



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

12. Juni 2024

«Anrede»
«Vorname» «Nachname»
«Strasse»
«Postleitzahl» «Ort»

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Dienstag**, dem **18.06.2024**
um **20:00** Uhr

im Klubraum 1 + 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 30. Sitzung des Bauausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

T a g e s o r d n u n g

- 1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/29/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 17.04.2024**
- 2. Neuwahl der/ des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden**
- 3. Präsentation und Projektvorstellung "Pflegecampus Kleeblatt" für das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstücke 269/4 u. 450 „In der Us“**
- 4. Beratungspunkte**
 - 4.1 2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
1. Grundsatzbeschluss und Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
Vorlage: 114/2024
 - 4.2 2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.05.2023
2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB
Vorlage: 104/2024
 - 4.3 60-17-04 Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 121/2024
- 5. Mitteilungen des Magistrats**

- 5.1 Elektromobilität entlang der Taunusbahn; Aufbau und Betrieb eines Car- und Bikesharing-Angebots in Neu-Anspach
- Hier: Mitteilung zu Baubeginn und Inbetriebnahme
Vorlage: 123/2024

6. Anfragen und Anregungen

gez.
Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Protokoll

Nr. XIII/30/2024

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Dienstag, dem 18.06.2024

Sitzungsbeginn: 20:03 Uhr

Sitzungsende: 21:35 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Komma, Nicole

Kraft, Uwe

vertritt Herr Reinhard Gemander

Schirner, Andreas

Dr. Dr. Selzer, Dieter

Siats, Günter

von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bolz, Ulrike

Holm, Christian

Scheer, Cornelia

Schirner, Regina

Ziegele, Stefan

Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger

Scheer, Volker

Stempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Euler, Harry

vertritt Herr Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

Gebert-Dohrmann, Christiane

VII. Als Gäste

Wentz, Martin

Schuler, Gerald

Dörr, Jacqueline

Schade, Elisabeth

Baumbusch, Karl

Mullfingher, Jonas

VIII. Schriftführer

Weißbrod, Florian

vertritt Frau Katharina Bischoff

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Uwe Kraft bittet um gemeinsame Beratung der Topics 4.1 bis 4.3. Gegen die restliche Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/29/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 17.04.2024

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/29/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 17.04.2024 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

2. Neuwahl der/ des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler fragt in die Sitzungsrunde, ob es Vorschläge für die Wahl des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden gibt.

Das Bündnis 90/Die Grünen schlägt Andreas Schirner vor.

Guntram Löffler stellt fest, dass es keine weiteren Vorschläge zur Wahl gibt und fragt, ob eine geheime Wahl gewünscht ist. Dies wird mit NEIN beantwortet.

Beschluss

Es wird beschlossen, Andreas Schirner als stellvertretenden Ausschussvorsitzenden des Bauausschusses zu wählen.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

3. Präsentation und Projektvorstellung "Pflegecampus Kleeblatt" für das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstücke 269/4 u. 450 In der Us

Prof. Dr. Martin Wentz, Architekt, beginnt mit seinem Vortrag, Präsentation und Projektvorstellung „Pflegecampus Kleeblatt“ für das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstücke 269/4 u. 450 In der Us. Er sagt, dass sie sich momentan in der Leistungsphase 02 (dem Vorentwurf) befinden und dass noch nichts in Stein gemeißelt ist. Ein wichtiger Punkt ist die Aufstellung des Bebauungsplans. Dieser ist die Grundlage für das weitere Vorgehen.

Das Raumprogramm wird vorgestellt. In diesem werden unterschiedliche Funktionseinheiten dargestellt, die für den Pflegecampus benötigt werden.

Die erste Funktionseinheit ist die ambulante Pflege. Diese soll 2 Einheiten je 12 Zimmer umfassen. Die 12er-Einheit ist die optimale Einheitsgröße laut dem Träger, um die zu Pflegenden optimal zu betreuen.

Die zweite Funktionseinheit ist die klassische Pflege. Diese soll 4 Einheiten je 12 Zimmer umfassen.

Die dritte Funktionseinheit umfasst 30 Wohnungen für das betreute Wohnen. Hierfür gibt es zwei Wohnungstypen.

Typ 1 rollstuhlgerechtes Zimmer. Die Größe dieser Wohnung beträgt ca. 22,52 m² (Diele nicht mitgerechnet).

Typ 2 Standardzimmer (barrierefrei). Die Größe dieser Wohnung beträgt ca. 22,43 m² (Diele nicht mitgerechnet).

Die vierte Funktionseinheit ist für die Mitarbeiterwohnungen angedacht. Diese umfasst 6 Wohneinheiten.

Im Anschluss an das Raumprogramm werden der Lageplan sowie die einzelnen Geschossgrundrisse, Schnitte und Ansichten erläutert.

Zum Lageplan wurde Folgendes erläutert. Das Grundstück beläuft sich auf eine Größe von ca. 7.000 m² mit einem Baufeld von ca. 4.500 m². Das Gelände weist ein starkes Gefälle von 2,00 m bis 2,50 m von der L3270 in Richtung der Usa auf. Dies sind Schwäche und Stärke zugleich des vorhandenen Grundstücks. Die Stärke besteht in diesem Fall für die Andienung der Küche im KG. Durch das starke Gefälle ist die An- und Abfahrt für Lieferanten über den vorhandenen Wirtschaftsweg ohne Probleme möglich. Der Baukörper ist zum Gewerbegebiet hin geschlossen und öffnet sich zum Grün hin. Der Baukörper kommt einem Kamm gleich.

Die Wohn – und Pflegeunterbringung ist auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Seite im Gebäude untergebracht, um den Schallschutzanforderungen Genüge zu tun. Das Grundstück wird über die Zufahrt des EDEKA-Marktes erschlossen. Die Taunus Sparkasse befindet sich im vorderen Bereich des Gebäudes. Dort gibt es 12 Kfz-Stellplätze für die Taunus Sparkasse sowie für die Besucher des Pflegecampus.

Das Gebäude muss ca. 20,00 m Abstand zu der L3270 einhalten. In dieser Zone dürfen nur in bestimmten Bereichen Bäume oder ähnliches gepflanzt werden, um die Blickachsen der Ein – und Ausfahrt auf die L3270 zu gewährleisten.

Im Kellergeschoss werden weitere Kfz-Stellplätze sowie die Küche zur Versorgung des Pflegeheims untergebracht.

Das Erdgeschoss bietet Räumlichkeiten für den Kundenbereich der Taunus Sparkasse mit einem separaten Zugang. Die Pflegeeinrichtung wird über einen eigenen Eingang im Erdgeschoss erschlossen. Räumlichkeiten für einen Friseur, Nagelstudio, Verwaltung, Pflegezimmer für eine trägerorganisatorische ambulante Wohngemeinschaft und Gemeinschaftsräume sind dort angeordnet.

Im 1. Obergeschoss befinden sich Zimmer für die stationäre Pflege sowie Wohnungen für die Mitarbeiter. Die Zimmer, die nach Nordosten ausgerichtet sind (Richtung Heisterbachstraße), haben aus Schallschutzgründen eine vorgestellte Fassade, die als Wintergarten für die einzelnen Wohnungen genutzt werden soll.

Das 2. Obergeschoss beinhaltet eine externe Bürofläche von ca. 450 m² und Zimmer für die stationäre Pflege sowie das betreute Wohnen.

Das 3. Obergeschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet. Hierin soll das betreute Wohnen stattfinden sowie weiter separate Bürofläche entstehen.

Prof. Dr. Martin Wentz unterbricht den Vortrag, um Fragen zu beantworten.

Roland Höser möchte wissen, ob es in der Einrichtung Möglichkeiten zur Selbstversorgung gibt.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass es im Kellergeschoss eine Möglichkeit hierfür geben wird.

Andreas Schirner stellt die Frage, ob es für die Wohnungen Balkone geben wird.

