprognose (Stand: 03/2018) für seine insgesamt 75 Mitgliedskommunen einen Bedarf von rund 184.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt. Für den Gesamtzeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich daraus ein Durchschnittsbedarf von 10.900 Wohnungen pro Jahr. Bei einer geschätzten Einwohnerzahl von 15.300 (Flüchtlinge sind bereits berücksichtigt) im Jahr 2030 bedeutet das im Fall Neu-Anspachs einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 780 für den Zeitraum von 2013 bis 2030 laut Regionalverband FrankfurtRheinMain. Die aktuellen Prognosen gehen von einer weiteren Zunahme von rund 30 % aus. Daran wird sich hoffentlich auch durch die angesprochene Corona-Pandemie nicht viel ändern.

Stellungnahme zu den „Textlichen Festsetzungen“ vom 05.05.2020

Auch hier gilt nach wie vor. Diese Einschätzung wird von weiten Teilen der Bevölkerung geteilt und ist in vielen Studien nachzulesen: Um den Flächenverbrauch zu minimieren sind unbedingt mehrstöckige Parkdecks vorzusehen. Die Erfahrung zeigt, dass besonders in heißen und kalten Zeiten die Kunden diese bevorzugt annehmen. Es ist anachronistisch die Stellplätze zu vergrößern, da es im Interesse der Allgemeinheit liegt, die Fahrzeuggröße zu verkleinern. Es kann nicht sein, dass die Kommune diesem erklärten Ziel durch die Genehmigung von größeren Stellplätzen nicht folgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Die Menschen im eher ländlich geprägten Raum akzeptieren nach den Erfahrungen des Lebensmitteleinzelhandels keine Verkaufsflächen auf zwei Ebenen und auch keine Parkdecks. Dies würde einen zu hohen Stressfaktor für die Kunden und Kundinnen bedeuten. Und da diese auf dem Weg zum Einkaufen sozusagen sowieso im Auto sitzen, wird nach Usingen, Wehrheim o. Ä. weitergefahren, um ein „stressfreies“ Einkaufen zu erleben. Dies wäre dann auch nicht im ökologischen Sinne. Außerdem wird über weite Teile der Stellplatzanlage ein Dach mit PV-Anlage angelegt. Damit ist der „Wohlfühlfaktor“ ebenfalls gegeben.

Stellungnahme zur Begründung zum Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ vom 05.06.2020

Es wird weiterhin stark angezweifelt, dass zur Sicherstellung der Lebensmittelversorgung ein größerer Markt notwendig ist. Außer vor Feiertagen gibt es keinerlei Parkraumprobleme oder Probleme mit der Versorgung. Probleme, die im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie entstanden sind (Toilettenpapier, Nudeln etc.) sind als außergewöhnlich und auch einmalig zu betrachten. Derartiges Einkaufsverhalten kann keinen Planungen zugrunde liegen. Der Hinweis, dass das vorgesehene Gebiet kann nicht als „Nahversorgung“ gelten kann, ist weiterhin gültig da es sich außerhalb der Gebiete befindet, die problemlos von Menschen ohne Kraftfahrzeug erreicht werden können. Aufgrund der Topografie wird dieses Gebiet auch bei Anlage eines Fuß- und Fahrradweges zum Bahnhof schlechter zu erreichen sein, als der jetzige Standort.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt. Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da es der örtliche Grundversorgung dient und der bestehende Lebensmittelvollversorger lediglich an einem Standort in der Nähe durch einen gemäß dem heutigen Standard optimierten Markt ersetzt wird und somit kein neuer Vollversorger angesiedelt, sondern das vorhandene Angebot verbessert wird.

Die geplanten Baugebiete liegen direkt gegenüber von bestehenden Gewerbeflächen, ergänzen diese, bieten Erweiterungsmöglichkeiten für dort ansässige Betriebe und ermöglichen Synergieeffekte mit dem geplanten Edeka-Markt (gemeinsame Straßenanbindung) sowie eine zeitnahe Entwicklung. Zudem wird zur Verbesserung der Anbindung ein neuer Lichtsignal geregelter Fußweg hergestellt.

Bemerkung zu Ihrem Hinweis auf unsere Stellungnahme vom 27.09.2018, dass das Anspruchsniveau steigt: Wie bereits in der Vorbemerkung dargestellt, wird sich dies aufgrund der neu eingetretenen Lage durch die Pandemie anders darstellen. Wir sehen jetzt, dass sich das Konsumverhalten der Bevölkerung stark verändert und das Anspruchsniveau in keiner Weise steigt, sondern im Gegenteil abnimmt. Wirtschaftsforscher gehen davon aus, dass dieser Zustand über Jahre anhalten wird.

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

Die verkehrliche Einbindung der Stadt Neu-Anspach ins Umland ist gut dargestellt. Nicht dargestellt wurde die jetzt schon unbefriedigende Verkehrssituation von Westerfelder Bürgern, die nach Neu-Anspach fahren möchten. In den Stoßzeiten morgens und abends gibt es bereits heute eine unbefriedigende Verkehrssituation zwischen dem (Stein-)Kreisel und der Ampelanlage vor dem Ortseingang nach Neu-Anspach. Sollte auf diesem kurzen Stück Straße noch eine Zuwegung zum EDEKA-Markt und eventuellen weiteren Gewerbetrieben erfolgen, ist mit einem regelrechten Verkehrschaos zu rechnen. Westerfeld wird weiter Stück für Stück von der Hauptkommune abgeschnitten.

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

Die angesprochenen Aspekte wurden im Rahmen der Bauleitplanung behandelt, es wurde eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt, die zu anderweitigen Ergebnissen gelangt. Die vorgesehene Anbindung wurde fachgerecht geplant und von HessenMobil genehmigt. Die Verwaltungsvereinbarung liegt der Stadt Neu-Anspach bereits zur Unterschrift vor.

Zu Besitz und Eigentumsverhältnissen: Da sich die Grundstücke hauptsächlich im Eigentum der Stadt befinden, wäre hier es möglich und sehr begrüßenswert, eine ökologische Aufwertung anzustreben. Diese Fläche eignet sich hervorragend aus Ausgleichsmaßnahmen für weitere mögliche Baumaßnahmen in der Kommune. Aufgrund der Lage an der Usa und dem hohen Wert als klimarelevante Zone und Retentionsfläche wäre es fast schon unverantwortlich zu nennen, diese Fläche zu bebauen. Sowohl Hitze- und Dürreperioden als auch Starkregenereignisse nehmen zu und werden weiter zunehmen. Hier muss eine Kommune vorsorgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neu-Anspach weist seit Jahren erhebliche Zuwächse bei der Wohnbevölkerung auf, die sich auch im Bedarf an zusätzlicher und moderner Versorgungsinfrastruktur niederschlagen. Zwischen den damit verbundenen Erfordernissen und anderer Ziele der Raumordnung ist zu vermitteln. Kompromisse sind unabdingbar. An dieser Stelle sei dennoch daraufhin gewiesen, dass durch die hier vorliegende Planung kein Retentionsraum in der Usa-Aue verloren geht.

Zu Alternativen: Nicht nachzuvollziehen ist für uns, dass Alternativen am jetzigen Standort zu teuer kommen. Sollte dies tatsächlich stimmen, kann das angestrebte neue Gelände u. E. nur viel zu günstig abgegeben werden. Ein Neubau auf einem bereits bestehenden Gelände, also ohne Kosten für das Gelände, muss bei ähnlicher Ausführung kostengünstiger sein, da die Aufwendungen für Grund und Boden wegfallen. Auch wegfallen würde der immense Aufwand für Erdaufschüttungen etc. Ausgaben für Zuwegungen etc. fallen komplett weg.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Es gibt keine anderen geeigneten Flächen. Die Alternativen wurden in der Begründung dargelegt. Eine weitere Alternative wäre eine Marktschließung, da durch den Druck der Discounter (diese durften sich vergrößern!) der EDEKA-Markt zu klein ist.

Die Hinweise darauf, dass es hier bereits eine lange Vorgeschichte gibt, sind u.E. nicht relevant. Dinge ändern sich und eine Kommune, ein Investor, ein Planer etc. sollten flexibel sein und neuen Erkenntnissen (Dringlichkeit des Klimaschutzes mit allen möglichen Optionen) gegenüber aufgeschlossen sein und diese in neue Planungen einbringen. Hier wieder der Hinweis, dass sich diese Vorgehensweise eben nicht der Einflussnahme einzelner Kommunen entzieht und vor allem nicht entziehen darf.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Unter 1.4.2 Heutige Nutzung und Baustruktur - Im Umgriff des Geltungsbereichs liegen überwiegend Grünland und sonstige landwirtschaftlich genutzte Flächen: Gerade diese Flächen stehen unter einem hohen Bebauungsdruck, sind aber immanent wichtig für Klimaschutz und Ernährungssicherheit. Auch, wenn es sich um vergleichsweise kleine Flächen handelt, muss hier die Bewertung intensiver hinterfragt werden und verlangt eine genauere Analyse.

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

Es ist richtig, dass insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen einem hohen Bebauungsdruck ausgesetzt sind, da diese sich in den meisten Fällen an die vorhandene Bebauung am Ortsrand anschließen. Neu-Anspach weist seit Jahren erhebliche Zuwächse bei der Wohnbevölkerung auf, die nicht nur die Nachfrage nach neuen Wohngebieten mit sich bringen, sondern sich auch im Bedarf an zusätzlicher und moderner Versorgungsinfrastruktur niederschlagen. Zwischen den damit verbundenen Erfordernissen und anderer Ziele der Raumordnung ist zu vermitteln. Kompromisse sind unabdingbar. Während die Bewertung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Hilfe der hessischen Kompensationsverordnung bewertet werden, entziehen sich die Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs einer vergleichbaren Bewertung mangels rechtlicher Grundlage und brauchen somit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens keiner genaueren Analyse unterzogen werden. Das Tal der Usa fungiert als Abflusskorridor für Kaltluft, dient im Bereich des Plangebiets aufgrund seiner von der Ortslage abgewandten Lage aber nicht der Frischluftversorgung von vorhandenen Siedlungsgebieten. Im Übrigen bleiben sowohl das Bachtal als auch der Gehölzgürtel an der Usa und am Gegenhang erhalten, sodass sich keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen abzeichnen.

Wie bereits in den Vorbemerkungen erwähnt, wäre der neue Lebensmittelmarkt nicht gut zu erreichen, vor allem nicht für Fußgänger, Fahrradfahrer o.ä. Es fallen weiterhin die Synergieeffekte, die der derzeitige Standort bietet, weg. Auch Autofahrer werden nach ihrem Einkauf bei Aldi oder Lidl nicht nochmal beim EDEKA vorbeigucken.

Der Hinweis wird zurückgewiesen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Der Kunde fragt die Produkte an und möchte die Produkte haben. Weiterhin haben Discounter keine Bedientheken. Das sogenannte „Metzger- und Bäckersterben“ liegt nachweislich auch nicht an den Supermärkten, sondern an den Nachfolgesituationen (Aussagen diverser IHK).

Zu Punkt 9.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen: Leider wurde hier bis an den rechtlich erlaubten Abstand zur Usa geplant. Erfahrungen zeigen aber, dass das nicht ausreicht, um die angrenzenden Gewässer (hier die Usa) zu schützen. Hier wird die Kommune aufgefordert, dass nachgebessert wird. Auch im Hinblick darauf, dass die Usa im weiteren Verlauf Richtung Bad Nauheim zum FFH-Gebiet wird. Neu-Anspach sollte nicht Gefahr laufen, Verursacher für eine Aberkennung dieses Naturschutzstatus zu werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden nicht geteilt.

Das Plangebiet reicht zwar bis an das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet heran, jedoch bildet die Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs den Großteil des Randbereichs und liegt zwischen Gewerbegebiet und Usa. Bedingt durch den Höhenunterschied wird der Parkplatz des Sondergebiets mit einer Stützmauer und einer daran anschließenden Böschung in Richtung Aue abgefangen. Dadurch bleibt der Retentionsraum unbeeinträchtigt. Die Befürchtung, dass durch die Umsetzung des hier geplanten Bebauungsplans das FFH-Gebiet „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ (5617-303) erheblich beeinträchtigt werden könnte und gar dessen Schutzstatus verlieren, ist vollkommen unbegründet.

Stellungnahme zum „Umweltbericht“ vom 17.06.2020

Es muss sichergestellt werden, dass die Bauphase überwacht wird und z. B. stets Bodenschonend gearbeitet wird. Es dürfen u. a. keine Arbeiten vorgenommen werden, wenn der Boden zu nass ist. Mieten müssen ordnungsgemäß erstellt und gepflegt werden. Diese ständige Überwachung der Arbeiten ist vertraglich zu fixieren und bei Verstoß zu ahnden. Hier wird auch nochmal auf den besonders zu gewährleistenden Schutz der Usa hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht beinhaltet umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen für den vorsorgenden Bodenschutz. Die ausführenden Unternehmen haben nach den Vorgaben der DIN 19731 zu arbeiten. Einer ständigen Überwachung der Erdarbeiten bedarf es daher nicht.

