

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan

„Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Stadt Neu-Anspach und Gießen im Mai 2025

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Abwasserverband Oberes Usatal (13.12.2024) (über Dahlem Ingenieure)
BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.v. (02.12.2024)
Deutsche Telekom Technik GmbH (25.11.2024)
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken ((02.12.2024)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (27.11.2024)
Landratsamt Hochtaunuskreis, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (10.12.2024)
NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH (19.11.2024)
Herrn Berthold Götz, Ortslandwirt, Hauptstraße 20, 61267 Neu-Anspach (23.08.2024)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 (11.12.2024)
Regierungspräsidium Darmstadt KMRD (04.12.2024)
Regionalverband Frankfurt Rhein Main (13.12.2024)
Stadt Neu-Anspach, Verwaltungsbehördenbezirk, Ordnungsbehördenbezirk Neu Anspach (21.11.2024)
Syna GmbH (17.12.2024)

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn (12.12.2024)
Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (18.11.2024))

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

Allgemeiner Deutsche Fahrradclub, ADFC Usinger Land e.V.
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Regionalbereich West
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte
Finanzamt Bad Homburg
Fraport AG
Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten
Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
Gemeindevorstand der Gemeinde Weilrod
Hessen Forst, Forstamt Weilrod
Hessische Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz e.V.
IHK Frankfurt am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Veterinärwesen und Verbraucherschutz

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege WI
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie WI
Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung
Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft
Magistrat der Stadt Bad Homburg
Magistrat der Stadt Usingen
Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Hochtaunus, Gruppe Wehrheim
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verband Hessischer Sportfischer e.V.
Verkehrsverband Hochtaunuskreis
Vodafone Hessen GmbH & Co. KG, Zentrale Planung
Wanderverband Hessen.e.V.
Wasserbeschaffungsverband Usingen
Zweckverband Naturpark Taunus

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

- 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.
 - 5.
 - 6.
 - 7.
 - 8.
 - 9.
 - 10.
- 

DAHLEM Beratende Ingenieure · Poststraße 9 · 64293 Darmstadt

Abwasserverband Oberes Usatal
Herr Otto
An der Kläranlage
Friedrichsthaler Str. 4

61250 Usingen

Ihr Zeichen

Unser Zeichen/Datum
LEI 13.12.2024
15279 – 740

Abwasserverband Oberes Usatal
Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach –Bebauungsplan „Westerfeld West“ 3. -5.
Bauabschnitt“ – Vorentwurf
Hier: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Otto,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 18.11.2024.

1.

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt gemeinsam mit der Adam Hall Group den 3. und 4. Bauabschnitt des Plangebietes „Westerfeld West“ sowie den Bereich des Bebauungsplans „Am Kellerborn, 2.BA 1. Änderung (Michelbacher Straße) zu erweitern und wohnbaulich zu entwickeln. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche in der Flur 4 (Bereich „Am Wallborn“) der Flurstücke 137, 138 und 139 sowie 142/1, 477 und 481 teilweise. Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rund 3,96 ha. [1]

Das städtebauliche Konzept sieht auf einer (Wohnbau-)Fläche von rd. 2,3 ha überwiegend eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die durch zwei Reihenhaushausgruppen sowie Geschosswohnungsbau abgerundet wird. Im Plangebiet sollen rd. 42 WE/ha bzw. 125 WE realisiert werden. [1]

DAHLEM Beratende Ingenieure
GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG
Poststraße 9 · 64293 Darmstadt
Tel.: +49 (0) 6151.8595-0
Fax: +49 (0) 6151.8595-99
rhein-main@dahlem-ingenieure.de
www.dahlem-ingenieure.de
UST-ID DE 203134982
HRA Essen 6715

Geschäftsstellen
Essen
Rhein-Main
Berlin
Tochtergesellschaften
Montenegro

Geschäftsführung
Dr.-Ing. Jan-Gregor Dahlem
Dipl.-Ing. Mathias Kliffmann
Betriebswirt Jörg Müller

Bankverbindungen
Sparkasse Essen
IBAN: DE36 3605 0105 0000 2173 98
BIC: SPSEDE33XXX
Commerzbank Essen
IBAN: DE82 3608 0080 0420 6265 00
BIC: DRESDEFF360
Sparkasse Darmstadt
IBAN: DE16 5085015000 04005279
BIC: HELADEF10AS



Datenschutz
<https://www.dahlem-ingenieure.de/datenschutz/erklarung>
Zertifizierung
DIN EN ISO 9001:2015

Abwasserverband Oberes Usatal (13.12.2024) (über Dahlem Ingenieure)

Beschluss

3

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Neu Anspach: Bebauungsplan „Westerfeld West, 3 – 5 Bauabschnitt“ – Abw. § 3(1) und § 4(1) BauGB



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Westerfeld West" 3. -5. Bauabschnitt [1]

2.

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser soll an das Entwässerungssystem des 2. Bauabschnittes angeschlossen und darüber in den Abwasserverbandskanal eingeleitet werden. Das Oberflächen-/Regenwasser wird ebenfalls an den 2. Bauabschnitt angeschlossen und über das bestehende Rückhaltebecken in den Vorfluter (Arnsbach) eingeleitet.

Das geplante Vorhaben sieht Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächen-/ Regenwasserabflusses (wasserdurchlässige Ausbildung der Oberflächen von Stellplätzen etc., Vorgaben zur Oberflächenbefestigung, Prüfung der Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünung) vor. Der dann noch verbleibende Abfluss wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken (wir nehmen an es handelt sich um das RRB Westerfeld West an der Straße Am Bächweg) zugeführt.

Die Planung der Ver- und Entsorgung wird parallel zum Aufstellungsverfahren durchgeführt [1].

3.

In Schmutzfrachtberechnung (SFB) 2022 wurde das Plangebiet (T_NA_WestP1, siehe Abbildung 2) mit einer Fläche von 2,84 ha berücksichtigt und liegt damit in der Größenordnung der im Bebauungsplan genannten 2,3 ha Wohnbaufläche zzgl. 0,5 ha Straßenflächen. Die befestigte Fläche ist für die Schmutzfrachtberechnung aufgrund des gewählten Entwässerungssystems letztlich irrelevant. Der Oberflächenabfluss wird weder über die Regenentlastungsanlagen im Mischsystem noch zur Kläranlage geleitet.

Wichtig ist hingegen der zu erwartende zusätzliche Schmutzwasserabfluss. In der SFB wurde von zus. 190 Einwohnern ausgegangen (hierbei wurde von einem Umzug von Einwohnern aus dem bestehenden Siedlungsgebiet ausgegangen). Aufgrund der im B-Plan genannten Anzahl von 125 Wohneinheiten im Planungsgebiet ist mit mehr Einwohnern zu rechnen. Der Trockenwetterabfluss des Einzugsgebietes T_NA_WestP1 fließt in der SFB über keine Regenentlastungsanlage im Mischsystem und hat damit keine Auswirkung auf das Entlastungsverhalten (siehe Abbildung 3).

DAHLEM Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG · Poststraße 9 · 64293 Darmstadt · Tel.: +49 (0) 6151.8595-0

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Zusammenfassung ist zutreffend.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

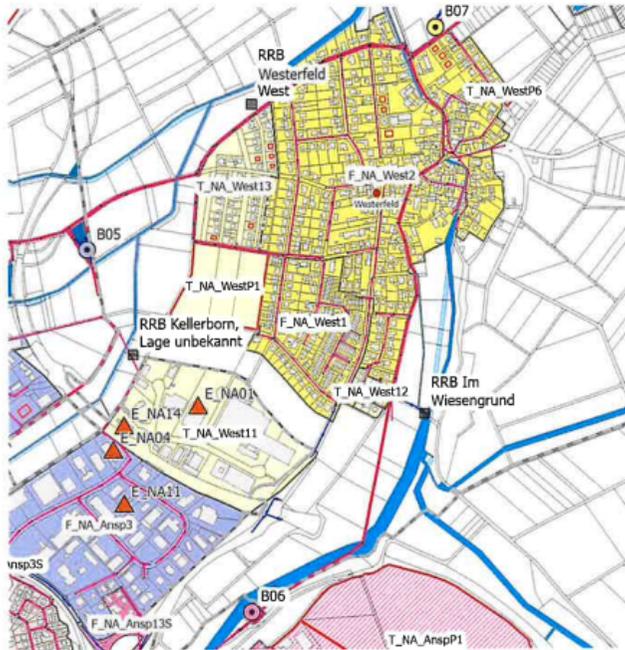


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Übersichtslegeplan der Schmutzfrachtberechnung 2022 „Einzugsgebiete und Sonderbauwerke, Prognose-Zustand“ [2]

4.

In Kapitel 10.5 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht folgender Absatz „Die Erschließung des Gebietes grundsätzlich Bestand. Die bestehenden Anlagen in der Michelbacher Straße wurden bis zum Plangebiet ausgebaut. Durch die vorgesehenen Modifikationen wird die gesamte Erschließungssituation nicht berührt. Das Grundstück wurde in der bisherigen SMUSI - Prognose Berechnung berücksichtigt und der Trenngebiet Fläche T254 „Michelbacher Straße Süd“ zugeordnet und an das Regenüberlaufbecken „Westerfeld“ B07 angeschlossen.“

Wir nehmen an, dass hier auf die inzwischen nicht mehr aktuelle Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2014 von der Arbeitsgemeinschaft „Dr.-Ing.- F. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft mbH/ SYDRO Consult GmbH“ bzw. weitere darauf aufbauende Überrechnungen aus den Jahren 2018 und 2019 Bezug genommen wird. Seit 2022 liegt eine neue Schmutzfrachtberechnung vor [2], die mit dem RP Darmstadt abgestimmt worden ist.

- ⇒ Wir bitten im weiteren Verfahren diese oben aufgeführte Formulierung, die sich auf eine älteren Planungsstand und auf eine veraltete Schmutzfrachtberechnung bezieht, rauszunehmen.
- ⇒ Der Satz „Die bestehenden Anlagen in der Michelbacher Straße wurden bis zum Plangebiet ausgebaut“ widerspricht der Aussage, dass der Schmutzwasserkanal und das Oberflächen-/

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluss der Entwässerungsplanung werden die relevanten Flächendaten an den Abwasserverband übermittelt, damit dies in eine neue SMUSI Berechnung eingepflegt werden kann.

Anhand der derzeitigen Bilanzierung der Flächen ergibt sich eine sehr geringe Erhöhung der Flächen, welche keine Auswirkungen auf das Gesamtsystem hat.

Regenwasser an das Entwässerungssystem des 2. Bauabschnittes angeschlossen wird. In der Michelbacher Straße befindet sich unseres Kenntnisstands nach ein Mischwasserkanal. Wir bitten im weiteren Verfahren um Klarstellung. Dies könnte mit einem Planausschnitt der vorhandenen Kanalisation des 2. Bauabschnitts und der Markierung bzw. Nennung der Anschlusschächte erfolgen.

- ⇨ Es sollte auf die neue Schmutzfrachtberechnung Bezug genommen werden, sofern dies erforderlich ist. In der Prognose-Berechnung dieser aktuellen Schmutzfrachtberechnung 2022 ist das Bebauungsplangebiet als Gebiet T_NA_WestP1 enthalten.

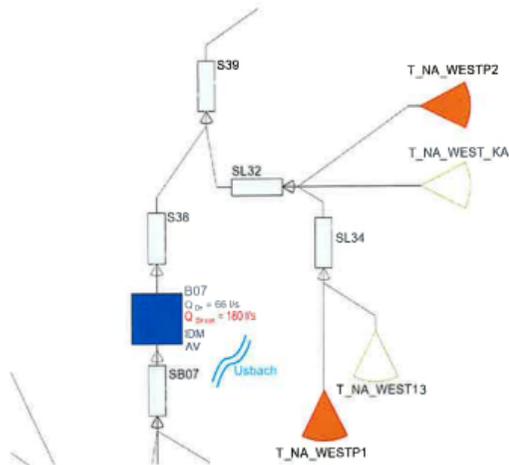


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Systemlogik der Schmutzfrachtberechnung 2022 [2]

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Planung als Trennsystem und die Ableitung des Schmutzwasserabflusses über den Verbandssammler am RÜB B07 vorbei direkt zur Kläranlage Usingen/ Kransberg (AV Oberes Usatal) keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Schmutzfrachtberechnung bestehen.

Für den Verbandssammler und vor allem die Kläranlage ist es essentiell, dass in den Schmutzwasserkanal wirklich nur Schmutzwasser und keinerlei Oberflächenabflüsse, Drainagen etc. angeschlossen werden.

Wir hoffen, Sie ausreichend informiert zu haben und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr.-Ing. Ulla Leinweber
Stellv. Projektbereichsleiterin



ppa. Dr.-Ing. Fabio Pressinotti
Geschäftsstellenleiter

Quellen

[1] Bebauungsplan und Begründung zum Bebauungsplan „Westerfeld West“ 3. -5. Bauabschnitt, Plan ES, Gießen, Planstand September 2024 mit Änderungen vom Oktober 2024

[2] Dr. Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden: „Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Usingen/ Kransberg, 2022 (Plan 15084-01-09/ Plan 15084-01-10)

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
z. H. Frau Nicole Junkert
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Vorab: beteiligungsverfahren@plan-es.com
christiane.gebert-dohrmann@neu-anspach.de

BUND für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.
Friends of the Earth Germany
BUND Landesverband Hessen e.V.,

Absender dieses Schreibens:

OV Usingen-Neu-Anspach
bund.usingen-neu-anspach@bund.net
www.bund-hochtaunus.net

Wolfgang Wagner
Sprecher
Frank Weppner
Sprecher

bund.usingen-neu-anspach@bund.net

Eschbacher Str.18d
61267 Neu-Anspach

Fon 06081 – 16475
Fax 06081 – 16038
Mobil 0173 – 3252092

Neu-Anspach, 02.12.2024

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag und Namen des BUND Hessen e.V. haben wir gegenüber der vorgelegten Planung nachfolgende Anmerkungen:

Vorbemerkungen:

1. Flächensparen heißt, weniger Flächen für Siedlungen und Verkehr zu beanspruchen und Böden zu erhalten. Mit innovativen Konzepten sollen Flächen umweltschonend und effizient genutzt werden. Im Fokus stehen die Flächen für Wohnen, öffentliche Zwecke, Handel, Gewerbe, Industrie, Freizeit und Sport sowie für den Land-, Wasser- und Luftverkehr.

Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2022 wurde täglich eine Fläche von ca. 56 Hektar neu ausgewiesen.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Seite 1 von 3

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (02.12.2024)

Beschluss [REDACTED]

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung zur zurückhaltenden Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke im Sinne des Flächenspargebots gemäß § 1a BauGB wird in ihrer grundsätzlichen Zielsetzung ausdrücklich geteilt. Der schonende Umgang mit Grund und Boden stellt eine zentrale Zielvorgabe der Bauleitplanung dar – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bundesweiten Flächeninanspruchnahme, die laut Umweltbundesamt im Jahr 2022 täglich etwa 56 Hektar betrug und damit noch deutlich über dem Zielwert der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (30 ha/Tag) liegt.

Im konkreten Fall handelt es sich jedoch um eine langfristig vorbereitete Siedlungsentwicklung, die u.a. auch im Stadtentwicklungskonzept „Neu-Anspach Perspektiven 2040“ verankert ist. Die Entwicklung des Gebiets „Westerfeld-West“ erfolgt schrittweise seit vielen Jahren und basiert auf einem realen und dokumentierten Wohnraumbedarf. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, sind die Potenziale zur Innenentwicklung in Neu-Anspach weitgehend ausgeschöpft. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter dem empfohlenen Schwellenwert von 2 %, was die Notwendigkeit zusätzlicher Wohnbauflächen im Außenbereich begründet.

Hinzu kommt, dass die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich bereits überwiegend reserviert wurden. Die planungsrechtliche Umsetzung folgt somit nicht spekulativen Zielen, sondern konkret bestehenden Verträgen und der Erwartung einer absehbaren baulichen Realisierung.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen wurde im Vergleich zu früheren Planungsständen zudem die Wohndichte erhöht (42 WE/ha statt vormals 35 WE/ha), womit ein effektiverer Flächeneinsatz im Rahmen der Regionalplanung für verstädterte Bereiche erreicht wird. Das Plangebiet ist zudem an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und integriert eine kompakte Bauweise mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Geschosswohnungsbau sowie Maßnahmen zur klimafreundlichen Energieversorgung.

