Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Bahnhofstraße 30“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung

Planstand: 21.09.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

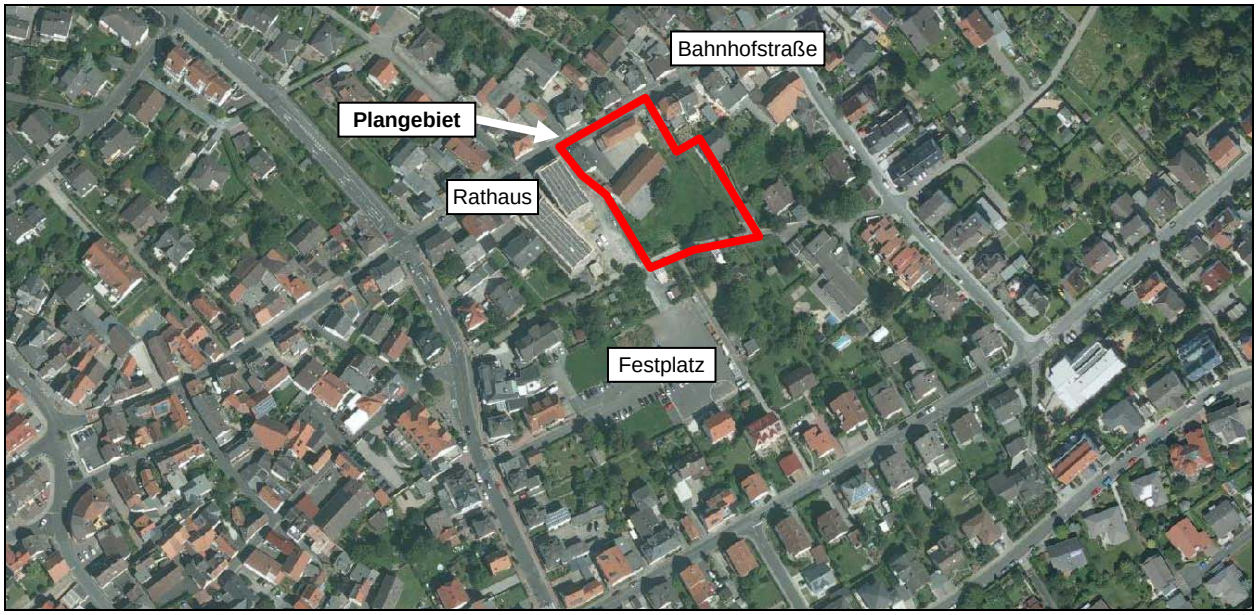
1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Planerfordernis und Auswirkungen der Planung ... 4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ... 6
1.4 Übergeordnete Planungen ... 6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.6 Verfahren ... 8
2 Änderungen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ... 9
3 Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung ... 9
4 Inhalt und Festsetzungen ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
4.2.1 Grundflächenzahl ... 13
4.2.2 Geschossflächenzahl ... 14
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 14
4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 15
4.4 Grünordnerische Festsetzungen ... 15
5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 15
5.1 Dachgestaltung ... 16
5.2 Einfriedungen ... 16
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 16
6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 16
7 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 18
8 Immissionsschutz ... 18
9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 22
10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 23
11 Altablagerungen und Altlasten ... 24
12 Denkmalschutz ... 25
13 Hinweise und sonstige Infrastruktur ... 25
14 Bodenordnung ... 26
15 Erschließung und Durchführungsvertrag ... 27
16 Kosten ... 27
17 Verfahrensstand ... 27

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITASI AG der Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits ein Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen 21 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und ergänzend rd. 275 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Gastronomie-Einheit und einer Arztpraxis untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Im Zuge einer Umplanung des Vorhabens wurde von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet festsetzt und entsprechend vorhabenbezogen geändert werden soll. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans von 1991 erfolgte unter Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil, sodass vorliegend auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfasst wird.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: http://hessenviewer.hessen.de (16.05.15) genordet, ohne Maßstab

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit der ITASI AG zugleich auch ein Vorhabenträger besteht, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt bereits nach der Wertung des Gesetzgebers regelmäßig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger voraus, wobei die Gemeinde ihre Bauleitplanung durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Vorhabenträger gleichsam steuert und die jeweiligen Planungsschritte durch die zuständigen Gremien der politischen Beratung und Beschlussfassung unterliegen.

Bereich des Plangebietes

Eigene Aufnahmen (11/2014) zum Zeitpunkt vor dem erfolgten Rückbau baulicher Anlagen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtteil Anspach zu leisten. Das Planziel ist insbesondere die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften.

1.2 Planerfordernis und Auswirkungen der Planung

Nach der Wertung des Gesetzgebers und der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substanzieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen. Dabei ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen verboten, wenn sie nicht erforderlich ist und andererseits geboten, sofern sie aus Sicht der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis zu einer entsprechenden Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen. Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist.

Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach zur Umgestaltung und Neuordnung im Bereich angrenzend an das Rathaus. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach angepasst werden. Demnach soll im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Dennoch werden mit dem geplanten Bauvorhaben etwa die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten. Auf ein geplantes Staffelgeschoss für Penthouse-Wohnungen wurde im Zuge einer Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Bauhöhe zwischenzeitlich verzichtet, während das die Garage umfassende Untergeschoss zumindest im Bereich der Bahnhofstraße nach wie vor unterirdisch angelegt werden soll. Dass von dem geplanten Baukörper aus östlicher Richtung zum Teil eine viergeschossige Wirkung ausgeht, wird indes nicht verkannt. Daher beinhaltet der Bebauungsplan in Anlehnung an die Höhenentwicklung des angrenzenden Rathauses entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung und setzt für Teile des geplanten Baukörpers differenziert die zulässigen Höhen fest, mithin erfährt der geplante Baukörper mit seiner Kubatur in der Abwicklung eine entsprechende Gliederung.

Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des geplanten Bauvorhabens kann ergänzend ausgeführt werden, dass mit der vorliegenden Planung über die vorgenannten Erwägungen und Planziele hinausgehend insbesondere auch bedarfsgerecht Wohnraum für die ansässige Bevölkerung in integrierter Lage und kombiniert mit weiteren Angeboten und Dienstleistungen geschaffen werden kann. Dies folgt nicht nur den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach, sondern auch der Wertung des Bundesgesetzgebers im Hinblick auf eine verstärkte Berücksichtigung baulicher Maßnahmen im Innenbereich. Die geplante Bebauung soll in einem Bereich erfolgen, der bereits seit vielen Jahren durch eine aufgegebene Nutzung und brachliegende bauliche Anlagen gekennzeichnet war und nunmehr städtebaulich nicht nur neu geordnet, sondern auch entsprechend aufgewertet werden soll. Bezüglich der Auswirkungen der Planung durch die geplante Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Belange wird auf die nachfolgenden Ausführungen an entsprechender Stelle in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Jedoch erfolgten im Zuge einer Umplanung des Vorhabens insbesondere eine Reduzierung der Geschosse und der Gebäudehöhen, eine Reduzierung der geplanten Gewerbeflächen im Gebäude und eine Anpassung der ursprünglichen Lage und Größe des Baukörpers. Zudem wurde auch von der zunächst beabsichtigten Errichtung von weiteren Stellplätzen auf zwei städtischen Grundstücken angrenzend an den Festplatz (Flurstücke 46 und 47) abgesehen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 18, das Flurstück 15/2. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Bahnhofstraße
Westen:	Rathaus der Stadt Neu-Anspach
Süden:	Fuß- und Radweg, Festplatz sowie innerörtliche Grün- und Freiflächen
Osten:	Wohnbebauung südlich der Bahnhofstraße

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,3 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen. Auch seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 12.08.2015 darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Festsetzungen für ein Wohn- und Geschäftshaus aus der Darstellung *Gemischte Baufläche, Bestand* im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt sind.

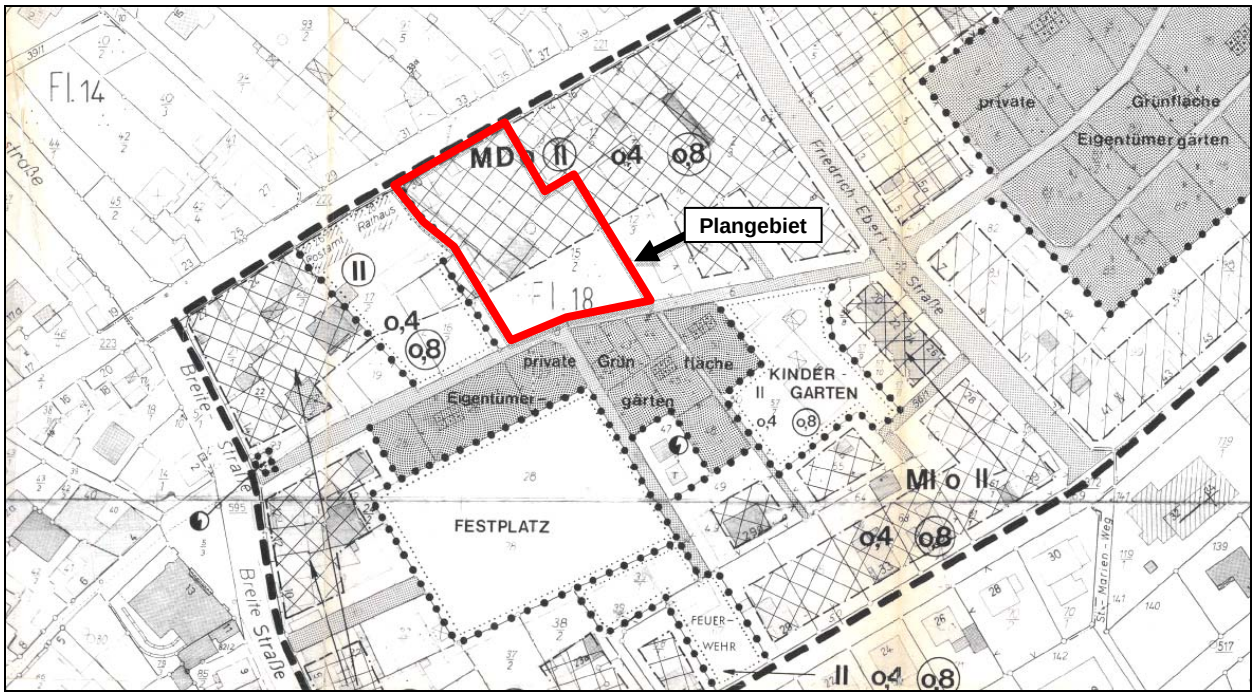
Im Hinblick auf den **Landschaftsplan** und die dort formulierten Ziele stellt die Planung für den Teilbereich Bahnhofstraße das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* dar, allerdings mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung. Dieser Vorgabe kann im Zuge der vorliegenden Planung im Ergebnis nur begrenzt entsprochen werden, da im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und des geplanten Bauvorhabens das städtebaulichen Ziel verfolgt wird, im unmittelbaren Umfeld des in Kubatur und Größenordnung ebenfalls aus der näheren Umgebung hervorgehobenen Rathaus-Neubaus eine Wohn- und Geschäftsnutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die mit den geplanten Dienstleistungen und Geschäften eine Abrundung des Angebotes in zentraler Lage des Stadtteils Anspach mit sich bringt. Zudem soll mit den geplanten Wohnungen ein Beitrag zur Schaffung von entsprechendem Wohnraum für die Bevölkerung im Sinne einer baulichen Innenentwicklung geleistet werden. Diese Nachverdichtung soll bewusst mit einer städtebaulichen Dichte, die sich von der anschließenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur abhebt, einhergehen. Zudem war bereits bislang eine entsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich zulässig. Jedoch werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie der Dachflächen getroffen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988**, der für den Bereich des Plangebietes bislang Dorfgebiet gemäß § 5 $BauNVO_{1977}$ festsetzt und daher entsprechend angepasst werden soll. Im Zuge der **2. Änderung des Bebauungsplans von 1991** erfolgte die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 30“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

