Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

# Begründung
# zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“

Planstand: 28.01.2021

## Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

**Inhalt**

**1 Vorbemerkungen ..... 5**
1.1 Veranlassung und Planziel ..... 5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ..... 6
1.3 Übergeordnete Planungen ..... 8
1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung ..... 8
1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung ..... 8
1.3.3 Landschaftsplan ..... 9
1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete ..... 9
1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen ..... 9
1.4.1 Topografie ..... 9
1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur ..... 9
1.4.3 Verkehrliche Einbindung ..... 9
1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse ..... 9
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ..... 9
1.6 Verfahren ..... 10
**2 Städtebauliche und planerische Konzeption ..... 11**
**3 Inhalt und Festsetzungen ..... 15**
3.1 Art der baulichen Nutzung ..... 15
3.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 16
3.2.1 Grundflächenzahl ..... 16
3.2.2 Geschossflächenzahl ..... 17
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse ..... 17
3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ..... 17
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 18
3.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ..... 18
3.5 Zulässige Haustypen ..... 18
3.6 Flächen für Nebenanlagen ..... 18
3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ..... 18
3.8 Verkehrsflächen ..... 18
3.9 Versorgungsflächen ..... 19
3.10 Wasserflächen ..... 19
3.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung ..... 19
3.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... 19
3.13 Private Grünfläche ..... 19
**4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ..... 20**
4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ..... 20
4.2 Werbeanlagen ..... 20
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ..... 20

4.4 Pkw-Stellplätze ... 20
4.5 Baulasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 21
**5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 21**
**6 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 21**
**7 Immissionsschutz ... 22**
**8 Klimaschutz ... 22**
**9 Baugrund und Boden ... 23**
**10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 23**
10.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete ... 23
10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz ... 23
10.2.1 Bedarfsermittlung ... 23
10.2.2 Deckungsnachweis ... 24
10.2.3 Technische Anlagen ... 24
10.2.4 Schutz des Grundwassers ... 24
10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet ... 24
10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung ... 24
10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser ... 24
10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden ... 25
10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans ... 25
10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände ... 25
10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser ... 25
10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ... 25
10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen ... 25
10.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen ... 25
10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben ... 26
10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen ... 26
10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer ... 26
10.4 Abwasserbeseitigung ... 27
10.4.1 Gesicherte Erschließung ... 27
10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung ... 27
10.5 Abflussregelung ... 28
10.5.1 Abflussregelung ... 28
10.5.2 Vorflutverhältnisse ... 28
10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz ... 28
10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen ... 28
10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ... 29
**11 Altablagerungen und Altlasten ... 29**
**12 Kampfmittel ... 29**
**13 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur ... 30**

**14 Bergrecht ..... 31**

**15 Denkmalschutz ..... 31**

**16 Bodenordnung ..... 31**

**17 Kosten ..... 31**

**18 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ..... 31**

**19 Verzeichnis der Gutachten ..... 32**

**20 Verfahrensstand ..... 32**

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Veranlassung und Planziel

Das ehemalige Industriegelände der Firma Susemichel in der Bahnhofstraße (Bahnhofstraße 71-73) soll einer neuen Bestimmung zugeführt und künftig für Wohn- und Geschäftszwecke genutzt werden. Die Realisierung erfolgt in mehreren Etappen, wobei bereits 2015 mit der Verlagerung der Shell-Tankstelle ins Gewerbegebiet Am Kellerborn ein zentraler Grundstücksbereich an der Bahnhofstraße für eine Nachnutzung frei wurde. Für den Grundstücksbereich liegt kein Bebauungsplan vor, eine Beurteilung von Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuchs (BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich wird (§ 1 Abs. 3 BauGB). Um an dieser exponierten Lage städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollte die künftige städtebauliche Entwicklung aktiv gesteuert werden. So wurden angrenzende, z.T. noch nicht bebaute Grundstücke bzw. das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Ansbach“ (1981) liegende und als Grünfläche festgesetzte Flst. Nr. 93 in die städtebauliche Planung einbezogen. Da durch die Veränderungen ein Planerfordernis begründet wird, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 21.07.2015 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Parallel dazu wurde der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Planziel des Beschlusses von 2015 war die Ausweisung eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO.

Diesem Beschluss folgten insgesamt vier Beratungsrunden[1], in deren Ergebnis in der Sitzung am 26.06.2019 der nunmehr vorliegende Entwurf (Stand: 21.05.2019) zur Weiterbearbeitung beschlossen wurde.

Für den Bereich der ehemaligen Tankstelle und Werkstatt ist im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung primär Wohnbebauung als Nachfolgenutzung vorgesehen. Geplant ist die Errichtung einer aus insgesamt drei Baukörpern mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen sowie einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage mit rd. 43 Wohnungen, die sich auch mit einer zeitgemäßen Gestaltung in das nähere Umfeld einfügt und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereichs führt.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist nunmehr die Festsetzung eines im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommenen Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie wasserrechtliche Festsetzungen.

Aufgrund der Lage angrenzend an die Ortsdurchfahrt der Bahnhofstraße wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen bezogen auf den im Zuge des geplanten Vorhabens zu erwartenden Mehrverkehr gutachterlich untersucht und nachgewiesen. Ferner erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von faunistischen Erhebungen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse.

