

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt

Vorbemerkung

Die Stadt 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“ für die durch den Bebauungsplan „Am Kellerborn – 1. Bauabschnitt“ unlängst Planungsrecht geschaffen wurde. Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 19.07.2007 am 26.07.2007 bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig. Plangegegenstand des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt ist unter anderem die Festsetzung einer Vorhaltefläche für Straßenverkehrsflächen. Die Stadt Neu-Anspach hat eine Straßenplanung für den 3. Bauabschnitt der Heisterbachstraße eingeholt. Diese Straßenplanung bildet den Mittelpunkt des hiermit vorliegenden Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt.

Planziel des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt ist es, das Baurecht für den 3. Bauabschnitt der die bestehenden und geplanten Gewerbegebiete anbindenden Verbindungsstraße zwischen der L 3270 und langfristig der K 723 zu schaffen. Besondere Berücksichtigung finden hierbei darüber hinaus die unmittelbar angrenzenden Flächen, deren Nutzung und deren Eignung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7,71 ha.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Heisterbachstraße“ 3. 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. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

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

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Neu-Anspach sowie eine „Verkehrsuntersuchung Zubringerstraße Gewerbegebiete Neu-Anspach-Ost“ (08.07.2007, mocisty, Wiesbaden), ein Geotechnisches Gutachten zum Projekt „Verlängerung Heisterbachstraße 3. BA Neu-Anspach (04.07.2007, GEO-CONSULT, Büdingen) und ein „Gutachten zu den Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Heisterbachstraße, 3. Bauabschnitt, Neu-Anspach (13.02.2008, TÜV Süd) sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Heisterbachstraße“ 3. Bauabschnitt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

- Der Verlauf der Heisterbachstraße, 3. BA wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kellerborn“ 1. Bauabschnitt über eine Vorhaltefläche für die Straßenverkehrsplanung vorbereitet. Im Verlauf der rd. 650 m langen Trasse werden überwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen. Notwendig wird daneben die Querung einer kleinräumigen – ebenfalls von Ackerflächen eingenommenen - zum Häuserbach entwässernden Eintalung (Eisenbach). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans endet unmittelbar vor der nördlich anschließenden Häuserbachaue und umfasst eine Fläche von rd. 7,7 ha.
- Hinsichtlich des **Schutzguts Boden** ist die Planung einerseits mit Eingriffswirkungen stärkerer Intensität verbunden. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Neuversiegelungen durch Straßenflächen und untergeordnet auch landwirtschaftliche Wege, Fuß- und Radwege sowie Gewerbebebauung belaufen sich auf insgesamt rd. 1,4 ha. Andererseits wird über die festgesetzten Ausgleichsflächen auf einer Fläche von rd. 3,2 ha eine Extensivierung der Bodenbewirtschaftung (Umwandlung von Acker auf Auenstandorten in Uferstrandstreifen und Grünland sowie Vorgaben zur extensiven Bewirtschaftung vorhandenen bzw. zu entwickelnden Grünlands) erzielt.
- Der zu querende **Eisenbach** stellt sich als ausgebautes und begradigtes Gewässer dar. Die im Zuge der Planung vorbereiteten Eingriffe beschränken sich auf einen rd. 24 m langen Abschnitt. Die Länge der künftig unterhalb des Straßenkörpers verlaufenden Fließstrecke beträgt rd. 20 m. Die genaue Art der Querung Straße/Gewässer wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht geregelt. Die entsprechend erforderlichen Vorgaben bleiben explizit dem noch durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. In den übrigen in den Geltungsbereich aufgenommenen Abschnitten soll der Bach einer Renaturierung zugeführt werden. Die zu renaturierenden Abschnitte umfassen eine Fließstrecke von insgesamt rd. 340 m.
- Im Hinblick auf das **Kleinklima** ist insgesamt davon auszugehen, dass sich etwaige kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens in engen Grenzen halten werden. Die im Rahmen des Bebauungsplans offen gehaltene Eisenbachniederung wird als Kaltluftentstehungsgebiet und -ableitungsbahn weiterhin ausgleichende bzw. positive Wirkungen für das Kleinklima der angrenzenden vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen entfalten.

Für den westlich der Straßentrasse gelegenen Teil der Niederung sind jedoch auch kaltluftstauende Wirkungen durch den künftigen rd. 4 m hohen Straßendamm zu erwarten. Allerdings bilden die westlich der Trasse gelegenen Niederungsflächen immer noch einen rd. 2,4 ha großen klimawirksamen Ausgleichsraum. Daneben tragen die entlang der Straße vorgesehenen Pflanzungen durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen auf das Kleinklima und die Lufthygiene bei.

