



Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Anspach

**Begründung zum
Bebauungsplan „Am Kellerborn“
1. Bauabschnitt**

Planstand: 18.06.2007

Satzung

Bearbeiter

Bebauungsplan: Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Umweltbericht: Dipl. Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.1.1	Gewerbegebiet.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Grundflächenzahl.....	7
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	7
2.2.3	Baumassenzahl	7
2.2.4	Vollgeschosse.....	7
2.2.5	Gebäudehöhe	8
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4	Verkehrerschließung.....	10
4.1	Anbindung an das Fernstraßennetz.....	10
4.2	Äußere/Innere Erschließung	10
4.3	Anbindung an den ÖPNV.....	11
5	Grünflächen	11
5.1	Öffentliche Grünflächen	11
6	Fläche für Versorgungsanlagen.....	11
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
8	Belange des Immissionsschutzes.....	12
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
9.1	Wasserversorgung	14
9.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	14
9.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	14
9.4	Heilquellenschutzgebiet	15
9.5	Bodenversiegelung	15
9.6	Überschwemmungsgebiete.....	15
9.7	Abwasser.....	15
9.8	Oberirdische Gewässer.....	16
9.9	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	16
10	Sonstige Infrastruktur.....	16
10.1	Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	16
10.2	Leitungsinfrastruktur.....	16
11	Denkmalschutz	17

12 Bodenordnung 17

13 Städtebauliche Vorkalkulation 17

14 Orts- und Gestaltungssatzung 18

 14.1 Werbeanlagen 18

 14.2 Einfriedungen 18

 14.2.1 Stellplätze 18

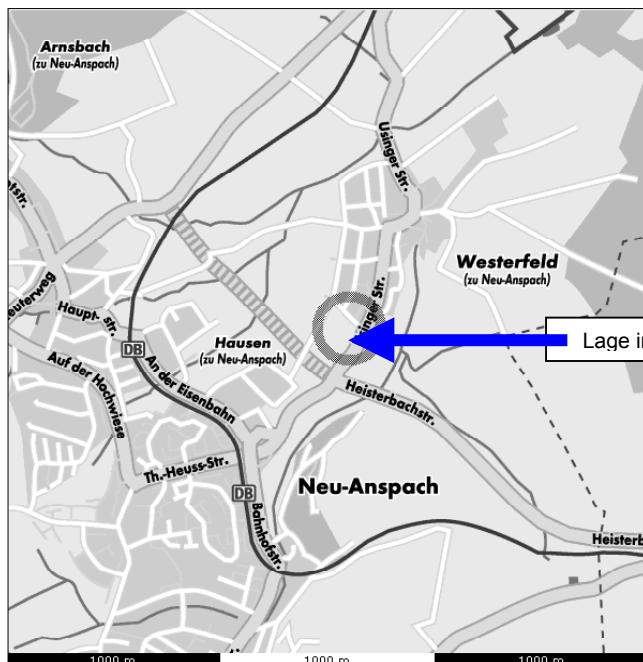
 14.2.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen 19

15 Nachrichtliche Übernahme 20

16 Hinweise 20

/Anlagen

Abb. Übersichtskarte – Auszug aus dem gültigen Ortsplan



genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Neu-Anspach verfolgt seit Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts die Konzeption, durch die Verlängerung der Heisterbachstraße einen Lückenschluss zwischen den überörtlichen Verkehrswegen herbeizuführen, um die bestehenden und langfristig geplanten Gewerbegebiete besser anzubinden. Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen¹, die den Gesamtbereich umfassen wurden eingeholt und in den gemeindlichen Gremien beraten. Im Mittelpunkt der Planung stand die Spiegelung des Gewerbegebietes „Am Burgweg“, die Anlage einer „Grünen Lunge“ sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen entlang der Michelbacher Straße. Für Letztere wurde durch den Bebauungsplan „Michelbacher Straße – Süd“ unlängst Planungsrecht geschaffen.

Konkreten Nachfragen eines in Neu-Anspach ansässigen Unternehmens nach Grundstücken für gewerbliche Zwecke in einer Größenordnung von mindestens 15.000 m² konnte durch die Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten nicht mehr entsprochen werden. Die Gemeinde Neu-Anspach beabsichtigt nunmehr die Mobilisierung vorhandenen Flächenpotenzials, um Gewerbeflächen in der angesprochenen Größenordnung bereitstellen zu können und somit die Grundlage für die Verlagerung und Erweiterung des Gewerbebetriebes zu schaffen.

Die Planung fügt sich in die Gesamtentwicklungskonzeption der Gemeinde Neu-Anspach ein.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Burgweg“, wobei durch eine anschließende Grünzäsur zu der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauzeile „Michelbacher-Straße-Süd“ übergeleitet wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flst 57/1, 58/1, 55/2, 60/1 je teilweise, die Wegeparzelle 59/3 tlw. Sowie die Flurstücke Nr. 55/1, 55/3 und 61/2 und die Wegeparzellen 56, 65 und 67/4. Außerdem liegen im Geltungsbereich die Flurstücke 55/3 und 61/2, die sich auch noch im Geltungsbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme befinden.

Das Flst. 55/2 der Flur 4 von Westerfeld und das Flst. 61/3 der Flur 48 von Anspach befinden sich in einem Flurbereinigungsverfahren. Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Bebauungsplan entsprechen dem ALK mit Stand vom 28.8.2006.