Die Stadt Neu-Anspach wird sich auch weiterhin am Ziel orientieren, Flächen möglichst umweltschonend, effizient und ortsverträglich zu nutzen und die Innenentwicklung vorrangig zu prüfen, bevor neue Siedlungsflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Die Bundesregierung hatte sich deshalb im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 Hektar pro Tag zu verringern. Hiervon sind wir im Jahr 2024 weit entfernt. Es obliegt den Kommunen, hier nachzubessern.

Zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag:

2. Im Süden schließt anders als aufgeführt zurzeit kein Gewerbegebiet an, sondern ein Gebiet mit einer artenreichen Vegetation auf einem brachliegenden Ackerland. Dieses Gebiet wurde für eine Artenschutzmaßnahme als Ausgleichsfläche angelegt und muss entweder erhalten bleiben oder als Ausgleichsmaßnahme zusätzlich zur Ausgleichsmaßnahme, die durch die Bebauung notwendig wird, berücksichtigt werden.

An dem an der Feuchtwiese anschließenden Erlenbach brütet die Wasseramsel.

Wochenstuben der Zwergfledermaus sind an Häusern der Eschbacher Straße vorhanden.

Zum Umweltbericht:

3. Aufgrund der schlechten Erfahrung mit der Obstbaumreihe zwischen den Häuserreihen Lavendelweg und Salbeiweg empfehlen wir, statt der Obstbaumreihe eine Vogelschutzhecke mit Wildobst anzulegen. Diese ist zudem weit weniger pflegeintensiv. Die dauerhafte Pflege wird von der Stadt auch bei anderen Streuobstmaßnahmen bisher nicht geleistet. Zudem werden die Obstbäume bei Nutzung der Fläche durch die Anwohner immer wieder beschädigt. Streuobst kann u.E. nur außerhalb von Ortschaften angepflanzt werden, ohne Schaden zu nehmen.
4. Bei der Beleuchtung zeigen neuere Untersuchungen, dass ein Wert von bis zu 2.200 K in Amber ökologisch am sinnvollsten ist. Außerdem darf es in den Gärten keine anlasslose Gartenbeleuchtung geben.
5. Zusätzlich zu den Bepflanzungsvorgaben der Privatgärten würden wir eine „Wilde Ecke“ von ca. 3 – 5 qm begrüßen.
6. Das geplante Baugelände erstreckt sich bis nahe an die Retentionsfläche des Eisenbaches. Aufgrund der in den letzten Jahren zugenommenen Starkwetterereignissen und damit verbundenen Überschwemmungen empfehlen wir hier Vorsorge in Form von weiteren Versickerungsflächen zu treffen. Die Erfahrungen zeigen, dass Regenrückhaltebecken etc. hier keine ausreichende Sicherheit bieten. Vergangene Starkregenereignisse haben gezeigt, dass Wasser vor allem in der Fläche gehalten werden muss, auch damit die Kanalisation nicht überfordert wird. Das Risikogebiet wird sich erheblich erweitern.
7. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sollte überarbeitet werden, da einige Ist-Zustände fehlerhaft dokumentiert wurden und evtl. eine andere Gestaltung der öffentlichen Fläche vorgenommen wird. Da die Begrünung der privaten Dachflächen mit aufgelistet wurde, muss es hier eine Überprüfung und gegebenenfalls die Forderung nach einer Nachbesserung geben. Für die Differenz muss die Planung noch nachgereicht werden.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussage ist korrekt, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird dahingehend angepasst, dass brachliegendes Ackerland gefolgt von Gewerbebetrieben an die Planung angrenzen. Die betroffene Ausgleichsfläche auf Flurstück 481 der Flur 4 Gemarkung Westersfeld wird bei der Ausgleichsplanung hinreichend berücksichtigt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An der vorgesehenen Pflanzung einer Baumreihe festgehalten, da diese – anders als eine Hecke – zur Durchgrünung, Aufenthaltsqualität und offenen Gestaltung des Wohnumfelds beiträgt. Eine Hecke würde an dieser Stelle eher eine trennende Wirkung entfalten. Im weiteren Planungsverlauf wird geprüft, ob eine standortangepasste Auswahl robuster Baumarten oder eine Kombination mit Blühsträuchern sinnvoll ist, um Pflege und Nutzungsanforderungen besser in Einklang zu bringen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist die Aussage richtig, die Festsetzung wird auf max. 2.700 Kelvin reduziert. Eine anlasslose Gartenbeleuchtung wird im Eigenverantwortungsbereich der jeweiligen Grundstücksbesitzer gesehen und nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

In den Bebauungsplan-Entwurf wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen:
Auf jedem Grundstück ist eine Fläche von mindestens 3 m² als naturnaher Bereich („Wilde Ecke“) anzulegen und dauerhaft in extensiver Pflege zu belassen (z. B. Wildstauden, Totholz, Steinhaufen, Sukzessionsfläche).

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die zunehmende Häufigkeit von Starkregenereignissen und die damit verbundenen Risiken für angrenzende Bereiche, insbesondere im Umfeld der Retentionsfläche des Eisenbaches, wird zur Kenntnis genommen
Fachlich ist jedoch klarzustellen, dass die Ursache für Überflutungen bei Starkregenereignissen nicht in einer Überlastung der Kanalisation im engeren Sinne liegt, da diese Systeme – entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik – auf eine Planungsjährlichkeit von 3 bis 5 Jahren ausgelegt sind und bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ohnehin nicht alle Wassermengen aufnehmen können. Die auftretenden Wassermassen stammen in solchen Fällen überwiegend aus den natürlichen Einzugsgebieten (z. B. oberflächennahem Zufluss aus Hanglagen), nicht aus dem Kanalnetz selbst.

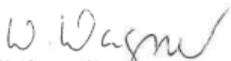
Die Möglichkeit, im Plangebiet eine flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers umzusetzen, wurde im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens geprüft. Aufgrund der dort festgestellten ungünstigen Bodenverhältnisse (geringe Durchlässigkeit) ist eine flächige Versickerung nicht realisierbar. Aus diesem Grund erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem mit gedrosselter Einleitung in ein vorhandenes Regenrückhaltesystem. Die Bemessung erfolgt unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben. Die Vorgaben werden im Zuge der parallel zur Bauleitplanung durchgeführten Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Zu 7.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Zur Entwurfsfassung wird die Bilanz entsprechend des Planungsfortschritts überarbeitet und angepasst. Die Bestandsbewertung wird entsprechend dem rechtlichen Voreingriffszustand geprüft und falls erforderlich angepasst.

8. Das in Zisternen aufgefangene Regenwasser sollte nicht nur zur Gartenpflege, sondern auch als Brauchwasser für z.B. Toilettenspülung genutzt werden. Daher müssen die Zisternen in ausreichender Größe geplant werden.
9. Weiterhin wurde vergessen, im Plan den Fußweg zwischen den Gärten der Eschbacher Straße und dem neuen Baugebiet einzupflegen. Dieser muss natürlich fortgeführt werden, wie es in den ersten Bauabschnitten Westerfeld-West geschehen ist.
10. Nicht genutzte Außenflächen sollten mit Regiosaatgut eingesät und extensiv gepflegt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Wolfgang Wagner
(Sprecher)


Frank Weppner
(Sprecher)

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung von Zisternen im Bebauungsplan ist möglich. Hier gilt jedoch die aktuelle, letztes Jahr erneuerte Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach.

Die konkrete Nutzung des gespeicherten Regenwassers – etwa im Rahmen eines Hauswasserwerks – kann jedoch nicht verbindlich festgesetzt werden und ist auch nicht in allen Fällen technisch oder wirtschaftlich sinnvoll. Eine verpflichtende Nutzung als Brauchwasser scheidet daher aus.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die fehlende Darstellung des Fußwegs wird zur Kenntnis genommen. Der Weg wurde im Rahmen der Planung nicht übersehen, sondern bewusst – u.a. aus Gründen der Sicherheit und der Rücksichtnahme auf bestehende Nachbarschaften – nicht festgesetzt.

Im Zuge der Abstimmung mit den Anliegern im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 11.03.2025 wurde ein Kompromiss gefunden: Das Baufenster wird künftig einen Abstand von 5 m zur östlichen Grundstücksgrenze einhalten. Um eine ausreichende Bebaubarkeit zu sichern, wird der Abstand zur Straße gleichzeitig von 6 m auf 5 m reduziert. Damit bleibt die fußläufige Durchlässigkeit zwar eingeschränkt, die Belange der angrenzenden Grundstücke und der künftigen Nutzbarkeit werden aber angemessen berücksichtigt.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt

Beteiligungsverfahren | PlanES
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
Deutschland

Dennis Meißner | Südwest – Frankfurt
Dennis.Meissner@telekom.de
25.11.2024 | **Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld; Bebauungsplan
"Westerfeld West, 3. - 5. Bauabschnitt"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 15.11.2024 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme

1. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Trasse im südlichen Bereich) der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

2. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Freundliche Grüße

i. A.

Dennis Meißner Digital signiert von
Dennis Meißner
Datum: 2024.11.25
08:47:47+01'00'

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 147 - 149, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (25.11.2024)

Beschluss

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

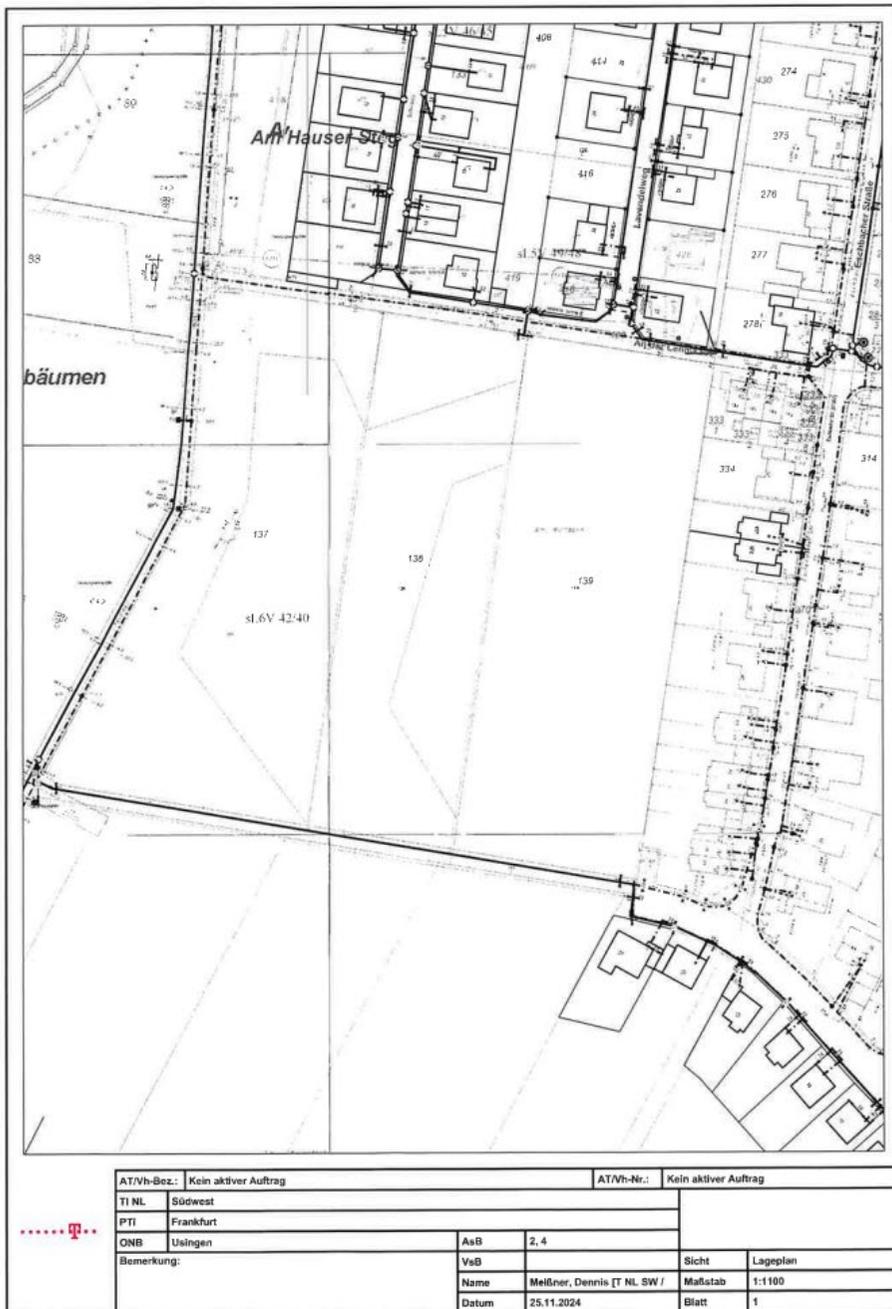
Im Rahmen der Koordinierungsplanung werden alle Leitungsverläufe im Bestand ermittelt und gegebenenfalls durch Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsträger gesichert, sofern diese künftig außerhalb der öffentlichen Verkehrsanlagen verlaufen sollten.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird frühzeitig in die Ausführungs- und Koordinierungsplanung einbezogen, um gemeinsam eine Lösung zu finden, die von allen Beteiligten mitgetragen werden kann.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes, so dass das vorliegende Aufstellungsverfahren ohne Zeitversatz fortgeführt werden kann.

Stadt Neu-Anspach: Bebauungsplan „Westerfeld West, 3 – 5 Bauabschnitt“ – Abw. § 3(1) und § 4(1) BauGB



/Anlage



Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken

Plan ES
Frau Elisabeth Schade
- Alte Brauereihöfe -
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Bearbeitung: Dieter Petersberg
Telefon: +49 (681) 38977-128
Telefax: +49 (681) 38977-9671
E-Mail: PetersbergD@eba.bund.de
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 02.12.2024

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
55128-551pt/095-8236#011

EVH-Nummer: 256039

Betreff: (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld; Bebauungsplan "Westerfeld West, 3. - 5. Bauabschnitt"
Bezug: Ihr Schreiben vom 15.11.2024, Az. Frau Schade / Frau Baumann, beteiligungsverfahren@plan-es.com
Anlagen: 0

Sehr geehrte Frau Schade,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 15.11.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

1. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Das in Rede stehende Vorhaben betrifft die Eisenbahnstrecke 9374.

Hausanschrift:
Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken
Tel.-Nr. +49 (681) 38977-0
Fax-Nr. +49 (681) 38977-9671
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken (02.12.2024)

Beschluss [REDACTED]

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Neu-Anspach: Bebauungsplan „Westerfeld West, 3 – 5 Bauabschnitt“ – Abw. § 3(1) und § 4(1) BauGB

2.

Diese ist eine nicht bundeseigene Eisenbahn. Diese unterliegt nicht der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes, sondern dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. III, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (Ansprechpartner: Herr Kraatz, Telefon-Nr.: 06151/12-5592, E-Mail-Adresse: Christoph.Kraatz@rpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Petersberg
(elektronisch in DOWEBA)

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde an dem vorliegenden Aufstellungsverfahren beteiligt. Der angesprochene Fachdienst hat keine Stellungnahme abgegeben. Ungeachtet dessen wird es im weiteren Verfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3227, 65022 Wiesbaden

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

per Mail an:
beteiligungsverfahren@plan-es.com

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2024-040906
Bearbeiter/in Ruth Schreiner
Telefon (0611) 765 3816
Fax (0611) 765 3900
E-Mail ruth.schreiner@mobil.hessen.de
Datum 27. November 2024

**Bauleitplanung der Stadt Neu Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt“
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Ihre E-Mail vom 15.11.2024
Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Frau Braumann,

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 15.11.2024 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

1. Das neue Baugebiet soll mittelbar innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landesstraße (L) 3270 angeschlossen werden. Der o. g. Bebauungsplan umfasst oder tangiert keine klassifizierte Straße, die sich in der Straßenbaulast von Hessen Mobil befindet.

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Neu Anspach bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung bestehen in Bezug zu der oben genannten Bauleitplanung keine Bedenken. Ich weise an dieser Stelle jedoch darauf hin, dass bei weiteren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen oder Nachverdichtungskonzepten der Stadt Neu Anspach im Nahbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte des übergeordneten, klassifizierten Straßennetzes überprüft werden muss. Wir bitten daher um weitere Beteiligung von Hessen Mobil in entsprechenden Bauleitplanungsverfahren.

