

## **Anlage**

6. Änderung des Bebauungsplanes  
„Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“  
der Stadt Neu-Anspach – Stadtteil Anspach

### **Abwägung**

der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  
abgegeben worden sind

#### **Inhalt**

##### **I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Die formale Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat stattgefunden vom 10.10.2022 bis 11.11.2022. In diesem Rahmen wurden fünf Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken vorgebracht.

##### **II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die formale Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat stattgefunden vom 10.10.2022 bis 11.11.2022. In diesem Rahmen wurden 26 Stellen beteiligt. Hiervon haben

4 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,  
7 keine Anregungen geäußert,  
15 keine Stellungnahme abgegeben.

##### **III. Anregungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB hat stattgefunden vom 10.10.2022 bis 11.11.2022. In diesem Rahmen wurden 4 Gemeinden beteiligt. Hiervon haben

0 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,  
1 keine Anregungen geäußert,  
3 keine Stellungnahme abgegeben.

##### **IV. Sonstige Änderungen und Ergänzungen**

Keine

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

## **I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Abwägung Nr.: 1  
Einsender: privat  
Schreiben vom: 29.10.2022

Behandlung:

*Der Stellungnehmer begrüßt die Planung, da die „offene“ Spiecke so eine sinnvollere Verwendung finde und nächtliche Ruhestörungen durch kleinere Partys und der üppige Mülltourismus beendet werden.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gegenüber der Planung wurden keine negativen Äußerungen vorgebracht, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

## I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 2  
Einsender: privat  
Schreiben vom: 30.10.2022

Behandlung:

*Gegen den Bebauungsplan wird Widerspruch eingelegt, da die Stellungnehmer als Anwohner unmittelbar von der Änderung betroffen wären. Im Bebauungsplangebiet bestehe bereits eine sehr enge Bebauung, welche schon mit Nachteilen und Einschränkungen für seine Bewohner einhergehe. Durch das Vorhaben solle nun eine weitere Fläche, die bisher Spielplatz, öffentlicher Parkplatz und Fußweg war, zugebaut werden. Damit ginge ein begrünter und offener Bereich verloren. Entgegen der Aussage in der Begründung werde der Spielplatz sehr oft genutzt und sei Bestandteil des familienfreundlichen Images der Stadt. Die Stellungnehmer sehen in dem Vorhaben eine erhebliche Wertminderung der eigenen Immobilie, da der freie Blick in Richtung Westen wegfallen würde. Die geplante Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe bis zu 12 Meter bedeute erhebliche Einschränkungen hinsichtlich des Lichteinfalls auf das Gebäude und den Garten der Stellungnehmer. Die Nutzungsmöglichkeiten der Gartenfläche sowie der Terrasse sei durch die von den Stellungnehmern nicht verhinderbare Einblicknahme durch die zukünftigen Hausbewohner (Gebäude mit bis zu 4 Etagen) erheblich eingeschränkt. Es wird daher gefordert die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.*

Mit dem Spielplatz an der Ecke Rudolf-Selzer-Straße/Karl-Arnold-Weg (ca. 250 m fußläufige Entfernung) sowie dem Spielplatz an der Breslauer Straße (ca. 400 m Entfernung) sind weiterhin noch ausreichend Spielplatzflächen in näherer Umgebung vorhanden. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass das familienfreundliche Image der Stadt unter dem Wegfall des einen Spielplatzes leidet.

Die Abstandsregeln gemäß HBO sind einzuhalten. Es gibt kein Recht auf einen freien Blick und auch von einer Wertminderung ist nicht auszugehen, da das Flurstück des Stellungnehmers einen Abstand von 31,5 m zum Baufenster der neuen Planung hat. Mit einer geringfügigen Verschattung des Gartens des Stellungnehmers ist nur in den Wintermonaten in den späten Nachmittagsstunden (16 Uhr) zu rechnen. In den Sommermonaten ist die Schattenlänge so minimal, dass sie nicht bis an das Flurstück heranreicht. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m entspricht der für das Gebiet bereits seit 1994 geltenden Festsetzung für Bebauungen und ist somit auch für alle umliegenden Bauten maßgeblich. Die Angst einer Einblicknahme durch ein benachbartes Gebäude mit bis zu 4 Etagen ist unbegründet. Im Bebauungsplan sind straßenseitige Traufhöhen bis maximal 6 m und nur zwei Vollgeschosse zulässig. Außerdem sind nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig. Zudem hat das neue Baufenster einen Abstand zum Wohnhaus der Stellungnehmer von knapp 50 m.