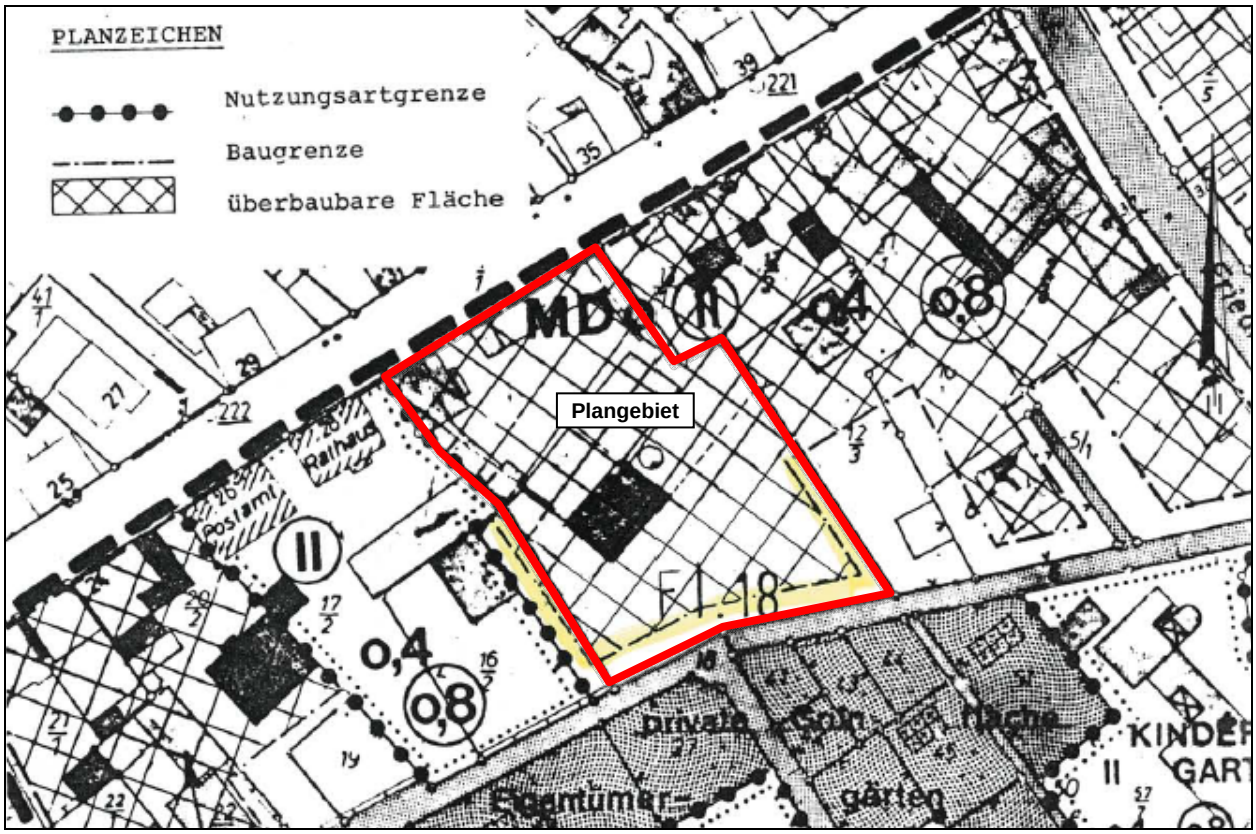
Dies betrifft sowohl den räumlichen als auch den zeitlichen Geltungsbereich, d.h. die bisherigen Festsetzungen werden mit Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht aufgehoben, sondern das ältere Recht durch das neuere Recht überlagert.

Bebauungsplan „Grundpfad“ von 1988



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

2. Änderung des Bebauungsplans von 1991



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Wohnbebauung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. In Anlehnung an die Rechtsprechung des VGH Hessen kann eine Maßnahme der Innenentwicklung auch dann gegeben sein, wenn für ein einzelnes Grundstück, welches im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes liegt und eine bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung aufweist, eine von der bisherigen Situation abweichende Bebauung oder Nutzung ermöglicht werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung ist eine solche Überplanung eines kleineren Bereiches innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes jedenfalls regelmäßig möglich. Eine Maßnahme der Innenentwicklung kann sich dabei auch auf den Bereich beschränken, der den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung und Zweckbestimmung des Gebietes sind ebenfalls nicht von vornherein städtebaurechtlich unzulässig.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m^2 nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m^2. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 2.951 m^2. Unter voller Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und der gesetzlichen Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach der eine Überschreitung z.B. durch Stellplätze um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zugelassen werden kann, ergibt sich demnach eine maximal zulässige Grundfläche von rd. 2.361 m^2, sodass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im Hinblick auf die zulässige Grundfläche gegeben sind und der Schwellenwert von maximal 20.000 m^2 erkennbar unterschritten wird. Auch wird ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Änderungen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Neu-Anspach hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach der Entwurfsoffenlegung überarbeitet und auch als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde daher gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die erneute Entwurfsoffenlegung diente auch dazu die Planunterlagen dahingehend fortzuschreiben, dass die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf das städtebauliche Umfeld und die angrenzende Wohnnachbarschaft einschließlich dem Ergebnis einer fachgutachterlichen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen deutlicher dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden konnten. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Umplanung des Vorhabens, sodass auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend an die neue Planung angepasst wurden. Eine Einschränkung i.S.d. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB erfolgte nicht; Stellungnahmen konnten demnach nicht nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Auch eine zeitliche Verkürzung der Auslegung erfolgte nicht. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasste dabei insbesondere die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Anpassung der Planungskonzeption und des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Anpassung der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur zulässigen Höhenentwicklung und entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan an die neue Planung
- Herausnahme der in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 bislang vorgesehenen vier Pkw-Stellplätze aus der Planungskonzeption
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung
- Da es sich bei dem Geschoss für die geplante Tiefgarage nebst ergänzenden Nutzflächen nicht um ein reines Garagengeschoss handelt, wird von der bisherigen textlichen Festsetzung zur Nichtanrechenbarkeit auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgesehen.
- Aufnahme einer Höhenangabe in die Planzeichnung
- Aufnahme entsprechender Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Herausnahme des bisherigen südlichen Teilgeltungsbereiches (Flurstück 46 und 47) aus dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Verzicht auf die in diesem Bereich bislang vorgesehene Festsetzung von Stellplatzflächen und Grünflächen.
- Integration der im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise in die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