Prof. Dr. Martin Wentz sagt, dass wenn die Baukosten es zulassen, besteht die Möglichkeit, die Wohnungen mit einem Balkon auszustatten.

Günter Siats möchte wissen, wie weit die Straße von dem Gebäude entfernt ist und ob das betreute Wohnen zur Miete angeboten wird oder ob diese Wohneinheiten später Eigentumswohnungen sind.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet darauf, dass die Straße 20,00 m von dem Gebäude entfernt liegt und dass die Wohnungen für das betreute Wohnen zur Miete da sind und nicht als Eigentumswohnungen zum Verkauf stehen. Er fügt in diesem Zug noch hinzu, dass in der 3. Zeile des Textes der Beschreibung zur Anlage die dort genannten 12 Wohneinheiten falsch seien. Es müsste auf 24 Wohneinheiten abgeändert werden.

Stefan Ziegele möchte wissen, ob die Wohneinheiten, die in Richtung des Verkehrskreisels und der Heisterbachstraße liegen, Probleme mit dem Schallschutz haben.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass auf den Schallschutz planerisch reagiert wurde. Die Wohneinheiten in diesem Bereich haben alle einen Wintergarten. Dieser Wintergarten dient als passiver Schallschutz (zweite Fassade). Somit werden alle an den Schallschutz gestellten Anforderungen erfüllt.

Stefan Ziegele verweist auf den aktiven Schallschutz und möchte wissen, was hierfür getan wird.

Karl Baumbusch vom TÜV Hessen erklärt, dass der aktive Schallschutz an dieser Stelle nicht zum Tragen kommt. Alle erforderlichen Werte, die für den Schallschutz relevant sind, werden eingehalten.

Uwe Kraft findet die Konzeption des Gebäudes zeitgemäß und gelungen. Er möchte wissen, ob die Stellplätze für das Bauvorhaben ausreichend sind und ob die Stellplatzsatzung eingehalten wird, da 108 Wohneinheiten,

die Taunus Sparkassen Filiale und Büroflächen später angeboten werden sollen und nur 12 Kfz-Stellplätze im EG und 30 Kfz-Stellplätze im KG vorgesehen sind.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass die einzelnen Nutzergruppen unterschiedliche Nutzungszeiten haben. Somit würde sich das Verkehrsaufkommen bezüglich Kfz-Stellplätze entzerren. Nicht jeder der 108 Wohneinheiten fährt ein Auto. 5 Stellplätze sollen als Carsharing Parkplätze mit E-Ladesäule ausgestattet werden. Bezüglich der Stellplatzsatzung muss ein Teil der Stellplätze abgelöst werden.

Andreas Schirmer gibt wieder, dass das Carsharing Konzept in der heutigen Situation nicht aufgehen wird. Die Leute wollen ihr Auto behalten und nicht abgeben, wenn sie in eine solche Einrichtung einziehen. In 30 Jahren könnte so ein Konzept vielleicht funktionieren.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass es einen Wandel geben muss. Fahrradstellplätze wird es auch geben. Diese sollen dann auch mit Ladestationen ausgestattet sein.

Roland Höser fragt, wieso man das Gebäude nicht näher an die Straße schieben kann, um mehr Stellplätze auf dem Grundstück zu generieren.

Prof. Dr. Martin Wentz erklärt, dass dies nicht möglich ist. Die 20,00 m von der Straße bis zu dem Gebäude ist eine Bauverbotszone, die Hessen Mobil vorgegeben hat. Die Stadt kann hieran nichts ändern. Das liegt an dem Ortsdurchgangstein, dieser markiert den Bereich der Zuständigkeit zwischen der Stadt Neu-Anspach und Hessen Mobil.

Jonas Mulfinger möchte den Wirtschaftsweg Richtung Westerfeld erläutert bekommen.

Prof. Dr. Martin Wentz sagt, dass dieser Wirtschaftsweg ebenfalls nicht überbaut werden darf. Unter diesem befindet sich die Gasleitung der Mainova. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist unproblematisch. Der Weg muss in den neuen B-Plan mit aufgenommen werden.

Jonas Mulfinger fragt, was mit dem Fuß- und Radweg von Westerfeld nach Anspach sei.

Bürgermeister Birger Strutz erklärt, dass eine Anbindung durch Hessen Mobil derzeit nicht möglich ist. Man muss sich in Geduld üben. Einen neuen Versuch, den Fuß- und Radweg zu verbessern, kann man starten, wenn Westerfeld West begonnen hat. Dann hätte man eventuell eine Chance, die Situation zu verbessern.

Günter Siats möchte wissen, wie die Menschen zu dem Wirtschaftsweg Richtung Westerfeld kommen.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass dies über die zentrale Zufahrt möglich sei.

Ulrike Bolz stellt die Frage, ob das Dach mit einer PV-Anlage bestückt wird und ob eine Dachbegrünung vorgesehen ist.

Prof. Dr. Martin Wentz bestätigt, dass eine PV-Anlage sowie eine Dachbegrünung vorgesehen sind. Wie groß die PV-Anlage dann aber später ausfallen wird, müsste ein Fachplaner im weiteren Planungsverlauf ermitteln.

Harry Euler (Seniorenbeirat) möchte wissen, was für die Überquerung der Straße getan wird, um die angrenzenden Gebiete für Fußgänger zu erschließen.

Bürgermeister Birger Strutz sagt, dass es in 150 m Entfernung eine Fußgängerampel gibt, die zum Überqueren der Straße genutzt werden kann.

Prof. Dr. Martin Wentz sagt, dass eine Möglichkeit zum Überqueren der Straße mit diesem Projekt nicht gelöst werden kann.

Thomas Jäger möchte wissen, wieso die Attika des Gebäudes so hoch ist und ob sich an der Höhe der Attika noch was ändert.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass dies die finale Höhe der Attika sei und sie nicht höher wird. Die Attika ist 90 cm hoch, um die PV-Module zu verstecken.

Prof. Dr. Martin Wentz fährt mit seinem Vortrag fort und erläutert den Schnitt. Er verweist auf die Aufbauhöhen von 1,10 m im Bereich zwischen den Gebäudeteilen. Diese reicht aus, um dort auch Bäume oder größere Büsche anzupflanzen zu können.

Christian Holm fragt, ob die Kühlung der Serverräume der Taunus Sparkasse in der Planung berücksichtigt wurden und ausreichend dimensioniert sind. Dies sollte nicht vergessen gehen.

Prof. Dr. Martin Wentz verweist an den späteren Fachplaner. Dieser wird zu gegebener Zeit die genauen Berechnungen vornehmen und kann dann eine genauere Aussage hierzu treffen.

Thomas Jäger möchte wissen, ob man den 20 m Abstand zur Straße hin ebenfalls nutzen kann.

Prof. Dr. Martin Wentz erklärt, dass dies in der Planung vorgesehen ist. Es soll in diesem Außenbereich ein kleiner Park angelegt werden.

Stefen Ziegele fragt, ob auch eine Schallmessung durch den TÜV Hessen gemacht wird.

Karl Baumbusch vom TÜV Hessen sagt, dass bereits eine Schallmessung durchgeführt wurde.

Prof. Dr. Martin Wentz beendet seinen Vortrag und sagt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan benötigt wird. Ein urbanes Gebiet oder Mischgebiet kommen für dieses Projekt nicht infrage.

