Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Bahnhofstraße 30“

Planstand: 21.09.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Ulrike Günther, Landschaftsarchitektin BDLA

Inhalt

Vorbemerkung

1. Beschreibung der Planung
2. Lage und Nutzung
3. Übergeordnete Planungen
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
4.1 Boden, Wasser und Klima
4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen
4.3 Gesetzlich geschützte Biotope
4.4 Artenschutzrecht
4.5 Biologische Vielfalt
4.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
4.9 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien
4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
5. Eingriffsregelung

Fotos zur Dokumentation des Bestandes

Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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. Siehe hierzu auch Kapitel 1.6 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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 Artenschutzrechtliches Fachgutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse) erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind.

Im Zuge des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

1. Beschreibung der Planung

In der Stadt Neu-Anspach ist im Stadtteil Anspach im unmittelbaren Anschluss an den Neubau des Rathauses der Rückbau einer bestehenden alten Hofreite mit Nebengebäuden sowie die anschließende Errichtung eines mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt. Nach erteilter Genehmigung erfolgte bereits der 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. Die vorgesehene Höhenentwicklung der Neuplanung ist in den Ansichten in Kapitel 3 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt.

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter anderem, 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.

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 schließlich mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988, der für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet festsetzt und entsprechend angepasst werden soll. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans von 1991 erfolgte die Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil.

Zur Umsetzung der Planung dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB dem dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag zugeordnet ist.

2. Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt an der Bahnhofstraße. Es wird westlich vom Rathaus der Stadt Neu-Anspach und östlich von vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Südlich schließen sich ein Fuß- und Radweg, der Festplatz sowie innerörtliche Grün- und Freiflächen (Boule-Platz) an.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,3 ha (2.951 m²). Die Höhenlage beträgt rd. 341 m ü.NN, wobei das Gelände von der Bahnhofstraße zum Festplatz hin merklich abfällt.

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2010) stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* dar.

Im Hinblick auf den Landschaftsplan und die dort formulierten Ziele stellt die Planung für den Bereich das Entwicklungsziel *Siedlungsfläche* mit der Vorgabe zum Erhalt der Durchgrünung dar. 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 städtebauliche 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. Dennoch wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung sichergestellt (siehe Kapitel 4.4 der Begründung).

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden, Wasser und Klima

Durch die vorliegende Planung zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses erfolgt bis auf die Eingrünung an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 15/2) eine weitgehende Versiegelung der Fläche durch das Gebäude sowie durch Zufahrten und Parkplätze. Neben der Versiegelung ist mit einem erhöhten Abfluss des Niederschlagswassers zu rechnen.

Somit ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasser unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen als mittel bis hoch zu bewerten.

Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen wird versucht eine weitestgehende Eingriffsminimierung zu erreichen. Dies wird im Kapitel 10 der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt:

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 vorhabenbezogene 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.*

Oberflächengewässer sind von der bauplanungsrechtlich vorbereiteten Baumaßnahme nicht betroffen. In räumlicher Nähe verläuft im Grundweg verdohlt die Usa.

Die große Wiesenfläche hinter dem bisher bebauten Grundstück dient zur Kaltluftentstehung und zum Frischluftaustausch mit den umgebenden Freiflächen und Gartengrundstücken. Durch die geplante Bebauung wird diese Funktion entfallen. Dahingegen ist insgesamt mit einer Aufheizung der Fläche im

Sommer durch die großen Fassadenflächen und die versiegelten Zufahrten und Parkplätze zu rechnen. Durch den künftigen Baukörper kann von einer gewissen abendlichen Beschattung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereiche im Osten sowie zu einer gewissen morgendlichen Beschattung des Rathauses im Westen des Plangebietes ausgegangen werden.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung für Boden, Wasser und Klima regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mithilfe seiner grünordnerischen Festsetzungen, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Zudem ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Schließlich wurde zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Festsetzung zur Dachbegrünung sowie zur Fassadenbegrünung des Untergeschosses aufgenommen.

4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde am 11. November 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Im nachfolgenden werden die Kartier-Ergebnisse beschrieben. Für die nachfolgend erwähnten Gebäude im Plangebiet erfolgte bereits der Rückbau nach erteilter Genehmigung.

