

Öffentliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Firma Röhrig & Sohn plant die Verlagerung ihres Schrottplatzbetriebes vom derzeitigen Standort in der Saalburgstraße 41 in Neu-Anspach an einen neuen Standort südwestlich der Deponie Brandholz. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Standort wurde in der Sitzung am 11.05.2017 der vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ aufgestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 19.05.2022 den Entwurf und die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ beschlossen.

Parallel zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Abgrenzung des Planbereiches ist den nachfolgenden Übersichtskarten zu entnehmen (Anlagen).

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen liegt in der Zeit von

Montag, dem 07.06.2022 - einschl. Montag, dem 11.07.2022

im Rathaus Neu-Anspach, Bahnhofstraße 26, Zimmer 09 (Erdgeschoss), während der üblichen Dienststunden

montags, mittwochs, donnerstags	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
nachmittags	von 13:30 Uhr – 15:30 Uhr
dienstags	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
nachmittags	von 13:30 Uhr – 18:00 Uhr
freitags	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

öffentlich aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen telefonisch unter Rufnummer 06081-1025-6000 oder über Email an sarah.corell@neu-anspach.de Auskunft gegeben. Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift sowie online mit dem Formular zur Bürgerbeteiligung vorgebracht werden.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. Sie können auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach www.neu-anspach.de / Wirtschaft und Bauen sowie unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag (Stand 04/2022) sind folgende Unterlagen verfügbar, die umweltrelevante Informationen enthalten:

a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:

- Abwasserverband Oberes Usatal (27.04.2021): Hinweis darauf, dass das Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose noch nicht berücksichtigt sei, dass das Gebiet aber voraussichtlich nicht den Grenzwert anhebt. Gleichwohl wird ein gesonderter Schmutzfrachtnachweis empfohlen. Ferner bestehen Nachfragen zur geplanten Niederschlagswasserversorgung und des Anschlusses des geplanten Schmutzwasserkanals.
- BUND OV Usingen-Neu-Anspach (21.04.2021): Hinweis darauf, dass durch bauliche Maßnahmen eine mögliche Kontamination des Erdreichs vermieden werden muss und die Beleuchtung eingeschränkt werden sollte. Zudem werden einzelne artenschutzrechtliche Hinweise insb. zum Kuckuck vorgebracht.
- HessenMobil (23.04.2021): Hinweis darauf, dass es sich bei der Anbindung um eine Änderung der Straße i.S. des § 33 des Hessischen Straßengesetzes handelt und dass hierfür ein Verfahren erforderlich wird, HessenMobil keine Kosten übernimmt und für eine abschließende Stellungnahme ein Schleppkurvennachweis für den Knotenpunktbereich K 723/Deponiestraße von ab- und einbiegenden EU-Sattelzügen (Sattelschleppern) erforderlich wird.
- Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (10.04.2021): Hinweis darauf, dass durch bauliche Maßnahmen eine Kontamination des Erdreichs vermieden werden muss und die Beleuchtung eingeschränkt werden sollte. Zudem werden einzelne artenschutzrechtliche Hinweise insb. zur Feldlerche und zur Zaun- bzw. Waldeidechse sowie Vorschläge zur Kompensation vorgebracht.
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (21.04.2021):
FB Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung: Hinweise auf einen möglichen Verzicht auf die Verrohrung des Wegseitengrabens und auf grelle Fassadenfarben. Das Entwässerungskonzept sei vorzulegen, die geplante Kompensation zu konkretisieren, eine mögliche Kontamination des Erdreichs ist zu vermeiden. Zudem Hinweise zur Beleuchtung, zum Artenschutz hinsichtlich erhobener Arten und zu Schutzvorkehrungen, zur Maßnahmenbeschreibung der geplanten CEF-Maßnahme für die Feldlerche sowie weitergehende Hinweise zum Schutz des Baumbestandes und zur Durchführung von geplanten Anpflanzungsmaßnahmen.
Fachbereich Ländlicher Raum: Hinweis auf das Erfordernis der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP), Bedauern über die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Planung und Anregung, die naturschutzfachliche Kompensation ohne Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen durchzuführen. Die artenschutzrechtliche Kompensation soll mit den Bewirtschaftern abgestimmt und vertraglich gesichert werden.
Bauaufsicht: Hinweis auf eine Konkretisierung der Nutzungsmatrix.
Fachbereich Wasser- und Bodenschutz: Keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung, Hinweis zur Darstellung der Trinkwassersubstitution.
Fachbereich Brandschutz und Katastrophenschutz: Hinweise zur erforderlichen Löschwasserversorgung und -management sowie zur Berücksichtigung der Vorgaben für den Brandschutz und die Feuerwehr.
- Regionalverband Frankfurt RheinMain (24.03,08.04.,14.04): Hinweis auf den Stand des Änderungsverfahrens zum RegFNP, Bitte um Vorlage einer avifaunistischen Bestandskarte sowie Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Betrachtungen,
- Regierungspräsidium Darmstadt (28.04.2022):
Raumordnung: Redaktionelle Hinweise zur Begründung, sonst aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Zur Kompensation sollten nach Möglichkeit keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.
Naturschutz und Landschaftspflege: Hinweis darauf, dass die geplante CEF-Maßnahme für die Feldlerche im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte sowie zur Bilanzierung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Eine Zusatzbewertung für das Landschaftsbild soll erstellt werden.
Grundwasser: Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.
Bodenschutz: Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind keine bekannt.
Vorsorgender Bodenschutz: Keine Anmerkungen.
Oberflächengewässer: keine grundsätzlichen Bedenken zur Bebauung.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz: Hinweis darauf, dass zum Vorentwurf noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, weil in der Begründung noch unterschiedliche Varianten diskutiert werden. Bitte um Vorlage der Konzeptstudie zum Bebauungsplan.

Abfallwirtschaft: keine Bedenken, Hinweise auf die Regelungen im Merkblatt Entsorgung von Bauabfällen.

Immissionsschutz: Der vorgelegte Bebauungsplan wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas betrachtet und das schalltechnische Gutachten auf Plausibilität geprüft. Es bestehen keine Bedenken.

Bergaufsicht: Es stehen dem Vorhaben keine Sachverhalte entgegen.

- Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (08.04.2022): Es gibt keinen begründeten Verdacht zum Auffinden von Bombenblindgängern.
- Syna: Keine Bedenken, sofern die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Hinweis darauf, dass die Anlage einer kundeneigenen Transformatorenstation (Flächenbedarf rd. 25 m²) erforderlich wird.

b) Weitere umweltrelevante Informationen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (04/2022): Für das Plangebiet erfolgte im Jahr 2019 eine systematische Erfassung der Reptilien, der Vogelwelt sowie der streng geschützten Haselmaus. Im Ergebnis sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die im Gebiet lebenden und umzusetzenden Reptilien sowie die Feldlerche (CEF-Maßnahme (M1)) vorzusehen.
- Zusatzbewertung Landschaftsbild (04/2022): Da die Entwicklung der Betriebsstätte möglicherweise zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen wird, wurde eine Zusatzbewertung Landschaftsbild vorgenommen. Die Bewertungen und Berechnungen nach diesem Verfahren kommen zu einem Defizit, das zusätzlich für den Wert des Landschaftsbildes in der Bilanzierung anzusetzen ist.
- Schalltechnische Untersuchung (03/2020): Die Schallgutachter hatten die zu erwartende Geräuschbelastung durch die Firma Röhrig am neuen Standort in der Umgebung zu untersuchen. Die Immissionsorte und die einzuhaltenden Richtwerte nach TA Lärm bzw. die zulässigen Richtwertanteile für das Vorhaben wurden mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, abgestimmt. Im Ergebnis sind hier keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Norbert Fischer-Schlemm (03/2019) und Schleppkurvennachweis (05/2021): Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des verlagerten Betriebs der Fa. Röhrig zu ermitteln und den Anschlussknotenpunkt der Deponiestraße an die K723 auf seine Kapazität (Leistungsfähigkeit) hin zu überprüfen. Ergänzend zu der Verkehrsuntersuchung wurden die Fahrkurven (Schleppkurven) von ab- und einbiegenden EU-Sattelzügen (Sattelschleppern) dargestellt und erläutert. Die dargelegten Fahrkurven (Schleppkurven) im Bereich des Knotenpunkts K723 / Deponiestraße weisen nach, dass dort die Verkehrssicherheit nach der aufgezeigten Umgestaltung gewährleistet ist. Das Gutachten ist die Grundlage der Straßenplanung.
- Geotechnischer Bericht (06/2019): Das Gutachten beinhaltet im Wesentlichen eine baugrundtechnische Bewertung des Untergrundes einschließlich der hierzu notwendigen Erkundungen, Beprobungen und deklarationsanalytischen Analysen von potentiell anfallenden Aushubböden.
- Konzeptstudie Entwässerung (02/2021, Fortschreibung 03/2022): Die Konzeptstudie beschreibt die in Bezug auf die Entwässerung unterschiedlich zu behandelnden Geländeoberflächen (Grüngürtel, Dachflächen, Hofflächen) sowie die Gebäudeentwässerung. Gemäß Abstimmung mit dem Deponiebetreiber wird die Entwässerungsleitung an den Schmutzwasserkanal der Deponie "Brandholz" angeschlossen und so das Schmutzwasser abgeführt.
- Straßenplanung zur Linksabbiegespur von der K 723 zur Rhein-Main-Deponie in der Gemarkung Neu-Anspach (12/2021): Gegenstand ist die Entwurfsplanung für eine Linksabbiegespur auf der K 723 auf der Grundlage des o.g. Verkehrsgutachtens.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 b BauGB das Büro PlanES, Elisabeth Schade, 35392 Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

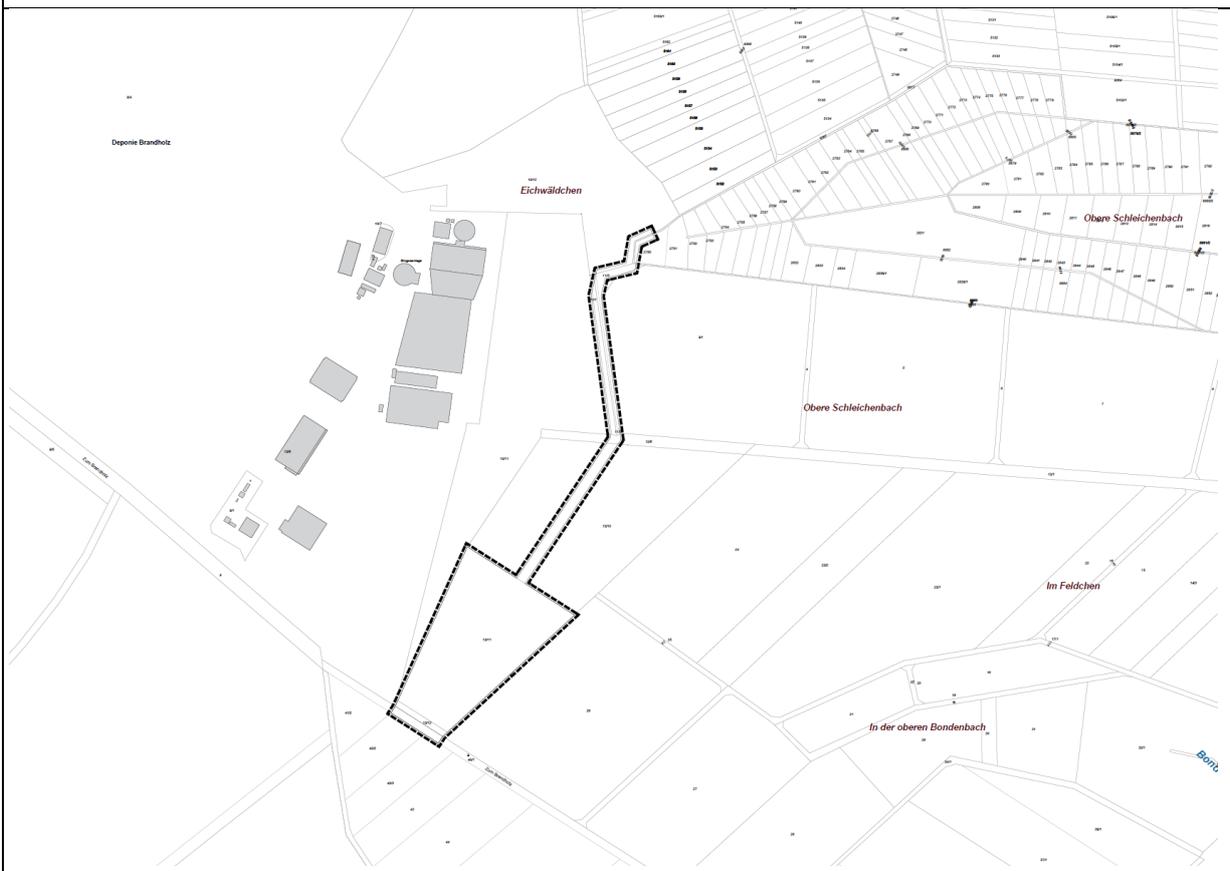
Neu-Anspach, 24.05.2022

Der Magistrat

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage 1:

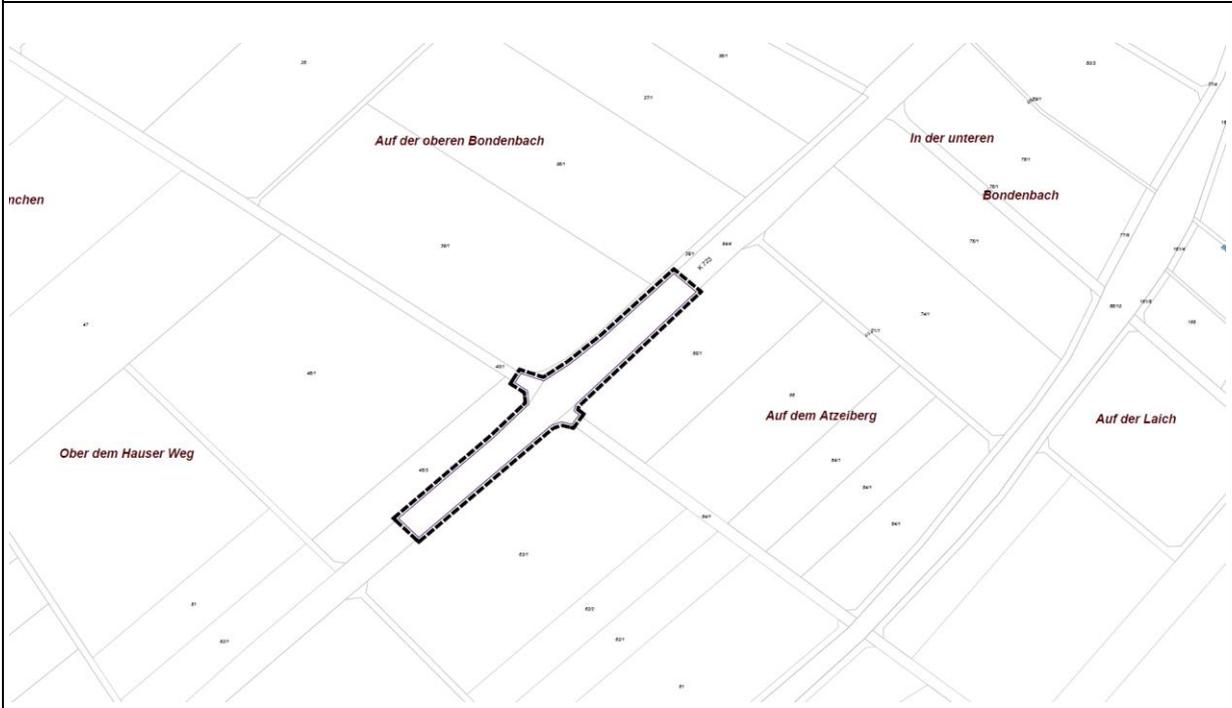
Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“
hier: Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung 1)



genordet, ohne Maßstab

Anlage 2:

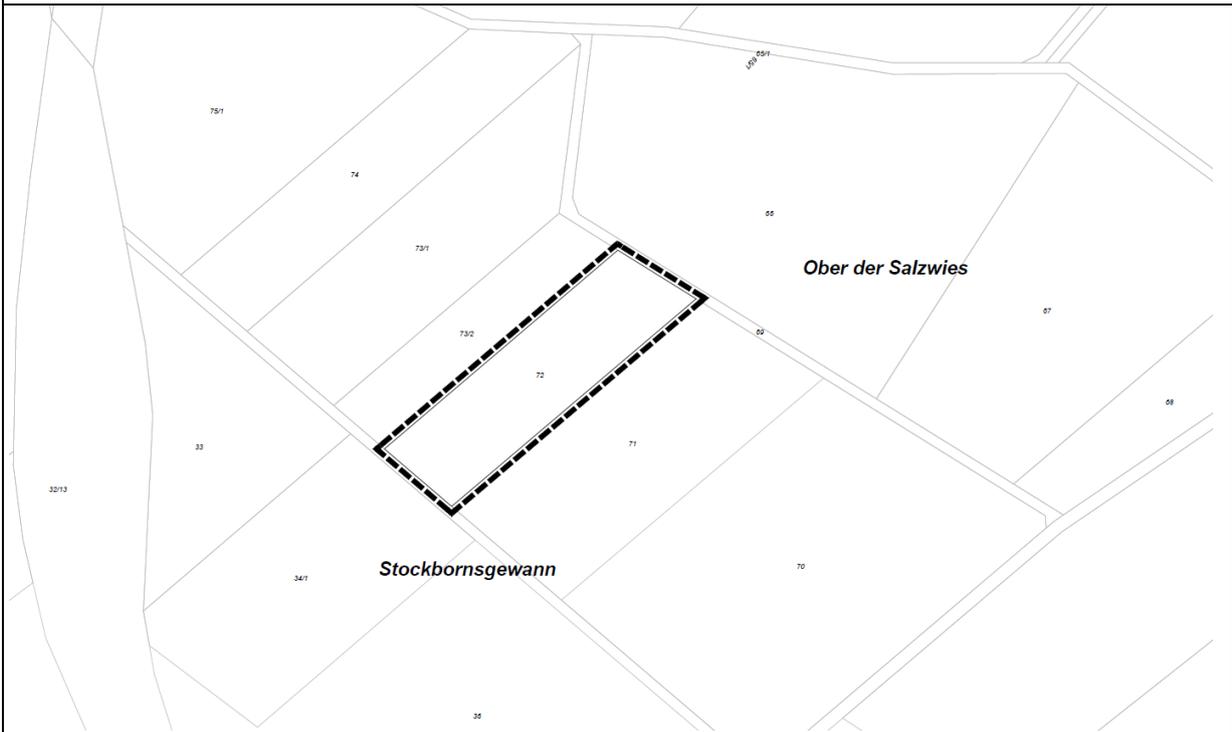
Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“
hier: Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung 2) – Anbindung an die K 723



genordet, ohne Maßstab

Anlage 3:

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“
hier: Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung 2) – Anbindung an die K 723



genordet, ohne Maßstab

Übersichtskarte – Lage der räumlichen Geltungsbereiche