[1] SVV 26.06.2019 (Informelles Beteiligungsverfahren, betroffener Grundstückseigentümer), 13.12.2018 (Festlegung des Planungsinhalts, Rechtliche Absicherung der Bachverrohrung) sowie Erneuerung der Veränderungssperre, 07.02.2018 (Planungskonzeption Bahnhofstraße 73, erneute Beratung), 11.05.2017 (Verlängerung der Veränderungssperre), 21.07.2015 (Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre)

Planziele des Bebauungsplanes sind die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) i.S. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Formulierung von Festsetzungen, die den Rahmen für eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld definieren.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ in der Gemarkung Anspach, Flur 5, umfasst die Flurstücke 57/1, 101/4 bis 101/10, 100/2, 100/3, 58/7 bis 58/9 und 93 sowie Teilflächen der Flurstücke 61, 94 und 102/1.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 1,7 ha.

Nördlich des Geländes verläuft die Straße Wiesenau, südlich die Kurt-Schumacher-Straße. Im Westen schließen sich Weide- und Feldflächen an das Areal an. Im Osten, jenseits der Bahnhofstraße, findet sich Wohnbebauung.

Abb. 1: Luftbild

Quelle: google earth, eigene Darstellung

Ansichten:

Bahnhofstraße 71 mit Zufahrt

Blick auf Bahnhofstraße 73

Blick nach Norden in den rückwärtigen Bereich mit Stellplätzen und Ansbach

Blick vom Parkplatz nach Südosten

Zufahrt zum rückwärtigen Bereich zwischen Bahnhofstraße 71 und 73

Blick auf den Zulauf der Ansbach in den verrohrten Bereich

Eigene Fotos (Februar 2016 bzw. April 2017)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

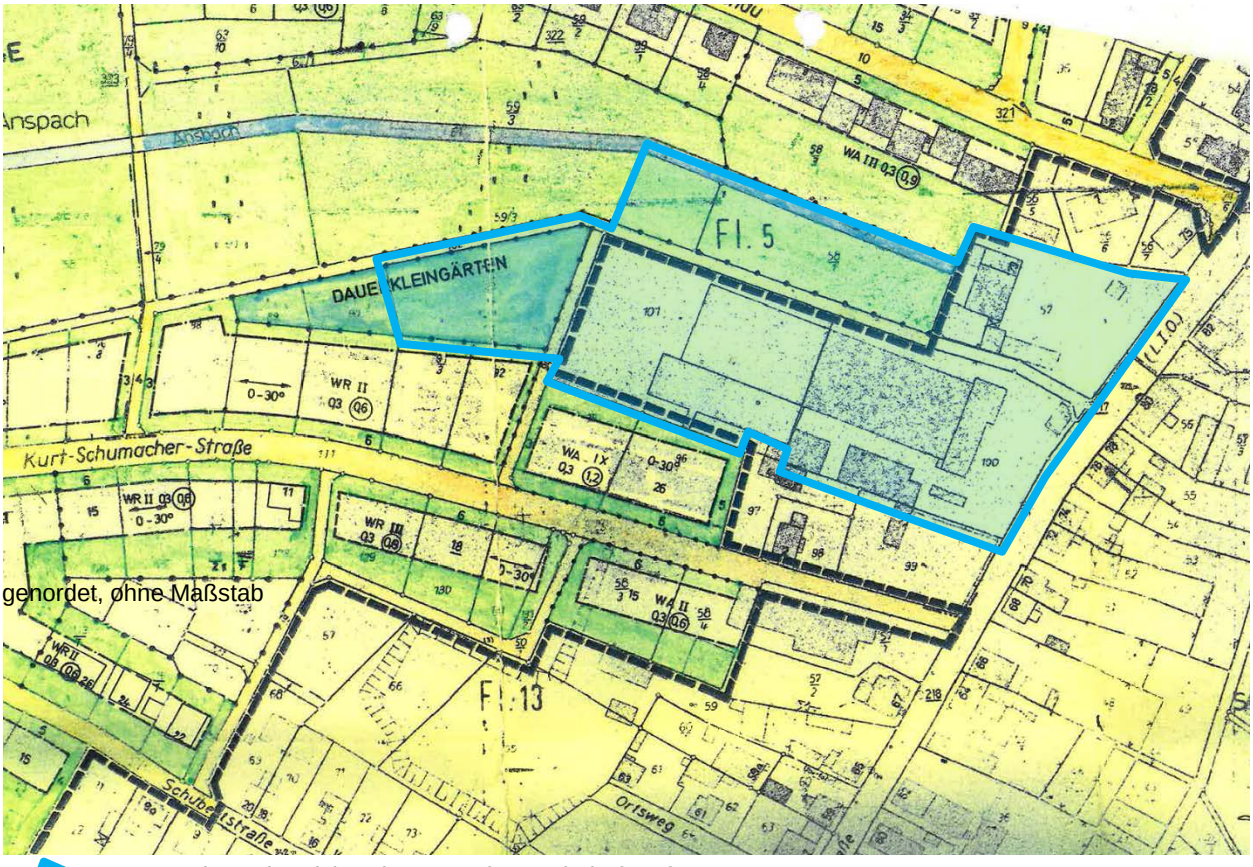
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Urbanen Gebietes als „Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt und die westliche, als Private Grünfläche (Wiesennutzung) festgesetzte Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 im Bereich der festgesetzten Grünfläche angepasst. (Regionalverband Frankfurt RheinMain, 28.08.2019)

### 1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) setzt den nördlichen Teil, Flst. Nr. 58/7 – 58/9 als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, fest.

Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1977 (BauNVO).

Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981)




= Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Ansbach“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ ersetzt.

Für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“ gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

### 1.3.3 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb dieser Siedlungsflächen als Leitbild formuliert.

### 1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

## 1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Topografie

Insgesamt fällt das Gelände um rd. 6 m in nordöstlicher Richtung ab (von ca. + 333 m üNN auf ca. + 327 m üNN).

### 1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Bahnhofstraße wird, mit wenigen Ausnahmen, durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss geprägt. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts ISEK 2040 sollen von der Bebauung entlang der Bahnhofstraße ausgehend Leitlinien für die Neuinterpretation bereits bestehender Quartiere entwickelt werden, die die Innenentwicklung unter Berücksichtigung sich verändernder Nutzungen thematisieren.

Auf dem Areal des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73“ sind derzeit folgende Betriebe und weitere Nutzungen ansässig: Penny-Markt, ACS pro – Spezialanbieter von Service- und Ersatzteilen für TVR Automobile, Kfz-Werkstatt Haag, Physiotherapie-Praxis. Neben den genannten Dienstleistern sind auf dem Gelände außerdem Wohngebäude, Büroräume und Parkplätze zu finden. Alle für den Bereich des Bebauungsplans geltenden Mietverträge haben eine Laufzeit bis zum Jahr 2024. Das frühere Gelände der Shell-Tankstelle, die ins Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ umgezogen ist, wird zudem für mobile Verkaufsstände aller Art genutzt.

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnsbach. Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

### 1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

> *Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

### 1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 71-73“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² 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 bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem 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 vorliegend nicht erforderlich ist.

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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich Festsetzungen zum Gewässerschutz und zum Umwelt- und Artenschutz konkretisiert und ergänzt. Zudem wurden einzelne Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, aufgenommen. Daher wurde der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten, und aufgrund dessen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt waren und die o.g. Punkte nur geringen Umfang haben, wurden die Dauer der Auslegung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Kurzdarstellung der Ergebnisse der städtebaulichen Analyse (PlanES) von 2016.