Wir empfehlen zur Verminderung der Lichtimmissionen einen niedrigeren Wert als vorgeschlagen, nämlich Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 K. Neben den bekannten Risiken für Insekten ist die Lichtimmission ein weiterer Grund des Rückgangs der Populationen. Es ist sicherzustellen, dass die Parkplatzbeleuchtung nach Geschäftsschluss aus ist. Durch Bewegungsmelder o.ä. kann trotzdem ein Versicherungsschutz gewährleistet werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Festsetzungen bezüglich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung. So sind Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenen Gehäusen sowie LED-Lampen zu verwenden. Darüberhinausgehende Festsetzungen werden nicht vorgenommen. Der dramatische Rückgang der Insekten ist im Übrigen nicht Folge der „Lichtverschmutzung“, sondern der immer stärkeren Intensivierung der Landnutzung.

Ende 2019 siedelte sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets ein Biber an, der nach Verbringung an einen geeigneteren Ort wieder zurückkam (möglicherweise auch ein anderes Tier). Mittlerweile hat sich dieser Biber weiter in Richtung Usingen „verzogen“. Es zeigt aber, dass das Gebiet für Biber interessant ist. Da die Untersuchungen der Fauna bereits vor 2019 stattgefunden haben, muss dies zumindest bei der Bewertung der Fläche Einfluss haben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist erfreulich, dass der Biber auch wieder an der Usa in Neu-Anspach, wenn auch sporadisch, wiederzufinden ist. Da dessen Lebensraum entlang des Gewässers von der Planung nicht betroffen ist, wird keine Notwendigkeit für weitere faunistische Untersuchungen gesehen. Durch die Anlage der Sumpfdotterblumenwiese wird sich der Lebensraum tendenziell verbessern. Zudem sind Biber wenig störungsempfindlich, was deren regelmäßige Habitatwahl innerhalb von Stadtgebieten eindrücklich belegt. Eine Beeinträchtigung dieser Art kann daher ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Fauna (vor allem Fledermäuse und Vögel) wird nochmals darauf hingewiesen, dass über die gesamte Bauphase eine Überwachung von Experten stattfinden muss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vermeidungsmaßnahme V1 im Umweltbericht gibt an, dass die Fällung der vorhandenen Obstbäume nur unter ökologischer Baubegleitung vorgenommen werden darf, so dass diese auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin untersucht werden können. Eine darüber hinaus gehende Überwachung während der gesamten Bauphase ist angesichts des vorgefundenen Artenrepertoires nicht notwendig.

Stellungnahme zum „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ vom 17.06.2020

Im Bereich des Stabelstein wurden in den Jahren 2018 und 2019 Feuersalamander gesichtet. Es ist davon auszugehen, dass diese zur Fortpflanzung die Usa nutzen. Da der Feuersalamander vor allem durch den Bsal-Pilz stark gefährdet ist, auf der Vorwarnliste steht und eine Verantwortungsart ist, wäre es zu begrüßen, in der kommenden Fortpflanzungsperiode hier genauere Untersuchungen der Wanderwege des Feuersalamanders zu dokumentieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Feuersalamander ist in Hessen eine nach wie vor regelmäßig vorkommende Art. Ihr Vorkommen am Stabelstein ist erfreulich und die Annahme, dass sie die Usa zur Fortpflanzung nutzen, durchaus nachvollziehbar. Da die Usa-Aue von dem Eingriff nicht direkt betroffen ist, ist eine Beeinträchtigung dieser Art aber nicht anzunehmen. Auch eine Beeinträchtigung ihrer Wanderwege durch das Vorhaben ist unwahrscheinlich, da die beschriebene Population des

Feuersalamanders offensichtlich südlich der Usa am Stabelstein lebt und es nach aktuellem Kenntnisstand keinerlei Hinweise auf vorhandene Wanderwege nach Norden vorliegen (z.B. regelmäßige Totfunde am Ortseingang von Neu-Anspach an der L 3270).

Weiterhin gilt: Der BUND lehnt ein neues Gewerbegebiet „An der Us“ ab. Eine Bebauung in diesem Bereich steht jeglichem Umwelt- und Naturschutzgedanken entgegen und wird von weiten Teilen der Neu-Anspacher Bevölkerung abgelehnt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht entsprochen. Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

**6.Regierungspräsidium Darmstadt DEZ III 31.2-61 d 02.08/14-2020/1
Schreiben vom 24.08.2020, AZ.: 2020/694907**

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken (siehe meine Stellungnahme vom 4. Oktober 2018).

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Angemerkt sei, dass die UNB keine Anregungen und Hinweise vorgetragen hat, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Folgendes zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes mit:

Grundwasser

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

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

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen noch vorgelegt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde dargelegt, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets grundsätzlich möglich ist. Details werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

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

Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen 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 entsprochen.

Vorsorgender Bodenschutz

Der vorliegende Umweltbericht zeigt die zugehörigen gesetzlichen Grundlagen auf. Auch werden Bodenfunktionen, Ertragspotenzial und Feldkapazität dargestellt. Darüber hinaus werden nur allgemeingültige Empfehlungen für Böden bzw. den Bodenschutz angesprochen.

Für die bodenbezogene Bestandsaufnahme fehlen die Darstellungen und Bewertung der Archivfunktion und Bodendenkmäler sowie Aussagen zu Schutzwürdigkeit, Erosionsgefährdungspotential, Nutzungshistorie und Vorbelastungen. Mit einer Schlussfolgerung der Bestandsaufnahme aus Bodenfunktionen und Vorbelastungen ist eine planerisch verwertbare Gesamtaussage zur Bedeutung und Schutzwürdigkeit des Bodens möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht setzt sich bereits dezidiert mit der Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet auseinander und führt entsprechende Vermeidungsmaßnahmen für den vorsorgenden Bodenschutz auf. Die Bewertung eines Bodens für die ökologische Bodenfunktion, welche im Umweltbericht ausführlich dargelegt ist, wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert: Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität sowie der Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen.

Dieses Bewertungsschema folgt der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Methodendokumentation „Bodenschutz in der Bauleitplanung“. Auf dieser Basis ist eine verwertbare Gesamtaussage zur Bedeutung und Schutzwürdigkeit des Bodens möglich und zulässig. Auf eine Ergänzung der Nutzungshistorie und damit verbundener Vorbelastungen wird daher verzichtet, insbesondere da für eine solche Darstellung keine belastbaren Informationen zur Verfügung stehen.

Als Folge des fehlenden Basisszenarios ist eine Prognose auf die Auswirkung sowie deren Ableitung auf die Erheblichkeit nicht mehr möglich.

Es werden keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne des Bodenschutzes aufgezeigt, z.B. eine Reduzierung des Flächenverbrauchs oder eine Verschiebung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrads.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Pseudogley-Parabraunerden in Hanglage mit überwiegend geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad. Lediglich die am Hangfuß gelegene Kompensationsfläche weist einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Somit wird der Prämisse zur Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad bei der vorliegenden Planung durchaus Rechnung getragen. Vermeidungsmaßnahmen für den vorsorgenden Bodenschutz sind wie bereits erwähnt im Umweltbericht enthalten.

Überwachungsmaßnahmen sind nicht geplant, obwohl dies zu unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen für die Gemeinde im Sinne von § 4c BauGB führen kann. Die Überwachung stellt ein Instrument zur Verifizierung der Informationen aus dem Umweltbericht dar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es findet ein fünfjähriges Monitoring statt, um die Entwicklungserfolge der Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs zu untersuchen. Hierbei werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde neben vegetationskundlichen Aufnahmen auch Tagfalter und Heuschrecken gezielt untersucht und als Nebenbeobachtungen auch die Artengruppen der Reptilien, Amphibien und Vögel aufgenommen. Somit sind durchaus Aussagen über die Auswirkungen im Sinne von § 4c BauGB möglich.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - gibt es keine grundsätzlichen wesentlichen Bedenken zur o.g. Bauleitplanung.

Auf meine letzte Stellungnahme vom 31. Juli 2019 (zur 4. Änderung des RPS/RegFNP 2010) wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 17. Juni 2002 festgesetzten und im StAnz. 24/02 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet von der Usa.

Da nur die Kompensationsflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa liegen und nicht das Sondergebiet und sonstige Nutz- oder Verkehrsflächen, ist keine wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG notwendig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Veränderungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes auf den Kompensationsflächen ist ggfls. eine wasserrechtliche Zulassung nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 78a Abs. 2 WHG notwendig. Hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises zuständig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse der Usa sichergestellt sind.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

Die Umsetzungsmöglichkeiten für die Regelungen nach § 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur möglichst wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen. (Nr. A 5.2)

Zulässige Flachdächer bis 10° Dachneigung sind nach dem Stand der Technik und zu einem Anteil von mindestens 80 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (Nr. B 1.2)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen (z.B. mit Photovoltaik) ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten. (Nr. C)

Die Schmutzwasserentsorgung soll über die Kanäle des Abwasserverbands Oberes Usatal erfolgen. Erst im Zuge der weiteren Erschließungsplanung sollen Rückhaltevolumen, Drosselabfluss, Maßnahmen zum Gewässerschutz und die Anzahl der Einleitestellen für Niederschlagswasser betrachtet werden. Bei der erforderlichen Regenwasserbehandlung sind die qualitativen und quantitativen Anforderungen des Merkblatts DWA-M 153 zu berücksichtigen.

Die weitere Entwässerungsplanung ist mit der für das Einzugsgebiet der Kläranlage Kransberg zuständigen oberen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan genommen.

Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich möchte um Beachtung der nachfolgenden Hinweise bitten:

1. Laut Umweltbericht zum Bebauungsplan ist Bodenmaterial zwischenzulagern und wieder einzubauen. In diesem Fall sind die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) einzuhalten, da Bodenaushub unter das Abfallrecht fallen kann (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.
2. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr.8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden.
3. Die Regelungen des v.g. Merkblatts sind auch bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.
4. 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 bzw. erhöhte Schadstoffgehalte im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

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

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

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

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Das schalltechnische Gutachten der Firma Ingenieurbüro für Bauphysik mit der Berichtsnummer 18.0606 wurde auf Plausibilität geprüft. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen im Rahmen der Bauleitplanung keine Bedenken gegen das Vorhaben.

In anschließenden Baugenehmigungsverfahren werden Schallschutzmaßnahmen im Detail geprüft und festgeschrieben. Des Weiteren müssen im Baugenehmigungsverfahren zwingend organisatorische Maßnahmen festgeschrieben werden. Auch die Andienung des Versorgungszentrums sollte im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

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

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen 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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan genommen.

7.NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Schreiben vom 19.08.2020, AZ.: N2-WN3-cw

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

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

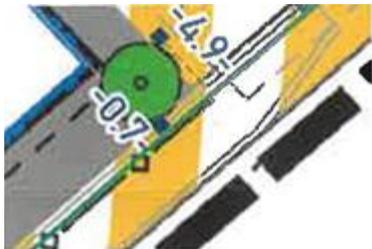
Sollte eine Versorgung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Herr Sven Burkert 069 213-24849, s.burkert@nrm-netzdienste.de

Da sich die Geländeoberkante der Straße ändert, wird eine Umverlegung der Gashochdruckleitung erforderlich. Hierzu findet bereits ein Austausch zwischen der Stadt Neu-Anspach und der NRM statt, Ansprechpartner s.o. Eine Beauftragung der Stadt Neu-Anspach steht derzeit noch aus.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gegenwärtig wird geprüft, ob das Erfordernis auch bei der modifizierten Straßenplanung besteht.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden und keine Gefährdung der Leitung durch die Wurzeln besteht.

Hinweis Gas-Hochdruck:



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

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

Allgemein:

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte Grund fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Leitungspläne liegen vor und werden beim Vollzug beachtet. Entsprechend dem Kenntnisstand des Vorhabenträgers liegen im Bereich des V+E-Plans EDEKA (ausgenommen die Gashochdruckleitung in der Erschließungsstraße) keine Leitungen.

8. Abwasserverband Oberes Usatal Schreiben vom 13.08.2020, AZ.: ./.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, die derzeit teils landwirtschaftlich genutzte Fläche und das vorliegende Grünland an der Theodor-Heuss-Straße L 3270 durch ein Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel und ein Gewerbegebiet zu ersetzen. Zudem werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Lebensmittel- und Getränkemarkt befindet sich gegenwärtig im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ und soll in den hier beschriebenen Bereich verlegt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Westerfeld Flur 4 die Flurstücke 271, 273 bis 279, 269, 449 und 450 sowie Teilflächen der Flurstücke 270, 443 und 447. Außerdem ist in der Gemarkung Ansprach Flur 6 das Flurstück 132 betroffen (siehe Abbildung 1).