II. Hinweise:

2. Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (27.11.2024)

Beschluss [REDACTED]

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

3. Bitte nutzen Sie für Beteiligungsverfahren folgendes Funktionspostfach: Strassenverwaltung.rhein-main@mobil.hessen.de (Anlagen bis max. 20 MB pro Mail möglich). Wir bitten darum, umfangreiche Unterlagen über einen Down-Load-Link bzw. in gezippter Form zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sterzel
Florian

Digital
unterschrieben von
Sterzel Florian
Datum: 2024.11.27
07:36:52+0100

Zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS

FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG
- UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE -

Eingang PlanES

11. DEZ. 2024



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Vorab per e-mail

Herr Dietrich Rössel

Nehringstraße 2
1. OG, Raum 7

Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08 / 532

10. Dezember 2024

Bauleitplanung der Stadt: Neu-Anspach
Bebauungsplan: Westerfeld West, 3.-5. Bauabschnitt
(Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB)
Ihr Schreiben vom 14.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

1. Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das im Westen von Westerfeld begonnene Baugebiet um einen weiteren Bauabschnitt zwecks Nutzung als Wohnbaufläche zu erweitern. Für das Plangebiet erfolgten bereits mehrfach Planungen.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

2. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha, erfolgt im Regelverfahren und legt als Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dazu werden die Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Nördlich grenzt der 2. Bauabschnitt des Vorhabens Westerfeld West an.

Im Vorhabenbereich liegen die beiden ausgesetzten Bebauungsplanverfahren 3. + 4. Bauabschnitt des Plangebiets "Westerfeld-West" sowie der Bereich des Bebauungsplans "Am Kellerborn, 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)". Die vorliegende Planung überplant diese Bereiche und ersetzt die damalige Planung. Im südlichen Bereich des geplanten Bebauungsplanes (südlich der Michelbacher Straße) gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“, 2. Bauabschnitt mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nessauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Landratsamt Hochtaunuskreis, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (10.12.2024)

Beschluss

Zu 1.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Zusammenfassung ist zutreffend.

Stadt Neu-Anspach: Bebauungsplan „Westerfeld West, 3 – 5 Bauabschnitt“ – Abw. § 3(1) und § 4(1) BauGB

3. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird der Vorhabenbereich für den 3. und 4. Bauabschnitt als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Der 5. Bauabschnitt wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Für eine Bebauungsplanentwicklung nach dem RegFNP gemäß § 8 (2) BauGB ist eine Änderung des RegFNP nötig, dies soll im Parallelverfahren erfolgen. Die Änderungen des RegFNP umfassen ca. 2,37 ha und enthalten auch südlich des vorliegenden Bebauungsplans Vorhaben zur Gewerbegebietserweiterung.

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

4. Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft wird die erneute Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen für Siedlungsmaßnahmen bedauernd zur Kenntnis genommen. Die Wertigkeit des Bodens gemäß der Ackerzahl liegt sowohl unter als auch über dem Durchschnitt der Gemarkung und wird aus unserer Sicht als durchschnittlich angesehen. Der Bedarf für die Neuausweisung von Bauland gemäß § 1a BauGB wird in den Unterlagen nachvollziehbar aufgeführt; das Gebot der Schonung der Fläche des Außenbereichs sollte aber trotzdem mit größter Sorgfalt angewendet werden. Aus diesem Grund begrüßen wir aus unserer Sicht die Erhöhung der Dichte im Vergleich zur vorherigen Planung. Die Planvorgaben ergeben eine Dichte von 42 Wohneinheiten (WE) pro ha und liegen innerhalb der Vorgaben der Regionalplanung für verstädterte Besiedelung. Im nicht umgesetzten Bebauungsplan über die Bauabschnitte 3.+4. wurde ein geringerer Dichtewert von 35 WE/ha erreicht, insbesondere in Hinblick auf den geplanten S-Bahn Halt in weniger als 1.000 m Entfernung ist ein hoher Wert sinnvoll.
5. Aus Sicht der Landwirtschaft ist die Michelbacher Straße als Erschließung für die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke wichtig. Der bestehende Wirtschaftsweg soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zum verkehrsberuhigten Bereich ausgebaut werden. Gemäß der vorliegenden Planzeichnung sollte die Nutzbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge uneingeschränkt möglich sein, wir bitten aber in der Beschreibung darauf einzugehen. Bei der Umsetzung des Wohngebietes sollte der Begegnungsverkehr durchgehend möglich sein; zum Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Michelbacher Straße sollten keine Hindernisse, wie zum Beispiel Poller, die Durchgängigkeit in die Feldflur behindern.
6. Das Gesamtdefizit der Eingriffs-/Ausgleichsplanung beläuft sich auf 259.505 BWP, Ausgleichsmaßnahmen finden innerhalb des Bebauungsplanbereichs statt und sind bereits in der Gesamtbilanz erhalten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist noch nicht vollständig ausgearbeitet, hierbei empfehlen wir die Nutzung von Ökokontomaßnahmen, damit keine weitere landwirtschaftliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden muss.
7. Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken
Öffentliche Belange des Forstes werden nicht berührt.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Westerfeld West, 3. - 5. Bauabschnitt. Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines in den letzten Jahren entstandenen Wohngebietes im Westen von Neu-Anspach Westerfeld auf einer ca. 4 ha großen, bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben bis zur Entwurfsoffenlage überarbeitet bzw. ergänzt werden.

Planung

9. Wie in den Unterlagen richtig dargelegt wurde, ist von der vorliegenden Planung eine rechtskräftige Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. Bauabschnitt“ betroffen. Auf der Ausgleichsfläche sollte vorlaufend zum Eingriff eine Blühfläche für Rebhuhn und Feldlerche entwickelt werden: „Auf den Blühflächen ist eine geeignete mehrjährige Wildblumenansaat (z.B. Lebensraum I von Saaten-Zeller) vorzunehmen (Aussaat im Frühjahr). Die Saatgutmischung darf keine invasiven Arten enthalten. Je nach Zustand ist alle ca.: 3-5 Jahre eine Neueinsaat vorzunehmen. Innerhalb der Fläche sind im nordwestlichen Teilbereich zudem vier Feldlerchenfenster mit je etwa

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,

die Stadt Neu-Anspach hat einen entsprechenden Antrag beim Regionalverband gestellt. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind auch hier abgeschlossen. Die Änderung des RegFNP erfolgt im Parallelverfahren.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,

Die Inanspruchnahme erfolgt vor dem Hintergrund eines belegbaren Wohnraumbedarfs, der in den Unterlagen zum Bebauungsplan nachvollziehbar dargelegt wurde (§ 1a BauGB). Im Sinne einer sparsamen Flächennutzung wird das Ziel einer erhöhten Bebauungsdichte innerhalb des Geltungsbereichs unterstützt. Mit der angestrebten Dichte von 42 Wohneinheiten pro Hektar liegt die Planung im Rahmen der Vorgaben der Regionalplanung für verstädterte Bereiche und überschreitet die Werte der vorhergehenden Planungen (35 WE/ha) deutlich.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,

Bezüglich der Erschließungssituation und der verkehrlichen Belange wird bestätigt, dass die Michelbacher Straße sowie der daran anschließende Wirtschaftsweg auch weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Die Umsetzung als verkehrsberuhigter Bereich schließt eine Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr nicht aus. Die Durchfahrt muss für Fahrzeuge bis 3 m Breite gewährleistet sein. Es ist nicht beabsichtigt, die Wege durch bauliche Elemente wie Poller zu unterbrechen. Hinweise zur Sicherstellung eines reibungslosen Begegnungsverkehrs werden in der weiteren Detailplanung geprüft.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,

Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist vorgesehen, Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Der Hinweis, zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme auf Ökokontomaßnahmen zurückzugreifen, wird geprüft und in den weiteren Planungsverlauf einbezogen.

Zu 7.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen,

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Für den Entwurf wird in Abstimmung mit der UNB des Hochtaunuskreises neben dem artenschutzrechtlichen Ausgleich der Planung, auch der funktionale Verlust der rechtskräftigen Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Kellerborn, 2. Bauabschnitt“ berücksichtigt. Hierbei werden auf rd. 1,8 ha Maßnahmen zur Entwicklung eines Extensivackers nach dem Prinzip der „Feldflurarche Hochtaunus“ zur Förderung von Feldlerche und Rebhuhn umgesetzt.

Stadt Neu-Anspach: Bebauungsplan „Westerfeld West, 3 – 5 Bauabschnitt“ – Abw. § 3(1) und § 4(1) BauGB

20 m² Fläche (3 m x 7 m) durch kurzzeitiges Anheben der Sämaschine anzulegen und funktionsfähig zu erhalten (Lerchenfenster zur Schaffung einer Brutmöglichkeit für die Feldlerche). Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Da es sich um artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen handelt, sind sie funktionsfähig bereitzustellen, sobald mit der Erschließung im Plangebiet begonnen wird."

10. Die Ausführungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA“ (s. Begründung S. 10, 1. Absatz sowie Umweltbericht S. 15) sind irreführend, da diese Änderung keine Rechtskraft erlangt hat und somit das Baurecht des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA“ als letzter rechtmäßiger Zustand gilt. Vielmehr sollte hier die rechtskräftige artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche thematisiert werden.

11. Ergänzend zu den Ausführungen der Begründung auf S. 8. sieht der Regionale Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vor. Laut des allgemeinen Textteils zum Regionalen Flächennutzungsplan sollen diese Gebiete von einer Bebauung bzw. von Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern könnten, freigehalten werden. Es ist zu prüfen, ob es zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima bei Umsetzung der Planung kommen kann, oder ob die Kalt- und Frischluftschneise bzw. die Kalt- und Frischluftentstehung entscheidend beeinträchtigt werden.

Textliche Festsetzungen

12. Innerhalb der Verkehrsflächen sowie innerhalb der Baugrundstücke sind keine zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der Pflanzstandorte von Bäumen getroffen worden, was die Ausführungen hinsichtlich ihrer Verschiebbarkeit in den Festsetzungen A.8.2 und A.11.2 obsolet macht.

13. Die Beispielrechnung für die Gehölzpflanzungen auf S. 24 der Begründung ist lobenswert, nun lässt sich gut nachvollziehen, wie die Festsetzung A.8.2 umgesetzt werden soll. Allerdings ist nicht ersichtlich, was die Angabe „dann 150 m²“ im zweiten Satz ausdrücken soll; es wird um eine Erläuterung gebeten. Bei der Prüfung der Unterlagen ist aufgefallen, dass die Beispielrechnung eine Unterscheidung zwischen den Bezugsflächen für die Bäume (Grundstücksfreifläche) und die Sträucher (Grünfläche) macht. Dies ist allerdings weder aus der Festsetzung A.8.2 erkennbar noch aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht.

14. Darüber hinaus ist in der Beispielberechnung eine Strauchpflanzung mit 15 m² angegeben, während in der Festsetzung A.8.2 pro 25 m² ein Strauch zu setzen ist. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, sind 5 m² für einen Strauch ausreichend (s. u.). Diese Sachverhalte sollten aus allen Unterlagen gleich entnommen werden können.

15. Die Aussage in Festsetzung A.8.2 „Mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche sind zu begrünen.“ ist wenig zielführend, da im Sinne der Hessischen Bauordnung die gesamte Grundstücksfläche, die nach Abzug der Gebäude und Nebenanlagen verbleibt, zu begrünen ist. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Satz eigentlich aussagen sollte, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche mit Gehölzen begrünt werden soll. Auch hier wird um eine einheitliche Behandlung in Textlicher Festsetzung und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gebeten. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz beziehen sich die 30 % nicht auf die Grundstücksfreifläche, sondern lediglich auf die Grünfläche. Um eine Erläuterung beziehungsweise Vereinheitlichung wird gebeten.

16. Eine großzügige Regelung zur Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes wäre im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Biotop, aber auch zugunsten der menschlichen Gesundheit positiv zu bewerten. Es wird vorgeschlagen, mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen als Gehölzflächen festzusetzen. Hierbei sollte darüber hinaus die Pflanzdichte innerhalb der Gehölzfläche wie folgt geregelt werden: 1 Kletter- oder Rankpflanze / 1 m², 1 Strauch / 5 m², 1 Baum 3. Ordnung und Obstbäume / 10 m², 1 Baum 2. Ordnung / 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung / 100 m².

17. Die Regelungen zur Verwendung von helleren Fassadenfarben, um die bioklimatischen Belastungen zu reduzieren (vgl. Festsetzung F1), wird ausdrücklich begrüßt. Es wird angeregt, dies auch für die Dacheindeckung (vgl. Festsetzung B.1.2) aufzunehmen.

Zu 10.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Ausführungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA“ werden überarbeitet. Es wird klargestellt, dass die 1. Änderung bislang keine Rechtskraft erlangt hat und somit der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA“ aus dem Jahr 2014 als aktuell gültige planungsrechtliche Grundlage anzusehen ist.

Die Darstellung in der Begründung (S. 10, 1. Absatz) sowie im Umweltbericht (S. 15) wird entsprechend korrigiert. Ergänzend wird in der Überarbeitung auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche hingewiesen.

Zu 11.: Der Anregung wird entsprochen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde dieser Aspekt berücksichtigt. Die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Fläche, die teilweise im Bereich des Vorbehaltsgebiets liegt, wird überwiegend nicht baulich in Anspruch genommen. Es verbleibt ein offener Korridor mit einer Breite von rund 60 Metern, über den die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin gewährleistet werden kann. Dieser Korridor trägt zur Sicherung des Kalt- und Frischluftflusses in den angrenzenden Siedlungsraum bei.

Zudem erfolgen die erforderlichen klimatischen Bewertungen im Zuge des Umweltberichts, der unter anderem das Schutzgut Klima detailliert prüft. Eine entscheidende Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftbildung bzw. -leitung ist nach aktuellem Stand nicht zu erwarten.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist zutreffend.

Die fortschreitende Straßenplanung zeigt, dass aufgrund der örtlichen Situation eine Pflanzung von Straßenbäumen in den verkehrsberuhigten Bereichen vollständig entfallen muss.

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist zutreffend.

In der Beispielrechnung lag ein Fehler vor. Diese wird zum Entwurf des Bebauungsplans hin in der Begründung entsprechend angepasst.

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist zutreffend.

[Zu 15. bis 17. vgl. folgende Seite]

Zu 15. und 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist zutreffend.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird entsprechend angepasst. Zum KV-Typ 02.500 zählen neben Sträuchern auch Bäume als Gehölze. Die bisherige Formulierung in Festsetzung A.8.2 zur Begrünung der Grundstücksfreifläche ist unpräzise und könnte zu Missverständnissen im Hinblick auf die Anforderungen gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) sowie auf die Systematik der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz führen.

Ziel der Festsetzung ist es, eine qualifizierte Begrünung der Grundstücksfreiflächen sicherzustellen – insbesondere durch Gehölze. Die Differenzierung in den Bezugspunkten der Festsetzung einerseits und der Ausgleichs-Bilanz andererseits wird aufgegriffen und im weiteren Verfahren vereinheitlicht.

Die Formulierung wird entsprechend angepasst und konkretisiert.

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Dachgestaltung soll sich in das gewachsene Ortsbild einfügen. Aus diesem Grund berücksichtigt die Festsetzung B.1.2 bereits die in der Umgebung vorherrschenden Farbtöne – insbesondere Ziegelrot und ergänzend Anthrazit – als gestalterische Vorgabe. Helle oder untypische Farben wie Hellgrau sind vor dem Hintergrund der ortsbildprägenden Wirkung nicht gewünscht und sollen weiterhin ausgeschlossen bleiben.