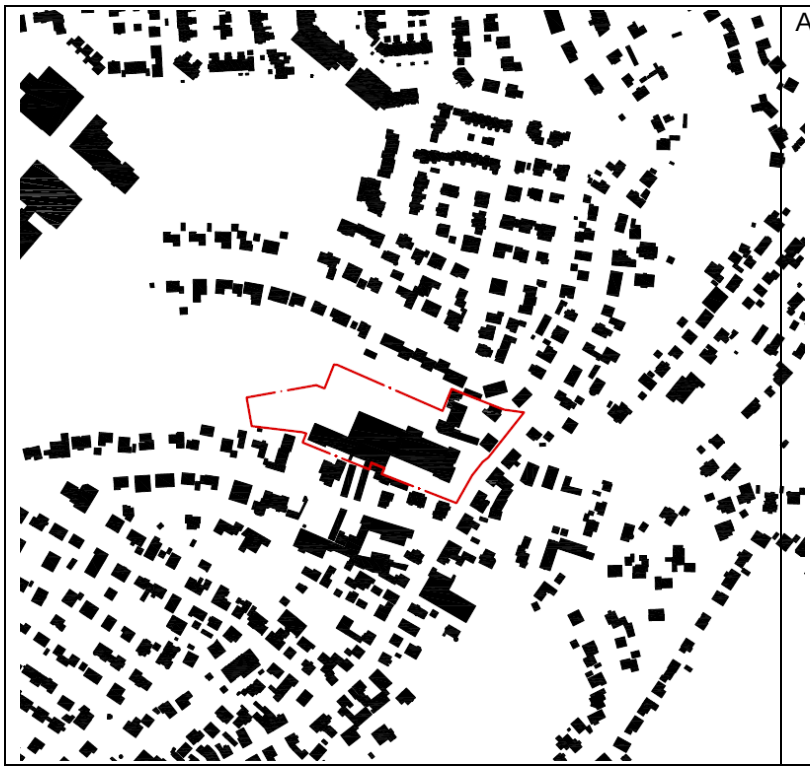


Abb. 3: Schwarzplan

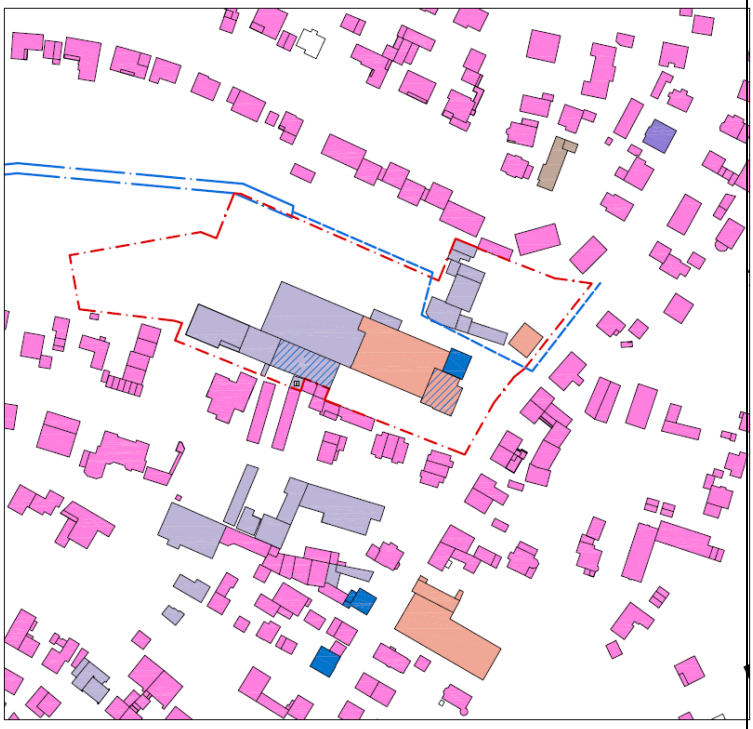


Abb. 4: Nutzungsplan

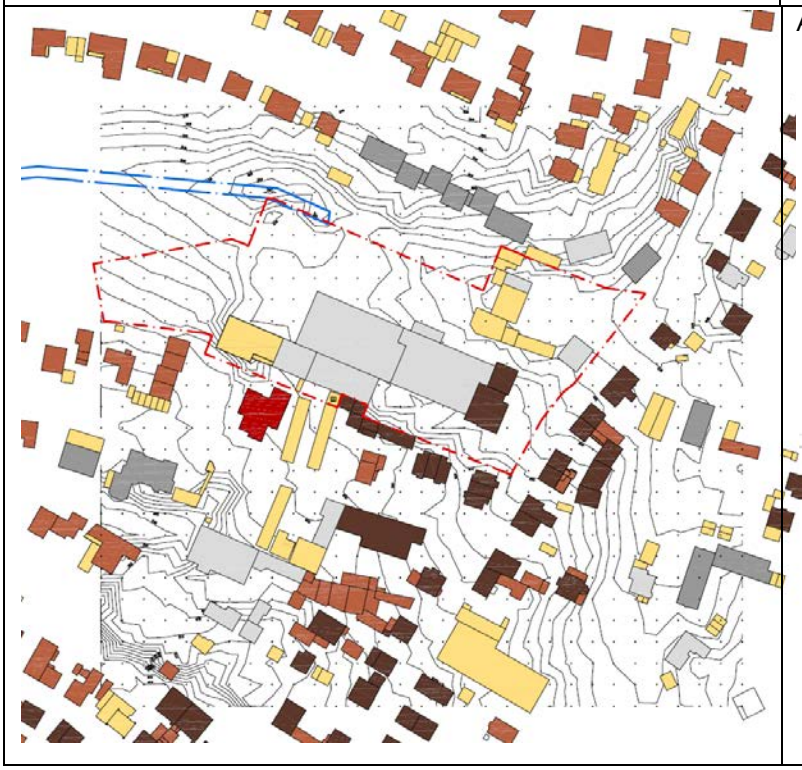
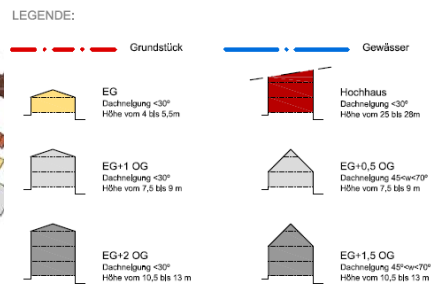


Abb. 5: Gebäudehöhen




**Kurzbeschreibung des Vorhabens**

In der ersten Bauphase des Gesamtgebietes Bahnhofstraße 71 – 73 sollen auf dem Gelände der ehemaligen Shell-Tankstelle, die mittlerweile ins Gewerbegebiet „Am Kellerborn“ umgezogen ist, drei Wohnhäuser mit 43 Wohnungen, Laden und Tiefgarage entstehen. Geplant ist eine Mischung aus Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, wobei sich der Anteil an Eigentums- und Mietwohnungen die Waage hält. Die Gebäude, die mit Gründächern ausgestattet werden, sollen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten, die Firsthöhe beträgt 11,20 Meter. Die Realisierung ist in mehreren Abschnitten vorgesehen.

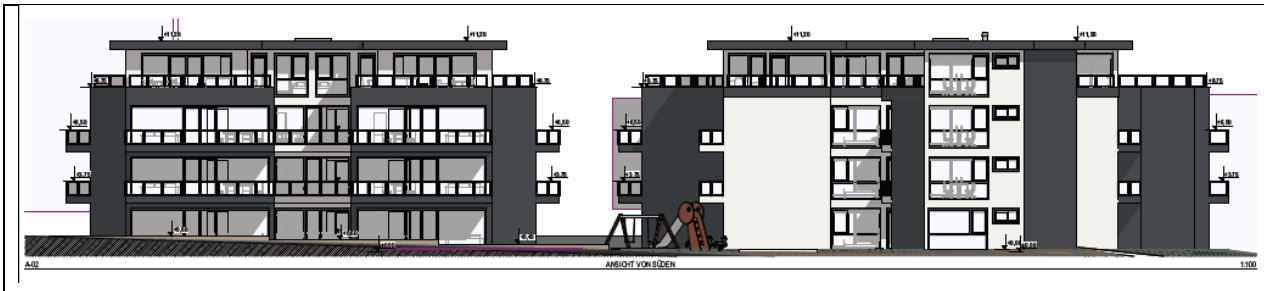
Abb. 6: Das Projekt Bahnhofstraße 73 (1. Bauabschnitt) – Stand Februar 2018