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3,1 ha. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan entfallen hiervon rd. 0,74 ha auf das Gewerbegebiet, rd. 0,93 ha auf das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel, rd. 0,35 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft, rd. 0,6 ha auf Verkehrsflächen (überwiegend Bestand) und rd. 0,47 ha auf Grünflächen [1].

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

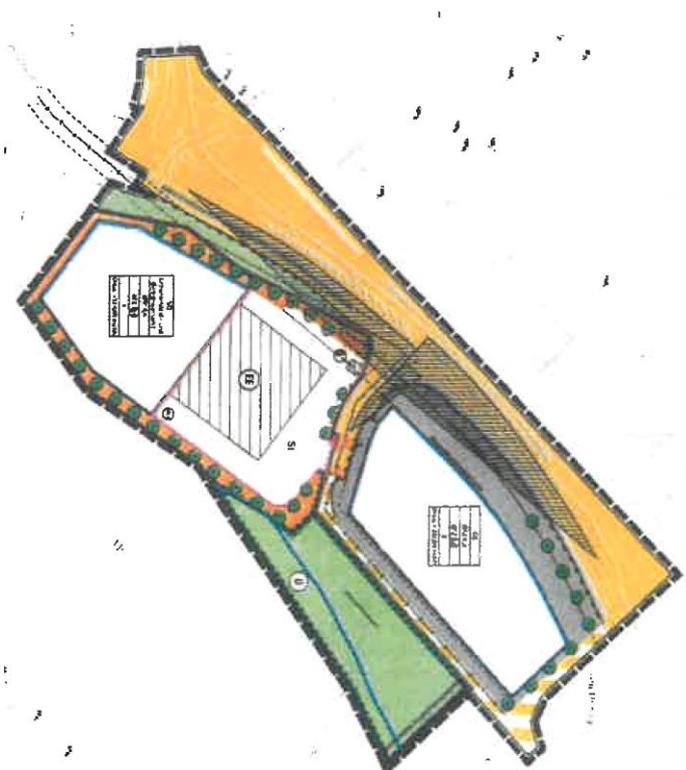


Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ [1]

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose [2, 3] noch nicht als Bestand berücksichtigt wurde (siehe nachfolgende Abbildung 2). Das Planungsgebiet wird somit noch keiner kanalisierten Fläche zugeordnet.

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwidmung der Fläche von einem Grünland und einer teils landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Sonder- und Gewerbegebiet eine Erhöhung der Schmutzfracht und des Schmutzwasseranfalls verursacht wird. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits erstellten Stellungnahmen vom 05.08.2019 und vom 29.11.2018 verwiesen, die den vorliegenden Fall bereits beleuchtet haben. Hier wird aufgezeigt, dass die zusätzliche Belastung durch den Anschluss des beschriebenen Baugebietes grundsätzlich von zwei Regenrückhaltebecken (B06 "Stabelsteiner Weg" und B07 „Westerfeld“) aufgefangen werden könnte. Beide weisen eine ausreichende Kapazität für die zusätzlich kanalisierte Fläche auf, da die CSB-Schmutzfracht auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Schmutzfracht noch unterhalb des Grenzwertes von 250 kg/ha liegt [4] [5].

Laut der Begründung zum Bebauungsplan vom 05. Juni 2020 wird das Baugrundstück an die städtische Kanalisation innerhalb der Erschließungsstraße angeschlossen. Das Sondergebiet schließt am bestehenden Anschluss als Hausanschlussleitung an. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung wurde vorab eine Überrechnung der Netzparameter durch den Abwasserverband Oberes Usatal durchgeführt. Demnach werden durch den zusätzlichen Anschluss des Baugebietes keine relevanten Grenzwerte überschritten [1]

Um das Kanalsystem zu entlasten soll die Versiegelung von zu befestigenden Flächen durch vorgeschriebene wasserdurchlässige Befestigung minimiert werden. Zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers sollen zudem eine Begrünung von Dachflächen und das Auffangen von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen in Zisternen und die anschließende Nutzung als Brauchwasser beitragen [1].

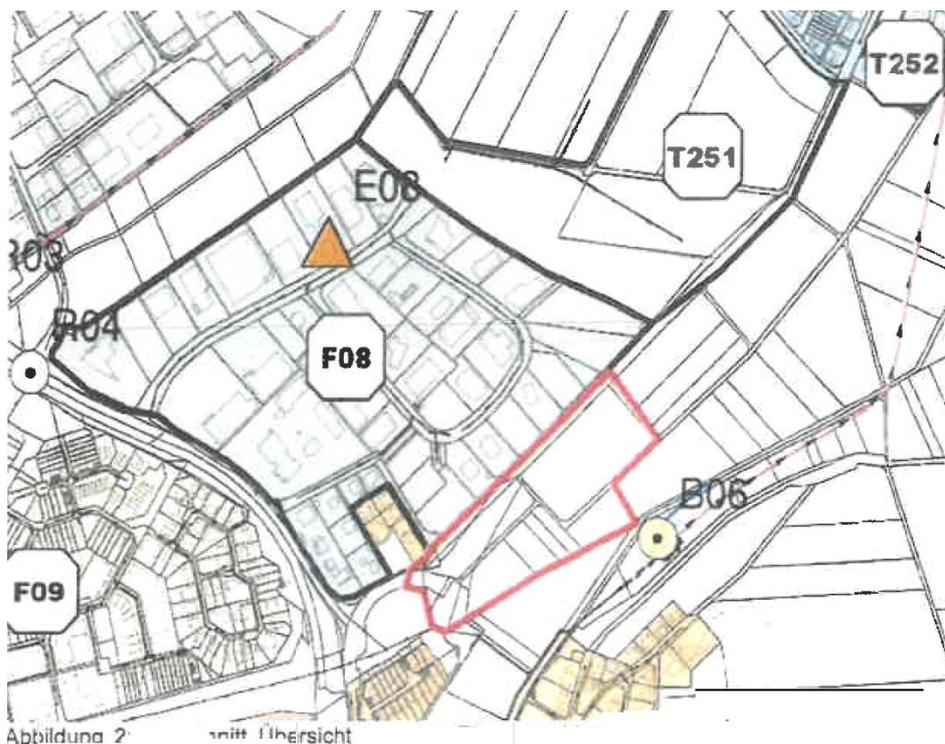


Abbildung 2: Ausschnitt Übersichtslageplan Einzugsgebiete SMUSI 2010 – Prognosezustand (DAR) [2, 3]

Unter der Berücksichtigung der durchgeführten Überrechnung der relevanten Netzparameter für die Schmutzwasserbelastung und der bereits angefertigten Stellungnahmen vom 05. August 2019 und 29. November 2018 kann davon ausgegangen werden, dass durch das o.g. Entwässerungskonzept keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes zu erwarten sind.

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

9.Regionalverband FrankfurtRheinMain
Schreiben vom 20.07.2020, AZ.: Gisela Honsberg

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein- Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich mit Veröffentlichung der 4. RegFNP-Änderung für die Stadt Neu-Anspach am 20.04.2020 als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant“ und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ und „Gewerbegebiet“ sind aus diesen Darstellungen entwickelt.

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

10.Syna GmbH
Schreiben vom 12.07.2020, 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.

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

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Sollte 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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Stromversorgung des Plangebietes muss eine Ortsnetztransformatorenstation neu errichtet werden. Der flächenmäßige Bedarf beträgt 25m² (5 m x 5 m). Wir bitten Sie daher ausreichend Fläche vorzuhalten.

Genauere Angaben zur Station sowie der Versorgungskabel können wir erst liefern, wenn uns exakte Angaben über den Leistungsbedarf vorliegen.

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

Hier weisen wir Sie vorsorglich darauf hin, vorab, einen geeigneten Standort für unsere Transformatorstation vorzusehen. Zur Errichtung unserer Transformatorstation ist uns ein Grundstück von 5 x 5 m zur Verfügung zu stellen, welches wir käuflich erwerben.

Wir bitten Sie die Lage des Stationsgrundstückes sowie die Grundstücksfläche einschließlich des Baukörpers in der endgültigen Form in die für die Höhere Verwaltungsbehörde bestimmten Originalpläne zeichnerisch und nachrichtlich zu übernehmen.

Diesbezüglich setzen Sie sich bitte mit unserer zuständigen Sachbearbeiterin Frau Rompel, Tel. 06482- 9125-127 in Verbindung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Fläche wurde am oberen rechten Rand der Parkplatz-Anlage des Sondergebiets vorgesehen und bereits in die Plankarte zum Bebauungsplan und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Ziemer, Tel. 06172-962-136.

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

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

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

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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-170 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

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

11.Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 15.07.2020, PTI 34, PB3, Markus Swientek

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:

Zur Versorgung vom Gewerbegebiet „In der Us“ mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen.

Wir geben noch folgenden fachlichen Hinweis:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

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

12.Kampfmittelräumdienst

Email vom 10.07.2020, AZ.:N-1268-2018

Die Stellungnahme N-1268-2018 vom 02.10.2018 kann weiterhin bestehen bleiben. Keine Änderung/ Ergänzung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

In der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes wurde ausgeführt, dass eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

1. [REDACTED], Schreiben vom 23.08.2020

Das Umweltbundesamt und der Sachverständigenrat für Umweltfragen haben erst im September 2018 die Bundesregierung wegen des hohen Flächenverbrauchs kritisiert. Die Bundesregierung hatte sich selbst zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf weniger als 30 ha pro Tag zu reduzieren. Diese Frist wurde nunmehr bis zum Jahr 2030 verlängert. Momentan liegt der Flächenverbrauch bei 61 ha pro Tag, d. h. wir sind von dieser Vorgabe noch weit entfernt.

Im Tal der Usa sollen 3,1 ha wertvolle Wiesenau bebaut werden, um einen Edeka Markt mit weitläufigen Parkflächen entstehen zu lassen. Dies kann vor dem Hintergrund der ökologischen Katastrophe, der wir uns unaufhaltsam nähern, nicht in unserem Interesse sein. Auch wirtschaftlich ist das Projekt kritisch zu sehen.

In der Pressemitteilung von Bündnis 90/die Grünen vom 13.05.2015 zur Anfrage an den deutschen Bundestag zum Flächenverbrauch wird dargelegt:

*„Siedlungswachstum und Flächenverbrauch sind nicht nur schlecht für Umwelt und Artenvielfalt, sie belasten Bürgerinnen und Bürger auch finanziell. Denn je größer die Fläche einer Gemeinde ist, umso teurer kommt ihre Infrastruktur- Straßen, Leitungen und Transport - ihre Bürger*innen zu stehen.“ Und weiter „zu den direkten Umweltfolgen der Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsflächen zählen der Verlust naturnaher unzerschnittener und unzersiedelter Flächen mit ihrer biologischen Vielfalt, der Verlust der natürlichen Bodenfunktion (insbesondere bei Versiegelung) sowie der fruchtbaren landwirtschaftlicher Flächen.“*

Jenseits der L3270 bietet die Stadt Neu-Anspach ihren Einwohnern Einkaufsmöglichkeiten für nahezu sämtliche Produkte des täglichen Bedarfs. Hier gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft einen Aldi, Lidl, Edeka, Bäcker, Apotheke usw. Es ist nicht einzusehen, weshalb auf der anderen Seite der L3270 ein weiterer Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll, der - vorausgesetzt er wird von der Bevölkerung angenommen - zusätzlichen Pendelverkehr zwischen den beiden Gewerbegebieten verursacht. Und der außer von den Einwohnern am Stabelsteiner Weg von keinem Punkt in Neu-Anspach fußläufig zu erreichen ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bedarf nach modernen Lebensmittelmärkten mit umfangreichem Warenangebot und ausreichend Parkraum ist auch in Neu-Anspach in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und ist nicht zuletzt Grund für die vorliegende Planung.

Darüber hinausgehend scheint mir das bisherige Gewerbegebiet keineswegs in seinen Kapazitäten ausgeschöpft zu sein. Es ist mir noch nie passiert, egal zu welcher Tageszeit, dass ich dort auf dem Parkplatz des Edeka keinen freien Platz gefunden hätte.

Die Notwendigkeit und der Bedarf ein Gewerbegebiet in dieser Dimension auszuweisen ist daher nicht einzusehen und im Hinblick auf den ökologischen Schaden nicht zu rechtfertigen.

Bei der fraglichen Fläche handelt es sich ökologisch um ein besonders wertvolles Stück Boden, beinhaltet die Fläche in Ihrer Gesamtheit doch Lebensräume von sehr trockenen bis hin zu staunassen Standorten und schließlich und endlich gibt es das Fließgewässer selbst. 1m Sinne der Biotopvielfalt hat die Fläche also einiges zu bieten.