3 Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

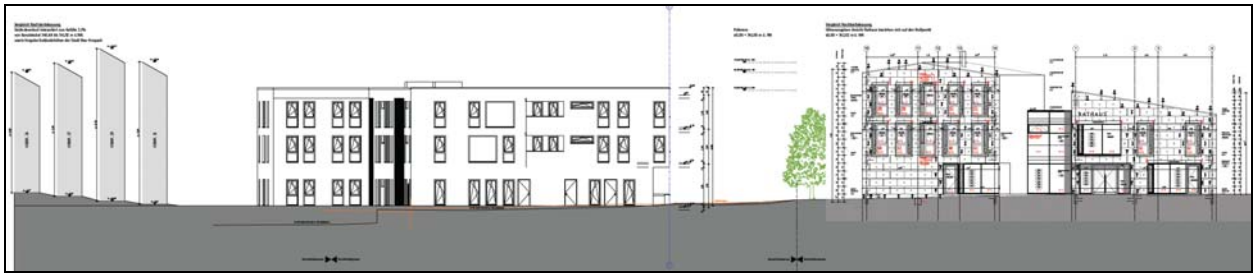
In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses seitens der ITASI AG der Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie die anschließende Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits ein Rückbau der bisherigen baulichen Anlagen im Plangebiet. In dem geplanten Gebäude sollen 21 barrierefreie und behindertenkonforme Wohnungen und ergänzend rd. 275 m² Gewerbefläche mit voraussichtlich einer Gastronomie-Einheit und einer Arztpraxis untergebracht werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigentlichen Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Rad- und Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem eigentlichen Baugrundstück ist nicht vorgesehenen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)

Itasi AG, 65719 Hofheim, Stand: 15.06.2015 Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Ansichten des geplanten Vorhabens mit benachbartem Rathaus aus Richtung Bahnhofstraße



Itasi AG, 65719 Hofheim Ausschnitt ohne Maßstab

Visualisierung des geplanten Vorhabens (Blickrichtung Südwest)

Itasi AG, 65719 Hofheim

Visualisierung des geplanten Vorhabens

Perspektive von Nord-Ost | Perspektive von Nord-West | Perspektive von Süd-Ost

Itasi AG, 65719 Hofheim

4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für das geplante Vorhaben handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass ein **Wohn- und Geschäftshaus** einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig ist. Mit der Festsetzung können die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert und festgelegt werden kann. An ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die unter dem Begriff des Geschäftshauses zulässig sind, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Gastronomie-Einheit, wie z.B. Eisdiele oder eine Bäckerei/Metzgerei sowie eine Physiotherapiepraxis oder sonstige Räume für freie Berufe im Erdgeschoss geplant. Weitergehender Festsetzungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen bedarf es vorliegend nicht.

Zur festgesetzten Art der Nutzung kann ferner ausgeführt werden, dass im Rahmen der Innenentwicklung die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes möglich und regelmäßig zulässig ist. Hierbei kann es oftmals erklärtes und städtebaurechtlich zulässiges Ziel eines Bebauungsplanes sein kann, Teilbereiche des Gemeindegebietes und letztlich auch einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln oder städtebaulich neuzuordnen. Ein Anspruch auf Erhalt eines bestimmten Gebietscharakters ist insofern auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass bei zu enger Auslegung letztlich keinerlei städtebauliche Entwicklung mehr möglich wäre. Beachtlich ist hierbei auch, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Im Hinblick auf die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes von 1988 und der nunmehr geplanten Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann angemerkt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben zwar einerseits in Kubatur und Größenordnung durchaus aus der näheren Umgebung hervorhebt, dass anderseits aber nach Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1988 einschließlich der maßgeblichen 2. Änderung von 1991 mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in gewissem Umfang eine Relativierung erkennbar wird. Nachfolgende Übersicht verdeutlicht die bisherigen und geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

Übersicht Festsetzungen	**Bebauungsplan von 1988 und 2. Änderung von 1991**	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (2. Entwurf)**
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Vorhabenbezogene Festsetzung
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Geschossflächenzahl	0,8	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II	III
Bauweise	offen	---
Maximal zulässige Höhe	---	Höhe ü.NN entspricht straßenseitig 10,5 m
Überbaubare Grundstücksfläche	Mit 2. Änderung von 1991 erweitert	Gegenüber 2. Änderung reduziert

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar dazu geeignet sind, ein Bauvorhaben in einer entsprechenden Größenordnung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, zugleich wird aber auch deutlich, dass bereits durch die bisherigen Festsetzungen eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gegeben ist, die nunmehr gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neu-Anspach mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden soll.

Im Einzelnen sollen Grund- und Geschossflächenzahl auf ein Maß erhöht werden, dass in Mischgebieten oder Dorfgebieten entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zugelassen werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht, zumal gemäß der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition bereits nach den bisherigen Festsetzungen auch z.B. Dach- oder Staffelgeschosse sowie Kellergeschosse zugelassen werden können, die nicht die Vollgeschossdefinition erfüllen. Nach den bisherigen Festsetzungen erfolgt ferner keine ausdrückliche Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen; dies erfolgt erstmals im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung des angrenzenden Rathaus-Neubaus.

Schließlich ist von Bedeutung, dass die im Zuge der 2. Änderung von 1991 deutlich erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen teilweise reduziert und an die konkrete Planung angepasst werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass mit geplanten Umsetzung des Bauvorhabens ein Vorhaben entstehen soll, dass sich in Kubatur und Größenordnung von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung hervorhebt, dass aber gleichwohl Bezug auf eine bereits erfolgte städtebauliche Neuordnung im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, die ihren Ausgang auch im Neubau des Rathauses und der Schaffung entsprechender öffentlicher Nutzungen hat und nunmehr durch geeignete private Nutzungen ergänzt werden soll.

4.2.1 Grundflächenzahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung entspricht den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete oder Dorfgebiete und ermöglicht auch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bei gleichzeitiger Begrenzung der zulässigen Grundfläche. Da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % (höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8) überschritten werden darf, bedarf es diesbezüglich keiner weitergehenden Festsetzung.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete oder Dorfgebiete eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest, sodass auch die geplante Bebauung umgesetzt werden kann.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption vorhabenbezogen auf ein Maß von **Z = III** fest. Das Untergeschoss, das die geplante Tiefgarage umfasst, erfüllt hingegen nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung. Der Bereich mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nochmals von den Bereichen abgegrenzt, innerhalb derer das **Untergeschoss** zugleich das höchste Geschoss darstellt und insofern hier eine Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich ist. Innerhalb des Plangebietes ist somit nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und den in der Planzeichnung enthaltenen Abgrenzungen eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen anstelle der bislang zulässigen zwei Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zulässig.