Lageplan

Zuwegung

Lageplan mit exemplarischem Grundriss

Grundriss Tiefgarage



Ansichten von Süden von der Bahnhofstraße 71 aus

Ansicht von Osten von der Bahnhofstraße

Perspektive von der Bahnhofstraße aus

Perspektive von Norden

Abwicklung

Entwurfsverfasser: Architekt NJSC UG, Norbert Skultety, Wiesbaden

## 3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes ein **Urbanes Gebiet** nach § 6a BauNVO fest. Die Baugebietskategorie wurde im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neu-Anspach soll hierdurch die im näheren Umfeld bereits vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Ortskerns aufgegriffen und bauplanungsrechtlich auch im Bereich des Plangebietes vorbereitet und gesichert werden. Die geplante Wohnanlage soll insofern durch nicht wesentlich störende Gewerbeeinheiten in den geplanten Gebäuden entlang der Bahnstraße ergänzt werden. In diesem Zusammenhang sind zudem der Bestand des Penny-Markts, die im Gebiet ansässige Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Werkstätten etc. zu berücksichtigen.

Da jedoch aufgrund des geplanten und insbesondere auch perspektivisch gesehen insgesamt hohen Wohnanteils die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO wegen des quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe nicht in Betracht kommt, wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zulässigkeitskatalog im Wesentlichen den auch in Mischgebieten zulässigen Nutzungen entspricht.

Zur Ausweisung gelangt demgemäß ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
-

Ausnahmsweise können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Raume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gasten gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotentials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem aufgrund der Lage des Plangebietes und dem bestehenden Angebot. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung bereits bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). 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.

#### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4 bis 0,6** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar hinter den maximal zulässigen

Obergrenzen für Urbane Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Auch die geplante Bebauung wird hierdurch ermöglicht.
Damit einher gehen auch die Festsetzungen einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8. Diese Öffnungen stellen sicher, dass eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung gewährleistet und u. a. der ruhende Verkehr z.B. im Plangebiet MU 3 auf das Mindestmaß reduziert werden kann.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar deutlich hinter den maximal zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Auch die geplante Bebauung wird hierdurch ermöglicht, hinsichtlich ihrer Dichte aber zugleich eindeutig begrenzt.
Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

### 3.2.3 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 Bebauungsplan begrenzt die maximale Zahl durch jeweiligen Eintrag in die Planzeichnung differenziert auf ein Maß von **Z = III**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine maximal dreigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Staffel- oder Untergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die zulässigen Vollgeschosse orientieren sich dabei an der Geschossigkeit und Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung.

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene

Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann. Für das Urbane Gebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von $OK_{Geb.}$ = 12,00 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist + 328,64 m über Normalnull (NN).

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

### 3.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Es gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Abweichende Festsetzungen werden keine getroffen.

### 3.5 Zulässige Haustypen

Die Festsetzung von zulässigen Haustypen, z.B. Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus ist nicht erforderlich. Geplant sind im 1. Bauabschnitt auf dem Flst. Nr. 57/1 drei Geschosswohnungsbauten mit rd. 43 Wohnungen in bis zu drei Geschossen. Eine konkrete Planung für die verbleibenden, als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### 3.6 Flächen für Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass 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 Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten und bezeichneten Flächen zulässig.

### 3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

### 3.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist umschlossen von öffentlichen Straßen und Fußwegen. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Innerhalb des Plangebietes werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Privatweg bzw. Wirtschaftsweg, festgesetzt.

### 3.9 Versorgungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Versorgungsflächen festgesetzt.

### 3.10 Wasserflächen

Für den innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Teil des Ansbaches werden Gewässerflächen bzw. ab dem Einlauf zur Verrohrung Flächen für „verrohrtes Oberflächengewässer“ festgesetzt. Ein Gewässerrandstreifen wird ergänzend im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt.

### 3.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen wird hierzu jedoch bestimmt, dass Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### 3.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass Teile der oberirdischen Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung der Grundstücksflächen. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Dabei wird festgesetzt, dass Grundstücksfreiflächen als Grünflächen flächendeckend zu bepflanzen oder einzusäen sind. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, also der Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO („GRZ II“) versiegelt werden dürfen, sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer D 8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können dabei zur Anrechnung gebracht werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen.

### 3.13 Private Grünfläche

Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Weide (Flst. 93) ist als Extensivgrünland zum Erhalt festgesetzt.

Die vorhandene Weide soll durch eine extensive Beweidung mit max. 2 Weidegängen pro Jahr gepflegt werden; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Der 1. Beweidungsgang sollte erst ab Mitte Juni bis Anfang Juli, der 2. Beweidungsgang ab Ende August bis Anfang September durchgeführt werden (Reproduktionsfördernder Bewirtschaftungsablauf für Maculinea-Habitat).

Alternativ zur Beweidung kann die Fläche als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Auch hier sind die oben genannten Bewirtschaftungszeiträume zu beachten. Die Nutzung als Dauerstandweide ist unzulässig.