Wir erleben nun gerade den dritten Dürresommer in Folge und damit die Konsequenzen des Klimawandels. Es ist unstrittig, dass Flächen wie das Tal der Usa mit den feuchten Wiesenauen enorm wichtig sind als Frischluftschneise, Wasserspeicher und weiterhin als Refugium für Pflanzen und Tiere, die auf feuchte Standorte angewiesen sind. Darüber hinaus nimmt *das Tal der Usa* in Zeiten mit vielen Niederschlägen oder Starkregen viel Wasser auf und verhindert das allzu schnelle Ansteigen der Wasserpegel und damit Überschwemmungen.

Durch die Wasserspeicherung und Beschattung durch Büsche und Bäume - wirkt dieser Bereich außerdem wohltuend klimaausgleichend. Durch eine Bebauung im Plangebiet könnte es jedoch zu kleinklimatischen Veränderungen als Folge der rascheren Verdunstung nach Regenfällen und eine verstärkte Aufheizung im Sommer kommen. Der klimatische und Naherholungswert dieses Gebietes, der bisher sehr groß ist, ginge restlos verloren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist unstrittig, dass das Vorhaben einen reich strukturierten Landschaftsraum betrifft. Neu-Anspach weist aber seit Jahren erhebliche Zuwächse bei der Wohnbevölkerung auf, die nicht nur die Nachfrage nach neuen Wohngebieten mit sich bringen, sondern sich auch im Bedarf an zusätzlicher und moderner Versorgungsinfrastruktur niederschlagen. Zwischen den damit verbundenen Erfordernissen und anderer Ziele der Raumordnung ist zu vermitteln. Kompromisse sind unabdingbar.

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ausführlich dar. Weder das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet noch die Aue der Usa sind von den Baumaßnahmen betroffen.

Das Tal der Usa fungiert als Abflussskorridor für Kaltluft, dient im Bereich des Plangebiets aufgrund seiner von der Ortslage abgewandten Lage aber nicht der Frischluftversorgung von vorhandenen Siedlungsgebieten. Im Übrigen bleiben sowohl das Bachtal als auch der Gehölzgürtel an der Usa und am Gegenhang erhalten, sodass sich keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen abzeichnen.

Weiterhin ist auch eine Streuobstfläche bedroht, die vielen Tierarten Nahrung und Quartier bietet und im Hinblick auf den bedrohlichen Artenschwund unbedingt zu erhalten ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Gebiet besitzt einen erhöhten Wert als Lebensraum für zahlreiche Tierarten des Offenlandes, darunter auch Heuschrecken des extensiven Grünlands und zahlreiche Vögel. Entsprechend hoch ist das zu kompensierende Ausgleichsdefizit. Artenschutzrechtlich ist das Vorhaben aber unproblematisch, da die betroffenen Arten (sofern rechtlich relevant) im Umfeld auch weiterhin ausreichend geeignete Lebensräume vorfinden, die zusätzlich durch Nisthilfen aufgewertet werden sollen. Für die Feldlerche, die zwar außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen wurde, aber durch zukünftige Kulissenwirkung von der Planung betroffen ist, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Fazit: Wir leben in einem Zeitalter, das durch die hemmungslose Ausbeutung der Natur durch den Menschen kurz vor einer ökologischen Katastrophe steht. Die Artenvielfalt geht dramatisch zurück und das Klima verändert sich auf eine Weise, die schädlich für unser dauerhaftes Überleben ist. Das Zeitfenster in dem wir dieser Entwicklung Einhalt gebieten können, ist nur noch sehr klein und wir müssen, um unseren Kindern und Kindeskindern eine lebenswerte Welt zu hinterlassen, unbedingt alle Eingriffe in die Natur, die dieser Situation nicht entgegen wirken, vermeiden. Ein Bauvorhaben in dieser Dimension und an diesem Standort ist deswegen aus meiner Sicht nachdrücklich abzulehnen.

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

Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

2. [REDACTED], Email vom 27.08.2020

Rede Wolfgang Wagner im Bauausschuss 2015

Angesichts der Argumentation für diesen neuen EDEKA Standort stellt sich die Frage: Sind wir als Stadt tatsächlich unattraktiv, wenn nicht alle Lebensmittelmärkte „aktuell“ ihren maximalen, gewünschten Verkaufsraum bekommen können?

Betrachten wir die Situation der konkurrierenden Marktteilnehmer - der Discounter (Aldi, Lidl, Penny) und der Supermärkte (REWE und EDEKA)?

Der Wettbewerb ist aus Sicht der Marketingstrategen nicht mehr über den Preis oder das Sortiment zu gewinnen, sondern über das Verkaufserlebnis des Kunden. Und das kostet - das kostet uns sehr viel Fläche. Deshalb sollten wir besonders genau hinschauen, welchen Standort wir anbieten und für eine mittelfristige Lösung eines Anbieters andere Optionen erarbeiten.

In Usingen wurde kurz vor Erscheinen unserer heutigen Vorlage der Standort für einen neuen EDEKA Markt durch die städtischen Gremien beschlossen. Wie in Usingen sind auch hier in Neu-Anspach die meisten Einkaufsmärkte präsent und haben die Vergrößerung mehr oder weniger vollzogen. Das Angebot im Usinger Becken ist also insgesamt sehr reichhaltig und attraktiv.

Das ist einkaufstechnisch wunderbar- für uns alle!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Argumentation hilft aber der Stadt Neu-Anspach bzgl. der Gewerbesteuereinnahmen, der Zentralitätskennziffer, der Attraktivität für neue Einwohner und damit auch für Bundes- und Landesgelder nicht weiter.

Wie verhalten sich eigentlich die Kunden? Die Kundeninterviews aus einer HR3 Fernsehsendung zum Thema „Discounter oder Supermärkte“ ergaben letzte Woche folgendes interessantes Bild: Die Kunden nutzen ganz klar die Vorteile aller Märkte und suchen diese gezielt auf. Hierbei wäre es von Vorteil, wenn die Märkte möglichst konzentriert in einem Gewerbegebiet liegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nein, wenn die Kunden im Auto sitzen, und das tun sie in Neu-Anspach, dann fährt der Kunde auch zum neuen Standort.

Auch Gespräche mit Neu-Anspacher Bürgern haben gezeigt, dass alle Möglichkeiten rundherum genutzt werden. Und Achtung: das Einkaufsverhalten ändert sich kurzfristig, je nach Angebot.

Warum also sollen wir gerade diesen Standort für eine kurzfristige und wenig optimale Lösung opfern? Es gibt eine Reihe von Punkten, die aus unserer Sicht deutlich gegen diesen Standort und damit gegen diesen Grundsatzbeschluss sprechen.

Ökologisch gesehen ist dieser Standort viel zu wertvoll.

Womit haben wir es hier zu tun?

Von den äußeren Rändern der Bachaue bis zur Talsohle finden wir die ganze Bandbreite der Lebensräume von sehr trockenen Standorten bis hin zu staunassen Standorten und zu guter Letzt gibt es das Fließgewässer selbst. Vielfältiger kann auf einem so überschaubaren Areal ein Lebensraum kaum sein.

Ein Themenbereich der uns alle betrifft: Wasserspeicherung, Wasserregulation der Bäche, Klimaausgleichende Wirkung, Naherholungswert

In Trockenperioden - also top aktuell - dient dieses Gelände in hervorragender Weise der Speisung der Usa. Die Usa-Bachaue wirkt hier durch die relativ hoch gelegenen Randbereiche wie ein Trichter, der dem Bach Wasser zuführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deswegen soll Oberflächenwasser in die Wiesen geleitet werden, die aktuell durch ein, von der Stadt angelegtes, Drainagesystem trocken gelegt wurden.

Beim Gegenteil - In Zeiten mit vielen Niederschlägen oder Starkregen nimmt dieser Bereich viel Wasser auf und bremst das allzu schnelle Ansteigen der Wasserpegel. Hinweis: Der Betonschacht

am Anfang der Mühlstrasse in Westerfeld hat einen begrenzten Querschnitt. Hier wird die Usa unter der Straße weitergeführt.

Ohne entsprechende Flächen (in m² - eher ha) funktionieren diese regulierenden Effekte nicht mehr so effizient. Eine Flächenversiegelung ist in diesem Bereich daher abzulehnen. Zusätzlich wirkt dieser Bereich durch die Wasserspeicherung und Beschattung durch Büsche und Bäume - also auch top aktuell - wohltuend, **klimausgleichend**.

Der **Naherholungswert** ist hier ebenfalls sehr groß.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist unstrittig, dass das Vorhaben einen reich strukturierten Landschaftsraum betrifft. Dieser ist aufgrund seiner von drei Seiten umschlossenen Lage zwischen Usa und Ortsrand aber nur sehr bedingt als Erholungsraum geeignet.

Neu-Anspach weist seit Jahren erhebliche Zuwächse bei der Wohnbevölkerung auf, die nicht nur die Nachfrage nach neuen Wohngebieten mit sich bringen, sondern sich auch im Bedarf an zusätzlicher und moderner Versorgungsinfrastruktur niederschlagen. Zwischen den damit verbundenen Erfordernissen und anderer Ziele der Raumordnung ist zu vermitteln. Kompromisse sind unabdingbar.

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ausführlich dar. Weder das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet noch die Aue der Usa sind von den Baumaßnahmen betroffen.

Das Tal der Usa fungiert als Abflusskorridor für Kaltluft, dient im Bereich des Plangebiets aufgrund seiner von der Ortslage abgewandten Lage aber nicht der Frischluftversorgung von vorhandenen Siedlungsgebieten. Im Übrigen bleiben sowohl das Bachtal als auch der Gehölzgürtel an der Usa und am Gegenhang erhalten, sodass sich keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen abzeichnen.

Zur Planung selbst ist folgendes anzumerken

Der Flächenbedarf - zusätzlich zum Gebäude - ist sehr groß. Gewünscht werden 187 Stellplätze. Im vorläufigen Plan sind ca. 156 Stellplätze abgebildet. Tatsächlich wären nach derzeitiger Praxis der Stadt nur 130 Stellplätze nötig.

Eine Reduzierung auf 130 Parkplätze müsste die Größe der Gesamtfläche reduzieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sieht 138 Stellplätze vor.

Anbindung an den ÖPNV Im Gegensatz zum Gewerbegebiet hat der geplante Standort keine **Busanbindung**.

Wer läuft von der Bushaltestelle im Gewerbegebiet dort hinüber?
Wer läuft schon vom Bahnhof dort hin?

Was also nutzt die vom Planungsverband geforderte Nähe zur Bebauung, wenn alle mit dem Auto hinfahren?

Offensichtlich Nichts!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Nähe zur Bebauung ist planungsrechtlich gegeben.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird den Grundsatzbeschluss daher aus folgenden Gründen ablehnen:

Das Einkaufsverhalten der Kunden erfordert eine Einbindung der Lebensmittelmärkte in das Gewerbegebiet. Alternativ wäre die Einbindung in den innerstädtischen Bereich wünschenswert. Dies ist aber ein separates Thema.

Vor dem Hintergrund weiterer Siedlungsentwicklungen ist die vorgeschlagene Variante keine wirklich marktgerechte Option. Für eine mittelfristige Lösung müssen andere Optionen erarbeitet werden.

Die geplante Platzierung des Gebäudes am Rand des Überschwemmungsbereiches ist besonders fragwürdig.

Deutliche Einschränkungen beim Hochwasserschutz mit Auswirkungen auf den Bachlauf bis nach Westerfeld - insbesondere die Weiterführung der Usa unter der Straße.

Flächenverlust in einem topografisch abgegrenzten, vielfältigen Lebensraum

Reduzierung der klimaausgleichenden Funktion

Verlust bzw. Einschränkung des Wertes für die Naherholung durch Beeinträchtigung des landschaftsprägenden Ortsbildes

Verlust einer Streuobstfläche

Fazit für uns:

Wer für den Grundsatzbeschluss stimmt, legt diesen Standort mit allen nachteiligen Folgen fest. Umfang und Ausführung der Bebauung sind dann nicht mehr entscheidend beeinflussbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Stadt nimmt durch den V+E-Plan seit Beginn des planungsrechtlichen Prozesses sehr großen Einfluss. Außerdem sind Art, Umfang und Ausführung der Bebauung in Abstimmung mit der Stadt vorgegeben und werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Wer gegen den Grundsatzbeschluss stimmt, bewahrt die Bachaue als solche vor dem Beginn einer Bebauung und ist bereit Alternativen zu suchen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt. Es liegt keine rezente Bachaue im Plangebiet vor. Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

3. [REDACTED], Schreiben vom 27.08.2020

Einspruch gegen das geplante Gewerbegebiet in der Usa mit dem Nahversorgungsmarkt (EDEKA)

Seit 2016 bin ich Neu-Anspacher Bürgerin und fühle mich sehr wohl. Gerade in dem Lock - Down wurde mir bewusst wie gut und nahe gerade wir Älteren versorgt waren. Aldi, Lidl, Penny, Edeka und nicht zuletzt Nahkauf und Evas Bioladen waren total ausreichend. In so einer Krise die keiner sich hatte vorstellen können, hat die Bewährungsprobe bestanden.