18. Umweltbericht
Im Umweltbericht (unter Punkt 2.4) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.
19. Bei der Beschreibung der Grün- und Kompensationsflächen sollte ergänzt werden, dass keine Düngung zulässig ist. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist bei einem Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten eine Bewirtschaftung nicht vor Beendigung des Brutgeschehens zulässig.
20. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet insbesondere im Westen an den Außenbereich grenzt, wird nochmals explizit auf die Regelungen im § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten hingewiesen. Die Einbringung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen in die Festsetzungen sollte erfolgen.
- Eingriffsregelung
Bestand
21. Die rechtskräftige Ausgleichsfläche – hier im Bestand mit „Ackerbrache“ bzw. „Acker mit Artenschutzmaßnahmen“ betitelt - ist wie in der Bilanz zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. Bauabschnitt“ als „Acker, extensiv genutzt mit artenreicher Wildkrautflora“ (Typ Nr. 11.192) anzugeben. Auch wenn dies möglicherweise nicht dem aktuellen Zustand entspricht, so ist dies doch der letzte rechtmäßige Zustand.
- Planung**
22. Es wird um eine Prüfung der Zuordnung der Flächen der WA 1 und WA 3 gebeten. WA 3 erscheint in der Plankarte einen wesentlich größeren Anteil der Gesamtfläche einzunehmen als WA 1. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist dem nicht so.
23. In den Artenlisten für die zu pflanzenden Bäume (Straßenbäume und Grünflächen „A“ und „B“) sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von 14-16 cm angegeben. Demnach kann pro Baumpflanzung im Sinne der Kompensationsverordnung (KV) auch nur 1 m² pro Baum zur Anrechnung gebracht werden.
24. Die Anzahl von 16 Straßenbäumen sollte genauer dargelegt werden. Laut Festsetzung A.11.2 sollen pro verkehrsberuhigtem Bereich acht Laubbäume gepflanzt werden. In der Plankarte sind drei verkehrsberuhigte Bereiche eingezeichnet. Darüber hinaus sind auf der zugeordneten Artenliste nicht nur heimische Bäume aufgeführt, so dass für die Bilanz der Typ. Nr. 04.120 mit 23 BWP/m² verwendet werden müsste.
25. In der Plankarte werden im Bereich der Grünfläche „B“ 12 Bäume dargestellt, in die Bilanz sind 14 Bäume eingeflossen, es wird um einen Abgleich gebeten.
26. Die öffentliche Grünfläche „B“ kann nicht mit dem Typ Nr. 06.370 bilanziert werden. Dieser Biotop-Nutzungstyp ist nur bei Grünland verwendbar. Da es sich hier aber um eine innerstädtische Grünfläche handelt, könnte der Typ Nr. 11.221 herangezogen werden. Bei der öffentlichen Grünfläche „A“ wird die Verwendung des Typs Nr. 06.370 anerkannt, weil die Fläche an den Außenbereich grenzt. Laut KV sind für diesen Typ 25 BWP/m² anzusetzen und nicht – wie in der vorliegenden Bilanz erfolgt – 26 BWP/m².
27. Angaben zum Umgang mit dem verbleibenden Kompensationsdefizit sind in die Unterlagen zur nächsten Offenlage einzuarbeiten.
- Artenschutz
28. Bei den avifaunistischen Erfassungen wurden aus fachlicher Sicht nicht alle relevanten Zeitpunkte einer Brutvogelerfassung in der Agrarlandschaft abgedeckt. Es gab keine Kartierung im Monat Mai. Um die fehlenden Erfassungen auszugleichen, sollten mindestens die artenschutzfachlichen Erfassungen der letzten Jahre zur Bewertung des Bestandes hinzugezogen werden. Der Unteren Naturschutzbehörde sind die folgenden Erhebungen bekannt:

Zu 18.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Darstellungen des Landschaftsplans werden unter Punkt 2.4 des Umweltberichts zum Entwurf dargelegt.

Zu 19.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass eine Düngung auf den Grün- und Kompensationsflächen unzulässig ist.

Zu 20.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Bebauungsplan trifft bereits Festsetzungen hinsichtlich der Beleuchtung. Das Einbringen einer strengeren Ausrichtung der Vermeidungsmaßnahme/Festsetzung entsprechend § 35 HeNatG wurde geprüft und findet ggf. Eingang zur Entwurfsoffenlage.

Zu 21.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Bilanz im Umweltbericht wird dahingehend zur Entwurfsoffenlage angepasst.

Zu 22.: Der Anregung wird gefolgt.

Es folgt eine erneute Prüfung der Zuordnung der Flächen in der Bilanz und ggf. eine Anpassung zur Entwurfsoffenlage.

Zu 23.: Der Anregung wird gefolgt.

Die Unterlagen werden entsprechend angepasst. Es erfolgt eine Anpassung der Pflanzqualitäten dahingehend, dass mind. 16 cm Stammumfang erforderlich sind. Eine Anrechnung von 3 m² pro Baum sind nach der Kompensationsverordnung (2018) bei einem Stammumfang von 16 cm bis unter 20 cm zulässig.

Zu 24.: Der Anregung wird gefolgt.

Die fortschreitende Straßenplanung zeigt, dass aufgrund der örtlichen Situation eine Pflanzung von Straßenbäumen in den verkehrsberuhigten Bereichen vollständig entfallen muss. Die Bilanz wird entsprechend angepasst.

Zu 25.: Der Anregung wird gefolgt.

Es handelt sich hierbei um einen Fehler in der Bilanztafel, in der Berechnung wurden 12 Bäume berücksichtigt. Die Tabelle wird dahingehend zur Entwurfsoffenlage angepasst.

Zu 26.: Der Anregung wird gefolgt.

In Abstimmung mit der UNB des Hochtaunuskreises wird zum Entwurf der KV-Typ. 11.221 für die Grünfläche herangezogen. Die Bilanz wird entsprechend der Kompensationsverordnung angepasst.

[Zu 27 und 28 vgl. folgende Seite]

Stadt Neu Anspach: Bebauungsplan „Westerfeld West, 3 – 5 Bauabschnitt“ – Abw. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- 2014, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA“, Büro Plan Ö,
- 2017, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung“, Büro IBU,
- 2018, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Westerfeld West, 3. und 4. BA“, Büro IBU.

29. Auch sollten diejenigen Arten weiter als relevante Arten betrachtet werden, bei denen bis dato lediglich die Brutzeitfeststellung oder die Feststellung des Nahrungshabitats erfolgte. Für den Ausschluss einer weiteren Betrachtung reicht es nicht, dass artenschutzrechtliche Konflikte „nicht anzunehmen“ oder „nicht zu erwarten“ sind, sie müssen ausgeschlossen werden können.
30. Auch wenn durch die vorliegende Planung die rechtskräftige Ausgleichsfläche (vgl. Absatz Planung) nicht vollständig in Anspruch genommen wird, so ist aufgrund der Randeffekte (Kulissenwirkung) davon auszugehen, dass die gesamte Fläche (18.512 m²) ihre Funktion für die Zielarten verlieren wird. Somit ist im aktuellen Verfahren darauf zu achten, dass nicht nur die beanspruchte Fläche, sondern die gesamte Fläche ausgeglichen wird. 2014 konnten noch fünf Feldlerchenreviere im Wirkraum nachgewiesen werden. Aus den vorliegenden Erfassungsergebnissen aus dem Jahr 2024 geht nur noch ein Brutrevier hervor, von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird vermutet, dass der Rückgang nicht zuletzt mit der unzureichenden Umsetzung der rechtskräftigen Ausgleichsmaßnahme in Verbindung steht. Es wird darum gebeten, in Zukunft insbesondere bei artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf eine bessere Umsetzung bzw. Wirksamkeit der Maßnahme zu achten (Monitoring).
31. Es wird um eine Darlegung gebeten, ob und in welchem Umfang der gesteigerte Nutzungsdruck durch neue Anwohner Einfluss auf die Rebhuhn- und Feldlerchenpopulation in der Gemarkung hat.
- Die angedachte Maßnahme für den Ausgleich der rechtskräftigen Ausgleichsfläche für Rebhuhn und Feldlerche wird mit 1.200 m² angegeben. Dies erscheint entschieden zu gering um ein Habitat für fünf Feldlerchen- und ein Rebhuhnrevier zu bieten. Laut Flade (1994, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands) benötigt ein Rebhuhnpaar zur Brutzeit wohl mindestens 3 – 5 ha, ein Feldlerchenpaar im Schnitt 2 ha. Sowohl Standort als auch Ausgestaltung der Fläche sollten vor der nächsten Offenlage mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in das Feldlerchen- und Rebhuhn-Schutzkonzept der Stadt eingearbeitet werden.
32. In diesem Zusammenhang wird um die Übermittlung des aktuellen Standes des Kompensationskonzeptes für Feldlerche und Rebhuhn gebeten, welches für die weiteren Bebauungspläne der Umgebung erstellt wurde.
33. Darüber hinaus liegen der Unteren Naturschutzbehörde Erkenntnisse zum Vorkommen von Zwergfledermäusen an den Häusern der Eschbacher Straße vor. Es wäre darzulegen, ob diese durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden und ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.
- Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise
Die in einigen Unterlagen angegebenen Kompensationsmaßnahmen „Ökologischer Landbau“ (Maßnahmennummer 44755) und „Gärtnerisch gepflegte Anlagen“ (Maßnahmennummern 44754) sind obsolet. Diese Flächen wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren „Westerfeld West, 3. und 4. Bauabschnitt“ sowie „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ als Kompensationsflächen gesichert. Da diese Bebauungspläne keine Rechtskraft erlangten und die vorliegende Planung die zuvor genannten ersetzt, wird nicht an der Sicherung festgehalten.
35. Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

Zu 27.: Der Anregung wird gefolgt.

Zu 28.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

In Rückgriff auf bestehende Daten aus 2018 bestätigt sich die grundsätzliche Validität der Untersuchung. Für viele Arten kommt es zu kongruenten Ergebnissen. Einzig für die Arten "Sumpfrohrsänger" und "Kuckuck", die 2018 festgestellt wurden, kann es aufgrund fehlender Maitertermine zum Ausbleiben von Nachweisen gekommen sein. Da die Habitate nach wie vor geeignet sind, werden diese beiden Arten als potentielle Brutvögel in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit aufgenommen. Die Daten aus 2013 werden aufgrund des zeitlichen Abstands als nicht mehr relevant betrachtet.

Zu 29.: Dem Hinweis wird gefolgt.

Die entsprechenden Arten werden im Einzelnen geprüft und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag dahingehend angepasst.

Zu 30.: Der Anregung wird gefolgt.

Dem weitgehenden Funktionsverlust der rechtskräftigen Ausgleichsfläche wird zugestimmt. Den Aussagen bzgl. der unzureichenden Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme des rechtskräftigen Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausgleichsplanung des Bebauungsplans „Westerfeld West, 3 – 5 Bauabschnitt“ werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB festgesetzt, welche neben dem artenschutzrechtlichen Ausgleich auch den Verlust der rechtskräftigen Ausgleichsfläche berücksichtigen. Hierfür werden auf rd. 1,8 ha Maßnahmen zur Entwicklung eines Extensivackers nach dem Prinzip der „Feldflurarche Hochtaunus“ zur Förderung von Feldlerche und Rebhuhn umgesetzt. Die Maßnahme wird durch ein fünfjähriges Monitoring begleitet, um dessen Umsetzung und Pflege zu gewährleisten. Durch die Maßnahme können die funktionalen Ansprüche der rechtskräftigen Ausgleichsfläche, welche weitestgehend nicht erbracht wurden, anderweitig vollständig erfüllt werden.

Zu 31.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist zu erwarten, dass die neuen Anwohner das Umfeld der Planung als Erholungsraum nutzen. In Relation zur vorherigen Nutzung durch Arbeitnehmer des umliegenden Gewerbegebiets und Einwohner des vorhandenen Siedlungsraums, lässt sich keine erhebliche Veränderung des Nutzungsdrucks zum Vorzustand erkennen. Die Ausgestaltung und Lage der Ausgleichflächen erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Aussage das fünf Feldlerchenreviere betroffen sind wird widersprochen, in den artenschutzrechtlichen Untersuchungen von 2024 konnte nur ein Feldlerchenrevier im Wirkraum festgestellt werden. Reviererfassungen aus dem Jahr 2014 werden aufgrund des langen zeitlichen Abstands nicht berücksichtigt.

[Zu 32. bis 35. vgl. folgende Seite]

Stadt Neu Anspach: Bebauungsplan „Westerfeld West, 3 – 5 Bauabschnitt“ – Abw. § 3(1) und § 4(1) BauGB

Zu 32.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Artenschutzkonzept, welches in Verbindung mit den Bebauungsplänen „Heisterbachstraße 4. BA2 und „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 1. Änderung und Erweiterung“ vorliegt, ist auf folgender Seite unter „Artenschutzkonzept“ abzurufen:

<https://www.neu-anspach.de/bauen-umwelt/stadtentwicklung-stadtplanung/bebauungsplaene/rechtskraeftige-bebauungsplaene/gewerbegebiet-am-kellerborn-1-ba-1-aenderung/>

Eine Einarbeitung der im Zuge dieses Bebauungsplans beschlossenen Maßnahmen und Flächen erfolgt im weiteren Austausch mit der Stadt und ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 33.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein Anpassungsbedarf gesehen.

Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben, wird das Plangebiet wahrscheinlich zur Jagd von der Zwergfledermaus aufgesucht. Potenzielle Quartiere sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Durch die Planung der öffentlichen und privaten Grünflächen, sowie dem Erhalt und der Neuschaffung von Hausgärten bleiben Leitlinien und Strukturen für die Jagd erhalten, sodass ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf Fledermäuse ausgeschlossen wird. Es wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Zu 34.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**Zu 35.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

und in die Empfehlungen aufgenommen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Die **Untere Bauaufsichtsbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

36. Zunächst ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan in der in die Beteiligung gegebenen Fassung offenbar teils noch unvollständig ist. Insofern ist eine Beurteilung seitens der Behörde derzeit nur eingeschränkt möglich. Wir gehen daher davon aus, dass noch eine richtige Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB mit finalen Festsetzungen und Unterlagen vorliegt.

Begründung Punkt 2

37. Auf S. 14 der Begründung heißt es, dass in Bezug auf die Zulassung von Kettenhäusern „gegenwärtig geprüft werde“. Das deutet darauf hin, dass noch gar keine finale Planung und Festsetzung erfolgt. Dies ist insofern unklar. Erfolgt hier noch eine Finalisierung und erneute Offenlage? Wie ist der generelle Stand der Bebauungsplanunterlagen?

Begründung Ziffer 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

38. Bei der Definition des Allgemeinen Wohngebiets wird in Ziffer 3.1.1 ausdrücklich auf die „BauNVO 1990“ verwiesen. In den „Rechtsgrundlagen“ zu den Textlichen Festsetzungen wird jedoch die BauNVO aus dem Jahr 2017 als Rechtsgrundlage genannt. Dies ist insofern widersprüchlich und unklar. Welches Recht soll anwendbar sein?

Begründung Punkt 3.2.4 und textliche Festsetzung 2.1. Festsetzungen zur Höhenentwicklung

39. „Die Angabe des unteren Bezugspunkts wird im Laufe der fortschreitenden Planung... konkretisiert“. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wäre, selbst bei entsprechender Rechtskraft, die Erteilung einer Baugenehmigung (oder auch die Durchführung eines Verfahrens nach § 64 HBO) nicht möglich. Dies wäre erst dann der Fall, wenn der finale Straßenausbau tatsächlich erfolgt und entsprechend eingemessen ist. Unklar ist weiter, ob die konkreten Bezugshöhen noch in der stadtinternen Bearbeitung sind und dann ggf. dem B-Plan im weiteren Verfahrensverlauf (mit einer etwaigen weiteren Offenlage?) beifügt werden sollen oder die Bauherrschaft generell später ein individuelles Höhen-Aufmaß des Bezugspunktes nach Endausbau der Straße anfertigen muss. Dies sollte klargestellt bzw. final und rechtssicher definiert werden.

Begründung Punkt 3.6. und textliche Festsetzungen Punkt 5.2. Flächen für Nebenanlagen

40. Im Bereich außerhalb des „Vorgartens“ ist „eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz von max. 30 m² zulässig“. Die Regelung ist unklar. Ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen damit insgesamt nur auf Gerätehütten und Gartenlauben beschränkt? Sind beispielsweise Gewächshäuser, gemauerte Kompostanlagen, Schwimmbecken, Teppichklopfergeste etc. als Nebenanlagen noch zulässig oder nicht? Dies wäre klarzustellen bzw. entsprechend zu definieren.

Begründung Punkt 4.5.

41. Die Beispielsberechnung ist falsch: Grundstück 500 m² x GRZ 0,4 ergibt 200 m² und nicht 150 m².

Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 4.3

42. Ausnahmen von Ziffer 4.1 und 4.2 sollen bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden, zulässig sein. Dies bedeutet, dass stets ein entsprechender Ausnahmeantrag bei jeder Grundstücksveränderung erforderlich wäre. Ist dies tatsächlich so beabsichtigt? Darüber hinaus ist die Festsetzung in der Praxis schwierig umzusetzen. Die WA 4 und 5 setzen keine Mindestanzahl für Wohneinheiten fest; insofern wäre hier ggf. auch ein Einzelhaus mit nur einer Wohneinheit denkbar. Dies würde dann im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße ggf. zu Problemen führen, zumal bei Grundstücksteilungen ggf. noch nicht zwingend über die spätere Bebauung Klarheit herrscht.