## 4 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. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### 4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer) und einer Neigung von 15° bis maximal 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig sind. Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 7° sind zudem zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen sind nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

### 4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die innerörtliche Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortsdurchfahrt der Bahnhofstraße sowie die angestrebte städtebauliche Aufwertung im Bereich des Plangebietes begründen vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.

### 4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

### 4.4 Pkw-Stellplätze

Für die bereits bestehenden oder auch geplanten Stellplatzflächen werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die im Entwurf vorgesehenen Stellplätze im Norden über der Gewässerparzelle werden aufgrund

der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Anregungen zurückgenommen. Für die hier angesprochene Fläche gibt es eine Baulasteintragung aus dem Jahr 1997 für die Stellplätze (Baulastenverzeichnis von Neu-Anspach, Blatt 449 + 450).

### 4.5 Baulasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den zeichnerisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind grundbuchlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste einzutragen, um u.a. den Rettungsdiensten und Entsorgungsfahrzeugen eine Zufahrt und Wendemöglichkeit zu sichern. Die Zu- und Abfahrt ist so zu gestalten und unterhalten, dass der Einsatz von Rettungsfahrzeugen und -gerät jederzeit ungehindert möglich ist.

Auf den Flurstücken 58/8 und 58/9 sind Baulasten für jeweils 24 Stellplätze (insgesamt 48 Stellplätze) eingetragen.

Hinweis: Die Abstandsflächen des auf dem Anwesen Kurt-Schumacher-Straße 6-8 befindlichen Hochhauses liegen teilweise auf dem Flurstück 101/5 und wurden bisher nicht durch Baulast gesichert. Sie sind bei der Planung zu berücksichtigen.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über drei Anschlüsse an die Bahnhofstraße, zum einen den bestehenden Privatweg zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, zum anderen die Zufahrten zum Grundstück Bahnhofstraße 71 sowie 73 (hier Tiefgaragenzufahrt). Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die von Prof. Norbert Fischer-Schlemm vorgenommene Verkehrsuntersuchung (Juli 2018) zum Anschluss der geplanten Bebauung „Bahnhofstraße 71 – 73“ an die Bahnhofstraße L3270 ergab, dass alle Anschlüsse an die Bahnhofstraße sowie der Knotenpunkt Bahnhofstraße/Taunusstraße den zu erwartenden Verkehr in einer guten Verkehrsqualität aufnehmen können (Qualitätsstufen A und B). Die Verkehrsströme der übergeordneten Bahnhofstraße wiesen im Zeitraum der Erhebung sogar in allen untersuchten Bereichen die beste Qualitätsstufe (A) auf. Aufstellbereiche oder separate Fahrstreifen für Linksabbieger der Bahnhofstraße sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden durch den neu gestalteten Anschluss des Penny-Marktes an die Wohnbebauung in der Bahnhofstraße 71 Unfälle zwischen Ein- und Abbiegern beider Anschlüsse vermieden.

Die Haltestelle „Taunusstraße“ liegt unmittelbar im Bereich der geplanten Bebauung. Die verkehrliche Erschließung auch durch den ÖPNV ist insofern sichergestellt.

## 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Parallel wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. Der **Umweltfachbeitrag** sowie der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 7 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürfti- ge Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes kann im Kontext der im nä- heren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## 8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (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 regelmäßig novellierten 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 Bebauungsplan aufzunehmen, sondern viel-mehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 9 Baugrund und Boden

Der Umweltfachbeitrag führt zu dem Thema in seinem Kapitel „2.1 Fläche, Boden, Wasser“ aus:

*Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Durch die baulichen Eingriffe und die intensive Nutzung des Bereichs liegt eine starke Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor.*

*Natürliche Bodenprofile sind nur im Bereich der Pferdeweide (Flst. 93) zu erwarten. Im Boden-Viewer des Landes Hessen ist der größte Teil des Bodens im Bereich des Plangebietes nicht bewertet. Der Bereich der Pferdeweide wird der Boden mit mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. (…)*

*Insgesamt sind durch die Planung geringe Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten, da die betroffenen Böden durch vorhandene Bebauung und Nutzungen bereits stark vorbelastet und in ihren Funktionen beeinträchtigt sind. Durch die vorliegende Planung kommt es zur geringfügigen Neuversiegelung im Bereich der vorhandenen Grünflächen. Auf recht kleiner Fläche wird die Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung.*

Der **Umweltfachbeitrag** liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## 10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014).*

### 10.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### 10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist teilweise Bestand bzw. erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Bahnhofstraße und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

#### 10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das neu ausgewiesene Baugrundstück (1. BA) ergibt sich unter der Annahme von rd. 43 Wohneinheiten

jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 5.885 cbm/a.

### 10.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasserbedarf ist mit den geforderten 96 m³ über 2 Stunden für das Plangebiet sichergestellt ebenso wie der Trinkwasserbedarf, beides kann von der Stadt Neu-Anspach gedeckt werden.

### 10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### 10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) das Grundwasser beeinträchtigt.

### 10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

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

### 10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von 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.

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

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), 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.*

### 10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bisher kein Bodengutachten, so dass weder verbindliche Aus-

sagen noch entsprechende Festsetzungen getroffen werden können. Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Darüber hinaus ist die Anlage von Zisternen geplant.

#### 10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

#### 10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### 10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

#### 10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

#### 10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern sowie Tiefgaragen beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen[2].