Ich bitte deshalb das geplante neue Gewerbegebiet nicht auszuführen. Die Planung läuft ja schon lange. Den Ausführungen die Wolfgang Wagner 2015 schon schriftlich und mündlich dem Bauausschuss vortrug sind aus der heutigen Sicht sehr aktuell und noch ist es Zeit diese einschneidende Bebauung neu zu überdenken und neue Lösungen zu finden. Die Klimakrise hat auch Neu-Anspach erreicht und ist nicht mehr wegzureden. Andere Städte bauen Frischluftschneisen für viel Geld und Unmut. Neu-Anspach kann jetzt noch umdenken. Die zunehmenden Starkregen gefährden Westerfeld u.s.w.

Als BUND-Mitglied kann ich alle Argumente die der BUND Usingen - Neu-Anspach auf seiner Webseite aufzählt unterstützen und hoffe, dass Sie den Mut haben dieses Gebiet für unsere Kinder und Nachfahren zu erhalten. Es ist unbezahlbar und mit keinem zusätzlichen Einkaufstempel zu ersetzen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist unstrittig, dass das Vorhaben einen reich strukturierten Landschaftsraum betrifft. Neu-Anspach weist aber seit Jahren erhebliche Zuwächse bei der Wohnbevölkerung auf, die nicht nur die Nachfrage nach neuen Wohngebieten mit sich bringen, sondern sich auch im Bedarf an zusätzlicher und moderner Versorgungsinfrastruktur niederschlagen. Zwischen den damit verbundenen Erfordernissen und anderer Ziele der Raumordnung ist zu vermitteln. Kompromisse sind unabdingbar.

4. [REDACTED], Schreiben vom 27.08.2020

Nach Besichtigung der zu bebauenden Fläche und Rückfragen bei Bürgern und Bürgerinnen in Usingen bezüglich Bedarf und Erfahrung mit Lebens- mittel-Großmärkten und Neu-Anspach bezüglich Bedarf der selbigen und Naturerlebnisse im Gemeindegebiet erhebe ich gegenüber der vorgelegten Planung nachfolgende Einwendungen:

Vorbemerkung zur Flächenversiegelung:

Das Gebiet liegt lt. Aussage des BUND zurzeit außerhalb der vom Planungsverband für Bebauung vorgesehenen Flächen. Neu-Anspach hat viele versiegelte Flächen, doch es gibt gleichzeitig brachliegende, verwahrloste Bauten in attraktiver Lage, die für viele Einwohner besser zugänglich sind.

Der Hinweis ist nicht zutreffend.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ im Rahmen der 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach geändert. Im Änderungsverfahren wurden die im Planungsgebiet liegenden Flächen von "Fläche für Landbewirtschaftung" mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion" und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,9 ha) in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,2 ha) sowie „Gewerbliche Baufläche, geplant" (0,7 ha) geändert.

Der abschließende Beschluss der Verbandskammer wurde am 16.11.2019 gefasst. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.

Demnach entwickelt sich der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Im Gegensatz zu dem von den Bürgern und Bürgerinnen gewünschten vorgehen und auch im krassen Gegensatz zu Bemühungen in Sachen Klimaschutz wird hier zu sorglos mit einer ökologisch wertvollen Fläche umgegangen.

Hier steht auch die weitere Bebauung einer so zusammenhängenden Grünfläche angrenzend an eine wundervolle Bachaue mit schönen Spazierwegen im absoluten Widerspruch zu den von den Neu-Anspacher Bürgern als wichtigsten erachteten Vorteil ihrer Gemeinde lt. Ergebnis der Umfrage der ersten Bürgerwerkstatt „Neu-Anspach 2040". Natur und Landschaft sind in Neu-Anspach hochangesehen und gefragt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist unstrittig, dass das Vorhaben einen reich strukturierten Landschaftsraum betrifft. Neu-Anspach weist aber seit Jahren erhebliche Zuwächse bei der Wohnbevölkerung auf, die nicht nur die Nachfrage nach neuen Wohngebieten mit sich bringen, sondern sich auch im Bedarf an zusätzlicher und moderner Versorgungsinfrastruktur niederschlagen. Zwischen den damit verbundenen Erfordernissen und anderer Ziele der Raumordnung ist zu vermitteln. Kompromisse sind unabdingbar.

Gerade Auen sind als Frischluftschneisen und Wasserspeicher wichtige Landschaftsteile, die besonders schützenswert sind. Die Aue würde nicht nur durch den dann stattfindenden intensiven Verkehr, sondern schon durch den angrenzenden Bau stark beeinträchtigt. Allein die Erschütterungen und der Lärm durch Großgeräte während des Bauens lassen die Tiere und Insekten abwandern und Pflanzen eingehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ausführlich dar. Weder das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet noch die Aue der Usa sind von den Baumaßnahmen betroffen.

Das Tal der Usa fungiert als Abflussskorridor für Kaltluft, dient im Bereich des Plangebiets aufgrund seiner von der Ortslage abgewandten Lage aber nicht der Frischluftversorgung von vorhandenen Siedlungsgebieten. Im Übrigen bleiben sowohl das Bachtal als auch der Gehölzgürtel an der Usa und am Gegenhang erhalten, sodass sich keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen abzeichnen.

Das Gebiet besitzt einen erhöhten Wert als Lebensraum für zahlreiche Tierarten des Offenlandes, darunter auch Heuschrecken des extensiven Grünlands und zahlreiche Vögel. Entsprechend hoch ist das zu kompensierende Ausgleichsdefizit. Artenschutzrechtlich ist das Vorhaben aber unproblematisch, da die betroffenen Arten (sofern rechtlich relevant) im Umfeld auch weiterhin ausreichend geeignete Lebensräume vorfinden, die zusätzlich durch Nisthilfen aufgewertet werden sollen. Für die Feldlerche, die zwar außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen wurde, aber durch zukünftige Kulissenwirkung von der Planung betroffen ist, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

1. Bedenken gegen den Flächenverbrauch

Hier schließe ich mich nicht nur den Ausführungen der Stellungnahme vom BUND an, hier weise ich auch auf die Gestaltung des EDEKA Check-In in Frankfurt hin:

Um den Flächenverbrauch zu minimieren sind unbedingt mehrstöckige Parkdecks vorzusehen. Die Erfahrung zeigt, dass besonders in heißen und kalten Zeiten die Kunden diese bevorzugt annehmen. Es ist anachronistisch die Stellplätze zu vergrößern, da es im Interesse der Allgemeinheit liegt, die Fahrzeuggröße zu verkleinern.

Es kann doch nicht sein, dass die Kommune diesem erklärten Ziel durch die Genehmigung von größeren Stellplätzen nicht folgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Es liegt in Frankfurt eine völlig andere Situation vor. Dort sind wir in einer europäischen Metropole. Außerdem ist die Verkaufsfläche des Scheck-In in Frankfurt mehr als doppelt so groß. Es liegt ein viel höheres Verkehrsaufkommen vor, so dass hier ein Vielfaches an Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden muss. Weiterhin ist das Parkhaus auch für andere Zwecke nutzbar.

2. Zur Begründung zum Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ vom 17.08.2018

Inzwischen dürfte auch aufgrund der Erfahrungen aus den Covid-19-Beschränkungen der Lebensmittel-Onlinehandel noch attraktiver geworden sein, so dass eine weitere Schließung von Märkten in Städten vorprogrammiert ist. Die Begründung für das Bauvorhaben ist mittlerweile nicht mehr zeitgemäß.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Der Lebensmittel-Einzelhandel hat durch Covid-19 und den Onlinehandel keine bemerkenswerten Einschränkungen erfahren. Außerhalb von den Großstädten bevorzugen die Kunden in Deutschland weiterhin den stationären Lebensmittelhandel.

Außerdem ist das jetzige Angebot in Neu-Anspach auch im Stadtgebiet flächendeckend attraktiv durch die Märkte im Gewerbegebiet, in dem EDEKA zur Zeit angesiedelt ist, und durch die kleineren LEHs, die an der Bahnhofstrasse liegen.

Ich zweifle sehr daran, dass zur Sicherstellung der Lebensmittelversorgung ein größerer Markt notwendig ist, auch wenn ich verstehen kann, dass der Betreiber des Marktes eine größere Auswahl anbieten möchte. Dies steht aber im absoluten Widerspruch zum Allgemeinwohl der Bevölkerung, die sich für den Erhalt von freien Flächen und Frischluftschneisen ausspricht - wie aus den o. g. Umfrageergebnissen von der ersten Bürgerwerkstatt „Neu-Anspach 2040“ zu ersehen ist.

Der neue EDEKA hat m. E. einen denkbar ungünstigen Standort für die sog. Nahversorgung, denn es ist ohne Auto von dort kein Kasten Wasser wegzubringen. Menschen ohne Auto haben es schwer, bergauf aus der Bachaue ihren Einkauf in die Stadt zu tragen, bzw. zum Bahnhof zu schleppen. Das geht vom jetzigen Standort wesentlich leichter, da der Anstieg zum Bahnhof deutlich geringer ist. Da durch diesen Standort nur das Verkehrsaufkommen erhöht würde, kann die Errichtung eines Marktes, der noch nicht einmal mit dem Bus zu erreichen ist, nicht als Nahversorgung gelten.

Die Absicht auf weiteres Gewerbe in diesem Gebiet widerspricht auch deutlich dem Allgemeinwohl und dem Wunsch der Neu-Anspacher Bürger, hier weise ich wieder auf das Ergebnis zur Umfrage hin, die bei der ersten Bürgerwerkstatt „Neu-Anspach 2040“ präsentiert wurde. **Diese Bachaue mit der trichterförmigen Landschaft und mit den Obstbäumen am Rand ist für den klimatischen Ausgleich und für den Wasserhaushalt der Usa unabdingbar und erhaltenswürdig.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt. Im Planungsgebiet ist keine rezente Bachaue. Das Oberflächenwasser muss z.T. in die angrenzenden Wiesen eingeleitet werden. Aktuell sind dort Drainagesysteme verbaut, die die Wiesen trocken legen.

Durch diese Bauvorhaben entsteht dort mehr Lärm durch Autos, LKWs und andere Fahrzeuge, der sich durch die amphitheatrische Form der Bachaue im Zusammenspiel mit dem Wind bis in den Ort hinein ausbreiten könnte. Aber auf eine Schallschutzmaßnahme bestünde lt. Hessenmobil kein Anspruch. Es kann nicht sein, dass auf all diese negativen Auswirkungen für die Bürger dieser Stadt keine Rücksicht genommen wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ausführlich dar. Weder das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet noch die Aue der Usa sind von den Baumaßnahmen betroffen. Das Tal der Usa fungiert als Abflussskorridor für Kaltluft, dient im Bereich des Plangebiets aufgrund seiner von der Ortslage abgewandten Lage aber nicht der Frischluftversorgung von vorhandenen Siedlungsgebieten. Im Übrigen bleiben sowohl das Bachtal als auch der Gehölzgürtel an der Usa und am Gegenhang erhalten, sodass sich keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen abzeichnen. Zudem liegt ein Schallimmissionsgutachten vor, das eine Verträglichkeit bestätigt.

In den immer stärker werdenden Trockenperioden dient dieses Gelände wie ein Trichter als Wassersammler für die Usa. Und wenn es sehr stark regnet, dann wirkt diese Bachaue und vor allem der große Bereich der Wiesen ringsum wie ein Schwamm und bremst das starke Anschwellen der Wasserpegel. Wenn es keine entsprechenden Flächen mehr gibt, dann gibt es mehr Überschwemmungen in Westerfeld. Diese Gefahr sollte also nicht erhöht werden, zumal auch diese Auswirkungen finanzielle Folgen haben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung direkt oberhalb der rezenten Aue. Vor diesem Hintergrund beinhaltet der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen, die darauf abzielen das Schutzgut Wasser bei dieser Planung mit aller gebotenen Aufmerksamkeit zu berücksichtigen. So sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten wasserdurchlässig auszuführen. Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch ein Regenrückhaltebecken gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Darüber hinaus wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation das natürliche Wasserrückhaltevermögen des als Kompensationsfläche eingestellten Grünlands innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gezielt verbessert. Dies gelingt durch die Herstellung einer naturschutzfachlich wertvollen Sumpfdotterblumenwiese. Mit Hilfe dieser Vorgaben, die durch den Bebauungsplan getroffen werden, kann für das Plangebiet eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung vermieden werden.