Zu 36 und 37: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem derzeit vorliegenden Stand um einen Vorentwurf und somit eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB handelt. Ziel dieser Beteiligungsstufe ist die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die frühzeitige Anhörung zu den erkennbaren Auswirkungen der Planung, insbesondere auch im Hinblick auf Umweltbelange. Detaillierte Einzelregelungen sind zu diesem Verfahrenszeitpunkt nicht erforderlich. Wie in der Begründung dargelegt, wird das Verfahren in einem zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im weiteren Verfahrensgang auf Grundlage des ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurfs mit vollständigen Planunterlagen und Festsetzungen.

Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung werden in die weitere Bearbeitung einbezogen.

Angemerkt sei, dass im weiteren Planungsverlauf von der Errichtung von Kettenhäusern abgesehen wird.

Zu 38. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angewendet wird hier die gegenwärtig geltende Baunutzungsverordnung.

Zu 39. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, befindet sich die Straßenplanung derzeit in Bearbeitung. Im Zuge dieser Planung wird auch ein Deckenhöhenplan erstellt, der nach Abschluss Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf finden wird. Die Festsetzung der Höhenentwicklung erfolgt damit auf Grundlage fest definierter Bezugspunkte, sodass im weiteren Verfahren eine eindeutige und rechtssichere Höhenfestlegung gewährleistet ist. Die Formulierung im Vorentwurf („wird im Laufe der fortschreitenden Planung konkretisiert“) spiegelt lediglich den aktuellen Zwischenstand wider und wird im Rahmen der förmlichen Offenlage durch präzise Angaben ersetzt. Eine individuelle spätere Einmessung durch die Bauherrschaft ist nicht vorgesehen. Die Höhenangaben werden als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans planungsrechtlich verbindlich festgesetzt.

Die Hinweise zur bauordnungsrechtlichen Umsetzbarkeit (z. B. nach § 64 HBO) werden in diesem Zusammenhang berücksichtigt. Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan-Entwurf die Voraussetzungen für eine unmittelbare Genehmigungsfähigkeit zu schaffen.

Zu 40. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich richtet sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Danach sind Nebenanlagen allgemein zulässig, sofern sie dem Hauptzweck der Nutzung untergeordnet sind und sich in die Eigenart des Baugebiets einfügen. Dies umfasst z. B. Gewächshäuser, Kompostanlagen, Kinderspielgeräte, kleinere Wasserbecken oder auch Mülltonnenunterstände.

Die textliche Festsetzung in Punkt 5.2 beschränkt sich lediglich auf die großvolumigen Nebenanlagen wie freistehende Gerätehütten oder Gartenlauben. Diese werden aus städtebaulichen Gründen in ihrer Größe begrenzt (max. 30 m³ umbauter Raum einschließlich überdachtem Freisitz). Eine weitergehende Einschränkung auf bestimmte Typen von Nebenanlagen ist damit nicht verbunden.

Zur Klarstellung wird die Begründung ergänzt, dass alle nach § 14 BauNVO allgemein zulässigen Nebenanlagen erlaubt sind, soweit keine gesonderten Regelungen im Bebauungsplan getroffen wurden. Die Festsetzung beschränkt sich ausschließlich auf die Größenbegrenzung einzelner, typischer Bauformen.

Zu 41. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er ist eindeutig zutreffend. Die Begründung wird angepasst.

Zu 42. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Ziel der Festsetzung ist es, die städtebaulich angestrebte Maßstäblichkeit der Bebauung zu sichern und gleichzeitig ein gewisses Maß an Flexibilität bei der konkreten Grundstücksbildung zu ermöglichen – insbesondere im Hinblick auf besondere Lagen oder abweichende Bebauungstypen.

Die in der Festsetzung genannten Ausnahmen – etwa für Endgrundstücke, Ecklagen oder Baugrundstücke mit Geschosswohnungsbau – sollen keine Einzelfallentscheidung im Sinne eines gesonderten Ausnahmeantrags im Baugenehmigungsverfahren erforderlich machen. Vielmehr dienen sie dazu, bereits im Rahmen der verbindlichen Planung ein Handlungsspielraum für typische Sonderkonstellationen zu eröffnen, wie sie bei Grundstücksteilungen oder in der Umsetzung von Geschosswohnungsbau häufig vorkommen.

Dass keine Mindestanzahl an Wohneinheiten im WA 4 und WA 5 festgesetzt ist, ist bewusst so vorgesehen. Die Festsetzung soll nicht restriktiv wirken, sondern einen Rahmen setzen, der sowohl eine differenzierte Einfamilien- wie auch eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

Zur besseren Verständlichkeit wird geprüft, ob die Erläuterung in der Begründung entsprechend ergänzt werden kann. Eine Änderung der Festsetzung selbst ist nicht erforderlich.

43. „Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach WEG“. Diese Regelung ist unklar und letztlich auch nicht umsetzbar. Wie soll eine etwaige WEG-rechtliche Situation (Abgeschlossenheitsbescheinigung) vor der Erteilung einer Baugenehmigung umgesetzt werden? Die Regelung der Ziffer 4.3 sollte insofern generell überdacht und überarbeitet werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Punkt 1.2 Dachdeckungen

44. „Die Ergänzung der Dachbegrünung (vorgeschrieben für Flachdächer und flach geneigte Dächer) durch Solar- und PV-Anlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist“. Hier ist unklar, was mit „Ergänzung“ gemeint sein soll. Wie soll bei großflächiger PV-Anlage die dauerhafte Begrünung „sichergestellt“ werden? Ab welchem Anteil PV wäre dies ein Befreiungstatbestand? Hier sollte eine entsprechende prozentuale Regelung und Definition aufgenommen werden. Mit der jetzigen Regelung lässt sich die Dachbegrünung durch den subjektiven Gestaltungswillen des jeweiligen Bauherrn ohne Weiteres auf Null herabsetzen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Punkt 1.6

45. Die Regelung der Einheitlichkeit wird in der Praxis dazu führen, dass der jeweilige erste Bauherr einer Doppelhaushälfte oder Hausgruppe die äußere Gestaltung definiert (quasi den verbindlichen Anker für alle nachfolgenden Bauten setzt). Dies wird im Genehmigungsverfahren sowie auch im weiteren Fortgang der Bebauung oder späterer Sanierungsmaßnahmen ggf. zu erheblichem Streitpotential zwischen den Nachbarn, aber ggf. auch mit den Behörden sowie der Kommune führen. Es ist fraglich, ob dies seitens der Stadt tatsächlich so gewünscht und beabsichtigt ist. Wir empfehlen, diese sehr konfliktanfällige Regelung zu streichen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Punkt 5 Aufschüttungen und Abgrabungen

46. „... sind bis max. 0,5 m zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,5 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Gelände- verhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden“. Diese Regelung ist unklar sowie unbestimmt und in der Praxis nicht umsetzbar und äußerst konfliktträchtig. Was soll „eine Beeinträchtigung der Gelände- verhältnisse zur Straße oder Nachbargrundstücken“ konkret sein bzw. wie soll dies nachgewiesen werden? Die Voraussetzungen für den Ausnahmetatbestand für jede einzelne Aufschüttung/Abgrabung über 0,5 m werden kaum darstellbar bzw. objektiv nachprüfbar sein. Wir empfehlen, diese Regelung zu streichen oder so zu fassen, dass diese für alle etwaigen Beteiligten (Bauherr, Nachbar, Kommune und Behörden) eindeutig und bestimmt sowie nachvollziehbar bzw. auch vollziehbar ist.

47. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Nr. 5 Bezug auf § 91 Abs. 5 HBO bei Überschrift
Gemeint ist wohl § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Zu 43. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung in Ziffer 4.3 wird dahingehend ergänzt, dass die Berechnungen immer darzulegen sind, d.h. bei Genehmigungsfreistellung wie auch bei einem Bauanzeigeverfahren. Die vorgesehenen Ausnahmen für Gemeinschaftsgrundstücke nach WEG dienen – wie die übrigen Ausnahmeregelungen – dazu, schon bei der verbindlichen Planung typischen Konstellationen (z. B. WEG-Grundstücksteilung) Rechnung zu tragen und einen flexiblen Vollzug zu ermöglichen.

Zu 44. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Kritik an der Formulierung zur „Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und PV-Anlagen“ ist nachvollziehbar. In der Praxis sollen Dachbegrünung und PV-Module nicht gegeneinander ausgespielt, sondern sinnvoll kombiniert werden, da sich beide Systeme gegenseitig sogar ergänzen: Eine extensive Begrünung kühlt die Module, verbessert deren Wirkungsgrad und erhöht die Dachdichtheit, während die Module als Regenschutz dienen. Um sicherzustellen, dass bei großer PV-Flächenabdeckung die Vegetation nicht verloren geht, wird im Bebauungsplan-Entwurf klarer definiert, u.a.:

- Welcher Mindestanteil der Dachfläche dauerhaft begrünt sein muss,
- Wie Modulunterkonstruktionen und Wartungswege auszubilden sind, damit die Vegetation darunter ungestört verbleibt,

Die prozentuale Regelung vermeidet den subjektiven Gestaltungswillen und schafft Rechtssicherheit. Die Festsetzung wird angepasst und konkretisiert.

Zu 45. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die mögliche Konfliktanfälligkeit bei abweichender Bauausführung oder zeitlich versetzter Umsetzung ist nachvollziehbar.

Gleichwohl verfolgt die Festsetzung ein klares städtebauliches Ziel: Sie soll sicherstellen, dass zusammengehörige Gebäudeeinheiten – insbesondere Doppelhäuser und Hausgruppen – auch optisch als Einheit wahrgenommen werden und nicht durch uneinheitliche Gestaltung in Dachform, Materialien oder Farben auseinanderfallen. Dies trägt zur gestalterischen Ordnung und zur Aufwertung des Straßenbilds bei und entspricht bewährter Planungspraxis in Neubaugebieten.

Die Regelung bedeutet nicht, dass der „erste Bauherr“ gestalterisch alles vorgibt. Vielmehr ist die Einheitlichkeit planungsrechtlich festgelegt und bei allen betroffenen Bauvorhaben im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Sie erfordert die Abstimmung der beteiligten Bauherren untereinander – ähnlich wie es auch bei gemeinsam genutzten Zufahrten oder Grenzbebauungen erforderlich ist.

Erfahrungsgemäß kann eine solche Abstimmung durch frühzeitige Beratung und klare Vorgaben im Bebauungsplan begleitet werden.

Aus diesen Gründen wird an der Festsetzung festgehalten. Eine Überarbeitung zur sprachlichen Klarstellung, insbesondere hinsichtlich der Abstimmungspflicht und der praktischen Umsetzung, wird geprüft.

Zu 46. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, erhebliche Geländeänderungen zu begrenzen, um eine Anpassung an die natürliche Topographie sicherzustellen und negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke oder das Straßenbild zu vermeiden. Dabei soll eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben, um kleinere Geländeanpassungen im Zuge der Bebauung zu ermöglichen.

Die Kritik an der Formulierung „Beeinträchtigung der Geländebeziehungen“ ist nachvollziehbar, da sie eine subjektive Auslegung zulassen könnte. Eine klarere Fassung der Regelung wird daher geprüft, um eine eindeutige, objektiv überprüfbare Handhabung sicherzustellen. Eine vollständige Streichung wird nicht empfohlen, da eine unregelmäßige Höhenentwicklung von Grundstücken zu erheblichen Konflikten führen kann.

Zu 47. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und redaktionell angepasst.

beteiligungsverfahren@plan-es.com

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Dienstag, 19. November 2024 12:53
An: beteiligungsverfahren@plan-es.com
Cc: Fremdbaustellenkontrolle; Litz, Susanne
Betreff: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld; Bebauungsplan "Westerfeld West, 3. - 5. Bauabschnitt"

Sehr geehrter Herr Leinweber,
auf Ihre Anfrage

BP "Westerfeld West, 3. - 5. Bauabschnitt", § 4 Abs. 1

1. vom 15.11.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan "Westerfeld West, 3. - 5. Bauabschnitt" **§ 4 Abs. 1** der Stadt Neu-Anspach/Westerfeld grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in angrenzend der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

2. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an:

Susanne Litz
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
069 213-26259
s.litz@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main

Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (19.11.2024)

Beschluss

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Von: eschade@plan-es.com
Gesendet: Freitag, 22. November 2024 10:34
An: beteiligungsverfahren@plan-es.com
Betreff: WG: Weitere Entwicklung Wohngebiet Westerfeld-West

Von: Götz, Berthold <berthold.goetz@neu-anspach.de>
Gesendet: Freitag, 23. August 2024 10:11
An: Gebert-Dohrmann, Christiane <christiane.gebert-dohrmann@neu-anspach.de>
Cc: Bischoff, Katharina <katharina.bischoff@neu-anspach.de>
Betreff: Weitere Entwicklung Wohngebiet Westerfeld-West

Hallo Frau Gebert-Dohrmann und Frau Bischoff,
aus gegebenem Anlass möchte ich als Ortslandwirt darauf hinweisen, dass die Feldwegeparzellen 67/2 und 142/1 für den landwirtschaftlichen Verkehr von größter Bedeutung sind. Bereits jetzt schon haben die Landwirte erhebliche Probleme in der Fortsetzung der Feldwegeparzelle 142/1 in der Michelbacher Straße durch beidseitiges Parken von PKW's, Wohnwagen usw.. Hier sollte bei der weiteren Planung von Westerfeld-West für die genannten Feldwege darauf geachtet werden, dass die Funktion für den landwirtschaftlichen Verkehr mit teilweise 3 mtr. Breite beim Befahren nicht eingeschränkt wird, zumal es keine geeignete Alternative in dieser Richtung gibt. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen während der weiteren Planung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Berthold Götz
Ortslandwirt
Hauptstraße 20
61267 Neu-Anspach



Telefon: 0177-1431012
Fax:
E-Mail: berthold.goetz@neu-anspach.de
Internet: www.neu-anspach.de



Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Herrn Berthold Götz, Ortslandwirt, Hauptstraße 20, 61267 Neu-Anspach (23.08.2024)

Beschluss

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Bedeutung der Feldwegeparzellen 67/2 und 142/1 für die landwirtschaftliche Nutzung ist der Stadt Neu-Anspach bekannt. Die Wege stellen wichtige Verbindungen für den landwirtschaftlichen Verkehr dar, insbesondere im Hinblick auf die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit einer Breite von bis zu 3 Metern.

Die Stadt wird im weiteren Planungsverlauf darauf achten, dass die Nutzbarkeit dieser Wege für die Landwirtschaft dauerhaft erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere für die Anbindung der Feldwege an die Michelbacher Straße. Um Nutzungseinschränkungen durch parkende Fahrzeuge zu vermeiden, wird geprüft, ob ordnungspolizeiliche Maßnahmen – etwa durch die Anordnung entsprechender Halte- oder Parkverbote – erforderlich sind.

Die Anregung wird in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen. Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der genannten Wege ist nicht beabsichtigt.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per E-Mail: beteiligungsverfahren@iplan-es.com

Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/26-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/1723961**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechperson: Alisa Huskic
Zimmernummer: 3.005
Telefon: +49 (6151) 12 8937
E-Mail: alisa.huskic@rpda.hessen.de
Datum: 11. Dezember 2024

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach im Hochtaunuskreis
Vorentwurf zum Bebauungsplan „Westerfeld West 3 – 5 Bauabschnitt“ im
Stadtteil Westerfeld
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Plan ES vom 15. November 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung.

A. Beabsichtigte Planung

1.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Bauungsplan beinhaltet den 3. bis 5. Bauabschnitt des Plangebiets „Westerfeld-West“. Insgesamt folgt die Entwicklung dem Gesamtkonzept zur Baulandentwicklung für den Bereich Westerfeld-West, das abschnittsweise sowohl planungsrechtlich vorbereitet als auch in der Örtlichkeit bereits umgesetzt wurde.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,0 ha und liegt im süd-westlichen Bereich des Stadtteils Westerfeld.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag
8.00 bis 16:30 Uhr
8.00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 (11.10.2024)

Beschluss

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Zusammenfassung ist zutreffend.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

2. Die vorgesehene Fläche liegt mit ca. 1,3 ha innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten „Wohnbaufläche, Planung“. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorranggebiet Siedlung, Planung“.

Des Weiteren liegt die vorgesehene Fläche mit ca. 2,7 ha innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten „Fläche für die Landbewirtschaftung“. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Zudem wird diese Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Es wird begrüßt, dass die Planbegründung eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtevorgaben gem. Ziel Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010 enthält. Den Aussagen kann gefolgt werden.

3. Anbei möchte ich drauf hinweisen, dass ein Änderungsverfahren für den Regionalen Flächennutzungsplan (im Parallelverfahren) durchzuführen ist.

4. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

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

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

6. Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Sonstige Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Änderung des RegFNP erfolgt im Parallelverfahren.

Zu 4.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Neu-Anspach sind ebenfalls keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

a. Vorsorgender Bodenschutz

7. Der erstellte Umweltbericht geht auf die Belange des Bodenschutzes ein. Es wurden offensichtlich die definierten Aufgaben nach BauGB §1 herausgearbeitet sowie die Anlage 1 der BauGB verwendet. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

8. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

9. Die festgesetzten Maßnahmen zur ortsnahen Versickerung (versickerungsfähige Beläge) werden im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG begrüßt.

10. Die vorgesehene Entwässerung im Trennsystem, wie in der Begründung des Vorentwurfes beschrieben, wird gemäß § 55 Abs. 2 WHG ebenfalls befürwortet. Zur Verbindlichkeit ist dies auch in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Voraussetzung für die Einleitung in das bestehende Regenrückhaltebecken ist das Vorhandensein ausreichender Kapazitäten. Zudem wird auf die Durchführung eines emissionsbezogenen Nachweises nach DWA-A 102-2 zur Prüfung der Notwendigkeit einer Vorreinigung hingewiesen.

11. Die Festsetzung zur Begrünung von flach geneigten Dächern wird ebenso begrüßt. Jedoch weise ich darauf hin, dass flach geneigte Dächer nur in WA 4 und 5 vorgegeben werden, sodass die Festsetzung zur Begrünung nicht für abweichend geplante Dächer greift. Es wäre daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswert, flach geneigte Dächer auch für WA 1 bis 3 festzusetzen, um eine umfangreiche Reduzierung/Verzögerung von anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten.

12. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallort verwertet werden. Laut der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen vom August 2023 soll der natürliche Wasserhaushalt mengenmäßig und stoffmäßig erhalten bleiben. Dazu soll Niederschlagswasser u.a. in der Fläche zurückgehalten, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

Zu 7.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerung im Trennsystem entspricht den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG und ist gesetzlich vorgeschrieben. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich und bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die Hinweise zu den Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens und zur Prüfung einer Vorreinigung gemäß DWA-A 102-2 werden im weiteren technischen Verfahren berücksichtigt.

Zu 11.: Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Begrünung flach geneigter Dächer ist derzeit für die Baugebiete WA 4 und WA 5 vorgesehen, in denen eine größere bauliche Dichte und Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dachformen vorgesehen sind. Die Anregung zur Ausweitung der Dachbegrünung auf WA 1 bis WA 3 wird aus gestalterischen Gründen nicht übernommen. In diesen Bereichen sind geneigte Dächer zur Wahrung des ortsbildprägenden Erscheinungsbilds festgesetzt. Flach geneigte Dächer – und damit die Festsetzung zur Begrünung – sind aus städtebaulichen Gründen auf WA 4 und WA 5 beschränkt.

Es ist daher zu prüfen, welche Maßnahmen neben der vorgegebenen wasserdurchlässigen Bauweise vor Einleitung des Niederschlagswassers in das o.g. Regenrückhaltebecken durchgeführt werden können. Geeignete Maßnahmen sind z.B. eine gezielte Versickerung sowie die Sammlung und vor allem die kontinuierliche Nutzung von Niederschlagswasser. Die Vorgabe zur Nutzung von in Zisternen gesammeltem Niederschlagswasser (Verweis Musterzisternensatzung) wird grundsätzlich positiv bewertet, jedoch wäre in diesem Zusammenhang vor dem Hintergrund einer gewünschten Reduzierung der Abwassermenge eine Vorgabe zur kontinuierlichen Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. zur Verwertung in Haussystemen) wünschenswert. Die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers inkl. des Zisternenüberlaufs ist zu prüfen.

13. Für das Regenrückhaltebecken „Am Kellerborn“ existiert bereits eine Einleiterlaubnis. Sollte an dieses angeschlossen werden, bedarf die Erlaubnis ggf. einer Änderung, sofern die dort festgelegten Einleiterbedingungen nicht mehr eingehalten werden. Ein entsprechender Antrag auf Änderung der Erlaubnis wäre beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 zu stellen.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

14. Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.
Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bestehen keine Einwände.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

15. Der vorgelegte Vorentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.
Die vorgelegten schalltechnischen Gutachten und Stellungnahmen des TÜV Hessen (Nr. L 7605-1 und Nr. L 7605-3) wurden auf Plausibilität geprüft.
Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes gibt es keine weiteren Forderungen.
Die Prüfung ergab, dass aus Sicht meines Dezernates IV/Wi 43.1 keine grundsätzlichen Bedenken für die Bereiche Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklimas bestehen.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

16. Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bereits in der Begründung des Bebauungsplans wird auf die beabsichtigte Entwässerung im Trennsystem, die wasserdurchlässige Gestaltung privater Flächen und die vorgesehene Nutzung von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und Gartenbewässerung hingewiesen. Diese Maßnahmen tragen bereits zur Reduzierung der Regenwassereinleitung bei. Die Möglichkeit zur weitergehenden Nutzung des Regenwassers – etwa zur Brauchwassernutzung im Gebäude – ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßenswert, kann jedoch nicht bauleitplanerisch festgesetzt werden.

Die Entwässerungs- und Ver- und Entsorgungsplanung befindet sich derzeit in Bearbeitung. In diesem Zusammenhang werden auch Möglichkeiten zur Versickerung des Zisternenüberlaufs sowie ergänzender Rückhaltemaßnahmen geprüft. Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in die Planung ein und werden ggf. durch entsprechende Hinweise in den Planunterlagen ergänzt.

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der Entwässerungsplanung und der Nutzung des bestehenden RRB Am Kellerborn ist der beauftragte Planer bereits im direkten Kontakt mit dem Dez 41.3 und erarbeitet derzeit die technische Lösung dazu. Eine Änderung der Einleiterlaubnis wird über die Stadt beantragt.

Zu 14: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung aufgenommen.

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 Berechtsams- 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 seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

17.

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

C. Hinweise

18.

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bau-leitplanung-toeb@rpd.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.hoehere-verwaltungsbehoerde.rp-darmstadt.hessen.de).

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdr@rpd.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alisa Huskic

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)

Zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde an dem vorliegenden Aufstellungsverfahren beteiligt.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

**Neu-Anspach,
Stadtteil Westerfeld
"Westerfeld West, 3. - 5. Bauabschnitt"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
N 2371-2024
Ihr Zeichen: Herr Silas Leinweber
Ihre Nachricht vom: 15.11.2024
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 04.12.2024

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Beschluss [REDACTED]

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zu Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

PlanES
Frau Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Frau Schade/Frau Braumann
Ihre Nachricht: 14.11.2024
Unser Zeichen: ta

Ansprechpartner: Herr Altekrüger
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1547
Altekrueger@region-frankfurt.de

13. Dezember 2024

Neu-Anspach 5/24/Bp

Bebauungsplan "Westerfeld, 3 - 5. Bauabschnitt" in Neu-Anspach - Westerfeld, Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange unter Berücksichtigung der folgenden Ausführungen keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Aufgrund der Abweichung der Bebauungsplan-Festsetzungen von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 wird derzeit auf Antrag der Stadt Neu-Anspach die Durchführung eines entsprechenden Änderungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 mit frühzeitiger Beteiligung Anfang 2025 avisiert. Die Aufstellung wurde in der 19. Sitzung der Verbandsversammlung am 11.12.2024 beschlossen. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 2,3 ha.
- Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Tobias Altekrüger
Gebietsreferent
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Regionalverband Frankfurt Rhein Main (13.12.2024)

Beschluss

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Umweltbericht berücksichtigt die Daten der SUP.

Von: Keth, Oliver <oliver.keth@neu-anspach.de>
Gesendet: Donnerstag, 21. November 2024 10:31
An: 'beteiligungsverfahren@plan-es.com'
Cc: Bleher, Hans-Jörg; Gebert-Dohrmann, Christiane; Wolf, Markus
Betreff: (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld; Bebauungsplan "Westerfeld West, 3. - 5. Bauabschnitt"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Stellungnahme der Ordnungsbehörde zum Bebauungsplan-Entwurf Westerfeld West 3. – 5. BA:

Im vorliegenden Entwurf sind die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: „Verkehrsberuhigter Bereich“ deklariert.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) zu Zeichen 325.1 und 325.2 müssen verkehrsberuhigte Bereiche durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat (z.B. Baumscheiben, Sitzgelegenheiten, Wasserspiele, Spielgeräte). Der Ausbau ist niveaugleich auszuführen (kein getrennter Gehweg). Ebenso dürfen Fahrzeuge nur in speziell ausgewiesenen, andersgepflasterten Parkplätzen parken.

Aus den vorliegenden Unterlagen sind die baulichen Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Bereich nicht erkennbar. Sollte dies angestrebt werden, so ist dies in die Entwurfsplanung aufzunehmen und mit den zukünftigen örtlichen Gegebenheiten wie z.B. Grundstücksein- und Ausfahrten abzugleichen. Sollten die baulichen Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Bereich nicht möglich sein, so empfehlen wir die Ausweisung der Verkehrsflächen als „normale“ Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Oliver Keth
Stellv. Leiter Sicherheit und Ordnung

Stadt Neu-Anspach
Verwaltungsbehördenbezirk
Ordnungsbehördenbezirk
Neu-Anspach / Usingen /
Grävenwiesbach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach
Telefon: 06081 1025-3219
Fax: 06081 1025-9032
E-Mail: oliver.keth@neu-anspach.de
Homepage: www.neu-anspach.de



Stadt Neu-Anspach, Verwaltungsbehördenbezirk, Ordnungsbehördenbezirk Neu-Anspach
(21.11.2024)

Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Unterscheidung zwischen der planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan und der straßenverkehrsrechtlichen Anordnung nach StVO ist korrekt und wird im Verfahren beachtet.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ im Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und dient der planungsrechtlichen Steuerung der angestrebten Erschließungsstruktur mit untergeordnetem Kfz-Verkehr und hoher Aufenthaltsqualität. Sie dokumentiert die städtebauliche Zielsetzung und schafft den Rahmen für eine spätere Umsetzung.

Die konkrete bauliche Ausgestaltung – insbesondere die niveaugleiche Ausbildung, Möblierungselemente und markierte Stellflächen – erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen. Erst danach kann eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde erfolgen. Die hierzu notwendigen Abstimmungen (z. B. mit Blick auf Einfahrten und Parkregelungen) werden im weiteren Verfahrensverlauf im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Eine Änderung der Festsetzung gleichwohl im Bereich der Fortführung der Michelbacher Straße. Hier wird eine „Verkehrsfläche“ festgesetzt, wohingehend die verbleibenden Straßen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Unmittelbare Auswirkungen auf die Ausführung hat das aus den o.g. Gründen jedoch keine.

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Plan ES
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Urseler Straße 44 - 46
61348 Bad Homburg v. d. Höhe
RSDT-P-MB
Ansprechpartner: Marc Schuldt
T: 06172-962-124
E: Marc.schuldt@syna.de

Bad Homburg v. d. Höhe, 17. Dezember 2024

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt“
Stellungnahme gemäß §4 (2) BauGB zu Ihrem Schreiben vom 14.11.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.11.2024 mit dem oben genannten Bebauungsplan informierten und nehmen als zuständiger Verteilernetzbetreiber wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Plangebiets werden voraussichtlich die Errichtung einer neuen Transformatorstation oder einem Austausch der vorhandenen Station sowie die Verlegung weiterer Versorgungskabel erforderlich.

Genauere Angaben hierzu können wir erst dann treffen, wenn uns exakte Werte für den Leistungsbedarf vorliegen. Mit Sicherheit ist die Errichtung von mindestens einer Transformatorstation erforderlich. Die genaue Lage hierfür sollte zwischen Ihnen, uns und die zukünftigen Bauherren abgestimmt werden, sobald konkrete Planungen vorliegen.

Deshalb müsste ggf. eine entsprechende Fläche im Bereich Michelbacher Str. für Versorgungsanlagen (Elektrizität) im Bebauungsplan auszuweisen werden. Es wird eine Fläche von 6x7m benötigt.

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



Syna GmbH (17.12.2024)

Beschluss [REDACTED]

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Im Bereich der Michelbacher Straße wird eine Fläche für die Errichtung einer Transformatorstation vorgesehen und im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt. Diese liegt im Bereich der geplanten Energiezentrale. Diese wird zur Nahwärmeversorgung des Gebiets erforderlich.

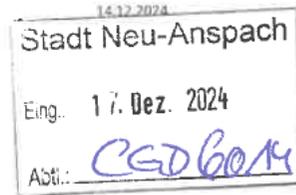
Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH
Netzplanung MS/NS Bad Homburg

Marc Schuldt

Stadt Neu-Anspach *cc: PLoch, FS*
Bauamt

Bahnhofstr 26-28
61267 Neu-Anspach



Betr: Stellungnahme Baugebiet Westerfeld West / 3. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

fristgemäß nehmen wir Stellung zum Planungsentwurf zu og Baugebiet. Bei den bereits realisierten Teilgebieten wurde zwischen der bestehenden Altbebauung und dem neuen Baugebiet ein 3 m breiter Weg realisiert. Nun aber in Ihrem letzten, ausliegenden Plan ist dies nicht vorgesehen. Bei den nun geplanten Reihen- / Doppelhäusern (also dichter Bauanordnung) erscheint es umso dringlicher, einen Freiraum (3 m breiten Weg) zu schaffen.

Diesbezüglich halten wir uns rechtliche Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen

Name	Anschrift	Handzeichen
------	-----------	-------------



1.



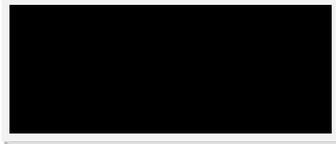
Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.03.2025 wurde die Frage nach der Fortführung eines rückwärtigen Weges ausführlich erörtert. Dabei wurde dargelegt, dass aus städtebaulichen, sicherheitsrelevanten und wirtschaftlichen Gründen auf die Anlage eines solchen Weges verzichtet wird. Insbesondere die eingeschränkte Einsehbarkeit, das potenzielle Sicherheitsrisiko und der hohe Pflegeaufwand sprachen gegen eine Umsetzung. Zudem wurde klargestellt, dass die Funktion eines Rettungswegs in diesem Bereich nicht erforderlich ist.

Als Ergebnis der Diskussion wurde ein Kompromiss gefunden: Zur bestehenden Wohnbebauung im Osten wird das Baufenster um 5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, so dass ein größerer Abstand zur Nachbarbebauung geschaffen wird. Dieser Abstand dient der Verbesserung der Wohnqualität, Belichtung und Belüftung und trägt zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange bei.

Vor diesem Hintergrund wird der Vorschlag, einen rückwärtigen Durchgang analog zum ersten Bauabschnitt herzustellen, nicht in die Planung aufgenommen. Der gewählte Kompromiss stellt aus Sicht der Stadt eine ausgewogene Lösung zwischen Nutzbarkeit, Nachbarnschutz und Sicherheit dar.



08.12.2024

An
Stadt Neu Anspach
Bahnhofstr. 26-28
61267 Neu-Anspach


EINGEGANGEN AM 09. DEZ. 2024

Betr. Stellungnahme Baugebiet Westerfeld West 3. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit nehme ich folgendermaßen Stellung:

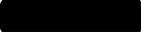
Beim ersten Bauabschnitt Westerfeld West wurde zwischen der bestehenden Bebauung zum Neubaugebiet ein ca. 3 Meter breiter Durchgang oder Abstand freigelassen. Die Gründe, die damals dazu geführt haben, treffen auch jetzt noch für den neuen Bauabschnitt zu.

Auch wegen der engen Neubebauung wäre dieser Abstand angebracht und es würde auch die Erreichbarkeit der Grundstücke von der Rückseite ermöglichen.

Deshalb plädiere ich dafür, dieses in der jetzigen Planung zu berücksichtigen.



2. 

Beschluss 

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.03.2025 wurde die Frage nach der Fortführung eines rückwärtigen Weges ausführlich erörtert. Dabei wurde dargelegt, dass aus städtebaulichen, sicherheitsrelevanten und wirtschaftlichen Gründen auf die Anlage eines solchen Weges verzichtet wird. Insbesondere die eingeschränkte Einsehbarkeit, das potenzielle Sicherheitsrisiko und der hohe Pflegeaufwand sprachen gegen eine Umsetzung. Zudem wurde klargestellt, dass die Funktion eines Rettungswegs in diesem Bereich nicht erforderlich ist.