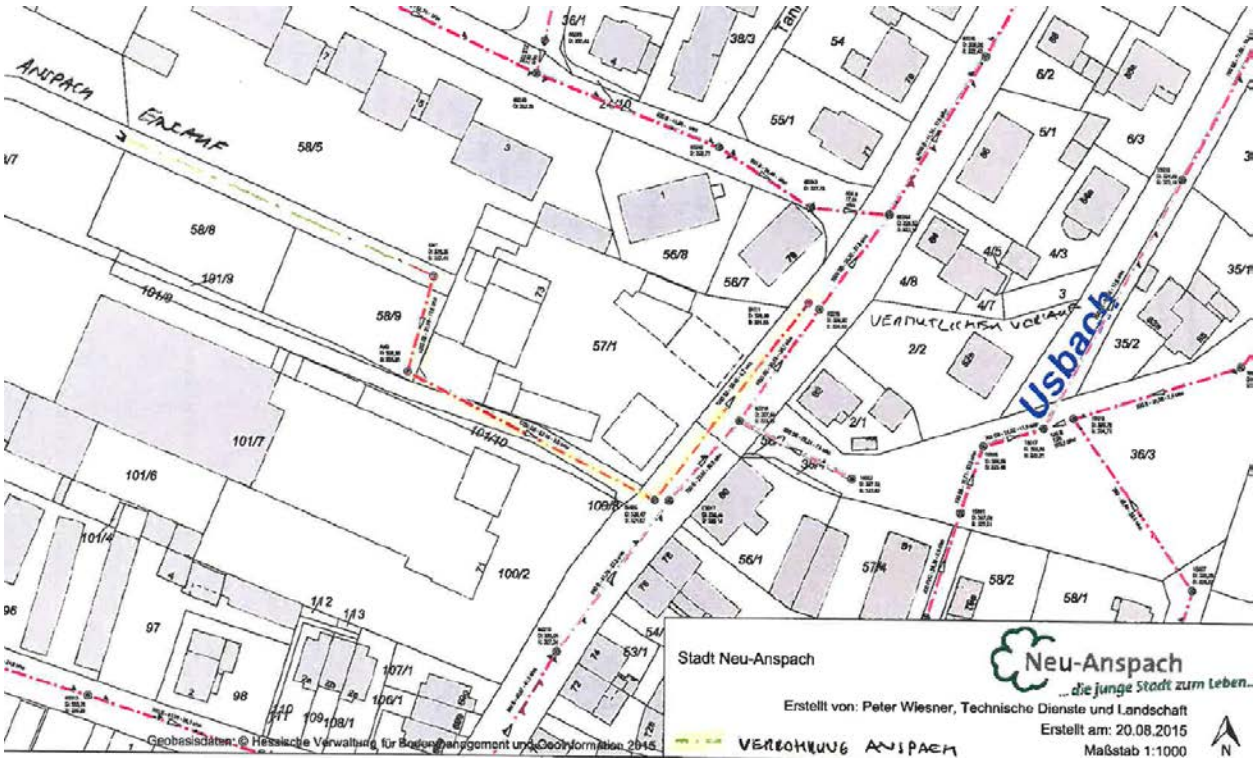
### 10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

#### 10.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Ansbach. Diese ist jedoch überwiegend verrohrt. Die Bachverrohrung der Ansbach (DN 1200) erfolgte bereits Anfang der 1990er Jahre. Diese Verrohrung läuft nicht über das Flst. Nr. 57/1. Die Verrohrung ist in der untenstehenden Plankarte gelb markiert. Die alte Bachverrohrung, die ursprünglich über das Flst. Nr. 57/1 verlief, wurde seinerzeit nach Kenntnisstand der Stadt Neu-Anspach nicht rückgebaut, ist aber nicht mehr in Betrieb. Der Verlauf der neuen Bachverrohrung von der Bahnhofstraße bis zum Usbach wurde für den räumlichen Geltungsbereich aufgemessen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Kanal wird über das Flst. Nr. 58/9 in die Stichstraße geführt, von der aus er dann unter der Bahnhofstraße und unter einem privaten Baugrundstück hindurch geleitet wird.

[2] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/, 16.03.2015

Abb. 7: Verrohrung der Ansbach




Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB 5 Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Innenbereich. Der Ansbach fließt teilweise offen und teilweise verrohrt durch das Plangebiet. Der im Innenbereich vorgeschriebene 5 m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewässers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen.

Zu den Bereichen, in denen die Ansbach noch nicht verrohrt ist, wird ein Abstand zum Gewässerrand von 10 m eingehalten.

Hinweis: Gemäß § 22 HWG i.V.m. § 36 WHG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen unter anderem über oberirdischen Gewässern der Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde.

### 10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

vgl. Ziffer 10.3.1

### 10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

vgl. Ziffer 10.3.1

### 10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

vgl. Ziffer 10.3.1

## 10.4 Abwasserbeseitigung

### 10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

### 10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

#### 10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Planstand muss davon ausgegangen werden, dass die Abwasseranlagen ausreichend leistungsfähig sind. Für den Bereich des sog. „Wohnpark Bahnhofstraße 73“ wurde seitens der Stadt Neu-Anspach bereits mit Schreiben vom 12.09.2017 eine Anfrage zur möglichen Entsorgung gestellt. Hierzu wird seitens des Abwasserverbands Oberes Usatal mit Schreiben vom 20.10.2017 mitgeteilt:

„Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt werden, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.“

#### 10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen und die Festsetzung zur Dachbegrünung von (Tief-) Garagen- und Gebäudedachflächen.