In der Planung des EDEKA-Marktes wird zu viel Raum für eine viel zu große Anzahl von Parkplätzen beansprucht. Aufgrund der übergreifenden Einkaufsmöglichkeit bei Aldi, Lidl, der Bäckerei und dem Fabrikverkauf von Praum ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der EDEKA-Kunden auch aus diesem Grund eher verringert als erhöht. Auch deshalb ist dieser Standort auch aus strategischer Sicht eher ungünstig.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.
Die Kunden werden weiterhin mit dem Auto zum Einkaufen fahren. Es wird nur noch mehr Verkehr durch längere Fahrtstrecken verursacht.***

Durch die dargestellte notwendige Aufschüttung des Geländes wird die Möglichkeit des Versickerns von Regenwasser zur Grundwassergewinnung erheblich eingeschränkt, gleichzeitig wird die Sturzbachgefahr, die den Untergrund aushöhlen und wegspülen kann erhöht. Da wir in Zukunft einen Mangel an Grundwasser erwarten und gleichzeitig Starkregen immer häufiger wird, ist eine solche Art der Bebauung mit entsprechenden Untergrundstabilisierungen und Drainagen auch vom ökonomischen Standpunkt zu teuer, vor allem, wenn man die Folgekosten bedenkt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Zum Umweltbericht vom 23.08.2018

Hier wurden nicht die vollständigen Ausgleichsmaßnahmen genannt. Da sie zur Beurteilung notwendig sind, müssen sie zur Stellungnahme nachgeliefert werden. In dem Zusammenhang ist eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zwingend notwendig. Im Übrigen geht aus dem Bericht nicht eindeutig hervor, ob sich die vorgeschlagenen Flächen in Privathand oder in öffentlicher Hand befinden.

Der Hinweis ist nicht zutreffen.

Der Umweltbericht beschreibt alle Ausgleichsmaßnahmen, wie sie mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt sind.

Lt. BUND stellt der Regionale Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt/ Rhein Main (RegFNP 2011) das Gebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung dar, überlagert mit den Signaturen Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und der Überlagerung im südöstlichen Teil mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet.

Weshalb diesem Gebiet jetzt keine besondere Klimafunktion mehr zukommen soll, ist nicht nachvollziehbar. Das gleiche gilt für den vorbeugenden Hochwasserschutz und die Funktion als Überschwemmungsgebiet (siehe vorheriger Punkt 2.)

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
vgl. vorhergehende Ausführungen zu Punkt 2.***

Ich möchte noch einmal betonen: da sich Starkwetterereignisse häufen, ist es dringend notwendig, derart sensible Bereich von jeglicher Bebauung frei zu halten!

Auch wurde bei der Erfassung der Vögel im betroffenen Gebiet der Kuckuck vergessen, der hier brütet, bzw. seine Eier in geeignete Nester legt. Lt. Aussage einiger Biologen und Vogelkundler hat auch der Rotmilan an der Usa zwischen Neu-Anspach und Westerfeld sein bevorzugtes Revier, in dem er in einigen Jahren auch bereits gebrütet hat. Ebenfalls haben sich in den vergangenen Jahren in dem ausgewiesenen Gebiet regelmäßig Reptilien (u. a. Ringelnatter) gezeigt. Wieso werden diese seltenen Tiere außer Acht gelassen?

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kuckuck wurde nicht „vergessen“, sondern war im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen worden. Sein Vorkommen wurde bereits unter Angabe der Quelle nachrichtlich in den Artenschutzbeitrag aufgenommen. Konsequenzen für die Bewertung ergeben sich hieraus nicht.

Die Vollständigkeit der Arterfassung schwankt bei tierökologischen Untersuchungen mit den Artengruppen und dem möglichen Erhebungsaufwand, der wiederum von der Aufgabenstellung abhängig ist. Schwerpunkt der Untersuchungen für den Bebauungsplan waren die Eingriffsbereiche außerhalb der Aue, die offenbar von der Ringelnatter bewohnt wird. Hinzu kommt, dass Ringelnattern wegen ihrer Lebensweise deutlich schwieriger nachzuweisen sind wie z.B. die Zauneidechse. Das örtliche Vorkommen der Art in den Feuchtbereichen an

der Usa wurde ebenfalls bereits unter Angabe der Quelle nachrichtlich in den Artenschutzbeitrag aufgenommen. Konsequenzen für die Bewertung ergeben sich hieraus nicht, da die Art nicht streng geschützt ist und keine funktionalen Beziehungen zum Eingriffsgebiet besitzt.

4. Zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 23.08.2018

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme lt. Abb. 5, Seite 6 ist fragwürdig: Die Erfahrung zeigt, dass Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe von menschlichen Ansiedelungen, insbesondere von Lebensmittelmärkten von den Menschen als solche nicht wahrgenommen oder sogar bewusst ignoriert werden.

Dies kann man beispielsweise an der Umgebung bei der Shell-Tankstelle und McDonald sehen, die zusehend vermüllt. Ebenso findet sich immer mehr Unrat in der Umgebung beim EDEKA in Usingen, in dessen Nähe auch der Bach immer mehr in Mitleidenschaft gezogen wird. So sollte eine Ausgleichsmaßnahme jedenfalls nicht aussehen, so wirkt sie nicht als solche.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Aufwertung der allmählich verbuschenden Feuchtbrache ist sehr wohl sinnvoll, da die Fläche auch künftig nicht über öffentliche Wege zugänglich ist und für wenig störempfindliche Tierarten – z. B. die Ringelnatter und Schmetterlinge – Bedeutung besitzt.

Wie oben erwähnt, wurde bei der Erfassung der Arten auch hier der Kuckuck vergessen und die Auswirkungen des Baus und der Nutzung geschönt.

Beispielsweise zeigte sich durch den Bau der Heisterbachstraße und des Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite, dass die sich in diesem Bereich aufhalten Tiere bereits stark eingeschränkt wurden.

Eine weitere Einschränkung könnte zum Totalverlust etlicher Arten in diesem Gebiet führen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie oben erwähnt, wurde der Kuckuck nicht „vergessen“, sondern war im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen worden. Sein Vorkommen wurde bereits unter Angabe der Quelle nachrichtlich in den Artenschutzbeitrag aufgenommen. Konsequenzen für die Bewertung ergeben sich hieraus nicht.

Wieso die Bewertungen des Artenschutzbeitrags „zu positiv“ dargestellt sein sollen, wird nicht begründet. Die Vorbelastung durch Heisterbachstraße und Gewerbegebiet sind als solche in die Beurteilung einzustellen, sie wirken sich also nicht verschärfend, sondern „mildernd“ auf die Eingriffsbewertung aus.

Hinzu kommt, dass diese Aue in diesem Bereich so niedrig liegt, dass sie außerhalb der Beleuchtung der Straßen und des Gewerbegebietes ist. Es gibt hier viele Dunkelzonen, die für die Tier und Pflanzenwelt nachts wichtiger Rückzugsort sind. Dies würde durch die dann notwendigen Straßen- und Gebäudebeleuchtungen entfallen und den Artenrückgang weiterhin erheblich beschleunigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Außenbeleuchtung. So ist festgesetzt, dass im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenen Gehäuse sowie LED-Lampen zu verwenden sind. Auf Vorgaben zur Begrenzung der Betriebsdauer wird, nicht zuletzt aufgrund des Sicherheitsaspekts, verzichtet.

5. Zum Bodengutachten vom 11. Juni 2018 des Baugrundinstituts Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH

Hier kann ich mich nur den Ausführungen des BUND-Ortsverbandes anschließen:

In diesem Gutachten wird die technische Seite der Inanspruchnahme von Boden, Geologie, und Wasser als Baugrundparameter einseitig und z.T. nur lückenhaft abgehandelt. Eine Betrachtung oder Beprobung der Böden als Flächeneinheiten wird nicht geleistet und auf die vorliegenden Bodenkarten mit Bodeneigenschaften des HLNUG wird überhaupt nicht eingegangen. Es werden nur Profile beprobt, deren Flächenrepräsentanz angezweifelt werden muss.

Es wird empfohlen die gewachsenen bindigen Böden, "die beim Auskoffern Klumpen bilden können nicht zum Wiedereinbau zu verwenden, sondern diese durch Liefermaterial zu ersetzen", wobei der gesamte Boden- und Naturhaushalt umgestaltet wird! **Der Einbau lokaler Bodensubstrate sollte absoluten Vorrang haben.**

Zu den Umwelttechnischen Untersuchungen ist anzumerken, dass die Mischprobenbildung zwar dokumentiert wird, diese aber durch keine Standards abgedeckt ist. Bei der Einstufung in die Verwertungskategorie A, kommen den Gutachtern selbst Bedenken und sie sagen, dass bei weiteren Probennahmen es "evtl. zu einer anderen als die hier vorgenommene Bewertung führen könnte".

Normalerweise sollten dann die Rückstellproben von einem anderen zertifizierten Labor untersucht werden. Diese Ergebnisse können also nicht als repräsentativ zur Beurteilung der Baulauglichkeit des Bodens herangezogen werden.

Dadurch entstünde für die Stadt m. E. eine zu große finanzielle Unsicherheit bzgl. der Wartung der Straßen und Flächen. Auch durch die vom BUND detailliertere Bewertung der Umweltauswirkungen bzgl. Schadstoffe und wegen des Hinweises auf die hier recht großzügige und ungenaue Interpretation des Labors fordere ich eine Nachbesserung durch eine weitere Prüfung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH (BFM-RLP) wurde vom Magistrat der Stadt Neu-Anspach mit Schreiben vom 05.04.2018 beauftragt, entlang der L 3270 auf Höhe des geplanten Gewerbegebiets und im Gewerbegebiet selbst, entlang der geplanten Erschließungsstraßen und der Trassen der geplanten Versorgungsleitungen die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu erkunden und anhand der daraus gewonnenen Erkenntnisse geotechnische Angaben zu dem geplanten Verkehrswegebau und zu dem Kanal- und Leitungsbau zu machen. Darüber hinaus wurde BFM-RLP damit beauftragt, an dem zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Erdarbeiten lokal anfallenden Straßenauf- und -unterbau im Bereich der L 3270 sowie den darunter aufgeschlossenen Böden sowie den Böden im Bereich des geplanten Gewerbegebiets umwelttechnische Untersuchungen zur abfalltechnischen Vordeklaration durchzuführen.

Die Aufgabenstellung wurde abgearbeitet, die Ergebnisse sind für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend und plausibel.

6. Zum Einzelhandelskonzept vom 10.12.2015

Auch in diesem Konzept ist dargelegt, dass sich der Online-Handel stark erhöht hat und weiter erhöhen wird, auch auf dem Gebiet der Lebensmittel und Lieferservices. Erst recht nach dem Lockdown im März/April/Mai 2020 durch Covid-19, der viele Ältere auch mit den Online- Möglichkeiten zwangsläufig vertraut gemacht hat. Neben regionaler Versorgung auf Hofmärkten werden Lieferservices stärker nachgefragt.

Durch die Altersstruktur der Gesellschaft ist das Konzept der Märkte auf der „grünen Wiese“ komplett rückläufig. Neu-Anspach sollte sich hier als moderne Stadt präsentieren, das Einkufen mit kurzen Wegen und nicht in großen Sälen bevorzugen. Dazu kommt noch, dass Berufstätige sich häufig bereits in der Umgebung ihres Arbeitsplatzes (Frankfurt, Bad Homburg etc.) mit Lebensmittel eindecken.

Es braucht in Neu-Anspach also keinen neuen Einkaufsstandort, sondern der bestehende EDEKA-Markt könnte durch ein Parkdeck eine Vergrößerung des Verkaufsraums erwirken und gleichzeitig die Anzahl der Stellplätze erhöhen. Auch der finanzielle Aspekt sollte hierbei berücksichtigt werden, denn es ist sinnvoller und oft günstiger, bereits bestehende Grundstücke effizienter zu nutzen und der Flächenversiegelung dadurch entgegenzusteuern.

Flächen zu versiegeln widerspricht dem Grundsatz des für die Zukunft immer wichtiger werdenden Flächensparens.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Lebensmittel-Versandhandel in den nächsten Jahren einen dominanten Marktanteil in Neu-Anspach gewinnt. Von dem für Neu-Anspach prognostizierten Bevölkerungsanstieg ausgehend wird es allerdings als wichtig erachtet, attraktiven und zeitgemäß ausgestatteten Lebensmittelmärkten Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Der Standort liegt in der Nähe des bereits etablierten Edeka-Standortes und wird

diesen ersetzen. Der Einkauf ist wie bisher mit anderen Wegen kombinierbar und zudem fußläufig, per Bus und mit dem Fahrrad sowie mit dem Auto erreichbar. Das steigende Anspruchsniveau der Verbraucher begünstigt darüber hinaus Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und in verkehrsgünstiger Lage. Durch die Modernisierung des Angebotsbestandes sind eine Steigerung der Versorgungsqualität und Sicherung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Das Ziel einer Reduzierung des Flächenverbrauchs ist unstrittig und bedarf großer politischer Anstrengungen. Es berührt aber die Grundzüge unseres Lebens und Wirtschaftens und entzieht sich deshalb weitgehend der Einflussnahme einer einzelnen Kommune.