4. Beratungspunkte

4.1 2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ 1. Grundsatzbeschluss und Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB Vorlage: 114/2024

Günter Siats sagt, dass sie den Beratungspunkt nochmal innerhalb der eigenen Fraktion besprechen möchten. Wenn jetzt abgestimmt werden soll, werden sie sich enthalten.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den an den Magistrat der Stadt Neu-Anspach am 05.04.2024 gerichteten Antrag der Taunus Sparkasse zur Einleitung eines Satzungsverfahrens zwecks Grundstücksentwicklung „Pflegecampus Kleeblatt“ mit einer Nutzungsmischung aus Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet zur Kenntnis zu nehmen.
2. grundsätzlich für eine Entwicklung des Grundstücks analog Vorhabenbeschreibung auszusprechen.
3. sich für die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu entscheiden.
4. sich für ein Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan zzgl. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) im Regelverfahren auszusprechen.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

4.2 2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.05.2023 2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB Vorlage: 104/2024

Günter Siats sagt, dass sie den Beratungspunkt nochmal innerhalb der eigenen Fraktion besprechen möchten. Wenn jetzt abgestimmt werden soll, werden sie sich enthalten.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB im Stadtteil Anspach aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Pflegecampus Kleeblatt“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstück 269/4 und 450 sowie teilweise Flurstück 270/3.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der Nutzungsmischung als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet.

2. den Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023 durch den Aufstellungsbeschluss unter 1. zu ersetzen.
3. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.
4. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
5. einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRhein-Main beim Regionalverband zu stellen, wenn die Änderung gemäß Vorabstimmung mit dem Regionalverband für notwendig erachtet wird.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

4.3 60-17-04 Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 121/2024

Sandra Zunke möchte wissen, wie das Vergabeverfahren für die Grundstücke geregelt ist und ob dies über die Vergabekommission geregelt wird.

Bürgermeister Birger Strutz antwortet, dass die Grundstücke in privater Hand sind. Die Vergabekommission hat hier keinen Einfluss drauf.

Günter Siats fragt, ob nicht ein Teil der Grundstücke in städtischer Hand waren.

Bürgermeister Birger Strutz verneint dies.

Jonas Mulfinger sagt, dass die Arbeitsgruppe die Entwicklung in diesem Gebiet sehr begrüßt.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Westerfeld West“ 3. – 5. Bauabschnitt.
2. dass der Aufstellungsbeschluss unter 1. die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne „Westerfeld West“ 3 + 4 BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße) umfasst und erweitert.
3. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.
4. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
5. einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain beim Regionalverband zu stellen.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5. Mitteilungen des Magistrats

- 5.1 **Elektromobilität entlang der Taunusbahn; Aufbau und Betrieb eines Car- und Bikesharing-Angebots in Neu-Anspach**
- Hier: Mitteilung zu Baubeginn und Inbetriebnahme
Vorlage: 123/2024

Mitteilung:

Die Verwaltung teilt folgende Termine für die Umsetzung des o.g. Projekts mit.

Geplanter **Baubeginn**

- für den Standort am Bahnhof Neu-Anspach im Juli 2024
- für die Standorte Usinger Straße; Raiffeisenstraße; Bürgerhaus im August 2024

Geplante **Inbetriebnahme**

- für den Standort am Bahnhof Neu-Anspach frühestens Anfang August 2024
- für die Standorte Usinger Straße; Raiffeisenstraße; Bürgerhaus ab August/ September 2024

Die Einladung zur Eröffnung sowie dem Pressetermin wird zeitnah an die Stadtverordneten versendet.

6. Anfragen und Anregungen

6.1 Bahnhofstr. Parksituation

Roland Höser möchte wissen, wie die Parksituation auf der Bahnhofstraße Ecke Friedrich-Ebert-Straße gelöst werden kann. Die momentane Situation ist eine Zumutung. Die Bahnhofstraße ist ständig blockiert.

Regina Schirner möchte wissen, ob die Feuerwehr auf der Bahnhofstraße Ecke Friedrich-Ebert-Straße im Ernstfall durchkommt.

Antwort LB Sicherheit und Ordnung:

Die Fahrbahnrestbreite für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr ist auch bei beidseitigem Parken in der Bahnhofstraße ausreichend und es gab keine Vorfälle, bei dem die Durchfahrt für die Fahrzeuge der Rettungskräfte blockiert war. Die Parksituation ist aufgrund der dort neu ansässigen „Lebensmittelretter“ zu den Öffnungszeiten sehr angespannt. Die Stadtpolizei führt regelmäßige Kontrollen durch, um gegen ordnungswidriges Parken vorzugehen. Ergänzend plant die Straßenverkehrsbehörde im Bereich der Bahnhofstraße vor der Einmündung Friedrich-Ebert-Straße ein Haltverbot einzurichten sowie das bestehende Haltverbot in der Friedrich-Ebert-Straße zu verdeutlichen.

6.2 Usastraße Kontrolle Ordnungsamt

Roland Höser sagt, dass in der Usastraße vermehrt Leute wegen Falschparkens aufgeschrieben werden. Wieso wird dort verstärkt kontrolliert.

Antwort LB Sicherheit und Ordnung:

Die Usastraße wird im Rahmen der üblichen täglichen Streifen kontrolliert. Es gibt keine verstärkten Verkehrskontrollen.

6.3 Feldbergstraße 1 Verbleib des Feldwegs

Roland Höser fragt, was mit dem Weg an der Feldbergstraße 1 geschehen ist. Ursprünglich gab es dort einen 3 m breiten Weg entlang der Böschung, der der Stadt Neu-Anspach gehört.

Antwort der Verwaltung:

Die Frage wurde an den LB Technische Dienste & Landschaft weitergeleitet.

6.4 Nachtigallenweg Graben entlang des Fußwegs

Cornelia Scheer sagt, dass der Graben im Nachtigallenweg zu gewuchert ist. Sie möchte wissen, ob dieser wieder instand gesetzt werden kann.

Antwort der Verwaltung:

Die Frage wurde an den LB Technische Dienste & Landschaft weitergeleitet.

6.5 Sachstand Bauarbeiten Waldschwimmbad

Roland Höser möchte wissen, wieso die Bauarbeiten am Waldschwimmbad nicht weitergehen. Am Wetter kann es nicht liegen. Wie ist dort der Sachstand.

Antwort der Verwaltung:

Die Frage wurde an den LB Technische Dienste & Landschaft weitergeleitet.

Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Florian Weißbrod
Schriftführer



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 22.05.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/114/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.05.2024	
Bauausschuss	18.06.2024	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	

2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“

1. Grundsatzbeschluss und Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Sachdarstellung:

Die Taunus-Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit sechs Mitarbeiterwohnungen, 24 Zimmern für Tagespflege, 48 Zimmer für stationäre Pflege und 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 1.100 m² vor. Ein Vorentwurf hierfür wurde durch die Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG erstellt (vgl. Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Für das Vorhaben haben sich die Taunus-Sparkasse und DRK Hochtaunus zusammengeschlossen. Hierbei wird die Taunus-Sparkasse als Vorhabenträger und Bauherr auftreten, das DRK Hochtaunus als Betreiber des Pflegecampus Kleeblatt.

Für die Taunus-Sparkasse ist es von großer Bedeutung, zur Unterstützung ihrer Kunden und ihres Beratungsnetzes an einem gut erreichbaren Standort im Hochtaunus, in Neu-Anspach, eine moderne Filiale zu errichten, in der alle für die Kundenpflege erforderlichen Leistungen angeboten werden können. Darüber hinaus beabsichtigt die Taunus-Sparkasse einen geringen Anteil an zusätzlichem Büroraum in dem 2. Obergeschoss und dem Staffelgeschoss als Mietfläche zu errichten. Insgesamt wird dieser Gebäudeteil ca. 1.100 m² Bruttogrundfläche umfassen.

Das DRK Hochtaunus beabsichtigt an dem Standort eine moderne Anlage für die Betreuung und auch Pflege älterer Menschen zu betreiben. Hierfür wird im Bereich der Stadt Neu-Anspach eine große Nachfrage gesehen, die in den vorhandenen Einrichtungen nicht befriedet werden kann.