Der räumliche Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

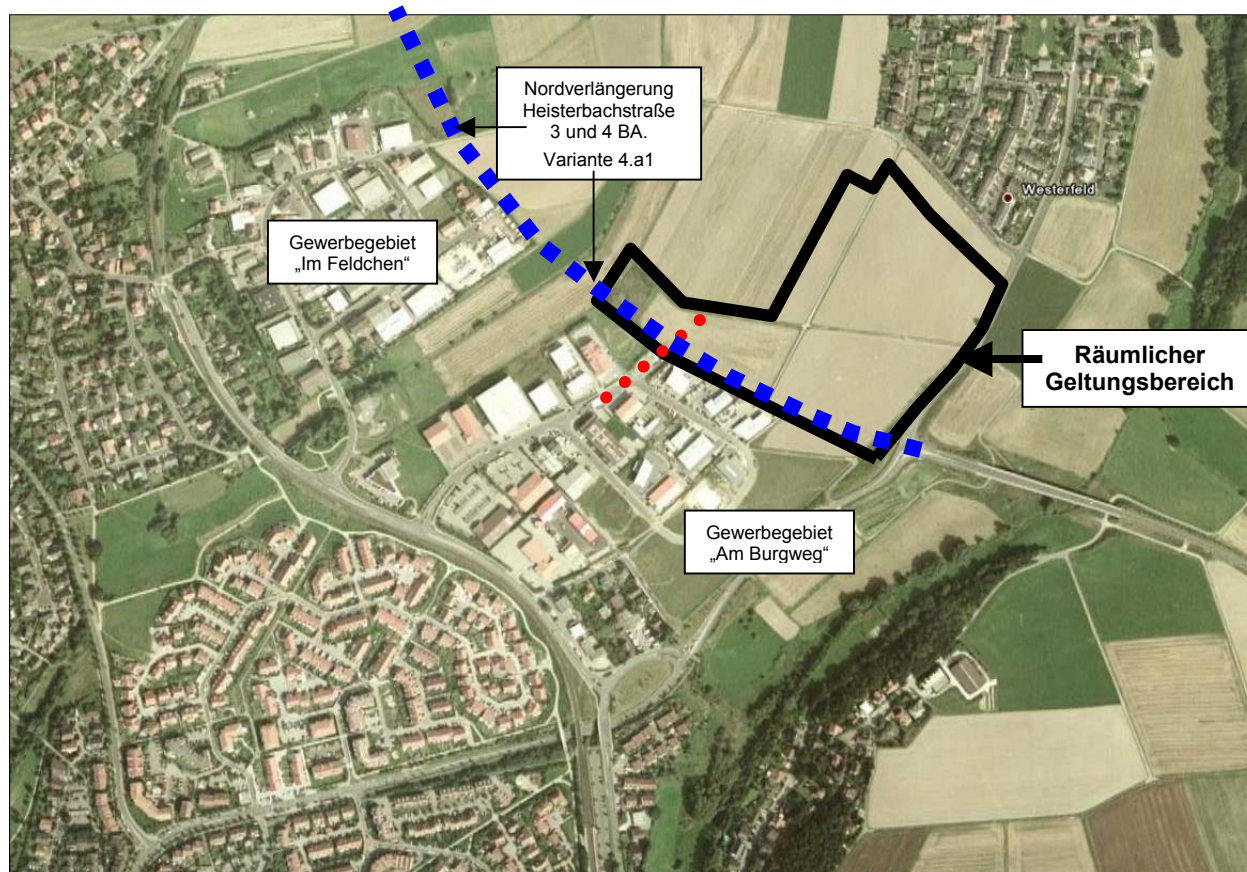
Norden	Bebauungsplan „Michelbacher Straße - Süd“ (Satzungsbeschluss am 13.11.2006)
Westen	Intensiv bewirtschaftete Wiesen und Wiesen
Süden	Gewerbegebiet „Am Burgweg“ (Bebauungsplan Nr. IV/10 „Am Burgweg“ 1. Änd. vom 11/1995)
Osten	Usinger Straße (L 3270)

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 7,5 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO₁₉₉₀ rd. 4,1 ha, die öffentliche Grünfläche bzw. die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft rd. 1,5 ha sowie die geplante Verkehrsfläche rd. 0,7 ha, bzw. die Vorhaltefläche rd. 1,2 ha.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes findet noch die Festsetzung einer Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf den Flst. 79/1 und 79/2 Eingang. Die Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Neu-Anspach.

¹ Städtebauliches Gestaltungskonzept, Planungsbüro Holger Fischer, Linden 1998 auf der Basis der Variantenuntersuchungen zur Verlängerung der Heisterbachstraße, IBS, Dietzenbach

Abb. Luftbild



genordet, ohne Maßstab

1.3 Übergeordnete Planungen

Die Fläche ist im **Regionalplan Südhessen 2000/2004** im Südwesten als Bereich für Industrie- und Gewerbe-Zuwachs“ und im Nordosten als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt.

Vom Regierungspräsidium Darmstadt wird in der Stellungnahme vom 19.12.2006 ausgeführt, dass bereits im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen (RPS) 2000 darauf hingewiesen wurde, dass ein über die im RPS ausgewiesenen gewerblichen Zuwachsflächen hinausgehender Bedarf zu Lasten der Bereiche für Landschaftsnutzung und Pflege gedeckt werden könne. Insofern werden gegen die Inanspruchnahme des Bereiches für Landschaftsnutzung und –pflege aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken vorgetragen.

Der **Flächennutzungsplan** stellt „Fläche für die Landwirtschaft“ hier; Acker, Wiese, Weide, Ödland dar. Der Landschaftsplan sieht Flächen für die Siedlungserweiterung und Flächen für die Landbewirtschaftung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main führt in seiner Stellungnahme vom 21.12.2006 aus, dass die Planung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sei, der Planungsverband jedoch die Planung unterstütze und die Einleitung der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandskammer in der nächsten Sitzung (25.04.2007) zur Entscheidung vorlegen werde.