Als Ergebnis der Diskussion wurde ein Kompromiss gefunden: Zur bestehenden Wohnbebauung im Osten wird das Baufenster um 5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, so dass ein größerer Abstand zur Nachbarbebauung geschaffen wird. Dieser Abstand dient der Verbesserung der Wohnqualität, Belichtung und Belüftung und trägt zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange bei.

Vor diesem Hintergrund wird der Vorschlag, einen rückwärtigen Durchgang analog zum ersten Bauabschnitt herzustellen, nicht in die Planung aufgenommen. Der gewählte Kompromiss stellt aus Sicht der Stadt eine ausgewogene Lösung zwischen Nutzbarkeit, Nachbarschutz und Sicherheit dar.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Westerfeld West 3.-5. BA

Vorname

[REDACTED]

Name

[REDACTED]

Straße u. Hausnummer

[REDACTED]

Postleitzahl und Ort

61267 Neu-Anspach

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Hallo, im neuen Baugebiet soll die Firsthöhe 11 Meter betragen. Das ist mehr als in den Nachbargebieten. Aus Gleichheitsgründen sollte die Firsthöhe nicht höher sein. Bei der Höhe von 11 Meter sind 3 Vollgeschosse möglich. Von der Topografie her liegt das neue Baugebiet sowoso höher. Es sollen ja keine Wohntürme entstehen. Ich halte es daher für sinnvoll, die bisherige Firsthöhe nicht zu überschreiten. MfG [REDACTED]

Datenschutzerklärung (Quittung)

ds2toe59

3. [REDACTED]

Beschluss [REDACTED]

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Wirkung der Gebäudehöhe und die angeregte Beibehaltung eines rückwärtigen Abstands zur Bestandsbebauung wird zur Kenntnis genommen. Im Gegensatz zum ersten Bauabschnitt sieht der aktuelle Bebauungsplanentwurf keine explizite Freifläche zwischen Neubauten und bestehender Bebauung vor. Die städtebauliche Dichte wurde im aktuellen Abschnitt angepasst, um den Vorgaben des Landesentwicklungsplans hinsichtlich der Wohneinheitenzahl pro Hektar zu entsprechen. Gleichzeitig wurde die maximale Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse beschränkt – ein drittes Vollgeschoss ist ausgeschlossen. Dies entspricht auch der Festsetzung im ersten Bauabschnitt.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.03.2025 wurde das Thema erneut diskutiert. Als Reaktion auf die geäußerten Bedenken wurde ein Kompromiss gefunden: Das Baufenster wird zur östlichen Grundstücksgrenze auf einen Mindestabstand von 5 m zurückgesetzt. Dadurch wird der Abstand zur vorhandenen Bebauung deutlich vergrößert, ohne die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wesentlich zu beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund wird dem Anliegen hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung der Gebäudehöhe und des Abstands zur Nachbarbebauung Rechnung getragen. Eine zusätzliche Begrenzung der Gebäudehöhe oder ein Rückgriff auf die frühere Gestaltung des ersten Bauabschnitts ist daher nicht vorgesehen.



Datum: 10.12.2024

Stadt Neu-Anspach
Eing.: 10. Dez. 2024
Abtl.: 6000 AB

An
Stadt Neu Anspach
Bahnhofstr. 26-28
61267 Neu-Anspach

Betr. Stellungnahme Baugebiet Westerfeld West 3. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit nehme ich folgendermaßen Stellung:

Beim ersten Bauabschnitt Westerfeld West wurde zwischen der bestehenden Bebauung zum Neubaugebiet ein ca. 3 Meter breiter Durchgang oder Abstand freigelassen. Die Gründe, die damals dazu geführt haben, treffen auch jetzt noch für den neuen Bauabschnitt zu.

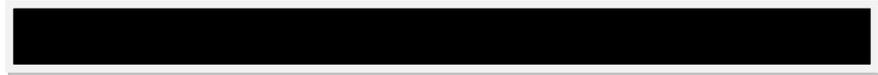
Auch wegen der engen Neubebauung wäre dieser Abstand angebracht und es würde auch die Erreichbarkeit der Grundstücke von der Rückseite ermöglichen.

Deshalb plädiere ich dafür, diesen Weg in der jetzigen Planung zu berücksichtigen.

MfG



4.



Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.03.2025 wurde die Frage nach der Fortführung eines rückwärtigen Weges ausführlich erörtert. Dabei wurde dargelegt, dass aus städtebaulichen, sicherheitsrelevanten und wirtschaftlichen Gründen auf die Anlage eines solchen Weges verzichtet wird. Insbesondere die eingeschränkte Einsehbarkeit, das potenzielle Sicherheitsrisiko und der hohe Pflegeaufwand sprachen gegen eine Umsetzung. Zudem wurde klargestellt, dass die Funktion eines Rettungswegs in diesem Bereich nicht erforderlich ist.

Als Ergebnis der Diskussion wurde ein Kompromiss gefunden: Zur bestehenden Wohnbebauung im Osten wird das Baufenster um 5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, so dass ein größerer Abstand zur Nachbarbebauung geschaffen wird. Dieser Abstand dient der Verbesserung der Wohnqualität, Belichtung und Belüftung und trägt zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange bei.

Vor diesem Hintergrund wird der Vorschlag, einen rückwärtigen Durchgang analog zum ersten Bauabschnitt herzustellen, nicht in die Planung aufgenommen. Der gewählte Kompromiss stellt aus Sicht der Stadt eine ausgewogene Lösung zwischen Nutzbarkeit, Nachbarschutz und Sicherheit dar.



9.12.2024

Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstrasse 26-28
61267 Neu-Anspach

Stadt Neu-Anspach
Eing.: 10. Dez. 2024
Abtl.: 6000 RB

Betr. Stellungnahme Baugelbiet Westerfeld West
Beim neuen Bebauungsplan für das Baugelbiet
lassen Sie den Zugangsweg zu unserem Grundstück
wegfallen, entgegen dem Plan vom Baugelbiet 1.
Diese Maßnahme lehne ich ab und bitte bei Ihrer Planung
um Gleichbehandlung, d.h. um einen Zugangsweg zu
meinem Grundstück!
Vielen Dank
mit freundlichem Gruß



5.



Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.03.2025 wurde die Frage nach der Fortführung eines rückwärtigen Weges ausführlich erörtert. Dabei wurde dargelegt, dass aus städtebaulichen, sicherheitsrelevanten und wirtschaftlichen Gründen auf die Anlage eines solchen Weges verzichtet wird. Insbesondere die eingeschränkte Einsehbarkeit, das potenzielle Sicherheitsrisiko und der hohe Pflegeaufwand sprachen gegen eine Umsetzung. Zudem wurde klargestellt, dass die Funktion eines Rettungswegs in diesem Bereich nicht erforderlich ist.

Als Ergebnis der Diskussion wurde ein Kompromiss gefunden: Zur bestehenden Wohnbebauung im Osten wird das Baufenster um 5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, so dass ein größerer Abstand zur Nachbarbebauung geschaffen wird. Dieser Abstand dient der Verbesserung der Wohnqualität, Belichtung und Belüftung und trägt zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange bei.

Vor diesem Hintergrund wird der Vorschlag, einen rückwärtigen Durchgang analog zum ersten Bauabschnitt herzustellen, nicht in die Planung aufgenommen. Der gewählte Kompromiss stellt aus Sicht der Stadt eine ausgewogene Lösung zwischen Nutzbarkeit, Nachbarschutz und Sicherheit dar.

Von: info@neu-anspach.de <info@neu-anspach.de>
Gesendet: Sonntag, 24. November 2024 17:32
An: Corell, Sarah <sarah.corell@neu-anspach.de>
Cc: Bischoff, Katharina <katharina.bischoff@neu-anspach.de>
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Bereich Mitte Ost - Gebiet Nord 6. Änderung

Stellungnahme zum Bebauungsplan Bereich Mitte Ost - Gebiet Nord 6. Änderung

Vorname

[REDACTED]

Name

[REDACTED]

Straße u. Hausnummer

[REDACTED]

Postleitzahl und Ort

61267 Neu-Anspach

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

1. Folgende Anmerkung bzw. Fragen stellen sich mir: Warum gibt es für uns Anwohner der Eschbacher Str. für den Bereich der Bebauung keinen Weg zwischen der Neubebauung und unseren Grundstücken analog der Bauabschnitte 1 u. 2. ? Damit wäre ein Zugang der Grundstücke auch von der Gartenseite möglich. Die Breite der Strasse " An der Lehmkauf" im Bereich der Verbindung Eschbacher Str. und Lavendelweg sollte überprüft und erhöht werden. Es ist jetzt schon ein gefährliches
- 2.

6. [REDACTED]

Beschluss [REDACTED]

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rückwärtiger Weg zur Eschbacher Straße: Ein Fußweg zwischen den neuen Baugrundstücken und den bestehenden Grundstücken an der Eschbacher Straße – analog zu den ersten beiden Bauabschnitten – ist im aktuellen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Wie im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung ausführlich erläutert, wurde auf die Anlage eines rückwärtigen Weges aus Gründen der Sicherheit, baulichen Machbarkeit sowie Unterhaltungskosten verzichtet. Zudem liegen die Gärten der bestehenden Bebauung größtenteils durchgehend eingefriedet und verfügen über keinen rückwärtigen Zugang. Als Kompromiss wurde das Baufenster im östlichen Bereich um 5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, um einen erhöhten Abstand zur bestehenden Bebauung herzustellen und nachbarschaftliche Belange zu berücksichtigen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Straßenraum „An der Lehmkauf“ (Einfahrt von der Eschbacher Straße): Die Erschließungsplanung befindet sich aktuell in Bearbeitung. In diesem Zusammenhang wurde die Breite des Straßenraums – insbesondere im Übergangsbereich zur Eschbacher Straße – überprüft. Die verkehrliche Sicherheit, insbesondere im Hinblick auf Schulwege, Fuß- und Radverkehr, wird im Zuge der Ausführungsplanung mit einbezogen. Ziel ist ein verkehrssicherer und funktionaler Ausbau unter Berücksichtigung der bestehenden Engstellen. Eine Verbreiterung wurde vor diesem Hintergrund jedoch nicht vorgesehen.

3.
4.

Nadelöhr, die Einfahrt ist schmal durch die jetzige Bebauung, es ist kein Bürgersteig vorhanden. Gefahrenstelle für Fußgänger, Fahrradfahrer, Schulweg der Kinder beim Einbiegen der Fahrzeuge aus der Eschbacher Strasse. Die Breite der Strasse mit Bürgersteig sollte zwischen der alten Bebauung und der neuen Bebauung bis zur Einfahrt Lavendelweg mind. die Breite des folgenden Verlaufes der Strasse betragen. Zuwenig öffentliche Parkplätze bei dieser dichten Bebauung sind eingeplant. Besucher, Anlieferer, Versorger haben kaum Parkmöglichkeiten. 1-2 Stellplätze sind eigentlich zu wenig. Der Fehler der Bebauung siehe Wernborner Strasse mit der Parksituation sollte nicht wiederholt werden. Ein weiterer Spielplatz für Kinder wäre bei der Größenordnung der Bebauung einzuplanen.

Datenschutzerklärung (Quittung)

12do1vnr

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellplatzsituation / Parkraumbedarf: Die Planung berücksichtigt die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach, die für jede Wohneinheit je nach Größe ein bis zwei Stellplätze vorsieht. Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze pro Grundstück verpflichtend. Ergänzend zu den privaten Stellplätzen sind im Bereich der Reihenhauszeilen zusätzliche Besucher- und Anliefererstellplätze vorgesehen.

Die Erfahrungen aus vergleichbaren Gebieten wie der Wernborner Straße werden in die Ausführungsplanung mit einbezogen. Weitere Maßnahmen zur Einhaltung der Stellplatzpflicht und zur Optimierung der Nutzung (z. B. Kampagne zum Garagenparken) sind bereits eingeleitet.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, wonach ein weiterer Spielplatz aufgrund der Ausweitung der Wohnbebauung in Westerfeld einzuplanen sei, wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Michelbacher Straße – Süd“ (2006) wurden bereits planungsrechtliche Voraussetzungen für die Anlage eines Bolzplatzes geschaffen. Diese Fläche wurde realisiert, liegt unmittelbar südlich der Bebauung „Michelbacher Straße“ und umfasst neben dem Bolzplatz auch eine angrenzende Grünanlage. Die Anlage wird genutzt und erfüllt die Funktion einer wohnortnahen Spielfläche.

Ein zusätzlicher Spielplatz im aktuellen Plangebiet ist derzeit nicht vorgesehen, da durch die bestehende Grün- und Freiflächenstruktur im Quartier bereits eine Grundversorgung gegeben ist. Die Notwendigkeit weiterer Spielflächen wird im Rahmen der fortlaufenden Bedarfsprüfung berücksichtigt, auch in Zusammenschau mit der Gesamtentwicklung im Stadtteil Westerfeld, die allerdings zunächst ihren Abschluss gefunden hat.

Neu Anspach, 10.12.2024

Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstr. 26-28
61267 Neu-Anspach

INGEGANGEN AM 12. DEZ. 2024
AB

Betr. Stellungnahme zur Planung Baugebiet Westerfeld-West
3. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Westerfeld-West 1. Bauabschnitt wurde zwischen der bestehenden Bebauung Eschbacherstrasse und dem neuen Baugebiet ein ca. 3 Meter breiter Weg geplant und dann auch realisiert.

So soll z.B. der Gartenzugang für Rettungsfahrzeuge in Notfällen ermöglicht werden, der durch die dichte Bebauung in der Eschbacherstrasse nicht möglich ist.

Es war geplant diesen Weg auch bei den weiteren Baugebieten vorzusehen, da auch im oberen Abschnitt der Eschbacherstrasse eine geschlossene Bebauung vorzufinden ist.

Im Städtebaulichen Gestaltungsplan (Planung Westerfeld-West Seite 13 Abb.5) ist zwar der Weg zwischen 'Hausener Weg' und 'An der Lehmkauf' eingezeichnet nicht jedoch der Weg zwischen 'An der Lehmkauf' und der 'Michelbacher Strasse'.

Ich gehe davon aus, dass dies ein Versehen ist infolge Unkenntnis früherer Überlegungen und Beschlüsse und erwarte, dass die Planung entsprechend angepasst und umgesetzt wird.

Mit freundlichem Gruß

*Mit der Bitte um Weitergabe an das
Planungsamt. Vielen Dank*

7.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.03.2025 wurde die Frage nach der Fortführung eines rückwärtigen Weges ausführlich erörtert. Dabei wurde dargelegt, dass aus städtebaulichen, sicherheitsrelevanten und wirtschaftlichen Gründen auf die Anlage eines solchen Weges verzichtet wird. Insbesondere die eingeschränkte Einsehbarkeit, das potenzielle Sicherheitsrisiko und der hohe Pflegeaufwand sprachen gegen eine Umsetzung. Zudem wurde klargestellt, dass die Funktion eines Rettungsweges in diesem Bereich nicht erforderlich ist.

Als Ergebnis der Diskussion wurde ein Kompromiss gefunden: Zur bestehenden Wohnbebauung im Osten wird das Baufenster um 5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, so dass ein größerer Abstand zur Nachbarbebauung geschaffen wird. Dieser Abstand dient der Verbesserung der Wohnqualität, Belichtung und Belüftung und trägt zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange bei.

Vor diesem Hintergrund wird der Vorschlag, einen rückwärtigen Durchgang analog zum ersten Bauabschnitt herzustellen, nicht in die Planung aufgenommen. Der gewählte Kompromiss stellt aus Sicht der Stadt eine ausgewogene Lösung zwischen Nutzbarkeit, Nachbarnschutz und Sicherheit dar.

Von: eschade@plan-es.com
Gesendet: Montag, 16. Dezember 2024 17:06
An: beteiligungsverfahren@plan-es.com
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan Westerfeld West 3.-5. BA

Von: info@neu-anspach.de <info@neu-anspach.de>
Gesendet: Freitag, 13. Dezember 2024 13:52
An: Gebert-Dohrmann, Christiane <christiane.gebert-dohrmann@neu-anspach.de>
Cc: Bischoff, Katharina <katharina.bischoff@neu-anspach.de>
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Westerfeld West 3.-5. BA

Stellungnahme zum Bebauungsplan Westerfeld West 3.-5. BA

Vorname

[REDACTED]

Name

[REDACTED]

Straße u. Hausnummer

[REDACTED]

Postleitzahl und Ort

61267 Neu-Anspach

[REDACTED]

Stellungnahme

Hiermit erhebe ich gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt“ hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen. 1. Gemäß der öffentlichen Bekanntmachung zur Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld, Bebauungsplan „Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt“ - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 12.11.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in

1.