Das Nutzungskonzept für die geplante Anlage sieht die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 12 Zimmern für „trägerorganisierte ambulante Wohngemeinschaften“, 48 Zimmer für stationäre Pflege, 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie 6 Mitarbeiterwohnungen vor. Dabei ist es erforderlich, die beiden letzteren Wohnbereiche physisch von den Pflegebereichen zu trennen. Einschließlich der notwendigen Therapie- und Verwaltungsräume umfasst dieses Raumprogramm ca. 8.800 m² Bruttogrundfläche. Zu dieser Fläche kommen in einem Untergeschoss der Anlage noch Nebenräume für die Ver- und Entsorgung sowie für Stellplätze hinzu.

Die betroffenen Flächen Flur 4 Flst. Nr. 269/4 und 450 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 Abs. 4 BauGB). Betroffen hiervon ist die südlich angrenzende Wegeparzelle Flst. Nr. 270/ tlw. (hier: Wirtschaftsweg), die sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach befindet.

Der Umgriff des so begrenzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,74 ha.

Eine weitere im Entwurfsverfahren zu berücksichtigende Vorgabe ist der erforderliche Schutz der Pflegebereiche und der Wohnungen vor potenziellen Schallimmissionen aus dem nordöstlich liegenden Gewerbegebiet, dem südwestlichen Einzelhandel und dem Verkehrslärm (vgl. Anlage 3).

Seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach wurde in der Sitzung am 11.05.2023 bereits vorsorglich ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss bedarf gemeinsam mit der Beschlussfassung über den hiermit vorliegenden Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) einer Fortschreibung.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ ist die Festschreibung der o.g. Nutzungen als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet. Die geplante Nutzungsmischung ist in einer Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie bspw. das bestehende Gewerbegebiet (GE), nicht rechtssicher umzusetzen und soll aus diesem Grund über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us soll für den Teilbereich des Gewerbegebiets (Bereich B) geändert werden. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ werden für den betroffenen Teilgeltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us (2020) durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ ersetzt.

Die Stadt ist mit dem Antrag der Vorhabenträgerin aufgefordert, darüber zu entscheiden, ob sie ein Bebauungsplanverfahren betreiben möchte; eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens besteht indes nicht bzw. es besteht kein Anspruch seitens der Investorensseite auf einen bestimmten Inhalt der Entscheidung bzw. auf umgehende Aufstellung eines Bebauungsplans. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen besteht nach § 1 (3) S. 2 BauGB kein Anspruch und kann auch nicht vertraglich begründet werden.

Nach erfolgtem Grundsatzbeschluss erfolgt der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB. Die Stadtverordnetenversammlung möge einen Grundsatzbeschluss über das Vorhaben und somit über die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Regelverfahren treffen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den an den Magistrat der Stadt Neu-Anspach am 05.04.2024 gerichteten Antrag der Taunus Sparkasse zur Einleitung eines Satzungsverfahrens zwecks Grundstücksentwicklung „Pflegecampus Kleeblatt“ mit einer Nutzungsmischung aus Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet zur Kenntnis zu nehmen.
2. grundsätzlich für eine Entwicklung des Grundstücks analog Vorhabenbeschreibung auszusprechen.
3. sich für die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu entscheiden.
4. sich für ein Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan zzgl. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) im Regelverfahren auszusprechen.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

- Antrag der Taunus Sparkasse mit Anlagen (Anlage 1: Zusammenfassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung)

An den Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Herrn Bürgermeister Birger Strutz
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Jacqueline Dörr
Leiterin Asset-/Property Management
Ludwig-Erhard-Anlage 6+7
61352 Bad Homburg
Telefon: 06172 270 72801
Telefax: 06172 2708655
j.doerr@tsk.de

5. April 2024

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Strutz,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen hiermit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das nachfolgende Grundstück zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

Bauvorhaben: **Stadt Neu-Anspach**
 Entwicklung des „Pflegecampus Kleeblatt“

Baugrundstück: Gemarkung Westerfeld Flur 4, Flst. Nr. 269/4 sowie 450

Vorhabenträger: Taunus-Sparkasse

Eigentumsverhältnisse: Das Grundstück bestehend aus den Flurstücken Nr. 269/2 und 450 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Taunus Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung und die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen vor. Ein Vorentwurf hierfür wurde durch die Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bedarf hierfür einer Änderung. Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der o.g. Nutzungen als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet.

Seite 1 von 2

Das beantragte Bauvorhaben kann nur im Rahmen einer auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplanung realisiert werden. Wir bitten die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach gemäß § 12 BauGB um

- a. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Grundstück bestehend aus den Flurstücken 269/4 und 450.

Der Antragsteller ist entsprechend des bereits zwischen der Taunus Sparkasse und der Stadt Neu-Anspach abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages bereit,

- die Kosten zur Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich der Kosten für notwendige Gutachten sowie ggf. Bekanntmachungen zu übernehmen,
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch im Durchführungsvertrag zu bestimmenden Frist zu verpflichten.

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt Neu-Anspach das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn

- der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wurde.
- der Träger des Bauvorhabens ohne Zustimmung der Stadt wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist. Eine Präzisierung dieser Vereinbarungen soll im Durchführungsvertrag erfolgen.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt Neu-Anspach nicht geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen


Gerald Schuler


Jacqueline Dörr

Anlagen:

1 Kurzerläuterung zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Dipl.-Ing. Elisabeth Schade

2 Planung Pflegecampus und Bürogebäude

Seite 2 von 2

ANLAGE 1

Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplanvorhaben „Pflegecampus Kleeblatt“

(Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020))

Kurzerläuterung als Anlage für den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 25. März 2024

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Vorhaben.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planziel und Darstellung des Vorhabens	5
3.1	Städtebaulich/architektonisches Konzept	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Freiraumplanung	7
3.4	Städtebauliche Kennzahlen	7
4	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS 2010/RegFNP 2010)	8
4.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
4.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete.....	10
4.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
4.4.1	Topografie.....	10
4.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	10
4.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
5	Besitz und Eigentumsverhältnisse	10
6	Verfahren	11
7	Sonstige Belange	11
7.1	Verkehr.....	11
7.1.1	Motorisierter Individualverkehr.....	11
7.1.2	Anbindung an den ÖPNV	11
7.1.3	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz.....	11
7.2	Immissionsschutz.....	11
7.3	Umweltplanerische Belange.....	13
7.4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
7.4.1	Hochwasserschutz.....	14
7.4.2	Wasserversorgung.....	14
7.4.3	Grundwasserschutz	15
7.4.4	Schutz oberirdischer Gewässer.....	16
7.4.5	Abwasserbeseitigung.....	17
7.4.6	Abflussregelung	18
8	Altablagerungen und Altlasten	19
9	Kampfmittel	19
10	Denkmalschutz	19
11	Bodenordnung	20
12	Fernwärmeversorgung	20

1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Ausführungen sollen dazu dienen, den städtischen Gremien einen Projektüberblick im Hinblick auf die Beurteilung des Antrages auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu bieten.

1.1 Veranlassung und Vorhaben

Die Taunus-Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit sechs Mitarbeiterwohnungen, 24 Zimmern für Tagespflege, 48 Zimmer für stationäre Pflege und 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 1.100 m² vor. Ein Vorentwurf hierfür wurde durch die Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der o.g. Nutzungen als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet. Die geplante Nutzungsmischung ist in einer Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach hiesiger Auffassung nicht rechtssicher umzusetzen.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbe- sowie Verkehrslärm) sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Abb. 1: Auszug aus dem Stadtplan



Seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach wurde in der Sitzung am 11.05.2023 bereits vorsorglich ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss bedarf gemeinsam mit der Beschlussfassung über den hiermit vorliegenden Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) einer Fortschreibung.