Die Bahnhofstraße Nr. 30 umfasste vormals eine leerstehende Hofreite (Bild 1 im Anhang). Die Gebäude bildeten mit der straßenseitig gelegenen Remise, der westlichen Wohn- und Nebengebäude, dem größeren südlich gelegenen Stall- und Scheunengebäude und der östlich gelegenen ehemaligen Miste mit Mauer eine geschlossene Hoffläche. Die Zufahrt war mit Naturstein-Mittelpflaster gepflastert. Die Fugenbereiche waren in den Randbereichen bemoost, teilweise auch mit Ruderalstauden locker bestanden. Der übrige Hof war mit Betonsteinpflaster befestigt. Bei den Pfeilern der Remise wuchsen einzelne Ruderalstauden.

Das Remisen-Gebäude (Bild 2) war offen und wurde als Abstellplatz für Pkw genutzt. Der Dachstuhl war ebenfalls offen. Das Vorhandensein von potentiell möglichen geschützten Arten (wie z.B. Fledermäusen) wurde im Rahmen einer separaten Begehung geprüft (siehe unten). Das südwestliche Stallgebäude war mit einem Tonnengewölbe ausgestattet. Das südöstlich gelegene Stall- und Scheunen-Gebäude hatte einen offenen Dachstuhl, der an der östlichen Giebelfront (Bild 3) im oberen Bereich offen zugänglich war. Auch hier wurde ein potentiell mögliches Vorkommen von Brutplätzen gefährdeter Vogelarten separat geprüft (siehe unten).

Östlich der zubetonierten Miste befand sich eine stark eutrophierte Ruderalflur mit Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*).

Südlich des Stallgebäudes wuchs direkt an den hier angebauten Holzverschlägen ein alter Apfelbaum mit Asthöhlen (Bild 4).

Südlich der Hofreite befand sich auf dem Flurstück 15/2 der ehemalige Garten, der als Wirtschaftswiese genutzt wurde (eutrophe Ausprägung, artenarm). Im südöstlichen Bereich waren noch vier große Obstbaum-Stümpfe (Bild 5) sichtbar. Im Bereich der östlichen Scheunen-Ecke war ein Stumpf eines alten Walnuss-Baumes zu erkennen. Am südlichen Grundstücksrand befand sich im westlichen Drittel eine gemischte Hecke (Bild 6) aus Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wilder Kirsche (*Prunus avium*) und Walnuss (*Juglans regia*). Westlich der Hofreite fällt das Gelände zur Zufahrt des neuen Rathaus-Parkplatzes hin ab. Die Böschung wird als Vielschnittrasen gepflegt. An der südwest-exponierten Stallseite befand sich früher ein Garten (Bild 7). Vor einem Natursteinsockel waren drei alte Weinstöcke zu finden. Dazwischen wuchsen Stockrosen, Margeriten und andere Gartenstauden. An der vorderen Gebäudeecke stand ein Holunder (*Sambucus racemosa*). Im Natursteinsockel wuchsen mehrere Exemplare des Mauerrauten-Farns (*Asplenium ruta-muraria*) (Bild 8).

Westlich der alten Hofreite befindet sich der neue Rathaus-Parkplatz. Hier wurden zur Begrünung drei Spitzahorn-Hochstämme (Stammdurchmesser 8 bis 10 cm) gepflanzt. An der Grenze zur Hofreite wurde als Einfassung des Parkplatzes eine Hainbuchen-Hecke (Höhe 60 bis 100 cm) angelegt.

Östlich der Hofreite befinden sich Privatgärten. Im mittleren Bereich stockt eine alte Hainbuchen-Hecke auf dem Nachbargrundstück. Ansonsten sind hier keine größeren Gehölze angepflanzt.

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

Die Wiesenfläche südlich der alten Hofreite ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes von geringer Wertigkeit, da sie eutroph ausgebildet ist. Der alte südexponierte Nutzgarten, das Gebüsch aus heimischen Laubhölzern sowie der alte Apfelbaum sind Strukturen, die mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen sind.

Insgesamt betrachtet bilden die von der zukünftigen Bebauung betroffenen Flächen der alten Hofreite mit der großen Wiesenfreifläche im Zusammenhang mit den umgebenden reich strukturierten Privatgärten einen Baustein im innerörtlichen Biotopverbund.

Aufgrund dieser Funktion kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Wertigkeit zu.

Als Eingriffsminimierung werden im Bebauungsplan heimische Laubbäume und Sträucher zur Anpflanzung festgesetzt, zudem sind die Dachflächen des Untergeschosses zu einem Anteil von mindestens 60 % als Gründach anzulegen. 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 schließlich mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelung des § 30 BNatSchG sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope.