4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird entsprechend der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet daher einerseits die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Höchstmaß von **$OK_{Geb.}$ = 351,50 m ü.NN** sowie innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche die maximal zulässige **Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden** als höchstgelegenem Gebäudeteil auf ein Höchstmaß von **$OK_{FFB\ EG}$ = 351,50 m ü.NN** fest. Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante von 351,5 m ü.NN darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen um höchstens 0,80 m überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass **Stellplätze** nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu einem Umfang von 15 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Auf den Geltungsbereich entfallen insgesamt rd. 2.951 m^2. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung um 50 % bis einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Demnach verbleiben rd. 590 m^2 Grundstücksfreifläche, von denen gemäß textlicher Festsetzung 2.5.1 mindestens 30 % zu bepflanzen sind. Dies entspricht einem Umfang von rd. 177 m^2. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung aufgenommen, dass die Dachflächen des Untergeschosses zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen sind. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Außenwandflächen des Untergeschosses sind auf der südlichen Gebäudeseite zudem mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten. Mit den getroffenen Festsetzungen kann demnach ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich sichergestellt werden.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Ausführung und Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern.

5.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in der Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung insbesondere auch des Rathaus-Neubaus einfügen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Zulässig sind demnach flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hingegen unzulässig. Die Festsetzungen sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes insgesamt beitragen.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet entsprechend reduziert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Anspach südlich der Bahnhofstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Über die für das geplante Vorhaben insgesamt mindestens 49 erforderlichen Stellplätze hinaus werden auf dem Baugrundstück fünf Stellplätze sowie in der geplanten Tiefgarage 50 Stellplätze nachgewiesen. Die **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Eine rückwärtige Zufahrt vom Festplatz über die bestehenden Rad- und Fußwege zum Bereich der Stellplätze und Tiefgarage auf dem Baugrundstück ist hingegen nicht vorgesehenen und soll nur Fußgängern sowie ausnahmsweise auch Rettungsfahrzeugen als Notzufahrt ermöglicht werden. Die als Usatalweg bezeichnete Wegeverbindung zwischen der Breiten Straße und der Friedrich-Ebert-Straße wird mit dem dortigen Radverkehr im Zuge der vorliegenden Planung somit nicht beeinträchtigt, da die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und den Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Flurstück 15/2) ausschließlich über eine Anbindung und eine Zufahrt ausgehend von der Bahnhofstraße erfolgt.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird es zu einer Veränderung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes kommen. Um das planinduzierte **Verkehrsaufkommen** zu bestimmen, wird auf Basis der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und dem Programm Ver_Bau von Dr.-Ing. Bosserhoff, das auf dem Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ basiert, eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen vorgenommen.

Für jeden Gebietstyp werden dabei sogenannte Schlüsselgrößen „Einwohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden“ angegeben, die durch die Größe der genutzten Flächen, der Nutzungsart und der Nutzungsintensität bestimmt werden. Das künftige Verkehrsaufkommen kann anschließend über die Wegehäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl (Anteil Motorisierter Individualverkehr) und den Pkw-Besetzungsgrad ermittelt werden. Für die Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens werden folgende Annahmen getroffen:

Wohn- und Geschäftshaus (21 Wohneinheiten, 273 m² Fläche für z.B. Praxen, Café/ Bistro)

Wohnnutzung	**Gewerbliche Nutzung**
Einwohnerverkehr • Einwohnerdichte: 2,0 - 2,5 Einwohner/Wohneinheit • Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / Einwohner • Abminderung Wege außerhalb Plangebiet: 10 % • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 60 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,5 Personen /Pkw *Besucherverkehr* • Rd. 5 % aller Wege der Einwohner • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 80 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen / Pkw	*Beschäftigtenverkehr* • Anzahl Beschäftigte: 2,0 /100 m² Geschossfläche • Anwesenheitsfaktor: 90 % • Wegehäufigkeit: 2,5 - 3,0 Wege /Beschäftigten • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 60 % - 80 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen /Pkw *Kundenverkehr* • Kundenverkehr: 10 Kunden / Beschäftigten • Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 50 % • Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen /Pkw • Verbundeffekt: 40 %

In der Summe ergibt sich im Ziel- und Quellverkehr für das geplante Wohn- und Geschäftshaus:

- Einwohnerverkehr: 45 - 67 Pkw-Fahrten / Tag (Mittelwert: 56 Pkw-Fahrten / Tag)
- Besucherverkehr: 4 - 7 Pkw-Fahrten / Tag (Mittelwert: 6 Pkw-Fahrten / Tag)
- Beschäftigtenverkehr: 7 - 11 Pkw-Fahrten / Tag (Mittelwert: 9 Pkw-Fahrten / Tag)
- Kundenverkehr: 14 Pkw-Fahrten / Tag

In der Summe wird durch das Rathaus und das geplante Wohn- und Geschäftshaus ein Verkehrsaufkommen (Mittelwert) von **rd. 183 Pkw-Fahrten / Tag** erzeugt. Die Verkehrsmengen im Wirtschaftsverkehr (Müllabfuhr, Handwerker etc.) wurden nicht berücksichtigt, da dieser im Vergleich zum Beschäftigten-, Einwohner und Kundenverkehr deutlich niedriger ausfällt. Bei der Ermittlung der Verkehrsmengen für die gewerbliche Nutzung wurde ferner berücksichtigt, dass durch sich ergänzende Nutzungen wie Arzt- und Physiotherapiepraxen die Kunden mit einem Besuch mehrere Einrichtungen aufsuchen. Des Weiteren wurde bei der Verkehrsabschätzung berücksichtigt, dass aufgrund der zentralen Lage gerade für Nutzungen wie z.B. Café/Bistro ein hoher Anteil an fußläufigen Verkehr auftreten wird und auch der öffentliche Personennahverkehr aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet eine wesentliche Rolle spielen wird. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes insbesondere der Bahnhofstraße, die einen durchschnittlich täglichen Verkehr von rd. 8.900 Kfz/Tag aufweist, ist durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu rechnen. Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden Verkehrsmengen ist insofern nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. Verkehrsqualität der Bahnhofstraße auszugehen.