## I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 3  
Einsender: privat  
Schreiben vom: 30.10.2022

Behandlung:

*Die Stellungnehmer sind Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks. Der Gartenteil des Stellungnehmers würde durch das Vorhaben zukünftig voll im Schatten liegen und die Bewohner könnten in die Fenster schauen. Damit verbunden sei eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks der Stellungnehmer. Die derzeitige Parksituation sei als angespannt zu bezeichnen. Durch den Zuzug neuer Bewohner und dem gleichzeitigen Wegfall von 4 öffentlichen Parkplätzen wird sich die Situation noch verschärfen. Die Parkplätze seien immer belegt und schon heute sei die Parkplatzsuche bei vermehrten Bedarf durch Besuch schwierig. Die Stellungnehmer haben sich 1999 für den Kauf ihres Grundstückes entschieden, auch weil angrenzend keine Bebauung vorgesehen war. Der Wegfall des derzeitigen Stichwegs zwischen Kindergarten und Spielplatz führe zu Umwegen. Es sollte beachtet werden, dass der Weg von vielen Bürgern genutzt werde. Im Gegensatz zu den nach Informationen des Stellungnehmers sonst üblichen 9 Metern Firsthöhe bei Einzel- oder Doppelhaushälften in der betroffenen Straße, sei eine Firsthöhe von 12 Metern vorgesehen. Der Stellungnehmer ist erstaunt über eine derart hohe Bebauung zwischen dem flachen Kindergarten und den Einfamilienhäusern.*

Die Abstandsregeln der HBO sind zu beachten. Ein Recht auf freie Sicht oder Schutz vor Einsichtnahme durch Nachbarn existiert nicht. Die Gemeinde hat damals keine Bebauung geplant, deshalb war die Aussage die den Stellungnehmer zur Kaufentscheidung bewogen hat, richtig. Der angespannte Wohnungsmarkt, die Wohnraumknappheit und die Nachfrage nach Bauplätzen haben die Stadt nun dazu bewogen nach über 20 Jahren andere Entwicklungen anzustreben. Von einer Verschattung des Flurstücks der Stellungnehmer ist nur in wenigen Wintermonaten um die Mittagszeit auszugehen. (Im Januar um 13 Uhr, September bis November um 12 Uhr). Der Schatten wandert dabei so schnell, dass von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden kann. Auch liegt der Gartenteil des Stellungnehmers zukünftig keinesfalls voll im Schatten.

Auch dass die Parkplatzsituation bereits angespannt wäre, ist nicht bekannt. Auch hier gibt es kein Recht auf Nutzung öffentlicher Parkplätze. Die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten. Demnach unterliegt jeder Hauseigentümer eine Herstellungspflicht für Stellplätze. Bei Einfamilienhäusern sind z.B. 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit verpflichtend.

Es ist richtig, dass durch die Bebauungsplanänderung auch der Verbindungs-Fußweg in Richtung Nachtigallenweg wegfällt. Allerdings liegt ca. 75 m südlich ein weiterer Fußweg, der genutzt werden kann. Dies gilt als zumutbar.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m entspricht der für das Gebiet bereits seit 1994 geltenden Festsetzung für Bebauungen und ist somit auch für alle umliegenden Bauten maßgeblich. Wenn dem Stellungnehmer 9 m Firsthöhe in der Nachbarschaft als üblich erscheinen, kann dies daran liegen, dass die 12 m ein Maximalmaß sind, was nicht ausgenutzt werden muss. Im Bebauungsplan sind straßenseitige Traufhöhen bis maximal 6 m und nur zwei Vollgeschosse zulässig, so dass ausreichend Vorkehrungen für eine Höheneinschränkung der neuen Gebäude getroffen wurden. Alle Angaben orientieren sich an dem bereits im Umfeld erlaubten Maß. Außerdem sind nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig.