8. [REDACTED]

Beschluss [REDACTED]

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:

[vgl. folgende Seiten]

der Sitzung am 04.07.2024 den Aufstellungsbeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst und den Vorentwurf in der Sitzung am 07.11.2024 gebilligt. Auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach (www.neu-anspach.de) befindet sich unter dem Menüpunkt Öffentlichkeitsbeteiligung der Bebauungsplan mit dem Planstand 30.10.2024 mit Wert für die die Firsthöhe: FH= 11 m (WA 2-3) Auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach (www.neu-anspach.de) befindet sich unter dem Menüpunkt Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplan mit dem Planstand 10.09.2024 mit dem Wert für die die Firsthöhe: FH= 10 m (WA 1-3) Der als Grundlage für die Billigung des Bebauungsplans „Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt“ bei der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach, in der Sitzung am 04.07.2024 verwendete Textteil und Plan des Bebauungsplans „Westerfeld West“ 3 – 5. Bauabschnitt Planstand: September 2024 – Vorentwurf, weist eine Firsthöhe: FH= 10 m (WA 1-4) aus. Somit entspricht der zur öffentlichen Bekanntmachung zur Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld, Bebauungsplan „Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt“ verwendete Bebauungsplan Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt nicht dem des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.2024.

2. 2. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte die Firsthöhe in den lfd. Nummern 1-4 analog dem Baugebieten 1. BA und 2. BA die GRZ von 0,4 auf 0,3, die GFZ von 0,8 auf 0,6, die zulässige Höhenentwicklung bei der Traufhöhe auf 6,50 m sowie die maximale Firsthöhe auf 9,50 m reduziert werden. Die unter Punkt 1. genannten unterschiedlichen Firsthöhen finden sich in den Umweltberichten vom 11.09.2024 (Stadtverordnetenversammlung) und vom 08.11.2024 (Öffentlichkeitsbeteiligung) ebenso wieder.
3. 3. Westlich des gegenwärtigen Ortsrandes von Westerfeld wurde im Bereich des 1. Bauabschnittes die Anlage eines Fußweges durchgeführt, der bestehende und geplante Austritte aus den Gärten berücksichtigt und kurze Fußwege schafft. In diesen Bereichen sieht der Bebauungsplan 1. BA daher Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ vor. Die Festsetzung wurde zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes dahingehend konkretisiert, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg als Erdweg bzw. als wassergebundener Weg ausgebildet werden soll. Die Festsetzung setzte Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages um. Für den geplanten Bebauungsplan „Westerfeld West, 3. – 5. Bauabschnitt“ sollte aus den zuvor genannten Gründen ein Fußweg in gleicher Ausführung vorgesehen werden.
4. 4. Der Investor hat keine Referenzen in der Entwicklung von Wohngebieten vorzuweisen. Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen. Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt meiner Einwendung



Datenschutzerklärung (Quittung)

1b2mppcq

Die in der Stellungnahme angesprochene Differenz in den Gebäudehöhen zwischen dem Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss und dem zur Offenlage bereitgestellten Stand ist zutreffend. Hintergrund ist, dass im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses ein Antrag auf Erhöhung der maximalen Gebäudeoberkante (OK Geb.) auf 11,00 m gestellt wurde. Diesem Antrag wurde in der Sitzung des Bauausschusses sowie in der darauffolgenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich zugestimmt. Die daraufhin vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplanentwurf (u. a. Anpassung der Höhenentwicklung in WA 2 und WA 3) wurden in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung korrekt dokumentiert. Das Verfahren entspricht somit dem geltenden Bau-gesetzbuch (§ 3 Abs. 1 BauGB), wonach der **Vorentwurf** der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt wird – also ein Planungsstand, der sich im politischen Entscheidungsprozess noch verändert haben kann. Die Öffentlichkeitsbeteiligung bezieht sich auf den zum Zeitpunkt der Auslegung aktuellen, durch die politischen Gremien beschlossenen Planstand. Das Vorgehen ist daher **formell und inhaltlich korrekt** erfolgt.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:

Die vorgeschlagene Rückführung der baulichen Dichte auf die Werte des 1. und 2. Bauabschnitts wurde im Zuge der Entwurfsplanung geprüft, aber nicht übernommen. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, im Sinne des Regionalplans Südhessen (RPS 2010) / Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP 2010) eine verdichtete Wohnbauentwicklung in verkehrlich gut erschlossenen Lagen – insbesondere in S-Bahn-Nähe – umzusetzen. Die im Entwurf festgesetzten Werte (GRZ 0,4, GFZ 0,8, Firsthöhe 11,00 m, Traufhöhe max. 7,00 m) entsprechen einem ortsverträglichen Maß der baulichen Nutzung und berücksichtigen gleichzeitig die erforderliche Flächeneffizienz. Durch eine erhöhte Abstandsfläche zur östlichen Grundstücksgrenze (5,00 m) wird zudem auf Belange der angrenzenden Bestandsbebauung Rücksicht genommen. Eine Rücknahme der Dichte oder Höhenentwicklung ist aus städtebaulicher und planerischer Sicht nicht vorgesehen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:

Die Forderung nach einem rückwärtigen Fußweg wurde im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung ausführlich diskutiert. Aus Gründen der Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und städtebaulichen Ordnung wurde von einer Umsetzung abgesehen. Der Weg wäre nicht einsehbar, für die öffentliche Nutzung kaum geeignet und böte potenzielle Missbrauchsflächen. Die rückwärtigen Grundstücke sind bereits heute eingefriedet und weisen keine öffentlichen Austritte auf. Ein Weg wurde daher nicht in die Planung aufgenommen. Stattdessen wurde – als Ausgleichsmaßnahme – das Baufenster zur östlichen Grundstücksgrenze auf 5,00 m zurückversetzt, um den Abstand zur Bestandsbebauung zu vergrößern.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:

Die Auswahl des Projektträgers obliegt nicht dem Bebauungsplanverfahren, sondern ist Bestandteil privatrechtlicher Vereinbarungen. Die Stadtentwicklung wird planerisch begleitet und bleibt hinsichtlich der Umsetzung von Planinhalten – z. B. Einhaltung von Nutzung, Gestaltung, Begrünung und Stellplätzen – über die planungsrechtlichen und ordnungsbehördlichen Vorschriften gesichert.

Im Übrigen wurde im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung erläutert, dass der überwiegende Teil der Grundstücke bereits verbindlich vergeben ist – überwiegend an Personen mit lokalem Bezug. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum für ortsverbundene Familien, nicht von hochpreisigen Eigentumsobjekten.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Westerfeld West 3.-5. BA



Info Neu-Anspach <info@neu-anspach.de>
An ○ Gebert-Dohrmann, Christiane
Cc ○ Bischoff, Katharina

↩ Antworten ↶ Allen antworten → Weiterleiten 📧 ⋮

Di 17.12.2024 14:17

🔗 Zur Nachverfolgung.
Wenn Probleme mit der Darstellungsweise dieser Nachricht bestehen, klicken Sie hier, um sie im Webbrowser anzuzeigen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Westerfeld West 3.-5. BA

Vorname

[REDACTED]

Name

[REDACTED]

Straße u. Hausnummer

[REDACTED]

Postleitzahl und Ort

61267 Neu Anspach

E-Mail-Adresse

[REDACTED]

Stellungnahme

Bauhöhe Aufgrund der städtebaulichen Ästhetik fügt sich die neue Bebauung nicht in den Bestand bezüglich der Firsthöhe ein. Bestand 9,50 Meter Westerfeld West 1 und 2 jetzt 11 Meter Bitte um Berücksichtigung und analog Bebauung Westerfeld West 1 und 2 verfahren Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Datenschutzerklärung (Quittung)

2rblkg09

9. [REDACTED]

Beschluss [REDACTED]

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:

Die vorgeschlagene Rückführung der baulichen Dichte auf die Werte des 1. und 2. Bauabschnitts wurde im Zuge der Entwurfsplanung geprüft, aber nicht übernommen. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, im Sinne des Regionalplans Südhessen (RPS 2010) / Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP 2010) eine verdichtete Wohnbauentwicklung in verkehrlich gut erschlossenen Lagen – insbesondere in S-Bahn-Nähe – umzusetzen. Die im Entwurf festgesetzten Werte (GRZ 0,4, GFZ 0,8, Firsthöhe 11,00 m, Traufhöhe max. 7,00 m) entsprechen einem ortsverträglichen Maß der baulichen Nutzung und berücksichtigen gleichzeitig die erforderliche Flächeneffizienz. Durch eine erhöhte Abstandsfläche zur östlichen Grundstücksgrenze (5,00 m) wird zudem auf Belange der angrenzenden Bestandsbebauung Rücksicht genommen. Eine Rücknahme der Dichte oder Höhenentwicklung ist aus städtebaulicher und planerischer Sicht nicht vorgesehen.



Stellungnahme zum Bebauungsplan Westerfeld West 3.-5. BA

Vorname

[...]

Name

Straße u. Hausnummer

Postleitzahl und Ort

61267 Neu-Anspach

E-Mail-Adresse

Stellungnahme

1.

Weitere Anmerkung für die Bebauung Westerfeld West Bauabschn. 3 u. 4 • Bei Starkregen wurde in letzter Zeit nicht nur der alte Ortskern überflutet auch im Bereich Werbörner Strasse, An der Lehmkauf, Kransbergerstrasse konnte das Kanalsystem den Wassermassen nicht ausreichend standhalten. Keller wurde überflutet. Nun erfolgt ohne Erweiterung bzw. Anpassung des jetzigen Kanalsystems eine weitere Bebauung, die den Grundwasserspiegel erhöht. Das Versorgungsnetz muss angepasst werden. • Ein weiterer Spielplatz für Kinder wäre bei der Größenordnung der Bebauung einzuplanen. Bei der Bebauung des Bolzplatzes im Bereich An der Lehmkauf wurde vereinbart, dass es ein Alternativfläche für die Kinder gibt. Nun sind inzwischen 3 weitere Bebauungsgebiete in Westerfeld umgesetzt, aber für die Kinder wurde immer noch nicht eine Fläche erschlossen bzw. eingeplant. Siehe u. a. Vormerkung für die Rubin-Bebauung auf der Fläche des damaligen Bolzplatzes.

2.

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld: Bebauungsplan „An der Lehmkauf“ 4 PlanES, 35392 Gießen - 08/2016 1 Vorbemerkungen o Veranlassung und Planziel

[...]

10.

Beschluss

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die zunehmende Häufigkeit von Starkregenereignissen und die damit verbundenen Risiken für angrenzende Bereiche, insbesondere im Umfeld der Retentionsfläche des Eisenbaches, wird zur Kenntnis genommen.

Fachlich ist jedoch klarzustellen, dass die Ursache für Überflutungen bei Starkregenereignissen nicht in einer Überlastung der Kanalisation im engeren Sinne liegt, da diese Systeme – entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik – auf eine Planungsjährlichkeit von 3 bis 5 Jahren ausgelegt sind und bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ohnehin nicht alle Wassermengen aufnehmen können. Die auftretenden Wassermassen stammen in solchen Fällen überwiegend aus den natürlichen Einzugsgebieten (z. B. oberflächennahem Zufluss aus Hanglagen), nicht aus dem Kanalnetz selbst.

Die Möglichkeit, im Plangebiet eine flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers umzusetzen, wurde im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens geprüft. Aufgrund der dort festgestellten ungünstigen Bodenverhältnisse (geringe Durchlässigkeit) ist eine flächige Versickerung nicht realisierbar. Aus diesem Grund erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem mit gedrosselter Einleitung in ein vorhandenes Regenrückhaltesystem. Die Bemessung erfolgt unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben. Die Vorgaben werden im Zuge der parallel zur Bauleitplanung durchgeführten Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, wonach ein weiterer Spielplatz aufgrund der Ausweitung der Wohnbebauung in Westerfeld einzuplanen sei, wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Michelbacher Straße – Süd“ (2006) wurden bereits planungsrechtliche Voraussetzungen für die Anlage eines Bolzplatzes geschaffen. Diese Fläche wurde realisiert, liegt unmittelbar südlich der Bebauung „Michelbacher Straße“ und umfasst neben dem Bolzplatz auch eine angrenzende Grünanlage. Die Anlage wird genutzt und erfüllt die Funktion einer wohnortnahen Spielfläche.

[...]

3. Die Stadt Neu-Anspach plant, den Bolzplatz zwischen Usinger Straße und An der Lehmkauf an dieser Stelle aufzulösen und das Grundstück für eine Wohnnutzung im Sinne einer „Innenentwicklung“ zu nutzen. Alternativflächen für die Anlage einer Spielwiese, die nicht rundherum von Wohnbebauung umschlossen ist, sind auf einem Grundstück in Westerfeld-Nord bereits im Gespräch. Vorgesehen ist auf diesem zentral gelegenen Grundstück zwischen Usinger Straße und An der Lehmkauf die Anlage von acht Gebäuden, die dank barrierefreier Bauweise, der Ausstattung sowie zusätzlich angebotener Dienstleistungen erlauben sollen, bis ins hohe Alter selbstständig im eigenen Haus und in einem harmonischem Umfeld zu leben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße An der Lehmkauf aus. Planziel des Bebauungsplanes sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 24.03.2016 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst.

4. • Mir fehlt in der Planung die Einbindung für kleine Grundstücke für Tiny-Häuser oder Modulhäuser, eine Bebauung für die ältere Generation. Zu jung für ein Altersheim, zu alt für das Wohnen im Eigenheim, dass auf der Grundlage Familie gebaut wurde. Durch diese Wohnmöglichkeit könnten familiengerechte Einfamilienhäuser veräußert oder an die nächste Generation weitergegeben werden und in einer kleinen Wohneinheit wäre ein unabhängiges Leben auch für die Generation Ü60 noch möglich und zu bewältigen. Leben auf kleinem Raum, weniger Kosten und weniger Pflegeaufwand des kleinen Grundstücks. Gerade in Neu-Anspach wo die Altersstruktur doch sehr hoch ist, fehlt es an so einer Alternative des Wohnens. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

Datenschutzerklärung (Quittung)

l8d8pa9r

Ein zusätzlicher Spielplatz im aktuellen Plangebiet ist derzeit nicht vorgesehen, da durch die bestehende Grün- und Freiflächenstruktur im Quartier bereits eine Grundversorgung gegeben ist. Die Notwendigkeit weiterer Spielflächen wird im Rahmen der fortlaufenden Bedarfsprüfung berücksichtigt, auch in Zusammenschau mit der Gesamtentwicklung im Stadtteil Westerfeld, die allerdings zunächst ihren Abschluss gefunden hat.

Zu 3.: Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „An der Lehmkauf“ 4. Änderung, der bereits umgesetzt wurde. Weiterer Handlungsbedarf bezogen auf dieses Verfahren resultiert hieraus keiner.

Zu 4.: Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, im Plangebiet auch kleine Grundstücke für alternative Wohnformen wie Tiny Houses oder Modulhäuser einzuplanen, wird zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach kompakter, bezahlbarer und pflegeärmer Wohnform für ältere Menschen oder Einzelpersonen ist nachvollziehbar.

Die Planung verfolgt das Ziel, ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnbedürfnisse zu schaffen. Hierzu gehören insbesondere auch schwel-lenarme Geschosswohnungen. Diese ermöglichen ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen im gewohnten Umfeld – auch für die ältere Generation.

Solche Wohnformen werden aus städtebaulicher Sicht als nachhaltiger und besser integrierbar beurteilt als mobile Tiny Houses, die häufig mit höheren Anforderungen an die Erschließung, Verkehrsflächen, Gemeinschaftseinrichtungen und Organisation einhergehen. Darüber hinaus sind sie aus Gründen der Barrierefreiheit sowie in Hinblick auf soziale Durchmischung und langfristige Wohnqualität nicht in allen Fällen geeignet, den Bedarf älterer Menschen breitflächig zu decken. Aus ökologischer Sicht wird der geringe Flächenverbrauch begrüßt, allerdings ist auch hier der Gesamtaufwand für Infrastrukturanbindung und Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.

Die vorgeschlagene Nutzung kleinerer Wohnflächen wird daher primär im Rahmen qualitätsvoller kompakter Wohngebäude (z. B. Geschosswohnungsbau mit kleinteiligen Einheiten) realisiert. Dieses Konzept ist besser in die geplante städtebauliche Struktur integrierbar und deckt die angestrebten Bedürfnisse an barrierearmes, bezahlbares und energieeffizientes Wohnen in höherem Maß. Eine gesonderte Widmung von Flächen für Tiny-House-Siedlungen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.