

Stadt Neu-Anspach

BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses
vom Mittwoch, den 10.02.2021.

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

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

I. Anregungen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

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

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

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

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

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

Grundwasser

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

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

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

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

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im

Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

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

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

Vorsorgender Bodenschutz

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

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

Nachsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen im Kapitel 11 der Begründung werden ergänzt.

Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den Bebauungsplan auf:

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

Der Anregung wird gefolgt.

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

Oberflächengewässer

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Anlagen über dem Gewässer:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzungen

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

Der Anregung wird gefolgt, der Zusatz wird gestrichen.

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

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

Der Anregung wird gefolgt, der Satz wird gestrichen.

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

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Bestand befinden sich dort bereits einheimische und standortgerechte Sträucher, die eine Fläche von rd. 280 m² einnehmen. Um die noch gehölzfreien Bereiche ausreichend und schnell zu schließen, sind Neupflanzungen auf einer Fläche von rd. 210 m² erforderlich. Bei

**einer Pflanzdichte von 1 Strauch / 2 m² gemäß Festsetzung A 6.3 ergeben sich insgesamt rd. 105 Sträucher, die gem. Artenliste 2 zu pflanzen sind.
Die Festsetzung wird um den Zusatz „von mindestens 105 Sträuchern“ ergänzt.**

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

Der Anregung wird entsprochen.

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

Durchgrünung des Gebietes

Die Änderung des Gehölzflächenanteils innerhalb der Urbanen Gebiete, von 20 auf 30 % der Grundstücksfreifläche, ist zwar eine Verbesserung, wird allerdings nicht zu einer natur- und artenschutzfachlich ausreichenden Durchgrünung des Gebietes führen. Für eine solche ausreichende Durchgrünung sowie für die Bereitstellung gesunder Wohnverhältnisse, wird empfohlen, mind. 18 % des Urbanen Mischgebietes (insg. 10.500 m²), also mindestens 1.89,0 m², als Gehölzflächen herzustellen.

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

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

Artenschutz

Wie bereits zur ersten Offenlage angemerkt, sollte auf eine Grundstückseinfriedung zum Außenbereich verzichtet werden, denn nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern aber eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden. Es wird um eine entsprechende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen gebeten.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

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

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

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

Der Anregung wird gefolgt.

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

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

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

Ebenfalls wird Ihrem Hinweis, durch das vorhandene Baufenster würde ein Ausgleich für die Schlechterstellung, durch die im Plan festgelegte Höhe zu erreichen, widersprochen. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht durch die Größe des Baufensters.

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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