- Aus Sicht des **Arten- und Biotopschutzes** wird die zu querende Eisenbachaue in ihrem derzeitigen Wert aufgrund der nicht standortgerechten Ackernutzung stark eingeschränkt. Beeinträchtigungen von Biotopstrukturen beschränken sich hier weitgehend auf den etwa 24 m breiten durch die Straßentrasse beanspruchten Bereich des Gewässerlaufes einschließlich seines Uferstauden- und Gehölzsaumes. Zur Minimierung von Eingriffswirkungen beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach, das Kreuzungsbauwerk Gewässer/Straße nicht mit einer „klassischen“ Verrohrung, sondern mit einem Maulprofil herzustellen. Insgesamt wird die kleinräumige Niederung durch die Umsetzung der vorliegend geplanten Ausgleichsmaßnahmen jedoch erheblich aufgewertet. Bei den im übrigen im Geltungsbereich vorhandenen Biotoptypen (intensiv genutzte Ackerflächen, straßenbegleitende halbruderale Gras- und Staudenfluren, artenarme Wegräume, Intensivgrünland) handelt es sich um allgemein verbreitete Vegetationstypen ohne größere floristische oder vegetationskundliche Bedeutung. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind insgesamt aufgrund der überwiegend nur geringen Wertigkeit des Plangebietes nur geringe bis mäßig hohe Eingriffswirkungen zu erwarten.
- Im Hinblick auf das **Landschaftsbild** wirken im Untersuchungsgebiet starke Vorbelastungen, die die verbliebenen Landschaftsbildfunktionen stark überprägen. Wirksam werden in diesem Zusammenhang insbesondere die von Gewerbebebauung geprägten Ortsränder von Anspach und Hausen-Arnsbach, entlang derer sich der geplante Trassenverlauf erstreckt. Hinzu kommen auch östlich der Trasse bereits rechtskräftig geplante Gewerbeflächen (Bebauungsplan „Am Kellerborn, 1. Bauabschnitt), welche zu einer weiteren Vorbelastung sowie künftiger Sichtverschattung des betroffenen Bereiches führen. Zur Einbindung der Straße in die Landschaft bzw. die vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Gehölzpflanzungen vor. Im Bereich der Ausgleichsflächen werden zudem die Renaturierung des Eisenbachs in Verbindung mit der Anlage beidseitiger Uferstrandstreifen sowie die vorgesehenen Anpflanzungen von autotypischen Gehölzgruppen und autotypischen Einzelbäumen aufwertende Wirkungen für das Landschaftsbild und seine Erlebniswirksamkeit hervorbringen.
- Hinsichtlich des **Umweltbelangs Mensch, Gesundheit und Bevölkerung** wird eingriffsmindernd wirksam, dass das Plangebiet an vorhandene und geplante Gewerbegebiete grenzt, während Wohn- oder Mischgebiete nicht unmittelbar vorhanden sind. Im Hinblick auf die Erholungsnutzung besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Lage im unmittelbaren engen räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen und geplanten Gewerbebeständen ebenfalls keine besondere Funktion.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter** werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen.
- Die **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz** ergibt für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans „Heisterbachstraße, 3. BA“ aufgrund der umfangreich in den Geltungsbereich aufgenommenen Ausgleichsflächen gemäß der nach KV vorgenommenen Bilanzierung eine positive Veränderung des Biotopwertes um 298.475 Punkte. Ausgleichend wirken insbesondere die großflächig im Bereich der Eisenbachaue festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Vorgesehen sind hier eine Renaturierung des Eisenbachs auf einer Fließstrecke von rd. 340 m, die Anlage von bachbegleitenden 5 m breiten Uferrandstreifen sowie die Umwandlung der bisher im Niederungsbereich nahezu durchgängig betriebenen Ackernutzung in extensive Grünlandnutzung. Mit dem Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises könnten die überschüssigen Punkte, die einem Anteil von rd. 1,75 ha der vorliegend umzuwandelnden Ackerflächen entsprechen, dem städtischen Ökokonto angerechnet und zukünftigen anderweitigen Eingriffen (wie etwa dem künftigen 4. Bauabschnitt der Heisterbachstraße) als Ausgleich zugeordnet werden.

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 Stadtverordnetenversammlung 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 und
- die Hinweise auf die bestehenden Versorgungsleitungen der Süwag

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

Die Stadt Neu-Anspach verfolgt seit Mitte der 1990er Jahre die Konzeption, durch die Verlängerung der Heisterbachstraße einen Lückenschluss zwischen den überörtlichen Verkehrswegen herbeizuführen, um die bestehenden und langfristig geplanten Gewerbegebiete besser anzubinden. In diesem

Zusammenhang wurden Variantenuntersuchungen zum künftigen Straßenverlauf durchgeführt, auf deren Basis die Straßenplanung seit einigen Jahren sukzessive umgesetzt wird.

Der im vorliegenden 3. Bauabschnitt gewählte Trassenverlauf orientiert sich eng an den bestehenden Gewerbegebieten und berücksichtigt in seinem östlichen Bereich zudem das hier in Richtung Westerfeld anschließende, bereits rechtskräftig geplante Gewerbegebiet „Am Kellerborn, 1. BA“. Der Trassenverlauf in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen bzw. geplanten Vorbelastungen kann damit aus landschaftspflegerischer Sicht als optimiert betrachtet werden.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist für den westlichen Teil der Trasse einschließlich der Eisenbachniederung mit einer Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen (ackerbaulichen) Nutzung auszugehen. Für den östlichen Teil ist zu erwarten, dass die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kellerborn, 1. BA“ festgesetzte „Vorhaltefläche für die Straßenverkehrsplanung“ im Rahmen einer Bebauungsplan-Änderung den Gewerbegebietsflächen zugeschlagen werden würde.

Bei Durchführung der Planung kommt es mittelfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Verlängerung der Heisterbachstraße bis unmittelbar südlich der Häuserbachau. Die Eingriffswirkungen halten sich aufgrund der insgesamt starken Vorbelastungen in recht engen Grenzen und können über die integrierten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der 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 Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in der Sitzung vom 01.09.2008 als Satzung beschlossen.