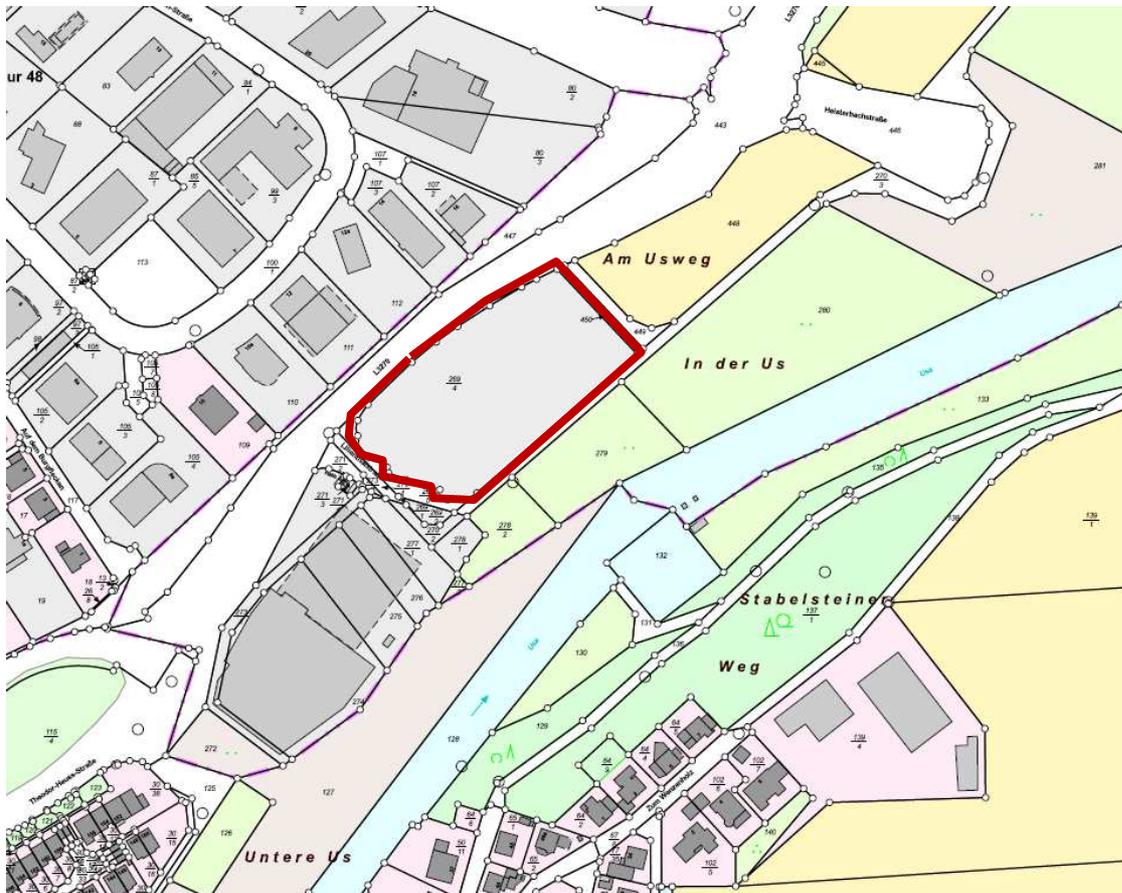
2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ umfasst die Flächen Flur 4 Flst. Nr. 269/4 und 450. Einbezogen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem die südlich angrenzende Wegeparzelle Flst. Nr. 270/3 tlw., da hier die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ erweitert werden soll. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Landesstraße L 3270 mit dem anschließenden Gewerbegebiet im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Burgweg“.
- Im Norden durch den Verlauf der Heisterbachstraße mit dem nördlich davon gelegenen Gewerbegebiet im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Kaltenborn 1. BA“.
- Im Südwesten durch den Verlauf der Lilienthalstraße mit dem anschließenden Gelände eines großen EDEKA-Einzelhandelsmarktes.
- Im Südosten durch landwirtschaftliche Flächen mit dem Verlauf des Gewässers USA.

Im Umgriff des so begrenzten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) umfasst eine Fläche von rund 7.370 m².

Abb. 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Abgrenzung des VEP)



Quelle: Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, geordnet, ohne Maßstab, Erstellt am 12.10.2023 und eigene Darstellung

Für dieses betrieblich erforderliche Flächenprogramm war es schwierig, ein geeignetes Grundstück im Innenbereich der Stadt Neu-Anspach für eine Alten- und Pflegeeinrichtung zu finden. Erst aus der Zusammenarbeit des DRK Hochtaunus mit der Taunus-Sparkasse wurde es möglich, ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die Alten- und Pflegeanlage zu entwickeln.

Das von der Taunus-Sparkasse für das Gesamtvorhaben von der Stadt Neu-Anspach erworbenen Grundstück liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us (2020)“, der eine Gewerbegebietsnutzung vorgibt. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von ca. 7.730 m², wovon das ausgewiesene Baufeld ca. 4.466 m² für eine 2-geschossige Bebauung umfasst. Für die vom Vorhabenträger vorgesehene Bebauung ist deshalb eine Änderung des geltenden Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung als auch der zulässigen Geschößzahl erforderlich. Einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach wie bereits erwähnt am 11. Mai 2023.

3.1 Städtebaulich/architektonisches Konzept

Die Architekten Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG haben in Abstimmung mit dem DRK Hochtaunus für das Bauvorhaben ein vorläufiges Raumbuch entwickelt, das für die erforderliche Vorplanung der Gebäude die Grundlage bildet.

Die erforderlichen Räume der trägerorganisierten ambulanten Wohngemeinschaften sowie der stationären Pflege wurden in sechs jeweils nahezu identische Raumgruppen zusammengefasst, sodass zur Erhöhung der Flexibilität des zukünftigen Betriebs diese beiden Nutzungstypen grundsätzlich auf der Ebene der Raumgruppen ohne viel Aufwand getauscht werden können. Jeweils zwei Raumgruppen liegen auf einem Geschoss. Von diesem Bereich getrennt erschlossen werden die betreuten Wohnungen sowie die Mitarbeiterwohnungen organisiert.

Eine weitere im Entwurfsverfahren zu berücksichtigende Vorgabe ist der erforderliche Schutz der Pflegebereiche und der Wohnungen vor potentiellen Schallimmissionen aus dem nordöstlich liegenden Gewerbegebiet, dem südwestlichen Einzelhandel und dem Verkehrslärm (siehe weiter unten).

Als optimiertes städtebauliches Konzept hat sich aus diesen Vorgaben ein Kammgebäude ergeben, dessen zum Gewerbegebiet orientierter Rücken die für den Betrieb der Wohngruppen und Pflegebereiche erforderlichen Büro- und Nebenräume aufnimmt, während die Räume der Wohngruppen und Pflegeräume weitgehend geschützt in dem mittleren östlichen Teilen der Kammstruktur nach Südosten ausgerichtet sind (Abbildung 4). Der dritte, südwestliche Teil des Kamms enthält im Erdgeschoss den öffentlich zugänglichen Empfangsbereich der Einrichtung sowie einen Veranstaltungsbereich und ein Café. In seinen Obergeschossen befinden sich die Wohnungen (siehe Abbildung 5 und Plananhang).

3.2 Erschließung

Die Erschließung der Gesamtanlage erfolgt von Südwesten über eine neu auszubildende Zufahrt gegenüber der Zufahrt zum Supermarkt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundstückszufahrt ist auf Grund der Topographie des Geländes nicht machbar und muss geändert werden. Über diese Zufahrt sind neben Fußgänger- und Radverkehr ausschließlich die Besucherparkplätze der Bankfiliale und der Alten- und Pflegeanlage zu erreichen. Die Ver- und Entsorgung der Anlage sowie die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiterinnen und Bewohner sollen unter Ausnutzung des Geländegefälles von Süden her über die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (hier: Wirtschaftsweg)“ durch

nahezu niveaugleiche Zufahrten in das Untergeschoss sichergestellt werden. Detaillierte Festsetzungen zu Stellplätzen erfolgen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.3 Freiraumplanung

Durch die Kammstruktur des Gebäudes werden im Wesentlichen drei Räume gebildet, die unterschiedlichen Nutzungen dienen. Darüber hinaus kann in Abstimmung mit Hessenmobil auf der großen, 20 Meter breite nordwestliche Abstandsfläche zur Bundesstraße eine Grünanlage angelegt werden, die (zumindest teilweise) auch von den Anwohnern der Alten- und Pflegeanlage genutzt werden kann.