#### 10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

> **§ 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 zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, 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.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, 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.

Im Bebauungsplan wird unter C Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG) bestimmt:
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Vorfluter Ansbach (teilweise verrohrt) ist vorzusehen.

#### 10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Im alten Ortsbereich von Neu-Anspach liegt ausschließlich ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung in einem Trennsystem ist insofern nicht möglich.

#### 10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug der Maßnahme voraussichtlich keine Kosten. Die Realisierung des 1. Bauabschnitts ist für 2020 vorgesehen.

### 10.5 Abflussregelung

#### 10.5.1 Abflussregelung

Der Neubau wird voraussichtlich keine größeren Auswirkungen auf das RÜB haben.

#### 10.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

#### 10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

#### 10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### 10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege), Freihaltung der privaten Grünfläche von baulichen Anlagen.

## 11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt. Angemerkt sei jedoch, dass es sich bei dem Plangebiet um einen ehemals gewerblich genutzten Standort bzw. um das Grundstück einer ehem. Tankstelle mit Werkstatt handelt (Flst. Nr. 57/1, Bahnhofstraße 73). Vom Vorhandensein von Altablagerungen muss insofern ausgegangen werden.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträqe im Gebiet des Bebauungsplanes:

| Nr. | ALTIS Nr. | Straße | Firma |
|---|---|---|---|
| 1 | 434.007.010-000.098 | Bahnhofstr. 71 | Verschiedenen Firmen mit der WZ 3 - 5 |
| 2 | 434.007.010-000.106 | Bahnhofstr. 73 | Shell Tankstelle WZ 5 –Fläche teilsaniert |

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.106 bekannt. Die Fläche der ehemaligen Shell Tankstelle wurde teilsaniert, der Abschlussbericht liegt nicht vor. Auf dem Gelände befindet sich heute die Firma „Die Autopfleger Neu-Anspach".

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 434.007.010-000.098 bekannt. Nach Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass der Boden mit CKW belastet ist, die Sanierung steht noch aus. Bitte wenden Sie sich auch an die Baubehörde des Hochtaunuskreises.

An diesem Standort befanden sich über Jahrzehnte Betriebe mit mehreren Mitarbeitern und der WZ-Klasse 3, 4 oder 5, u.a. Metallverarbeitende Betriebe, Baugeschäft (mit Gerätewartung), Herstellung von pharmazeutischen Grundstoffen, Textilgewerbe, Herstellung von Leuchtstofflampen.

Im Plangebiet sind weitere aktive Betriebe vorhanden, die noch nicht im ALTIS registriert wurden:

Ralf Rösch GmbH, Heizungsbau-Sanitär, Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser: mäßig, Autohaus Haag GmbH, Autowerkstatt, Gefährdungspotential hoch bis sehr hoch.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. (Regierungspräsidium Darmstadt, AZ.: III 31.2-61d 02/0, 10.01.2019; sowie RPDA – Dez. III 31.2-61 d 02.08/27-2020/2, 22.01.2021)

## 12 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von

Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächen-absuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. (Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD, I 18 KMRD-6b 06/05-N1378-2019, vom 04.10.2019)

## 13 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt per Schreiben vom 26.08.2019 mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung der neuzubauenden Gebäude ist eine Erweiterung unseres Netzes erforderlich.

Laut **NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH** (10.09.2019) befinden sich im räumlichen Geltungsbereich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Derzeit ist die Liegenschaft Bahnhofstraße 71 mit drei Hausanschlüssen an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Werden diese Anschlüsse nicht mehr benötigt, ist die Versorgungsleitung in der Bahnhofstraße kostenpflichtig zu trennen.

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund sind für die Planungen bitte die Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads anzufordern.

Die **Syna GmbH** teilt per Schreiben vom 27.09.2019 mit, dass unter der Voraussetzung keine Bedenken angemeldet werden, dass die bestehenden und zukünftig geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Hingewiesen wird auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen, vor Beginn der Arbeiten sind die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Aus dem beiliegenden Plan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung und/oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an die Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

Unabhängig wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten dem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

## 14 Bergrecht

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird von der Bergaufsicht zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen (Regierungspräsidium Darmstadt, AZ.: III 31.2-61d 02/01, 10.1.2019)

## 15 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (§ 21 HDSchG).

## 16 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## 17 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

## 18 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes
- Altlasten
- Artenauswahl

## 19 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ing. Büro Weiss + Becker, Staufenberg (November 2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal (Januar 2019)
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf (Juli 2018)

## 20 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 21.07.2015, Bekanntmachung: 29.07.2015,

wdh. Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 07.02.2017, Bekanntmachung: 06.03.2017,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 26.08.2019 – 30.09.2019 (einschließlich),

Bekanntmachung: 15.08.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: 15.08.2019, Frist: 30.09.2019 (einschließlich)

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB: 11.01.2021 – 22.01.2021,

Bekanntmachung: 23.12.2020

Eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB: Anschreiben: 04.01.2021, Frist: 22.01.2021

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** 25.02.2021

aufgestellt:

aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0