Ein neues Gewerbegebiet „An der Us“ ist aus den o. g. Gründen grundsätzlich abzulehnen. Eine Bebauung in diesem Bereich widerspricht jeglichem Umwelt- und Naturschutzgedanken und wird von vielen Bürgern und Bürgerinnen der Neu-Anspacher Gemeinde abgelehnt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

5. [REDACTED], Email vom 28.08.2020

Mit großer Sorge beobachten wir die weitere Entwicklung der Planungen zum neuen EDEKA Markt und damit verbunden der Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes an der unteren Us. Da wir als nächste Anwohner besonders betroffen sind, möchten wir noch einmal unsere großen Bedenken und Einwände mitteilen.

Vor 25 Jahren zogen wir in die Kleeblattgemeinde, die u. a. mit der herrlichen Natur des Taunus um neue Mitbürger warb und wirbt. Wir durften dies genießen und schätzen zudem die ausreichende und vielfältige Versorgung und das Bus- und Bahnnetz in die Rhein Main Region.

Jetzt erwarten wir zusätzliche Lärmbelästigung und Umweltverschmutzung durch den Kundenstrom und nächtliche/frühmorgendliche Anlieferungen zum EDEKA-Markt.

Leider entwickelte sich in diesen Jahren ein Gewerbegebiet nach dem anderen. Wann ist hier ein Stopp? Wenn die Gewerbebeeinträchtigungen groß genug sind um den Anspacher Haushalt zu sanieren??? Wieviel Naturfläche muss noch dem Kommerz geopfert werden??? Übrigens: Zu Beginn der EDEKA-Planung war noch nicht von einem da ran anhängenden Gewerbegebiet die Rede. Wer hat denn hier schnell die Chance genutzt??? Wir haben eine so vielfältige Flora und Fauna vor der Haustür, die wir täglich beobachten können. Eine Streuobstwiese, die weitgehend naturbelassene Bach/Auenlandschaft. Es ist ein schöner Anblick nach Anspach über die Heisterbachstraße zu fahren und nach links zu schauen. Soll die Kleeblattgemeinde, die gerade in den letzten Tagen ein Fotograf mit Luftaufnahmen eigentlich als Apfelbaum-Stadt bezeichnete, so aussehen wie viele Städte und Ortschaften im Osten von Deutschland? Ausufernde, dabei Ortsgrenzen aufbrechende Tankanlagen, Supermärkte etc., die wir mit Sorge hier geschwürmäßig wachsen sehen. Auf Kosten von Mensch und Tier (z. B. Rehe, Rotmilan), die sich hier beheimatet fühlen, immer mit dem Argument: Arbeitsplätze, Wachstum, Gewinnsteigerung.

Wieder werden Ackerflächen versiegelt, die Ortsgrenzen verschwinden zugunsten ausufernder Gewerbegebiete. Wie lange soll das gehen-wann ist hier ein STOPP!!! Innovative, alternative Planungen sind, dazu gab es bereits mehrere Vorschläge, möglich und sollten, um weitere Naturflächen zu schonen unbedingt umgesetzt werden. Hat man sich z. B. schon einmal Gedanken gemacht, eine gemeinsame Lösung EDEKA/ALDI mit gemeinsamer Parkfläche/Parkdeck. So würden Flächen für einen größeren Markt geschaffen, ohne dass zusätzliche Naturflächen versiegelt werden müssen.

Aber es beschleicht uns das Gefühl, dass hier mit dem Maßstab des Gewerbevereins gemessen wird, und dass es nicht nur allein um eine erweiterte Verkaufsfläche des EDEKA -Marktes geht. Wir lehnen das neue Gewerbegebiet ab und fordern die sofortigen Planungseinstellungen.

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

Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

6. [REDACTED], Email vom 28.08.2020

Ich möchte auf diesem Weg meine Meinung zu obigem Vorhaben ausdrücken; d.h. dass ich gegen den Verbrauch dieser Fläche (gegen mehr Versiegelung von Boden, vor allem im Rahmen des neuen Gewerbegebietes) bin.

Zudem kann ich nicht verstehen, dass noch höherer Bedarf an Kaufmöglichkeiten angenommen wird. Im Übrigen beziehe ich mich bzw. unterstütze ich die Darlegung des BUND Ortsverband Usingen/Neu-Anspach auf deren Webseite bezüglich dieses Themas.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

7. [REDACTED], Schreiben vom 27.08.2020

Was muss eigentlich noch geschehen, dass die Politik auch „im Kleinen“ und lokalen Bereich aufwacht und die Zeichen der Zeit erkennt, nämlich, wie wir durch Vernichtung und Vergiftung von Umwelt und Natur die Lebensgrundlagen von Mensch und Tier zerstören.

Dieser neue EDEKA-Markt auf der grünen Wiese ist einfach ein Verbrechen an Umwelt und Natur, weil es keinerlei sachliche/gesellschaftliche Rechtfertigung dafür gibt, außer dem Luxus- und Größenwahn, getrieben von vermeintlich wirtschaftlichen Interessen einiger Unverantwortlicher.

Kein Mensch/Verbraucher braucht einen neuen, größeren EDEKA-Markt, oder braucht jemand tatsächlich noch einen Meter mehr Käse- u/o Wursttheke?? Und das Raum- und Warenangebot ließe sich sicher auch im bestehenden EDEKA-Markt aktuellen Bedürfnissen anpassen, wem immer das derzeit zu klein/zu gering erscheint.

Es bleibt die Frage, wieviel unnötigen/sinnlosen Luxus wollen und können wir uns zu Lasten von Umwelt und Natur noch leisten?? EDEKA wird Neu-Anspach sicher nicht verlassen, auch wenn die Fläche in der Bachaue nicht zur Verfügung gestellt wird; kein Mensch in Neu-Anspach würde hierdurch Schaden nehmen und Umwelt und Natur wäre geholfen.

In diesem Sinne hoffe ich, dass Sie verantwortlich handeln, sich gegen die Verbauung der Bachaue und damit letztlich für den Menschen entscheiden.

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

Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

8. [REDACTED], Schreiben vom 27.08.2020

Allgemeine Bedenken zu der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „In der Us“ stellt in unseren Augen ausschließlich eine Lex Edeka dar. Aus der Begründung ist klar erkenntlich, dass der Bebauungsplan nur zur Umsiedelung eines Edeka Marktes aufgestellt wird und als Abfallprodukt eine weitere Gewerbefläche in geringem Umfang entsteht. Planungspolitik hat aber nach dem Baugesetzbuch andere Spielregeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich nach dem Bedarf an neuen Gewerbeflächen für die gesamte Stadt und wählt entsprechend die geeignetste Fläche aus. Hier werden ganz andere Faktoren für die Entscheidungsfindung vorgetragen. Eigentlich ist Planungspolitik die Schaffung von notwendigen Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang. Die Wahl des Standortes für die Planung orientiert sich an den für Neu-Anspach am umweltverträglichsten liegenden Flächen mit einer besonderen Eignung für Gewerbe.

Bei dieser Planung sind die Kriterien vom Kommerz bestimmt. Die Lage zu den Kunden und die Nachbarschaft zu den Mitbewerbern werden als entscheidende Gesichtspunkte für die Auswahl der Planungsfläche ausschlaggebend angeführt. Hierin sehen wir einen grundlegenden Fehler in dem Verfahren.

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

Die Hintergründe der Planung, die Veranlassung und das Planziel sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Ziffer 1, S. 5 ff. sowie unter Ziffer 2, S. 15 ff. ausführlich dargelegt. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet. Das Verfahren ist nicht zu beanstanden.

Die Ausführungen in der Begründung zu dem alten Standort und die Ungeeignetheit für eine Erweiterung auf dieser Fläche können wir nicht nachvollziehen. In anderer Lage werden solche Flächen mit einer Geschossbebauung neu genutzt. Es muss nicht unbedingt eine Tiefgarage sein. Wir können uns auch Parkplätze unter der Verkaufsfläche im Obergeschoss vorstellen. Damit wäre die erdgeschossige Lage der Stellplätze gewährleistet.

Darüber hinaus besteht gegenüber der Stadt kein Anspruch auf gleich geeignete Verkaufsflächen für konkurrierende Märkte. Diese Lösung auf der bestehenden Fläche wäre ressourcenschonend, mit den neusten Versiegelungsbeschränkungen besser vereinbar und Edeka könnte sofort mit dem Bau starten. Es würde lediglich eine Unterbrechung des Verkaufs während der Bauphase bedeuten, aber im wenige Kilometer entfernten Usingen gibt es einen weiteren großzügigen Markt, der für die Übergangszeit als Ersatz geeignet ist. Dieser Umstand ist vertretbar.

Auch bleibt die Frage, ob Neu-Anspach mit seiner ZentrenEinstufung noch einen Nahversorger mit ca. 2.000 m² Fläche benötigt bzw. es überhaupt angemessen ist.

Das Kundenverhalten zu immer mehr Auswahl erfährt nach neusten Verhaltensuntersuchungen im Augenblick einen Wandel. Solche Faktoren sollten in der Planungspolitik ebenfalls beleuchtet werden, zumal es sich hier um einen Vorhabensbepauungsplan handelt. Zu bewerten ist auch ob in der Folge von anderen Nahversorgern die Rufe nach Gleichbehandlung folgen.

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

Die Stadt Neu-Anspach hat einer seitens EDEKA gewünschten Standortverlagerung zwecks Errichtung eines modernen, zukunftsfähigen Vollversorgermarktes zugestimmt. Im Zusammenhang damit soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, da Neu-Anspach über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Lebensmittel-Versandhandel in den nächsten Jahren einen dominanten Marktanteil in Neu-Anspach gewinnt. Aufgrund des Bevölkerungswachstums in der Region ist von einem Bevölkerungsanstieg auch in Neu-Anspach auszugehen. Insofern wird es für wichtig gehalten, attraktiven zeitgemäßen Lebensmittelmärkten Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan bereits vom 04.10.2018 sind regionalplanerische Zielfestlegungen von der Planung nicht betroffen. "Die Planung erscheint aus regionalplanerischer Sicht akzeptabel, da sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für die Verlagerung des EDEKA-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche für die Landbewirtschaftung kann daher aus regionalplanerischer Sicht befürwortet werden."

Mögliche Anfragen auf weitergehende Erweiterungen anderer Nahversorger werden in jeweils eigenständigen Bauleitplanverfahren behandelt.

Anregungen und Bedenken zu den Festsetzungen

Besondere Kritik an der gesamten Planung richtet sich gegen die verkehrsplanerischen Aussagen.

Die Planung führt einzig die L3270 Theodor-Heuss-Allee als Zufahrt aus. Dabei wird in dem Verkehrskonzept vom 23. April 2018 auf Verkehrsmengen von 2015 zurückgegriffen. Am 27.01.2016 wurde die Heisterbachstraße 4. Bauabschnitt eröffnet. Damit verbunden war eine völlige neue Verteilung der Verkehrsmengen. Innerorts wurden die Verkehrsströme durch Schildermaßnahmen stark verändert. Das Konzept wurde später vorgelegt, ohne die neuen Verkehrsströme einzuarbeiten. Diese gesamte Umstrukturierung wurde auch in diesem Bebauungsplanentwurf überhaupt nicht eingearbeitet. Die alte L3270 hat mittlerweile nur noch innerörtlichen Verbindungscharakter. Die dargestellten Sichtfelder und Bauverbotszonen rühren noch von der alten, aber bestehenden Klassifizierung der Theodor-Heuss-Allee. Die sehr kurzen Abstände zwischen den Kreuzungen sollten eine Herabstufung der Straße zu einer normalen innerörtlichen Straße zur Folge haben. Die Straßenklasse und die Abstandsflächen erfordern eine Verlagerung der Baufenster in die Feldlage, das führt zu einem übermäßigen Eingriff und Verbrauch der Naturfläche. Die gesamte Thematik ist nicht sachgerecht abgewogen.

In dem Bebauungsplanverfahren wird die Hauptlast für den Verkehr durch ein unzulängliches Verkehrsuntersuchungsgutachten falsch dargestellt. Der Verkehrsfluss wird zum großen Teil über die

Heisterbachstraße erfolgen. Sie bildet die überörtliche Verbindung und wickelt auch große Teile der innerörtlichen Verbindungen ab.

Bereits bei dem Bebauungsplan Heisterbachstraße 4.BA haben wir gegen die Lärmbelastung opponiert. Es wurden Zahlen zu Verkehrsmengen und damit Schallemissionen vorgelegt, die die heutige Praxis nicht widerspiegeln. In der Folge des neuen Bebauungsplanes werden diese Werte nun noch gesteigert. Wir werden diese einfache Darstellung der Belastungen sicher nicht hinnehmen. Wir erwarten nunmehr die Ermittlung gemessener Zahlen und die genaue Ermittlung der Zusatzbelastungen durch die Planungen des neuen Gewerbegebietes. Dabei sollten Sie auch an noch zukünftige Planungen (z.B. Gewerbe an Brandholz) denken.