- Der erste Innenbereich dient – wie geschildert – der verkehrlichen Erschließung sowohl der Bankfiliale, als auch Altenwohn- und Pflegeanlage. Neben den erforderlichen Gebäudezugängen, Fahrrad und Besucherstellplätzen ist im weiteren Planungsprozess für diese Fläche ein Begrünungskonzept zu entwickeln.
- Der mittlere und der östliche Innenhof werden als Gartenanlagen ausgebildet. Beide dienen den Bewohnern der Wohngemeinschaften als Freifläche, in der sie sich geschützt aufhalten und bewegen können.
- Die nördliche große Fläche zur Bundesstraße hin soll als Grünanlage angelegt werden. Hierfür ist entsprechend ein Freiflächenkonzept zu entwickeln, dass diese große Fläche stadträumlich möglichst weitgehend aufwertet.
- Die Flachdächer der Gebäude werden begrünt und mit Photovoltaikerelementen ausgerüstet. Die Fassaden der Gebäude erhalten eine erhöhte Attika, um die Sichtbarkeit dieser Anlagen zu begrenzen.

3.4 Städtebauliche Kennzahlen

- Die Grundstücksgröße beträgt ca. 7.370 m², das Baufeld auf dem Grundstück 4.466 m².
- Die oberirdische Bruttogrundfläche des Bürogebäudes umfasst ca. 1.100 m², die der Alten- und Pflegeanlage ca. 8.800 m². Diese Angaben können sich im weiteren Planungsprozess noch verändern.
- Die Unterbauung des Grundstücks liegt bei ca. 4.300 m².
- Es wird auf folgende Planungskennwerte abgezielt:
GFZ = ca. 1,2, GRZ I = ca. 0,5, GRZ II = 0,75

Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Baurecht für die oben beschriebenen Nutzungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen, und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird.

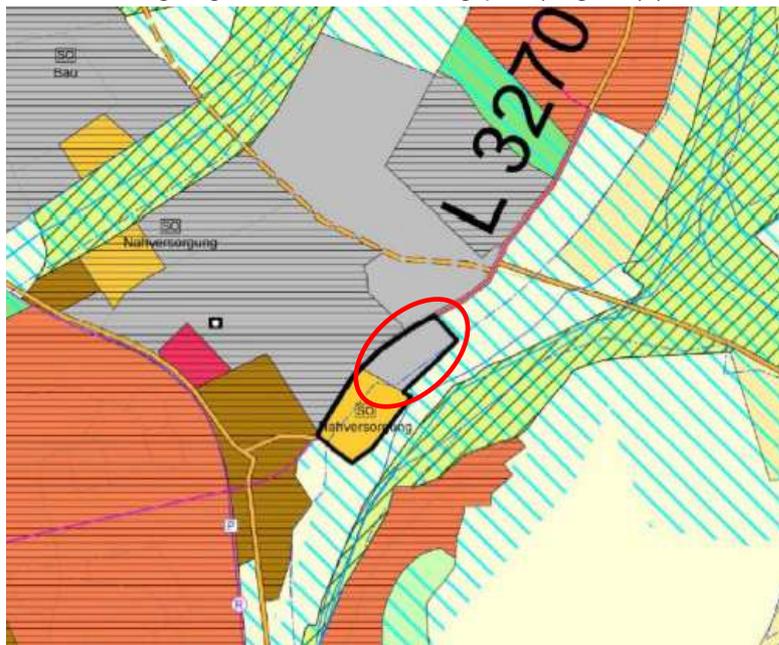
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS 2010/RegFNP 2010)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist für die Fläche eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ aus.

Abb. 4: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) (ohne Maßstab)



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, RegFNP-Änderung

Der im regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen - Planung dargestellte Bereich soll einer Bebauung durch den Pflegecampus Kleeblatt zugeführt werden. Eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans wird insofern voraussichtlich erforderlich.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich gibt es den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us von 2020.

Die Firma EDEKA beabsichtigte die Verlagerung des gegenwärtig im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ansässigen Lebensmittel- und Getränkemarkts in den Bereich nördlich der Theodor-Heuss-Straße sowie damit einhergehend die Vergrößerung des Gesamtverkaufsflächenumfangs von insgesamt rd. 900 m² auf künftig rd. 1.995 m². Wegen des auslaufenden Mietvertrags und, damit zusammenhängend, der Gefahr der Marktschließung wurde nach einem geeigneten Standort außerhalb der Gewerbegebiete gesucht. Es lag zudem im Interesse der Stadt Neu-Anspach, das bisherige Niveau zu halten und keinen Attraktivitätsverlust zu erleiden. Vorgesehen war daher die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit integriertem Getränkemarkt und ausreichendem Stellplatzangebot. Der südliche, zur Us orientierte Abschnitt wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dient u.a. der Kompensation des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs. (Bereich A - Vorhabenbezogen). Ergänzend hat die Stadt Neu-Anspach, im östlichen Teil ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO ausgewiesen (Bereich B).

Die Erschließung, sowie der Bau des Edeka-Marktes sind zwischenzeitlich umgesetzt und in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us soll nunmehr für den Teilbereich des Gewerbegebiets (Bereich B) erneut geändert werden. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ werden für den betroffenen Teilgeltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us (2020) durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Pflegecampus Kleeblatt ersetzt.

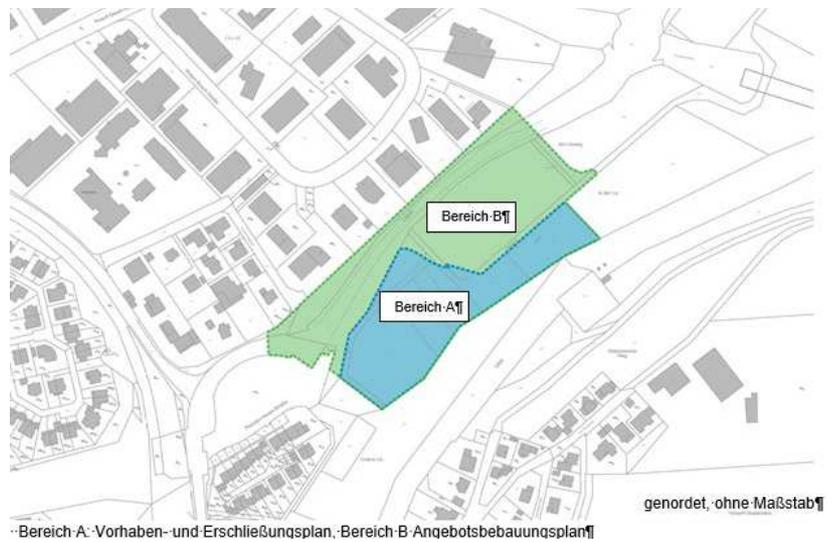


Abb. 5: Auszug aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Abb. 6: Auszug Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us (2020)



4.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG sind im Geltungsbereich nicht ausgebildet. Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten).

4.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

4.4.1 Topografie

Das Gelände ist hangig und fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 317m üNN auf ca. 309m üNN. Eine Vermessung liegt als Plangrundlage vor.

4.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ liegen überwiegend Grünland und sonstige landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Stadt Neu-Anspach liegt verkehrsgeographisch sehr günstig in einem Kranz gut ausgebauter Bundesstraßen ohne die bebauten Ortslagen zu berühren. Hierdurch bleibt Neu-Anspach weitgehend vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont. Durch das „Köpperner Tal“ oder von Bad Homburg über die Saalburgchaussee ist die Stadt in 15 Minuten über die Autobahn A 5 Kassel/Frankfurt oder die A 661 Oberursel-Egelsbach erreichbar. Von der Autobahn A 3 Köln-Wiesbaden, Abfahrt Bad Camberg, kommend, dauert es gut 20 Minuten bis Neu-Anspach.