Zudem befinden sich in den jeweiligen Zufahrtsbereichen ausreichend Aufstellmöglichkeiten, die gegebenenfalls wartende Fahrzeuge aufnehmen können und somit die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs der Bahnhofstraße nicht beeinträchtigen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Daher wurden vorliegend ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welche der Begründung als **Anlage** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, gemischten Nutzungen und innerörtlichen Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Beachtlich ist dabei insbesondere, dass die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) sowohl dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes als auch eines Mischgebietes entspricht, der bestehende Gebietscharakter folglich nicht wesentlich geändert wird. Rein nach dem Trennungsgrundsatz sind demnach immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

Zur sachgerechten Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde von der GSA ZIEGELMEYER GMBH zum Planstand vom 10.12.2014 (Entwurf) nach der Entwurfsoffenlegung zur damaligen Bebauungs- und Nutzungskonzeption eine **schalltechnische Untersuchung** zur Geräuschentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung erstellt, deren Ergebnisse und Beurteilungen zunächst wie folgt zusammengefasst werden können:

„Die an das Planungsvorhaben/den Bebauungsplan angrenzenden Bauflächen sind als Dorfgebietsflächen (MD gemäß BauNVO) ausgewiesen. Zur Beurteilung der aus den Betriebsabläufen auftretenden Geräuschimmissionen des Wohn- und Geschäftshauses einschließlich der Parkstellflächen sind daher die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von

MI/MD	*tags*	*60 dB(A),*
	nachts	*45 dB(A),*

heranzuziehen.

Auf der Grundlage projektbezogen prognostizierter Fahrbewegungen von und zu den Pkw-Stellplätzen werden die hieraus entstehenden Geräuschimmissionen nach den hierfür eingeführten Berechnungsverfahren durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass für die Tageszeit aus den Betriebsabläufen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) sicher erreicht wird. Richtwertüberschreitungen sind somit aus den Betriebsabläufen nicht zu prognostizieren. Die zusätzliche Anforderung, dass aus den gewerblichen Geräuschimmissionen keine Richtwertüberschreitungen > 30 dB(A) zur Tageszeit durch einzelne Spitzenpegel auftreten können, wird ebenfalls eingehalten.

Für die Nachtzeit kommen die Berechnungsergebnisse ebenfalls unterhalb des dann geltenden Richtwertes von 45 dB(A) zum Liegen [nächstgelegenes Gebäude $L_{r,1h}$ 42 dB(A)].

Zur Erhöhung der Sicherheiten hinsichtlich der Einhaltung des Mittelungspegels während der „ungünstigsten Nachtstunde“ wie auch gegenüber möglichen Spitzenpegeln, wie sie beim Schließen von Pkw-Türen/Kofferraumdeckeln etc. auftreten können, wird empfohlen, die Unterseite der Geschossdecke der Parkebene in Höhe der beiden zur östlichen Bebauung hin angelegten Parkflächen schallabsorbierend zu verkleiden. Durch die hierdurch geschaffene „Bedämpfung“ innerhalb der Parkebene können Verbesserungen in einer Größenordnung von ca. 4 dB in diese Schallausbreitungsrichtung erreicht werden.

An den 4 Stellplätzen an der Ostseite des Plangebietes ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von ~ 2 m vorzusehen. […]

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass aus der Anlage von Parkplätzen (offene Tiefgaragenebene) und weiterer im Umfeld des Bauvorhabens vorgesehener Parkstellflächen keine Geräuschimmissionen für die umliegende Bebauung zu prognostizieren sind, die den Richtwert der TA Lärm für Dorfgebiete – tags 60 dB(A) – erreichen oder überschreiten. Auch Abschätzungen mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen, als dies die projektbezogenen Berechnungen für das Wohn- und Geschäftshaus aufweisen, verändern diese Bewertungssituation nicht.

Der für die Umgebung anzuwendende Immissionsrichtwert für die Tageszeit (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) wird aus den Betriebsabläufen/Parkierungsvorgängen sicher eingehalten und unterschritten. Für die Nachtzeit ist ebenfalls auf der Grundlage der getroffenen Annahmen die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes – 45 dB(A) – zu prognostizieren.

In Richtung der östlich zum Planungsvorhaben gelegenen Bebauung der Friedrich-Ebert-Straße führen die Berechnungen zur „Risikoabschätzung nach oben“ ebenfalls noch zur Unterschreitung des Richtwertes. Da jedoch die Abstandsempfehlungen für gewerblich zu nutzende Parkstellflächen und nächstgelegene Bebauung in Mischgebieten (15 m) hier nicht für alle Stellplätze im „Randbereich“ der Tiefgaragen-Parkebene eingehalten sind, werden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den hier nächstgelegenen Pkw-Stellplätzen erforderlich, um durch Abschirmung die nach den Planungsempfehlungen zu geringen Abstände auszugleichen. Alternativ kann auch erwogen werden, diese Stellplätze zur Nachtzeit nicht zur Verfügung zu stellen.

Im Hinblick auf die prognostizierte Unterschreitung, die jedoch bei Anwendung der Prognoseunsicherheit „zu Lasten des Vorhabenträgers“ [Prognosewert 42 dB(A) + Prognoseunsicherheit 2 dB(A)] noch zu einem grenzwertigen Ergebnis zum Richtwert der Nachtzeit führen kann, wird empfohlen, zusätzlich zu der erforderlichen Schallschutzeinrichtung im Verlauf der nächstgelegenen Pkw-Stellplätze außerhalb der Tiefgaragenebene innerhalb der Tiefgaragenebene im östlichen Bereich bis Mitte Zuwegung (ca. 50 % der Deckenfläche) eine schallabsorbierende Deckenbelegung auszuführen, durch die die Geräuschentwicklungen aus der Tiefgaragenebene selbst um bis zu 4 dB gemindert werden können.

Im Zusammenwirken mit der baulichen Schallschutzmaßnahme an mindestens der 2 nächstgelegenen Pkw-Stellplätze (empfohlene Höhe h 1,8 - 2 m) wird dann eine Reduzierung der berechneten Geräuschimmissionen in der Größenordnung von etwa 3 dB erreicht.