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

Dem Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ (nachfolgend mit „Bebauungsplan EDEKA“ abgekürzt) liegt die „Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebiets „In der Us“ und des verlegten EDEKA-Marktes an die Theodor-Heuss-Straße L3270 vom 23.4.2018“ (nachfolgend mit „Verkehrsuntersuchung vom 23.4.2018“ abgekürzt) zugrunde.

Die Kapazitätsnachweise der oben genannten Verkehrsuntersuchung basieren auf Verkehrsstärken, die am 15.9.2015 erhoben wurden, und berücksichtigt mit einem Prognosezuschlag von 7,5 % mögliche künftige Entwicklungen bis zum Jahr 2030.

Die Stellungnahme bezieht sich darauf, dass die Grundlage des Bebauungsplans EDEKA in Form der Verkehrsuntersuchung vom 23.4.2018 Veränderungen des Straßennetzes, der Sichtflächen und der Beschilderung von 2015 bis heute sowie mögliche geplante Verkehrsanlagen nicht berücksichtigt.

Durch die Zustimmung von Hessen Mobil als der für hessische Landesstraßen und deren Anschlüsse zuständige Behörde bestätigt das Amt mit Schreiben vom 24.4.2020, das die Sicherheit und der Verkehrsablauf der Landesstraße L3270 auch nach dem Anschluss des geplanten EDEKA-Marktes gewährleistet ist. Diese Aussage basiert auf einer detaillierten Prüfung aller der Behörde aktuell zur Verfügung stehenden Unterlagen einschließlich der Berücksichtigung geplanter Veränderungen im Umfeld der L3270. Zu den Unterlagen zählt auch die dem Bebauungsplan EDEKA zugrundeliegende Verkehrsuntersuchung vom 23.4.2018 mit ihrem Prognosezuschlag bis zum Jahr 2030.

Die Stellungnahme bezieht sich auch auf die Kapazität (Leistungsfähigkeit) des gemeinsamen Anschlussknotenpunkts der Verkaufsflächen und der Kleingewerbefläche an die Theodor-Heuss-Straße / L3270. Es wird die in der Verkehrsuntersuchung vom 23.4.2018 vorgenommene Verteilung der Ziel- und Quellverkehrsstärken des geplanten EDEKA-Marktes auf die Richtungen der Landesstraße L3270 sowie die mit der Qualitätsstufe D zu erwartende nur ausreichende Verkehrsqualität kritisiert.

Die Verkehrsuntersuchung von Prof. Fischer-Schlemm vom 23.4.2018 berücksichtigt den ungünstigsten Fall der Verteilung mit höheren Anteilen der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des geplanten EDEKA-Marktes in und aus der Kernstadt Neu-Anspach im Verhältnis zu denen in und aus Richtung Westerfeld bzw. der Heisterbachstraße. Dies aus folgendem Grund:

Die geringsten Wartezeiten haben bei einem nicht lichtsignalgeregelten Knotenpunkt – wie im Fall des vorliegenden Anschlussknotenpunkts der Verkaufsflächen und der Kleingewerbefläche an die Theodor-Heuss-Straße / L3270 – die Linksabbieger von der L3270 aus Richtung Heisterbachstraße zum Markt sowie die Rechtseinbieger in die L3270 vom Markt in Richtung Heisterbachstraße, da sie jeweils nur einen Verkehrsstrom beachten müssen. Die Leistungsfähigkeit wird durch die Linkseinbieger vom geplanten Markt in Richtung Kernstadt bestimmt, da sie alle Verkehrsströme der Landesstraße (neben den beiden starken Hauptströmen der L3270 auch den oben genannten Linksabbieger) beachten müssen. Dieser Linkseinbiegerstrom führt zur Einstufung in die Qualitätsstufe D (s. auch Tabellen 3 und 4 in der Verkehrsuntersuchung vom 23.4.2018).

Wie richtig ausgeführt wird, werden die bereits durchgeführten verkehrlichen Maßnahmen das Verhältnis der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken in und aus Richtung Heisterbachstraße verschieben. Diese Verschiebung erhöhen zwar die Stärken der Linksabbieger und Rechtseinbieger, verringern aber die für die Verkehrsqualität maßgebenden Linkseinbieger. Je nach Größe der Verschiebung wird die befriedigende Qualitätsstufe C oder sogar die gute Qualitätsstufe B erreicht werden.

Damit dürften die vorgebrachten Bedenken entfallen.

Wir hatten bei der Planung der Heisterbachstraße auf die lärmsteigernde Auswirkung von Kreisellösungen verwiesen. Diese wurden als nicht relevant von Ihnen abgewogen, wir können die Auswirkungen jetzt aber jeden Tag deutlich erkennen. Wir hatten damals auf eine Klage verzichtet, um die gesamte Stadt von der Verkehrslast zu befreien, zumal zu diesem Zeitpunkt alle Werte durch Gutachten, die auf Schätzungen basierten ermittelt wurden.

Heute sind wir an einem neuen Punkt. Neue Baugebiete erzeugen zusätzlichen Lärm, zu der bestehenden Belastung können gemessene Werte angehalten werden. Damit lassen sich die Belastungen und die Zusätze doch besser quantifizieren. Wir erwarten hierzu eine genaue Aufarbeitung der Belastungen in dem laufenden Bebauungsplanverfahren. Das partielle Anhäufen weiterer nicht vorgeplanter Belastungen führen die alten Verkehrszahlen mit ihrer Belastung nach und nach ad absurdum.

Wir sehen in dem Verfahren eine grundsätzliche Entscheidung bei der Ausweisung neuer Bauflächen:

- Neu-Anspach muss mit den ihnen zustehenden Anteilen an neuen Versiegelungsflächen planvoller umgehen.

- Die Belastung mit Emmissionen auf bestehenden Grundstücken muss bei jeder neuen Planung geprüft werden. Die anfallen Auswirkungen sind zu quantifizieren und es ist in der Planung auszuweisen welche Maßnahmen zum Erhalt der Gesundheit der Anwohner getroffen werden und wie sie zu erfüllen sind.

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

Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

9. [REDACTED], Email vom 28.08.2020

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet In der Us" ist unzureichend, da die Auswirkungen der Bebauung in dieser sensiblen Ortsrandlage unvollständig dargestellt und nicht ausreichend problematisiert wurden. Insbesondere fehlt eine Abwägung der Vor- und Nachteile dieses Standortes und der Vergleich mit möglichen Alternativstandorten in Neu Anspach.

Die bereits vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die zahlreichen Einwendungen von Umweltvereinen und Bürgern belegen dies.

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

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

Die Auswirkungen auf den Verkehrsablauf wurden in einem Gutachten (Fischer-Schlemm vom 23. April 2018) untersucht. Dabei wird deutlich, wie beengt die Platzverhältnisse für die Anbindung des Planungsgebietes sind. Eine auch für künftige Verkehrsentwicklungen ausreichend dimensionierte Einmündung in die Landesstraße L 3270 ist demnach nur mit Qualitätseinschränkungen im Verkehrsablauf möglich. Das Gutachten attestiert dem Linkseinbieger von Markt und Gewerbegebiet in die Landesstraße nur die Qualitätsstufe D. Es ist zwar eine Aufweitung für den Rechtseinbieger

geplant, aber ein Rückstau des vom Markt abfließenden Verkehrs ist zu befürchten. Auch ist eine Linksabbiegespur zu Markt und Gewerbegebiet von gerade 10 m nutzbarer Länge ist nicht geeignet andienende LKW aufzunehmen, wodurch auf der Landesstraße ebenfalls Rückstau entstehen kann (in Spitzenzeiten).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Kapazität (Leistungsfähigkeit) des gemeinsamen Anschlussknotenpunkts der Verkaufsfächen und der Kleingewerbefläche an die Theodor-Heuss-Straße / L3270. Es wird die in der Verkehrsuntersuchung vom 23.4.2018 vorgenommene Verteilung der Ziel- und Quellverkehrsstärken des geplanten EDEKA-Marktes auf die Richtungen der Landesstraße L3270 sowie die mit der Qualitätsstufe D zu erwartende nur ausreichende Verkehrsqualität kritisiert. Die Verkehrsuntersuchung von Prof. Fischer-Schlemm vom 23.4.2018 berücksichtigt den ungünstigsten Fall der Verteilung mit höheren Anteilen der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des geplanten EDEKA-Marktes in und aus der Kernstadt Neu-Anspach im Verhältnis zu denen in und aus Richtung Westerfeld bzw. der Heisterbachstraße. Dies aus folgendem Grund:

Die geringsten Wartezeiten haben bei einem nicht lichtsignalgeregelten Knotenpunkt – wie im Fall des vorliegenden Anschlussknotenpunkts der Verkaufsfächen und der Kleingewerbefläche an die Theodor-Heuss-Straße / L3270 – die Linksabbieger von der L3270 aus Richtung Heisterbachstraße zum Markt sowie die Rechtseinbieger in die L3270 vom Markt in Richtung Heisterbachstraße, da sie jeweils nur einen Verkehrsstrom beachten müssen. Die Leistungsfähigkeit wird durch die Linkseinbieger vom geplanten Markt in Richtung Kernstadt bestimmt, da sie alle Verkehrsströme der Landesstraße (neben den beiden starken Hauptströmen der L3270 auch den oben genannten Linksabbieger) beachten müssen. Dieser Linkseinbiegerstrom führt zur Einstufung in die Qualitätsstufe D (s. auch Tabellen 3 und 4 in der Verkehrsuntersuchung vom 23.4.2018).

Die bereits durchgeführten verkehrlichen Maßnahmen werden das Verhältnis der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken in und aus Richtung Heisterbachstraße verschieben. Diese Verschiebung erhöhen zwar die Stärken der Linksabbieger und Rechtseinbieger, verringern aber die für die Verkehrsqualität maßgebenden Linkseinbieger. Je nach Größe der Verschiebung wird die befriedigende Qualitätsstufe C oder sogar die gute Qualitätsstufe B erreicht werden.

Damit dürften die vorgebrachten Bedenken entfallen

Die Stellungnahme von Hessenmobil vom 28.9.18 weist darauf hin, dass es sich hier um den Bereich einer klassifizierten Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt handelt. Somit liegt der neue Knotenpunkt außerhalb der Planungshoheit der Stadt Neu-Anspach und eine Realisierung kann nur mittels einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger Land Hessen und der Stadt Neu-Anspach erfolgen. Die Eckpunkte einer solchen Vereinbarung sollen vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes vorliegen um ausreichend die auf die Stadt zukommenden Konsequenzen in Form von Investitions- und Folgekosten (z.B. Bauunterhaltung, Winterdienst, eventuell spätere notwendige Signalisierung der Einmündung) zu kennen und abzuwägen. Hierüber finden sich keine Aussagen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung nicht geteilt. Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass der Lebensmittelmarkt sowie des geplanten Gewerbegebiets an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angebunden werden kann. Die konkrete Erschließungsplanung, die in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen ist, wurde zwischenzeitlich durch HessenMobil genehmigt. Die angesprochene Verwaltungsvereinbarung liegt bereits vor. Diese Verwaltungsvereinbarung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Auch die Aussagen zum Lärmschutz sind interpretationsbedürftig. Das von Edeka beauftragte Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Bad Dürkheim vom 13.1.19 betrachtet nur den Verkehrslärm und die Emissionen aus dem Betrieb des Edeka-Marktes ohne die Einwirkungen der im Bebauungsplanentwurf mit ausgewiesenen neuen Gewerbeflächen zu berücksichtigen. Es wird zwar eine schalltechnische Vorbelastung berücksichtigt, das scheinen aber die bereits bestehenden benachbarten "Gewerbetriebe" wie z.B. "Fat Jack" oder Spielothek und Reisebüro zu sein.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der zuständigen Behörden wurden zu dem angesprochenen Gutachten keine Bedenken geltend gemacht.

Die in Nr. 19 der textlichen Festsetzungen getroffene Aussage: " Es wird kostendeckend geplant." ist anzuzweifeln, da langfristige finanzielle Auswirkungen, wie an Themen Verkehr und Lärm dargestellt, noch nicht bekannt sind bzw. nicht im Verfahren offengelegt werden. Im Übrigen verstößt der Bebauungsplanentwurf gegen die Nachhaltigkeitssatzung der Stadt vom 26.6.19 Paragraf 1, da die langfristigen Folgekosten nicht genannt werden.

Die Stadtverwaltung sollte die Anregungen und Einwendungen der Bürger inhaltlich prüfen, abwägen und ggf. in die Planung aufnehmen. Eine bloße Kenntnisnahme ist nicht ausreichend. Ich bitte deshalb um eine Information wie mit meiner Beteiligung am Verfahren umgegangen wird.

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

Die Stadt Neu-Anspach hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Stadt Neu-Anspach eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung, ein Bodengutachten, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzprüfung und einen Umweltbericht eingeholt.

Die Stadt Neu-Anspach ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neu-Anspach gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet. Zudem werden sie von der Stadt Neu-Anspach bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Stadt Neu-Anspach wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

Nach entsprechender Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung wird das sogenannte Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Lageplan Syna GmbH