Der nächste Anschluss an die Bundesautobahn 661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und ist über die B456 zu erreichen. Der Anschluss zur Bundesautobahn 5 befindet sich etwa in 15 Kilometer Entfernung. Die Strecke zur benachbarten Stadt Bad Homburg umfasst etwa 12 Kilometer, zum Flughafen Frankfurt am Main sind es etwa 35 Kilometer.

Der öffentliche Schienennahverkehr umfasst direkte Verbindungen nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandoberndorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Zudem ist die Verlängerung der S-Bahn S5 nach Usingen in Planung. Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitteln und Königstein im Taunus.

Das Plangebiet wird von Norden über die Theodor-Heuss-Straße (L 3270) angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m (Luftlinie) entfernt am Bahnhof Anspach. Eine neue Fußgängerquerung über die Theodor-Heuss-Straße und ein neuer Fußweg werden eingerichtet.

5 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 Abs. 4 BauGB). Betroffen hiervon ist die südlich angrenzende Wegeparzelle Flst. Nr. 270/tlw. (hier: Wirtschaftsweg), die sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach befindet.

6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) in einem 2-stufigen Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

7 Sonstige Belange

7.1 Verkehr

7.1.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über den im Rahmen des Vollzugs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans EDEKA und Gewerbegebiet In der US neu erstellten Anschluss an die Landesstraße. Ein weitergehender Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrten innerhalb der inneren Erschließung müssen auf Grund der topographischen Eigenschaften des Plangebiets für den Vollzug des geplanten „Pflegecampus Kleeblatt“ modifiziert werden. Die Nutzung der südöstlich des Grundstücks gelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist für die Erschließung des Vorhabens erforderlich.

Durch die Änderung der geplanten Nutzungen entstehen voraussichtlich keine unzulässigen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs der äußeren Erschließung.

7.1.2 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 400 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden, dort befindet sich die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle.

7.1.3 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand und wurde zum Plangebiet hin ausgebaut. Die fußläufige Erschließung des Pflegecampus Kleeblatt erfolgt über einen 2,50 m breiten Gehweg entlang des rechten Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße. Dieser endet vor der Zufahrt des „EDEKA“-Lebensmittelmarktes. Zur barrierefreien Erreichbarkeit des gegenüberliegenden Grundstücks ist eine ungesicherte Querungshilfe geplant. Der Gehweg wird links der L 3270 bis zum LSA-Knotenpunkt weitergeführt und so mit dem Fußwegnetz der Stadt Neu-Anspach verbunden. Die vorhandene Fußgängerfurt soll in diesem Zuge barrierefrei umgebaut werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP erfolgt zudem eine Aktualisierung der überörtlichen Fahrradrouten. Die Stadt Neu-Anspach hat hierzu eine Verlegung der überörtlichen Fahrradroute südlich der L3270 angemeldet, die im Kontext der Neuaufstellung geprüft wird.

7.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen u. a. die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbe sowie Verkehrslärm).

Bereits im Vorfeld des eigentlichen Aufstellungsverfahrens wurde von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH eine Schalltechnische Stellungnahme zur Einschätzung der aus Sicht des Immissionsschutzes zu berücksichtigenden Belange eingeholt¹.

Auf der Grundlage dieser Stellungnahme und der Erläuterung der schalltechnischen Belange wurde durch die Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG ein Bebauungskonzept mit dem Stand vom 13.03.2024 erarbeitet, welches die immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit der unterschiedlichen Nutzungen durch eine spezifische Anordnung der entsprechenden Räumlichkeiten und des Gebäudegrundrisses berücksichtigt. Der Freiflächenplan sowie die Grundrisse EG bis 3. OG (Staffelgeschoss) sind der Anlage (VEP) zu entnehmen.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde dann im Rahmen der Bauleitplanung von der Taunus Sparkasse mit der Untersuchung der Lärmimmissionen durch die benachbarten Gewerbegebiete bzw. den EDEKA-Einzelhandelsmarkt sowie durch den Straßenverkehr auf den an-grenzenden Hauptverkehrsstraßen beauftragt, welche auf die verschiedenen Bereiche des Planvorhabens einwirken. In das entsprechende Berechnungsmodell wurde hierbei das geplante **optimierte Bebauungskonzept mit dem Stand 13.03.2024** eingestellt werden, um die Lärmeinwirkungen auf die verschiedenen Bereiche unter Berücksichtigung der Abschirmwirkungen durch den Baukörper selbst detailliert darstellen zu können.

Aus den Ergebnissen wurden neben der bereits vorgenommenen Ausrichtung der besonders schutzbedürftigen Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen konform mit den Anforderungen an die Raumnutzung ermittelt und die entsprechenden Vorschläge für deren textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB ausgearbeitet.

Der Gutachter beschreibt die Aufgabenstellung sowie die Situation wie folgt:

Nach der vorliegenden Projektbeschreibung wurde die stationäre Pflegeeinrichtung Hochtaunusstift im Jahr 2020 aufgrund diverser Mängel am Gebäude geschlossen. Betreiber war zuletzt der DRK Kreisverband Hochtaunus e.V., der die dort lebenden Senioren bis zur Schließung der Einrichtung betreute. Aufgrund des großen Bedarfs an stationären Pflegeplätzen in dieser Region soll jetzt ein Neubau geplant werden.

Die Taunus Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 6 Mitarbeiterwohnungen, 12 Zimmern für die Tagespflege, 48 Zimmer für die stationäre Pflege und 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 1.000 m² vor.

¹ G U T A C H T E N, Nr. T 6237 im Rahmen des Bebauungsplanvorhabens „Pflegecampus Kleeblatt“ in Neu-Anspach: Untersuchung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr sowie die Ausarbeitung passiver Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Bebauungsentwurfes, Stand 13.03.2024, TÜV Hessen, Stand: 15.03.2024

Zur Herstellung der planerischen Voraussetzungen soll die nordöstliche GE-Fläche in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festschreibung der o.g. Nutzungen umgewidmet werden, um die geplante Nutzungsmischung rechtssicher umsetzen zu können.

*Die Lage des vorgesehenen Geltungsbereiches mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha und dessen Umgebung ist der Abb. 1 [des Gutachtens] zu entnehmen; in der Anlage 1 [des Gutachtens] im Maßstab 1: 3.000 mit hinterlegtem Luftbild sind die **Baugrenzen** des neuen Plangebietes dargestellt, welche mit den ursprünglichen des nördlichen Teiles des o. a. Ursprungsplan übereinstimmen.*

Die Ergebnisse einschließlich einer Würdigung der Schutzbedürftigkeit nach den einschlägigen Kriterien des Planungs- und Immissionsschutzrechts werden in dem diesem Antrag als Anlage 3 beiliegenden Gutachten vorgestellt.

Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu folgendem Fazit:

Insgesamt kann bei der Umsetzung der baulichen Anforderungen davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Pflegecampus Kleeblatt“ der Stadt Neu-Anspach adäquate Verhältnisse realisieren lassen, welche den Erfordernissen an eine derartige Einrichtung mit Büronutzung sowie Wohn- und Pflegeheimen in einem entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerecht werden.

Hinsichtlich der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen wird auf das ausführliche Kapitel 6 verwiesen; der Textvorschlag für deren Festsetzung im Bebauungsplan kann dem Kapitel 7 des Gutachtens entnommen werden.

Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm sind in erster Linie von den angenommenen Frequentierungen abhängig. Eine Änderung der angenommenen Frequentierung um +/- 25 % hat eine Änderung der Beurteilungspegel um ca. +/- 1 dB(A), eine Verdopplung oder Halbierung um ca. +/- 3 dB(A) zur Folge.