Die schallabsorbierende Belegung kann dabei mit marktüblichen, hierfür konzipierten Produkten (z.B. Deckenplattenverkleidungen Heralan/Tectalan etc.), Absorptionskennwert „hochabsorbierend“ ausgeführt werden. Die vorgeschlagene Schallschutzwand sollte parkplatzseitig ebenfalls mit einer absorbierenden/hochabsorbierenden Oberfläche ausgeführt werden, um Reflexionswirkungen auf der Parkplatzseite, die zu einer Reduzierung der Schirmwirkung führen könnten, zu vermeiden.“

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde zunächst der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom 10.12.2014 und der zugrunde liegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeption in die Betrachtung eingestellt, um eine immissionsschutzrechtliche Prüfung unabhängig von den zum 2. Entwurf erfolgten Planänderungen zu ermöglichen. Demnach wurde auch von der geplanten Errichtung von vier Stellplätzen in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 ausgegangen. Die TA Lärm verlangt die Prüfung, inwieweit aus gewerblichen Geräuschimmissionen durch einzelne Pegelspitzen die jeweils für die Tages- und Nachtzeit heranzuziehenden Richtwerte um > 30 dB(A) (tags) bzw. 20 dB(A) (nachts) überschritten werden können. Die Parkplatzlärmstudie benennt zur Einhaltung und Unterschreitung des „Spitzenpegelkriteriums“ weiterhin Empfehlungen zu den Mindestabständen zwischen den nächstgelegenen Stellplätzen und Gebäuden in Mischgebieten/Dorfgebieten von 15 m. Dieser Mindestabstand wurde zu den nächstgelegenen Parkplätzen (Nr. 39 und 40 und der Wohnbebauung) zunächst nicht eingehalten, sodass zur Reduzierung der Geräuschimmissionen die Erforderlichkeit der oben zitierten Schallschutzmaßnahmen im Bereich dieser Stellplätze gesehen wurde. Zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte jedoch ein Verzicht auf diese bislang in Richtung der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 12/3 vorgesehenen vier Pkw-Stellplätze und eine Umplanung des Vorhabens in Verbindung mit einer Reduzierung der Gewerbeflächen und der Stellplätze. Mithin ist das Erfordernis zur Errichtung einer schallschützenden Wand entfallen, da hierfür nur die Anordnung dieser vier Stellplätze in Verbindung mit einer Unterschreitung des o.g. Abstandes zu den nächstgelegenen Gebäuden maßgeblich war.

Die schalltechnische Untersuchung wurde bis zur 2. Offenlegung an die neue Planung angepasst und ist als **Anlage** zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sowie Gegenstand der erneuten Offenlegung. Hierbei wurde auch die zwischenzeitlich erfolgte Umplanung und deutliche Reduzierung der gewerblichen Nutzungen sowie die Ausführung der Außenbegrenzung der Tiefgarage in massiver Bauweise berücksichtigt. Die Ergebnisse der fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung zum Planstand vom 06.08.2012 (Entwurf zur 2. Offenlegung) können wie folgt zusammengefasst werden:

„Die an das Planungsvorhaben/den Bebauungsplan angrenzenden Bauflächen sind als Dorfgebietsflächen (MD gemäß BauNVO) ausgewiesen. Zur Beurteilung der aus den Betriebsabläufen auftretenden Geräuschimmissionen des Wohn- und Geschäftshauses einschließlich der Parkstellflächen sind daher die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von MI/MD.

MI/MD	*tags*	*60 dB(A),*
	nachts	*45 dB(A),*

heranzuziehen.

Auf der Grundlage projektbezogen prognostizierter Fahrbewegungen von und zu den Pkw-Stellplätzen werden die hieraus entstehenden Geräuschimmissionen nach den hierfür eingeführten Berechnungsverfahren /3/ durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass für die Tageszeit aus den Betriebsabläufen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) sicher erreicht wird. Richtwertüberschreitungen sind somit aus den Betriebsabläufen nicht zu prognostizieren. Die zusätzliche Anforderung, dass aus den gewerblichen Geräuschimmissionen keine Richtwertüberschreitungen > 30 dB(A) zur Tageszeit durch einzelne Spitzenpegel auftreten können, wird ebenfalls eingehalten.

Für die Nachtzeit kommen die Berechnungsergebnisse ebenfalls unterhalb des dann geltenden Richtwertes von 45 dB(A) zum Liegen [nächstgelegenes Gebäude $L_{r,1h}$ 43 dB(A)].

Zur Erhöhung der Sicherheiten hinsichtlich der Einhaltung des Mittelungspegels während der "ungünstigsten Nachtstunde" wie auch gegenüber möglichen Spitzenpegeln, wie sie beim Schließen von Pkw-Türen/Kofferraumdeckeln etc. auftreten können, wird empfohlen , die Unterseite der Geschossdecke der Parkebene im östlichen Bereich (2 Längsachsen) schallabsorbierend zu verkleiden. Durch die hierdurch geschaffene "Bedämpfung" innerhalb der Parkebene können Verbesserungen in einer Größenordnung von ca. 2 dB in diese Schallausbreitungsrichtung erreicht werden.

Zusätzlich wird empfohlen, schallgedämpfte Wetterschutzgitter in die Lüftungsöffnungen der Ostfassade der TG einzusetzen. Hierdurch kann eine weitere Minderung der Geräuschimmissionen um ca. 3-4 dB erreicht werden. […]

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass aus der Anlage von Parkplätzen in einer Tiefgaragenebene und weiterer im Umfeld des Bauvorhabens vorgesehener Parkstellflächen keine Geräuschimmissionen für die umliegende Bebauung zu prognostizieren sind, die den Richtwert der TA Lärm für Dorfgebiete - tags 60 dB(A) - erreichen oder überschreiten.

Die Berechnungen mit dem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen nach der Parkplatzlärmstudie gegenüber den projektbezogenen Verkehrsermittlungen für das Wohn- und Geschäftshaus aufweisen, verändern diese Bewertungssituation nicht.

Der für die Umgebung anzuwendende Immissionsrichtwert für die Tageszeit (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) wird aus den Betriebsabläufen/Parkierungsvorgängen sicher eingehalten und unterschritten. Für die Nachtzeit ist ebenfalls auf der Grundlage der getroffenen Annahmen die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes - 45 dB(A) - zu prognostizieren. In Richtung der östlich zum Planungsvorhaben gelegenen Bebauung der Friedrich-Ebert-Straße führen die Berechnungen zur "Risikoabschätzung nach oben" ebenfalls noch zur Einhaltung des Richtwertes.