Der **Vorentwurf des RegFNP** Stand 04/2006 berücksichtigt bereits die von der Gemeinde Neu-Anspach angestrebte Planung.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Von Seiten der Stadtplanung wird folgende Einschränkung getroffen: Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken zählen². Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Gemeinde Neu-Anspach, das der Gemeinde im Reg FNP zugestandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Ausschluss bereits hinreichend begründet ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

² Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn – 1 Bauabschnitt“ trägt diesem Auftrag durch eine differenzierte Anwendung des Instrumentariums des 2. Abschnittes der BauNVO Rechnung. Hierbei bedeuten:

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche darf die durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut, wird bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der vorgenannten Grenzen abgesehen werden,

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf den natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der Zweck entsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

2.2.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sofern eine entsprechende Berechnung nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln und maßgeblich.

2.2.4 Vollgeschosse

Der Vollgeschossbegriff ist in der Baunutzungsverordnung nicht definiert. Auf den Bebauungsplan ist insofern die Hessische Bauordnung (HBO₂₀₀₂) Fassung vom 18.06.2002 anzuwenden. Gemäß § 2 Abs. 4 HBO₂₀₀₂ gilt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,30 m haben. Ein gegenüber mind. einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die vorgenannten Parameter zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan nach Teilbaugebieten differenziert festgesetzt.

2.2.5 Gebäudehöhe

Da im Gewerbebau, insbesondere bei Hallen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vielfach kein geeignetes Instrument zur Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude darstellt, wird alternativ eine Gebäudeoberkante gesetzt. Diese entspricht bei flach geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attikaabschluss.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Zulässigkeit von Gewerbebauten und über die Gebäudeoberkante hinausreichende untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude unberührt bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die 2 Teilbaugebiete wie im Folgenden beschrieben festgesetzt und begründet:

Teilbaugebiet lfd. Nr. 1

Der Bebauungsplan weist die Flächen nördlich der „Vorhaltefläche der Straßenverkehrsplanung“ als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8, einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6 bei zulässigen 2 Vollgeschossen aus.

Hier sind eher kleinteilige Gewerbeeinheiten geplant, wie sie sich auf der anderen Seite der Vorhaltefläche widerspiegeln und wie Sie erfahrungsgemäß für die Gemeinde Neu-Anspach vermarktbar sind.

Teilbaugebiet lfd. Nr. 2

Hinsichtlich der Grundflächenzahl gelten die unter Teilbaugebiet lfd. Nr. 1 gemachten Ausführungen analog. Aufgrund ihrer Lage im Raum benötigt die Gemeinde Neu-Anspach jedoch auch Flächen, für Firmen die für Produktion und Logistik überwiegend Hallenbauten erfordern, so dass sich hier die Kombination Baumassenzahl und Gebäudeoberkante zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung besonders eignet.

Die Baumassenzahl bleibt mit BMZ = 7,0 um 30% hinter der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO₁₉₉₀ zurück.

Dass die getroffene Festsetzung gleichwohl ausreichend sind, um eine dem Planziel entsprechend intensive bauliche Nutzung zu ermöglichen, sei an folgendem Beispiel erläutert: Bei einem 1.000 m² großen Baugrundstück können bei einer Baumassenzahl von BMZ = 7,0 - 7.000 m³ Baumasse realisiert werden. Sofern das Baugrundstück vollständig überbaut wird, entspricht dies einer Bauhöhe von 7,0 m.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 können jedoch max. 80% des Baugrundstückes überbaut werden, dies entspricht einer Bauhöhe von bis zu 8,75 m.

In der Regel werden jedoch nur wesentlich geringere Teile des Baugrundstückes mit Hochbauten überstellt: Unter der Annahme einer tatsächlich realisierten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 können bereits Bauhöhen von 11,60 m, bei einer tatsächlich realisierten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 sogar 17,5 m erreicht werden.

Es bedarf daher einer weitergehende Höhenfestsetzung im Bebauungsplan:

Zugelassen werden Bauhöhen ($OK_{\text{Geb.}}$) von max. 12 m gemessen über dem Bezugspunkt 312,00 m ü. NN.

Die Festsetzung ermöglicht die im Hallenbau üblicherweise erforderlichen und realisierten Höhen sowie die konkret geplante Bebauung.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

Entlang der geplanten Grünzäsur werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 7,0 m festgesetzt und im Bereich der geplanten Straßen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Tiefen von 5,0 m ausgewiesen, um die Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen zu ermöglichen.

Abweichungen sind darüber hinaus nur erforderlich entlang der Usinger Straße aufgrund der Vorgabe des § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG₂₀₀₃), nach dem Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), an Kreisstraßen und Gemeindeverbindungsstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.

Wenn die überbaubaren Grundstücksflächen z.B. aufgrund von Teilungen die vollständige Ausschöpfung der Grundfläche nach GRZ nicht zulassen, stellt dies keinen Widerspruch dar. Hier ist auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.07.1999 Bezug zu nehmen³, dessen Leitsatz lautet:

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) müssen im Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden, dass dem Grundstückseigentümer auf der so festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die volle oder eine weitgehende Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten (höchst-)zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) ermöglicht wird.

Zur Begründung ist einerseits darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen erfüllen. Andererseits ist aber auch zu beachten, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche den Umfang der Grundflächen der o.g. baulichen Anlagen limitiert - Anlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

Darüberhinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die engere Festsetzung gilt.