## I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 4  
Einsender: privat  
Schreiben vom: 01.11.2022

Behandlung:

*Die Stellungnehmer sind grundsätzlich mit der Aufgabe des Spielplatzes sowie der 4 Parkplätze einverstanden. Einzig die mögliche Bauhöhe von bis zu 12 Metern wird bemängelt. Eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus der einer Doppelhaushälfte mit einer niedrigeren Bauhöhe (entsprechend der angrenzenden Häuser) wäre zu bevorzugen.*

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m entspricht der Festsetzung, die für die angrenzenden Häuser bereits seit 1994 gilt. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Es gilt zu beachten, dass es sich bei den 12 m Firsthöhe um ein Maximalmaß handelt, was sich ausgeschöpft werden muss. Zur Höhenbeschränkung neuer Gebäude sind im Bebauungsplan zusätzlich die straßenseitige Traufhöhen bis maximal 6 m und nur zwei Vollgeschosse festgesetzt. Außerdem sind nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig, so dass von keiner überdimensionierten Bebauung ausgegangen werden kann.

## I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 5  
Einsender: privat  
Schreiben vom: 06.11.2022

Behandlung:

*Die Stellungnehmer sind Anwohner und teilen mit, dass der Spielplatz sehr stark von vielen Familien mit Kindern genutzt wird. Die Stellungnehmer sehen es als wichtige Frage an, was dort hingebaut werden soll. Die Beschreibungen wären sehr allgemein gehalten, so dass vom Einfamilienhaus über Doppelhaushälften bis zu einem 4 Miet-Parteien Haus alles möglich wäre. Die Stellungnehmer wollen aufgrund der direkten Nachbarschaft gerne mehr über die Planung erfahren.*

Eine starke Frequentierung des Spielplatzes durch Familien mit Kindern ist nicht bekannt. Im Gegenteil wurde der Spielplatz als Lärmquelle nächtlicher Veranstaltungen genannt. Zudem sind mit dem Spielplatz an der Ecke Rudolf-Selzer-Straße/Karl-Arnold-Weg (ca. 250 m fußläufige Entfernung) sowie dem Spielplatz an der Breslauer Straße (ca. 400 m Entfernung) weiterhin noch ausreichend Spielplatzflächen in näherer Umgebung vorhanden.

Die mögliche Bebauung ist durch den Bebauungsplan sehr gut beschrieben und eingegrenzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine GRZ von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse und der straßenseitigen Traufhöhen eingeschränkt. Ein 4 Miet-Parteien Haus ist gemäß Festsetzungen nicht möglich. Entsprechend der Festsetzung A) 3. sind nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig, so dass von keiner überdimensionierten Bebauung ausgegangen werden kann.

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 1  
Einsender: Hessen Mobil Wiesbaden  
Schreiben vom: 24.10.2022

Behandlung:

*Es ergibt der Hinweis, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin nicht durch den oben genannten Bebauungsplan negativ beeinflusst werden darf. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in die Begründung aufgenommen.

## **II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Abwägung Nr.: 2  
Einsender: Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
Schreiben vom: 27.10.2022

Behandlung:

### Planung

*Das Plangebiet ist im Sinne der Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes dem Einzugsbereich mit bestehender/geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte zuzuordnen. In solchen Gebieten sind 45 bis 60 Wohneinheiten je ha vorgesehen. Aus den Festsetzungen kann entnommen werden, dass bei einer Einzelhausbebauung lediglich zwei neue WE entstehen müssen. In Anlehnung an die Vorgaben des RegFNP wäre die Schaffung von 3 WE als Untergrenze erstrebenswert.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen umliegenden Bestand und dem Ursprungsbebauungsplan. Ein höherer Nutzungsgrad als im Umfeld vorhanden wird als nicht verträglich mit den bestehenden Nutzungen angesehen und daher wird der Empfehlung nicht gefolgt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

### Textliche Festsetzungen und Plankarte

*Eine Regelung zur Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes sollte im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Biotope, aber auch zugunsten der menschlichen Gesundheit unbedingt getroffen werden. Durch Umsetzung der Planung werden vorhandene Grünstrukturen verloren gehen, ein Gehölzausgleich ist bislang nur durch die Pflanzung eines Baumes sowie Festsetzung B 4.1 auf 38 m<sup>2</sup> (15% der als Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreifläche) festgelegt. Es wird vorgeschlagen, vorhandene wertgebende Gehölze in Plan und Text zum Erhalt festzusetzen. Ebenfalls wird vorgeschlagen, mind. 30% der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche festzusetzen, was in etwa 95 m<sup>2</sup> entspricht. Hierbei sollte darüber hinaus die Pflanzdichte innerhalb der Gehölzfläche geregelt werden. Es sollte gelten, 1 Kletter-/Rankepflanze/ 1m<sup>2</sup>, 1 Strauch/ 5m<sup>2</sup>, 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m<sup>2</sup>, 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m<sup>2</sup> und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m<sup>2</sup>. Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.*

Direkt im Plangebiet befinden sich vier große Einzelbäume, die allerdings alle direkt durch die Baumaßnahme betroffen sind. Zwei befinden sich im Baufenster und zwei innerhalb der 3 m Abstandszone zum Nachbargrundstück. Es kann für diese Bäume nicht gewährleistet werden, dass sie aufgrund der geringen Ausmaße des Baugrundstücks während der Baumaßnahme geschützt werden können und auch nach Abschluss der Baumaßnahmen ist unklar, ob das geringe Platzangebot ausreichend ist. Es wurden daher keine Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Der Anregung mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche festzusetzen wird gefolgt. Auch die Pflanzdichte innerhalb der Gehölzfläche wird wie vorgeschlagen übernommen.

### Artenschutz

*Es würden Aussagen fehlen, ob durch das Vorhaben Höhlen oder Spalten betroffen sind. Falls dies zutrifft und die potentiell für Vögel oder Fledermäuse nutzbar sind, so sind diese strukturell im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Die Rodung der Bestandsgehölze ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Bauantrag beizulegen.*

Den Anregungen wird gefolgt und der Landschaftsplanerische Beitrag wird um folgende Aussage über Höhlen und Spalten ergänzt: Der vorhandene Baumbestand weist keine Höhlen oder Spalten auf, sodass keine Notwendigkeit für einen Ausgleich besteht. Außerdem wird die Pflicht einer Begleitung der Rodung im Bebauungsplan hinzugefügt.



## 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

*Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sollte festgelegt werden, dass die Zäune über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen müssen (Festsetzung A 2.).*

Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung angepasst.

### Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise

*Die Aussage auf S. 5 Absatz 3.3 der Begründung, dass das Vorhabengebiet nicht innerhalb eines Naturparks läge, sei nicht korrekt. Tatsächlich befände sich das Gebiet im Naturpark Taunus.*

Die Aussage wird korrigiert.

*Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.*

Der Hinweis wird wie vorgebracht in die Festsetzungen aufgenommen.

*Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheibe und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.*

Der Anregung über Baumscheiben oder Pflanzstreifen wird nicht gefolgt, da es sich nicht um eine öffentliche Grünfläche handelt und diese Vorgaben als zu speziell und schwierig umsetzbar für Private beurteilt werden. Dass abgängige Gehölze zu ersetzen sind, wird in den Festsetzungen und in der Begründung ergänzt.

*Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der beiden auf dem Nachbargrundstück befindlichen Bäume ist zu achten.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die DIN 18920 ist grundsätzlich zu beachten, daher wird diese nicht im Bebauungsplan aufgeführt. Direkt im Plangebiet befinden sich 4 große Einzelbäume, die allerdings alle direkt durch die Baumaßnahme betroffen sind. Zwei befinden sich im Baufenster und zwei innerhalb der 3 m Abstandszone zum Nachbargrundstück. Es kann für diese Bäume nicht gewährleistet werden, dass sie aufgrund der geringen Ausmaße des Baugrundstücks während der Baumaßnahme geschützt werden können und auch nach Abschluss der Baumaßnahmen ist unklar, ob das geringe Platzangebot ausreichend ist. Es wurden daher keine Bäume zum Erhalt festgesetzt.

*Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z.B. Igel, Gemeine Weinbergschnecke, Hirschkäfer) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauaufreimung sicher zu stellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Aufgrund der Tatsache, dass die angegebenen Tierarten über kein ausreichendes Fluchtverhalten bzw. keinen ausreichenden Bewegungsradius verfügen, muss von einer Tötung und somit einer erheblichen Beeinträchtigung eines der Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes im Sinne des § 13 BNatSchG ausgegangen werden. Ein Bericht über die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah zuzusenden.*

## 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

Zur Schadensvermeidung wird der Anregung gefolgt und eine ökologische Baubegleitung für die Baufeldfreimachung in den Festsetzungen aufgenommen. So kann gewährleistet werden, dass möglichst keine Tiere gefährdet werden.

*Es sollte geprüft werden, ob gestalterische Festsetzungen bzgl. einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung für Hauptgebäude und die Anbringung von Nisthilfen getroffen werden können.*

Eine Empfehlung für eine extensive Begrünung von Garagendächern und Fassadenbegrünung ist bereits enthalten und auch für Hauptgebäude waren sie zulässig. Die Empfehlung wird auf die Hauptgebäude ausgedehnt. Aus dem vorhandenen Baumbestand ergibt sich keine Notwendigkeit für die Anbringung von Nisthilfen. Es besteht daher kein Handlungsbedarf.

### Planurkunde

*Bei den „Rechtsgrundlagen“ sollte das jeweilige Jahr der gesetzlichen Grundlagen noch mit angegeben werden.*

Es ist grundsätzlich nicht verpflichtend, dass die Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan separat genannt werden. Der Anregung wird trotzdem gefolgt und das jeweilige Jahr ergänzt.

*Die „Erschließungsfläche“ (gepunktet) ist unklar. Gewöhnlich werden in besonderen Fällen (Kurven in der Straße etc.) nicht mögliche Zufahrten festgesetzt. Eine Festsetzung möglicher Zufahrten an dieser Stelle ist fraglich. Sofern ggf. beabsichtigt war, eine Erschließung über den Nachtigallenweg auszuschließen, sollte dies zeichnerisch und textlich (einschließlich der Begründung) entsprechend geregelt werden.*

Die Darstellung der Erschließungsfläche stammt aus dem Ursprungsplan und sollte die Lage der Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen verdeutlichen. Es wird zugestimmt, dass die Darstellung nicht eindeutig ist und sie daher angepasst wird. Die Straßenbegrenzungslinie zur Rudolf-Selzer-Straße wird ergänzt und die Festsetzungen angepasst, so dass eindeutig ist, dass sich die Höhenangaben auf diese Straße als öffentliche Erschließungsstraße beziehen. Eine Erschließung über den Nachtigallenweg ist nicht vorgesehen. Dies wird entsprechend zeichnerisch ergänzt und in der Begründung erläutert.

## II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 3  
Einsender: Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom: 08.11.2022

Behandlung:

### Bodenschutz

*Es wird auf die kommunale Pflicht zu Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hingewiesen.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

### Vorsorgender Bodenschutz

*In den Planunterlagen ist der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen, allenfalls wäre die Planung in Folge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar. Das Schutzgut Boden ist anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind ggf. Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch in Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.*

Ausführungen zum Vorsorgenden Bodenschutz werden in den Festsetzungen und der Begründung ergänzt.

### Abfallwirtschaft

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/ Bauschutt einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42- Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/ Bauschutt erkennbar werden sollten. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: [https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall\\_baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Festsetzungen und der Begründung ergänzt.

## II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 4  
Einsender: Syna GmbH  
Schreiben vom: 04.11.2022

Behandlung:

*Die bestehenden oder geplanten Anlagen der Syna GmbH sollen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden. Durch den Bereich der Bauleitplanung verläuft ein Straßenbeleuchtungskabel mit Anschluss an eine Mastleuchte, dieses muss vor Baubeginn umgelegt werden sowie die Mastleuchte ersetzt werden. Ansprechpartner hierzu ist der Straßenbeleuchtungsplaner Herr Claus Ziemer Tel. 06172-962-136 oder Email: [claus.ziemer@syna.de](mailto:claus.ziemer@syna.de).*

*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 wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.*

*Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.*

*Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen der Syna GmbH beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen und Rücksprache mit der Betriebsstelle zu halten.*

*Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen ist die Planauskunft per Mail [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) zu kontaktieren oder online unter [planauskunft.syna.de](http://planauskunft.syna.de).*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen ergänzt.

6. Änderung des Bebauungsplanes „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, Stadtteil Anspach

### **III Anregungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.