Im Hinblick auf die prognostizierte Unterschreitung, die jedoch bei Anwendung der Prognoseunsicherheit "zu Lasten des Vorhabenträgers" [Prognosewert 43 dB(A) + Prognoseunsicherheit 2 dB(A)] noch zu einem grenzwertigen Ergebnis zum Richtwert der Nachtzeit führen kann, wird empfohlen, in der Tiefgaragenebene im östlichen Bereich in der Breite von - 2 Stellplätzen eine schallabsorbierende Deckenbelegung auszuführen, durch die die Geräuschentwicklungen aus der Tiefgaragenebene selbst um bis zu 2 dB gemindert werden können.

Die schallabsorbierende Belegung kann dabei mit marktüblichen, hierfür konzipierten Produkten (z.B. Deckenplattenverkleidungen Heralan/Tectalan etc.), Absorptionskennwert "hochabsorbierend" ausgeführt werden.

In die in der Ostfassade vorgesehenen Lüftungsflächen für die TG-Ebene sind schallgedämpfte Lüftungsgeräte/Wetterschutzgitter einzusetzen, die eine Pegelreduzierung von D_e ~ 4 dB(A) erreichen können (z.B. Anbieter Trox oder Firma DUCO u.a.).

Im Sinne "organisatorischer" Schallschutzmaßnahmen sollten die Gastronomie-Parkplätze in der TG im westlichen Bereich ausgewiesen werden, da durch diese höhere Fahrbewegungen im Nachtzeitraum verursacht werden und zusätzlich "verhaltensbezogene" Lärmbestandteile (Sprache, etc.) auftreten können.“

Den im Rahmen der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung (P 15019-1) erarbeiteten Hinweisen bezüglich anzuwendender Schallschutzmaßnahmen, die ausschließlich dem Zweck dienen, selbst im ungünstigsten Immissionsfall alle einschlägigen Richtwerte einzuhalten, folgend, werden die vorgeschlagenen Maßnahmen verbindlich in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Da den Belangen des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung somit umfassend Rechnung getragen werden kann, sind bei Einhaltung der Festsetzungen durch das betrachtete Vorhaben entstehende immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Bauaufsicht, wurden im Rahmen der Stellungnahme vom 31.08.2015 bezüglich des Immissionsschutzes die nachfolgenden **Hinweise und Empfehlungen** abgegeben, die im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen sind:

- *Da in unmittelbarer Nähe zur einer möglichen Außengastronomie Fenster, Türen der Wohnnutzungen und damit maßgebliche Immissionsorte angrenzen, muss die Nutzung der Außengastronomie in der Nachtzeit nach TA Lärm untersagt werden, d.h. eine Außengastronomie darf in den Zeiten zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht genutzt werden.*
- *Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Nachbarschaft zu einer möglichen Außengastronomie, darf im Bereich einer Außengastronomie weder Musik gespielt werden, noch dürfen Lautsprecherdurchsagen getätigt werden, die mittels elektroakustischer Anlagen verstärkt werden.*
- *Wenn die Lüftung der gastronomischen Räume über Fenster und Türen erfolgen, dürfen diese während der gastronomischen Nutzung nur zu den angesprochenen Lüftungszwecken kurzzeitig geöffnet werden; dies trifft im Besonderen auf die Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) zu, da in dieser Zeit verminderte Richtwerte gelten.*
- *Wenn die Türen zur Terrassenandienung nur in einfacher Weise ausgeführt werden – d.h. keine Doppeltür mit Schleusenfunktion o.ä. - dürfen diese nur zur Andienung und zum Durchgang der Gäste geöffnet und im sonstigen Zeitraum der betrieblichen Nutzung des Innenbereiches der Gastronomie geschlossen gehalten werden.*
- *Die Küchenabluft sollte über Dach abgeführt werden, um mögliche Geruchsbeeinträchtigungen der Nachbarschaft bestmöglich zu vermeiden.*

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Bereich der Bahnhofstraße als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird seitens der Stadt Neu-Anspach für den Bereich des Plangebietes sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze im Bereich der Bahnhofstraße. Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 02.02.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, der bereits in der bisherigen SMUSI-Berechnung berücksichtigt ist und somit keine negativen Auswirkungen hierauf zu erwarten sind. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung wird vom Abwasserverband darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. In räumlicher Nähe verläuft im Grundweg verdohlt die Usa.

Bodenversiegelung

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

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, wird in der Stellungnahme vom 11.08.2015 darauf hingewiesen, dass aus dem direkten Umfeld des Bebauungsplanes zwar keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, doch innerhalb historisch gewachsener Ortskerne stets ein erhöhtes Risiko besteht, dass archäologisch relevante Substanz oder andere Kulturdenkmäler durch Baumaßnahmen oder andere Bodeneingriffe beeinträchtigt oder zerstört werden. Daher ist hessenArchäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Telekom Deutschland GmbH wird in der Stellungnahme vom 12.01.2015 darauf hingewiesen, dass die Aufwendungen der **Telekom** bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden sollen. Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 02.02.2015 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits **Versorgungsleitungen** bzw. **Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sollte ein Erdgasanschluss für das Grundstück gewünscht bzw. eine Trennung des bestehenden Hausanschlusses erforderlich werden, wird um Kontaktaufnahme mit Herrn Andreas Hillebrand, 069213-26628, a.hillebrand@nrm-netzdienste.de, gebeten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz Unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Um die Anforderung der entsprechenden Bestandsunterlagen wird gebeten.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 24.02.2015 auf die vorhandenen **Erdkabel** des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in Ihrem Bestand erhalten werden.

Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird gegebenenfalls die Erweiterung der Versorgungsanlagen erforderlich. Die **Stromversorgung** für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind **Pflanzungsmaßnahmen** im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 26.01.2015 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 12.02.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten und das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 12.01.2015 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen **Fluglärm** durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15 Erschließung und Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen sowie der Gestaltung und Ausführung des Bauvorhabens beinhaltet. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

16 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB:** 22.09.2014, Bekanntmachung: 08.01.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:** 19.01.2015 – 20.02.2015, Bekanntmachung: 08.01.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:** Anschreiben: 06.01.2015, Frist: 20.02.2015

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB:** 12.08.2015 – 14.09.2015, Bekanntmachung: 01.08.2015

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB:** Anschreiben: 06.08.2015, Frist: 14.09.2015

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** 17.11.2015

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 21.09.2015
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschentwicklung aus der Nutzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Parkplatzflächen auf die angrenzende Bebauung, GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand: 03.08.2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan