

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt**

---

### **Vorbemerkung**

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 Entwicklungskonzeptionen<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7,5 ha.

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

---

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

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit der eingeholten Schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Gemeinde Neu-Anspach (u.a. Stadtplanungsamt, Tiefbauamt) sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Hinsichtlich des **Schutzguts Boden** ist die Planung mit Eingriffswirkungen stärkerer Intensität verbunden. Zur Verringerung der Wirkungen enthält der Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen und Hinweise im Hinblick auf das Niederschlagswasser und seine mögliche Verwertung als Brauchwasser bzw. seine Versickerung, zur Befestigung der Stellplätze, Hofflächen, Garagenzufahrten und Rad- und Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise sowie zur Begrünung flach geneigter Dächer. Zur Rückhaltung überschüssigen Niederschlagswassers setzt der Bebauungsplan zudem eine Regenrückhaltefläche fest.
- Im Hinblick auf das **Kleinklima** ist insgesamt davon auszugehen, dass sich etwaige kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens vor allem auf die Gewerbeflächen selbst konzentrieren werden, wo durch den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltdecken mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche sind dagegen nicht zu erwarten.
- Aus Sicht des **Arten- und Biotopschutzes** sind aufgrund der überwiegend nur geringen Wertigkeit des Plangebietes (intensiv genutzte Ackerflächen) nur geringe bis mäßig hohe Eingriffswirkungen zu erwarten.
- Im Hinblick auf das **Landschaftsbild** ist trotz der gegebenen Vorbelastungen aufgrund der leicht exponierten Lage und der Tatsache, dass es im Ergebnis des Bebauungsplans zu einem Zusammenwachsen der Ortslagen von Anspach und Westerfeld kommt, von einer insgesamt erhöhten Bedeutung des bislang unverbauten Bereiches für das Landschaftsbild bzw. im Umkehrschluss von einer erhöhten Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff auszugehen. Über die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften (u.a. 75 m breiter, von Bebauung frei bleibender Korridor) kann das Maß nachteiliger Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden.
- Hinsichtlich des **Umweltbelangs Mensch, Gesundheit und Bevölkerung** beugt der Bebauungsplan bzgl. der nördlich angrenzend vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch die Wahrung eines rd. 75 m breiten, unverbaut bleibenden und durch Gehölze gegliederten Korridors sowie durch die Anlage eines mit Gehölzen zu bepflanzenden Schutzwalls im Süden der ausgewiesenen Fläche für

<sup>2</sup> FRITZ GmbH Beratende Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung: Bericht Nr. 07115-ASS-1, Stand 01.03.2007

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Die zur näheren Untersuchung der Belange des Immissionsschutzes eigens erarbeitete „Schalltechnische Prognose“ gelangt im Ergebnis 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.

- Als **Ausgleich** für das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Defizit sieht die Gemeinde Neu-Anspach die Anrechnung gemeindlicher Ökokontomaßnahmen vor.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:**

- der Hinweis des Amtes für Bodenmanagement Limburg
- der Hinweis auf die bestehenden/geplanten Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG
- die Anregung des Amtes für den ländlichen Raum zur Darstellung eines Wirtschaftsweges

**Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:**

- die Anregung der gesetzlich anerkannten Naturschutzverbände im HTK auf Inanspruchnahme einer anderen, nicht näher bezeichneten Fläche zugunsten der bestehenden Landwirtschaftlichen Flächen

**2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen (ackerbaulichen) Nutzung des Plangebietes auszugehen.

Bei Durchführung der Planung kommt es mittel- bis langfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Umgestaltung des Plangebietes. Insbesondere für das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Boden treten für den betroffenen Ausschnitt Eingriffswirkungen mittlerer bis erhöhter Intensität auf, die über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen teilweise aufgefangen werden können. Die Beeinträchtigungen für die übrigen Umweltbelange halten sich in recht engen Grenzen bzw. können kompensiert werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden in der Offenlage keine Anregungen vorgetragen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der verhältnismäßig geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach in der Sitzung vom 18.06.2007 als Satzung beschlossen.