³ Az. 4 BN 24.99 BauR^{12/99}, S. 1435

4 Verkehrserschließung

4.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Der Standort der Spiegelung des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ befindet sich zwischen den Ortsteilen Hausen-Arnsbach, Anspach und Westerfeld. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt nach Verwirklichung der Straßenplanung Heisterbachstraße 3. und 4. Bauabschnitt unmittelbar über die L 3270 und die K 723. Über diese Wege ist auch die Bundesautobahn (BAB A 5) zu erreichen.

Im Vorentwurf des RegFNP 04/2006 wird auf der Grundlage der Planungen der Gemeinde bereits ausgeführt: „Die östlich des Ortsrandes Hausen-Arnsbach vorhandenen sowie geplanten Gewerbegebietsflächen sollen durch die Verlängerung der Heisterbachstraße verkehrlich an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen werden.“

Die Trassenführung war Gegenstand umfangreicher Beratungen in den gemeindlichen Gremien. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben dahingehend, dass eine entsprechende „Vorhaltefläche der Straßenverkehrsfläche“ Eingang in den Vorentwurf gefunden hat. Die Schaffung von Planungsrecht für die Straße (Verlängerung Heisterbachstraße, 3. und 4. Bauabschnitt) erfolgt durch eigene planfeststellungsersetzende Bebauungspläne. Die Straßenplanung zur Verlängerung der Heisterbachstraße 3. und 4. Bauabschnitt einschließlich der erforderlichen Anbindungen an die L 3270 und die K 723 wird frühzeitig mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen abgestimmt.

Die Planung zu dem 3. Bauabschnitt der Verlängerung Heisterbachstraße einschließlich der Anbindung an die L 3270 soll bereits 2007 beginnen, so dass beide Maßnahmen, die Ausweisung und Erschließung des Gewerbegebietes sowie die Planung und der anschließende Bau der Verlängerung Heisterbachstraße 3. BA möglichst zeitnah realisiert werden können.

4.2 Äußere/Innere Erschließung

Die Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt kurzfristig über eine Verlängerung der Rudolf-Diesel-Straße im Süden. Langfristig ist eine Anbindung an die Verlängerung der Heisterbachstraße geplant (s.o.).

Die Innere Erschließung orientiert sich an dem vorhandenen Wegenetz und den erforderlichen Grundstückszuschnitten und ermöglicht auch insoweit eine abschnittsweise Bebauung ohne die landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Schläge mehr als notwendig einzugrenzen.

Der Weg im Westen des Flst. Nr. 65 („Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Weg / Wirtschaftsweg“) steht einer landwirtschaftlichen Nutzung und einer Befahrung als Wendeweg auch nach Vollzug des Bebauungsplanes zur Verfügung. Die Fläche, die als „Verkehrsfläche“ festgesetzt ist, steht allerdings für eine Befahrung als Wendeweg nicht zur Verfügung, da mittelfristig neben dem Ausbau der Fahrspur auch ein Ausbau der Seitenbereiche als Fußweg und Parkstreifen vorgesehen ist. Für die Anlage eines Wendeweges müsste nördlich der Erschließungsstraße ein entsprechend dimensionierter Bereich vorgehalten werden. Da dies jedoch auch unabhängig von einer Bauleitplanung erfolgen kann, wird seitens der Gemeinde Neu-Anspach eine vertragliche Lösung, zwischen Eigentümer, Pächter und Gemeinde angestrebt.

Durch die Orientierung in dem bestehenden Wegenetz entsteht entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Stichstraße, die sich auch für die Verlängerung anbietet, wenn die westlich anschließenden Gewanne beplant und entwickelt werden.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt bedarfsgemäß über die „Daimlerstraße“, die in einer angemessen dimensionierten Wendeanlage mündet.

Der Zuschnitt der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls dem konkret nachgewiesenen Bedarf.

Der Bebauungsplan sieht für die neuen Straßen einen konventionellen Ausbau mit 6,5 m Fahrbahnbreite und 2 x 3,5 m als Fläche zum Aufstellen von Fahrzeugen und Gehweg vor. Diese Aufteilung ist nachrichtlich eingetragen.

4.3 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Das Gewerbegebiet Am Burgweg wird derzeit von der Buslinie 502 angefahren. Der Haltepunkt Rudolf-Diesel-Straße wird in der Hauptverkehrszeit in einer Taktfrequenz von bis zu 30 Minuten angefahren und ist fußläufig gut zu erreichen.

Bahn: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.500 m Entfernung im Ortsteil Anspach und ist über die o.g. Buslinien angebunden.

Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen Bestand. Es ist darüber hinaus geplant, in Richtung Norden nach Westerfeld sowie in Richtung Osten, zum bestehenden Fuß- und Radweg, jeweils eine Fläche für die Anlage eines neuen Rad- und Fußweges festzusetzen. Weitere Wegebeziehungen sollen innerhalb der mehrfach strukturierten Grünfläche entstehen. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung.

5 Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünflächen

Am nördlichen Rand des Plangebietes gelangt eine mehrfach gegliederte „öffentliche Grünfläche“, Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur Ausweisung. Die rd. 75 m tiefe Fläche soll unterschiedlichen Funktionen von der Arbeits- und Wohnumfeldverbesserung und der Verbesserung der Einbindung in die Landschaft bis zur Sicherstellung des Erhaltes einer Kaltluftschneise erfüllen.

Angedacht ist in Ergänzung der durch den Bebauungsplan „Michelbacher Straße-Süd“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Bolzplatz zunächst eine vielseitige Freiflächengestaltung mit unterschiedlichen Erlebnisräumen. Dies geht von Baum- und Strauchpflanzungen, über die Anlage einer extensiven Kräuterwiese zu Obstbaumpflanzungen mit Fuß- und Radweg und Rast- und Aussichtsplatz. Als Annexfestsetzung wird eine Flächenausweisung i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verwendet.

Der südliche Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen, Entwicklungsziel ist eine Obstwiese.

Die Geländemodulation soll derart gestaltet werden, dass im Ergebnis durch die Anlage eines ausreichend dimensionierten Schutzwalls im Süden der Flächen immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der (Wohn-)Nachbarschaft vorgebeugt wird. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Freiflächenplanung.

6 Fläche für Versorgungsanlagen

In der Schnittstelle zwischen Gewerbegebiet, Grünfläche und in Nähe des Ortsrandes von Westerfeld wird eine Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die für die Anlage eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen ist. Der Standort für das geplante Blockheizkraftwerk ist jedoch nicht abschließend.

Die Gemeinde Neu-Anspach beabsichtigt gegenwärtig eine Studie einzuholen, die sich mit den Möglichkeiten der Anlage eines Blockheizkraftwerkes/Biomasseheizkraftwerkes (Holz) in dem geplanten Gewerbegebiet befasst. In die Betrachtungen einbezogen werden sollen auch die Möglichkeiten die geplante und in den übergeordneten Planungen dokumentierte Siedlungserweiterung „Westerfeld-West“ in das Konzept zur Wärme- und Stromversorgung einzubinden.

Spezielle Festsetzungen für diesen Teilgelungsbereich können von daher derzeit noch nicht getroffen werden.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. **Anlage 1**).

Vorgreiflich sei erwähnt, dass der Ausgleich der für die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe durch die Inanspruchnahme von Flächen und Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökoko-Konto vorgesehen ist. Entsprechende Aussagen haben Eingang in den Entwurf des Umweltberichtes gefunden.

8 Belange des Immissionsschutzes

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes ebenfalls zu beachten. Es wurde eine „Schalltechnische Prognose“ erarbeitet, die die folgenden Aufgabenstellungen untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen bewertet hat⁴:

In der Schalltechnischen Prognose wurde geprüft, inwieweit nach den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei bestimmungsgemäßer Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche ausreichende Abstände zur bestehenden/geplanten Wohnbebauung vorliegen.

Zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass alleine aus den gegebenen Abständen keine ausreichende Pegelminderung erreicht werden kann, ist eine Gliederung/Emissionskontingentierung der Gewerbegebietsfläche nach DIN 45691 vorzunehmen. Bezugnehmend auf die bestehende und geplante Möglichkeit, einen Schutzwall im Norden des Gewerbegebietes anzulegen wird geprüft, welche Pegelreduzierung durch welche Schütthöhen erreicht werden kann.

Im Ergebnis gelangt die schalltechnische Untersuchung zu der Auffassung, dass kein Erfordernis für Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz besteht. Begründet wird dies damit, dass die maximalen Emissionskontingente für Gewerbegebiete zu keinen Konflikten mit der Wohnnutzung führen.

⁴ FRITZ GmbH Beratende Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung: Bericht Nr. 07115-ASS-1, Stand 01.03.2007

Die Gutachter unterbreiten jedoch einen Vorschlag für eine Festsetzung zum vorsorglichen Immissionschutz. Begründet wird dies damit, dass die Festsetzung im Genehmigungsverfahren die Vorbelastungsermittlung für Teilflächen erleichtere.

Die Gemeinde Neu-Anspach greift die Empfehlung auf und trifft im Bebauungsplan vorsorglich die folgende Festsetzung:

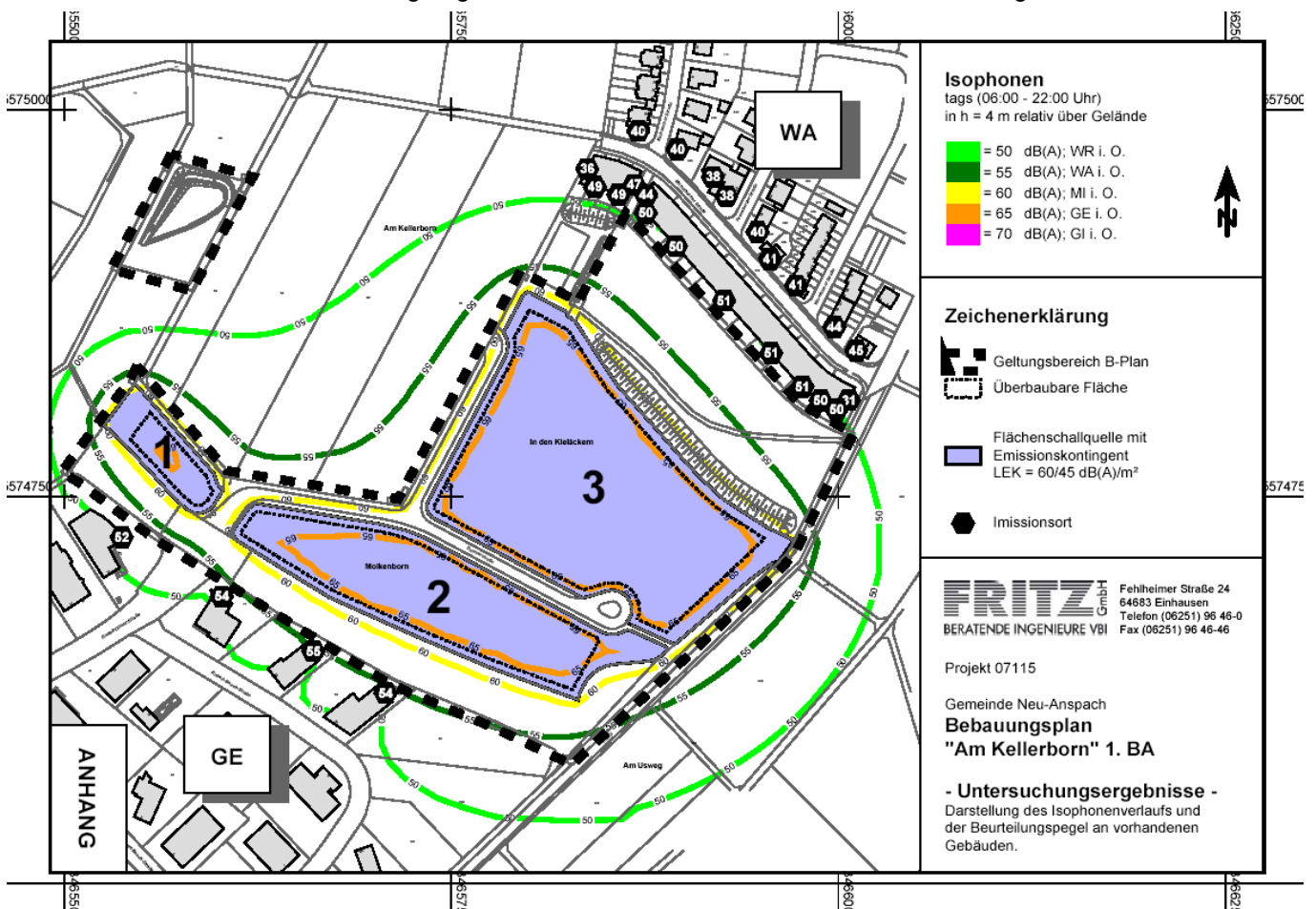
„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das nachfolgend angegebene Emissionskontingent (L_{EK}) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

- $L_{EK, tags} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
- $L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$

Die Emissionskontingente im Sinne der DIN 45691 (ehemals immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) beschreiben die Schallabstrahlung in den oberen Halbraum. Die Emissionshöhe beträgt der Quelle beträgt 2 m relativ über Gelände. Sofern eine Immissionsermittlung außerhalb oder innerhalb des Plangebietes mit den Emissionskontingenten erfolgt, ist die Ausbreitungsberechnung ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu verwenden.

Die außerhalb oder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermittelten Schallimmissionen sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet, d.h. ohne Berücksichtigung von Bebauung im Plangebiet zu ermitteln. Die Einhaltung der Emissionskontingente tags und nachts erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.“

Übersichtskarte – Untersuchungsergebnisse aus der Schalltechnischen Untersuchung:



Abschließend wird im Gutachten folgendes ausgeführt:

„Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass auch unter Berücksichtigung maximaler Emissionen im Plangebiet das Planvorhaben zu keinen Schallimmissionskonflikten an vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen führt.“

Die Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 07115-ASS-1, Stand 01.03.2007, FRITZ Beratende Ingenieure GmbH wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen. Ist hierfür eine besondere Festsetzung notwendig?

Aufschluss gibt die nachfolgend zitierte Fundstelle:

§ 42 Abs. 3 HWG₂₀₀₅:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Der § 42 HWG stellt unmittelbar geltendes Recht dar und ist im Rahmen der Bauplanung bzw. des Bebauungsplanvollzuges zu beachten. Der Begriff "soll" wird dahingehend verstanden, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Allerdings ist nicht mehr Träger der Bauleitplanung sondern ausschließlich der mit seinem Vollzug beauftragte Architekt bzw. Bauingenieur sowie die Bauherrn Adressat.

Hinzu kommt, dass der Umfang der Substitution des zu erwartenden Trinkwassermehrbedarfs von den jeweiligen Einsatzmöglichkeiten abhängt; diese sind je nach Unternehmensgegenstand erfahrungsgemäß sehr unterschiedlich, so dass auch hier von einer Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben abgesehen werden muss⁵.

9.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

9.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

⁵ Bei der Nutzung von Brauchwasser ist aus Gründen der Betriebssicherheit und der Gefahr von Fehllanschlüssen die Kontrolle der Regenwasseranlage auf Einhaltung der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) und der DIN 1988 (Technische Regeln für die Trinkwasserinstallation) erforderlich. Besonderes Augenmerk ist auf die strikte Trennung von Trinkwasser- und Brauchwassersystem zu legen.

9.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

9.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält zahlreiche Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z. B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw..

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO₂₀₀₂ verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

9.6 Überschwemmungsgebiete

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

9.7 Abwasser

Das geplante Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird in den westlich des Plangebietes gelegenen Mischwassersammler eingeleitet, der zum Regenüberlaufbecken B 5 führt.

Das getrennt gesammelte Oberflächenwasser soll über ein zentrales Rückhaltebecken westlich des Plangebietes dosiert dem Eisenbach zugeleitet werden.

Entsprechende Planungen zur Ver- und Entsorgung werden gegenwärtig durchgeführt⁶ und Gespräche mit der Abt. Staatliches Umweltamt des Regierungspräsidiums Darmstadt, wurden ebenfalls bereits geführt. Das Regierungspräsidium hat eine Erteilung der Einleiterlaubnis auf der Basis der vorgestellten Planung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Regenrückhaltebecken wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Plankarte aufgenommen. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung.

⁶ Ing. Büro Wieland, Usingen

9.8 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

9.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Alttablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

10 Sonstige Infrastruktur

10.1 Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Unter Berücksichtigung der Belange wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblattes W 405 (1.600 l/min über 2 Stunden) muss sichergestellt sein. Kann die Versorgung nicht aus dem Rohrnetz gewährleistet werden, sind für den Löschbereich, d.h. Entnahmestellen im Umkreis von 300 m, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 vorzusehen. Das Fassungsvermögen der Behälter muss dem nicht durch das Rohrnetz abgedeckten Grundschutz entsprechen.
2. Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) müssen eingerichtet werden.
3. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen sind Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges zu schaffen. Die Zufahrt muss den Anforderungen der Nr. 2.2, die Aufstellfläche der Nr. 2.3 DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken entsprechen. Als Geländeoberfläche ist brandschutztechnisch die außerhalb der Gebäude höhenüberwindende Länge (über Feuerwehroleitern) ab OK-Zufahrtsstraße maßgebend.
4. Wendemöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge entsprechend DIN 14090 am Ende von Sackgassen sind vorzusehen.

10.2 Leitungsinfrastruktur

Stellungnahme der Süwag Netzservice GmbH (18.12.2006)

Die Süwag Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Versorgungsanlagen seien für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und –wegen werde die Erweiterung der o.g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Erdkabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Orts- und Mittelspannungsnetz und der Neuerrichtung von zwei Transformatorenstationen gesichert.

Zur Errichtung der Transformatorenstationen seien der Süwag zwei Grundstücke, jeweils 4 x 3 m zur Verfügung zu stellen, die käuflich erworben werden. Die Lage der Grundstücke sind in einer anliegenden Plankarte gekennzeichnet. Es wird darum gebeten, die Grundstücksflächen einschließlich der Baukörper in die für die Höhere Verwaltungsbehörde bestimmten Originalpläne zeichnerisch und nachrichtlich zu übernehmen. Diesbezüglich solle man sich bitte mit dem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Böhmer, Tel. 06172 – 962389 in Verbindung setzen.

Sollte der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, solle man sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter Herrn Schnabel, Tel.: 06172 962-177 wenden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung sei auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen müsse der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen seien die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Beton-schutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss.

Bei dieser Schutzmaßnahme könne der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle seien Pflanzmaßnahmen 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 sei.

Um Unfälle oder eine Störung zu vermeiden, sei der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten in dem Netzwerkbezirk Westerfeld, Herrn Reif, Tel. 06081/66535-150 vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

Angemerkt sei, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die einer Einhaltung der vielseitigen Schutzbestimmungen der Süwag Netzservice GmbH entgegenstehen.

Stellungnahme der Deutschen Telekom AG (13.12.2006)

Die Deutsche Telekom AG weist neben den regelmäßig in den Musterstimmungen auftauchenden Anregungen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass durch das Plangebiet mehrere Fernverbindungskabel verlaufen. Die Trasse sei mit dem Gestattungsvertrag 6289 gesichert. Durch die Veränderung der bisherigen Wegeführung sei die Umlegung der Anlage erforderlich.

Die Gemeinde Neu-Anspach hat sich bezüglich der erforderlichen Verlegung der angesprochenen Fernverbindungskabel (Gestattungsvertrag 6289) bereits mit den zuständigen Ansprechpartnern der Deutschen Telekom in Verbindung gesetzt. Das Fernverbindungskabel wird in die Michelbacher Straße verlegt. Die Koordinierung hat bereits stattgefunden. Die Ausschreibung läuft und die Umsetzung im Bereich Michelbacher Straße soll bis Juni 2007 erfolgen.

11 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

12 Bodenordnung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Durchführung einer Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB.

13 Städtebauliche Vorkalkulation

Die Höhe der der Gemeinde Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten können im jetzigen Planungsstadium noch nicht mit hinreichender Genauigkeit ermittelt werden.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

Teil B

14 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

14.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zu der Bundesstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten, d.h. unterhalb der realisierten Gebäudehöhe bleiben und die zur Selbstdarstellung erforderliche Größe von erfahrungsgemäß 1,5 m Schrifthöhe nicht überschreiten.

Sie können eingeschränkt auch beleuchtet werden, um insbesondere im Winterhalbjahr die Repräsentation zu ermöglichen. Um Störwirkungen für nachtaktive Insekten gering zu halten, dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.

Fremdwerbung, d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind, wird ausgeschlossen, eine solche ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

14.2 Einfriedungen

Für die beiden Baugebiete gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig sind, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzapflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegründung zu gewährleisten.

Einfriedungen sollten gestaltet werden, dass ein bodengebundener Kleintierwechsel bis Igelgröße gewährleistet werden kann. Insofern setzt der Bebauungsplan einen Mindestbodenabstand der Einfriedungen von 15cm fest.

14.2.1 Stellplätze

Für Pkw-Stellplätze wird bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen sind und dass je 5 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist⁷.

⁷ Gehölze dienen einer Vielzahl von städtebaulichen Zielen, wie z.B. der Verbesserung des Mikroklimas und der lufthygienischen Situation, insbesondere im Bereich ansonsten vegetationsfreier Flächen. So können schon großkronige Einzelpflanzen durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und die Aufnahme der kurzwelligeren Sonnenstrahlung die Lufttemperatur um mehrere Grad senken. Hinzu kommt die schadstoffauskämmende und luftfilternde Wirkung (der Wirkungsgrad ist vor allem abhängig von der Windgeschwindigkeit, der örtlichen Staub- und Schadstoffkonzentration sowie der verwendeten Gehölzarten).

Bei (Laub-)Bäumen kommt hinzu, dass sie regelmäßig klein- und kleinstflächentauglich sind und die Flächen unter dem Kronendach zudem für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehen, ohne dass hierdurch ihre Eignung als Lebens- und Nahrungsraum für eine Vielzahl von Vögeln und flugfähigen Insekten (hier zudem Trittsteinfunktion) beeinträchtigt würde.

14.2.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Bei den im Gewerbebau üblichen großen Wandflächen empfiehlt sich eine Begrünung; diese wird festgesetzt⁸.

Ausgenommen sind ausschließlich Gebäude, bei denen sich aufgrund ihrer Nutzung eine Fassadenbegrünung verbietet.

Festgesetzt wird ferner die extensive Dachbegrünung auf 30 % der Fläche bei flach geneigten Dächern. Fürsprechend ist darauf hinzuweisen, dass sich nach aktuellem Erkenntnisstand auch bei großen Hallenbauten Dachbegrünungen ohne besonderen statischen Mehraufwand realisieren lassen, während ihr für die Entwässerung eine besondere Bedeutung zukommen: Das Niederschlagswasser wird in erhöhtem Maße verdunstet, vor allem aber auch mit größerem Zeitversatz abgeleitet, was sich wiederum positiv auf die Dimensionierung der nachfolgenden Elemente des Entwässerungssystems auswirken kann.

Schließlich wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Die günstigen Auswirkungen von Schattenwurf (vor allem auf die Innentemperatur der unter den Bäumen abgestellten Fahrzeuge) lassen eine weitgehende Überstellung von Parkplätzen mit großkronigen Laubbäumen auch aus Sicht der Gesundheitsvorsorge angebracht erscheinen.

Bei einer Fläche von 12,5 qm pro Stellplatz überdeckt ein ausgewachsener Baum 4-5 Stellplätze. Entsprechend wird die Pflanzdichte gewählt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung auf Baugenehmigungsebene ist dafür Sorge zu tragen, dass Stellplätze und Bäume einander so zugeordnet werden, dass eine max. Zahl von Stellplätzen überspannt werden kann. Um Ausfälle bei den Neuanpflanzungen zu vermeiden, sollten standortgerechte Gehölze mit einem Stammumfang von 14-16 cm zur Anpflanzung gelangen. Unter tierökologischen Aspekten sind für die Anpflanzungen zudem ausschließlich einheimische Arten zu wählen.

Um die Lebensbedingungen für die Bäume zu verbessern, sollte im Wurzelbereich spontane Vegetation zugelassen werden, alternativ empfiehlt sich die Ansaat einer Wildblumenmischung. Bei der festgesetzten Größe der Baumscheiben von 5 qm kann - insbesondere auch unter Berücksichtigung der wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplätze - eine ausreichende Wasserzufuhr des Wurzelraumes als gewährleistet angesehen werden.

⁸ Nach § 81 Abs. 5 HBO kann auch die Begrünung von baulichen Anlagen nach Art, Ort und Umfang bestimmt werden. Hierzu zählt auch die Fassadenbegrünung, worunter die vollständige oder teilweise Bedeckung senkrechter Wandflächen mit Kletterpflanzen zu verstehen ist.

Die Fassadenbegrünung eignet sich aufgrund ihres geringen ebenerdigen Flächenbedarfs insbesondere für beengte Bereiche. Sie zielt vor allem auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im unmittelbaren Bereich des Baukörpers. Hinzu kommt die allgemeine Steigerung des Grünanteils, gestalterische Aussagen und die Mithilfe bei der Integration dominanter Baukörper in das Landschaftsbild. Aus tierökologischer Sicht kommt die Funktion als Insektenweide und Nahrungsraum für Vögel hinzu.

Da die Fassadenbegrünung für den Naturhaushalt nur von nachrangiger Bedeutung ist, sind es vor allem die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, die die Festsetzung begründen. In der Abwägung mit der Gestaltungsfreiheit des Architekten wird die Vorschrift auf Gebäudeaußenseiten mit geringem Anteil an Öffnungen begrenzt.

Teil C

15 Nachrichtliche Übernahme

Als Nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach
- die Vorgaben des Hessischen Straßengesetzes zu Baufreihaltezonen

Teil D

16 Hinweise

Hingewiesen wird auf

- die Belange des Denkmalschutzes
- die Vorgaben des § 42 Abs. 3 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser

Anlage 1 - Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, Linden (03/2007)

**Anlage 2 - Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 07115-ASS-1, Stand 01.03.2007, FRITZ
Beratende Ingenieure GmbH (sofern beiliegend)**

Impressionen aus dem Plangebiet, Stand 2006

Bild 1:

Usinger Straße. Im Vordergrund rechts zweigt die geplante Verlängerung der Heisterbachstraße ab. Über diesen Anschluss soll langfristig auch das Gewerbegebiet „Am Kellerborn 1. BA“ erschlossen werden.



Bild 2:

Blick von der Rudolf-Diesel-Straße auf die geplante Verlängerung und Anbindung



Bild 3:

Rudolf-Diesel-Straße – Blick in die Robert-Bosch-Straße



Bild 4:

Standort am Rand des Gewerbegebietes „Am Burgacker“
Blick nach Westerfeld



Bild 5:

Ansicht der Bebauung entlag der Robert-Bosch-Straße von der geplanten Anbindung aus.



Bild 6:

Straßenbauarbeiten im Bereich der geplanten Anbindung



Bild 7:

Gewerbebetrieb Adam Hall, Rudolf-Diesel Straße 5