4.4 Artenschutzrecht

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde am 8. Dezember 2014 eine Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Für Reptilien (z.B. Zauneidechse, *Lacerta agilis*) sind dagegen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

In einem separaten Fachgutachten (Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse), welches Gegenstand der 1. Entwurfsoffenlegung war und somit Bestandteil der bisherigen Verfahrensunterlagen ist, wurden die beiden Tiergruppen Vögel und Fledermäuse ausführlich diskutiert.

Spuren von Fledermäusen konnten bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht gefunden werden. Dem Planungsraum wurde im Gutachten nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse zugemessen.

Bei der Tiergruppe Vögel wurden sechs Arten festgestellt, die als Reviervögel einzustufen sind. Es konnten Nester von Haussperling, Hausrotschwanz und Zaunkönig der Saison 2014 in der Scheune und im Anbau festgestellt werden. Nester von Mehl- und Rauchschwalben waren schon älteren Datums und artenschutzrechtlich nicht mehr ausschlaggebend. Beim Nachweis einer Kohlmeise sowie den Vogelarten Hausrotschwanz und Zaunkönig handelt es sich um ubiquitäre Arten.

Somit ist das Vorkommen des Haussperlings, der in Hessen mit einem ungünstig bis unzureichendem Erhaltungszustand in der Roten Liste geführt wird, eine artenschutzrechtlich relevante Tierart. Das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ist somit generell möglich.

Laut Gutachten konnte das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

> *Abrissarbeiten und Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.*

Dieser Hinweis wurde zunächst in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Punkt 4.4 Artenschutz aufgenommen und im Verfahren durch weitere Hinweise auf die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergänzt.

Des Weiteren kommt das Artenschutzrechtliche Gutachten zu folgender Empfehlung:

> *Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im entstehenden Gebäudebestand zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) in mindestens 2 m Höhe, möglichst in Süd- oder Südostrichtung, mit freiem Anflug an einer Hauswand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.*

Dies wurde als Festsetzung bereits in den 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Gutachten kam schließlich zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der oben genannten Empfehlung keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen. Mithin war auch der Rückbau baulicher Anlagen artenschutzrechtlich zulässig.

4.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet – wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt – nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

4.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen vorliegend ausgeschlossen werden.

4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Siedlung/Wohnen

An das geplante Wohn- und Geschäftshaus grenzen im Westen das Rathaus der Stadt Neu-Anspach und im Norden die Bahnhofstraße an. Im Süden befinden sich verschiedene Nutzgärten, eine baumbestandene Grünfläche mit einem Boule-Platz, sowie ein Garagenhof mit Parkplätzen. Östlich des Wohn- und Geschäftshauses befinden sich Wohnhäuser mit Hausgärten (Bild 10 im Anhang). Entsprechend der Ausführungen der Begründung ist dabei insbesondere beachtlich, 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. Die Ergebnisse und Beurteilungen des Fachgutachtens werden in Kapitel 8 der Begründung zusammengefasst, worauf weitergehend verwiesen wird. Die schalltechnische Untersuchung wurde bis zur 2. Offenlegung an die neue Planung angepasst und war dann als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und Gegenstand der Offenlegung.

Erholung

Der weiter südlich gelegene Festplatz wird nicht von der Planung betroffen.

4.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.9 Nutzung erneuerbarer Energien / Vermeidung von Emissionen

Es wird auf das Kapitel 9 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen, welches Aussagen zu erneuerbaren Energien und Energieeinsparung trifft. Danach sollen keine Festsetzungen bezüglich erneuerbarer Energien im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden. Es wird vielmehr auf die bestehenden und die stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen

Fassung verwiesen. Im Hinblick auf die Vermeidung von Emissionen wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung verwiesen.

4.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5. Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB$_{2007}$. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Fotos zur Dokumentation des Bestandes vor den erfolgten Rückbaumaßnahmen

Bild 1: Bahnhofstr. 30, Hofreite, Stallgebäude

Bild 2: Remise zur Bahnhofstraße hin

Bild 3: Giebel der Ostseite

Bild 4: Apfelbaum mit Asthöhlen, Südseite

Bild 5: Wirtschaftswiese im südlichen Teilbereich

Bild 6: Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze

Bild 7: Westseite, ehemaliger Garten

Bild 8: Mauerraute und alter Weinstock im ehemaligen Garten

Bild 9: Wirtschaftswiese mit Blick auf die östlichen Nachbargrundstücke