Die Berechnungen hinsichtlich der gewerblichen Lärmimmissionen können auf Grund der gewählten Emissionsansätze als Maximalbetrachtung angesehen werden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung finden Eingang in die anschließende Bauleitplanung.

7.3 Umweltplanerische Belange

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) wurden ein Umweltbericht und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Somit wurden alle Umweltbelange für das bestehende Planungsrecht betrachtet und abgewogen. Für eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans sind demnach nur Aspekte zu betrachten, die von der ursprünglichen Bauleitplanung abweichen und eine Relevanz für natur- und artenschutzrechtliche Belange entfalten.

Im vorliegenden Fall sind somit aufgrund der Kubatur und Höhenentwicklung insbesondere die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und eine mögliche Beeinträchtigung von Tieren, die empfindlich für Kulissenwirkungen sind (z.B. Feldlerche), im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten. Damit eng verknüpft ist auch die Thematik der vom geplanten Gebäude ausgehenden Lichtemissionen, welche im Bauleitplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen ist.

Eine zusätzliche Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Fläche ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Wassermanagementkonzepts bereits auf planerischer Ebene zu vermeiden.

7.4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan modifiziert hier ausschließlich bestehendes Planungsrecht. Die Belange der Wasserwirtschaft sowie der Ver- und Entsorgung etc. werden durch die hier vorbereiteten Änderungen nicht berührt. Hier wird auf die Ausführungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die zugrundeliegenden Abwägungsentscheidungen verwiesen.

Angemerkt sei zudem, dass die den Eingriff- sowie die Versiegelung bestimmende Grundflächenzahl (GRZ) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit $GRZ = 0,5$ niedriger festgesetzt ist als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Ungeachtet dessen erfolgt, soweit in diesem Planungsstand möglich, eine Betrachtung gemäß des Leitfadens zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Stand 08/2023):

7.4.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Neu-Anspach. Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebiets gegeben.

Bedarfsermittlung

Für das geplante Baugebiet wird im Zuge der Entwurfsplanung der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) auch unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen und des Klimawandels ermittelt.

Wassersparnachweis

Der Bebauungsplan wird eine Brauchwassernutzung festsetzen. Durch die Verwendung von Zisternenwasser zum Beispiel für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung kann Trinkwasser eingespart werden.

7.4.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Auch der festgesetzte Grünflächenanteil auf den Grundstücken, den Ausschluss von Schottergärten, Folien und Vlies sowie die Brauchwassernutzung dient indirekt dem Schutz des Grundwassers. Ausgenommen von der Vorgabe der wasserdurchlässigen Befestigung sind die Bereiche, die durch (Tief-)Garagengeschosse unterbaut sind.

Zum gegenwärtigen Planstand gibt es insofern keinen Anhaltspunkt dafür, dass das Vorhaben das Grundwasser weder qualitativ noch quantitativ beeinträchtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und somit die Grundwasserneubildung zu unterstützen insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen. Ausgenommen von der Vorgabe der wasserdurchlässigen Befestigung sind die Bereiche, die durch (Tief-)Garagengeschosse unterbaut sind.

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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten insgesamt die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die Fundstellen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stadt Neu-Anspach wird für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ebenfalls von der Satzungsermächtigung des Hessischen Wassergesetzes Gebrauch machen. Es wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße 6 m³ zu sammeln und auch Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder Toilet-

tenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Im Zuge der Erschließungsplanung wurden punktuelle Baugrunduntersuchungen zwischen 4,25 m und 5,80 m Tiefe durchgeführt. Die Bohrungen erfolgten im Mai 2018, auf Grundwasser traf man hierbei nicht.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

Bauwerke im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Tiefgaragen, Unterkellerung, Erschließung und Leitungsführung) 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. Angemerkt sei jedoch, dass, wie oben bereits erwähnt, bei den im Zuge der Baugrunduntersuchungen (2018) durchgeführten Bohrungen zwischen 4,25 m und 5,80 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen wurde.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

7.4.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

Gewässerentwicklungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen in, an über und unter Gewässern einschließlich des Bereichs bis zur Böschungsoberkante (z.B. Brücken, Durchlässe oder unterirdische Querungen)

7.4.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2020 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 Umweltbericht wird verwiesen.

Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ 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.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- es möglich ist, das anfallende Abwasser über einen Anschluss an eine öffentliche Kanalisation einer kommunalen Kläranlage, die eine ausreichende stoffliche und hydraulische Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des zusätzlichen Abwassers aufweist, zugeführt und dort nach den wasserrechtlichen Anforderungen behandelt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen (§ 60 Abs. 1 WHG),
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer (erlaubnispflichtiger Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 8 und 57 Abs. 1 WHG) die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist, und die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften (Immissionsbetrachtung) und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert wird, um den natürlichen, örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, oder wenn im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Planung berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasseranlagen wurden im Zuge der Erschließungsplanung für die Angebotsplanung dimensioniert. Das Baugrundstück wird an die städtische Kanalisation innerhalb der Erschließungsstraße angeschlossen.

Das Sondergebiet (Nahversorgungsmarkt EDEKA) schließt am bestehenden Anschluss als Hausanschlussleitung an. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Im Zuge von Neuanschlüssen sind vom Grundstückseigentümer jeweils Revisionsschächte zu erstellen.

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung wurde vorab eine Überrechnung der relevanten Netzparameter durch den Abwasserverband Oberes Ustal durchgeführt. Hieraus ging hervor, dass durch den Neuanschluss keine Grenzwerte überschritten werden.

Die weitere Entwässerungsplanung ist mit der für das Einzugsgebiet der Kläranlage Kransberg zuständigen oberen Wasserbehörde abzustimmen.

Es wird davon ausgegangen, dass die o.g. Aussagen auch für die nun erfolgende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans heranzuziehen sind.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG. Die Erschließungsplanung wird gegenwärtig erstellt. Weitergehende Aussagen erfolgen im weiteren Planverfahren.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Um die Abwasseranlagen (Kanalnetz und Kläranlage) zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Satzung integriert, die regelt, dass im Plangebiet Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden (hier: Zisternen).

Versickerung des Niederschlagswassers

In neuen Baugebieten soll Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen zur Erhöhung der Grundwasserneubildung ortsnah versickert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und somit die Grundwasserneubildung zu unterstützen insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen. Ausgenommen von der Vorgabe der wasserdurchlässigen Befestigung sind die Bereiche, die durch (Tief-)Garagengeschosse unterbaut sind.

Weitergehende Aussagen erfolgen im weiteren Planverfahren.

Entwässerung im Trennsystem

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Für jedes Grundstück sind separate Anschlüsse zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich.

7.4.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Das geplante Vorhaben sieht Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl im Innen- als auch im Außenbereich (Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünungen, vor. Die dann noch verbleibende Niederschlagsmenge soll gewässerökologisch verträglich und ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Gewässers (ggf. gedrosselt) abzuleiten.

Abflussverhältnisse im Gewässer

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

Hochwasserschutz

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

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

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, Vorgärten). Angemerkt sei zudem, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) festsetzen wird, als der rechtskräftige Bebauungsplan.

8 Altablagerungen und Altlasten

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

9 Kampfmittel

Über die bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

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

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

10 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).

11 Bodenordnung

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

12 Fernwärmeversorgung

Bereits im Zusammenhang mit der Ausweisung der nördlich gelegenen Gewerbegebiete Am Kellerborn 1. und 2. BA hat die Stadt nach Möglichkeiten gesucht, die zukünftige Wärmeversorgung durch den Einsatz erneuerbarer Energien zu sichern. Im Gewerbegebiet Am Kellerborn 1. BA wurde nach einer Machbarkeitsstudie die Nahwärmeversorgung mit einer Holzhackschnitzelbefeuerungsanlage aufgebaut. Die Stadtwerke sind als kommunaler Eigenbetrieb die Betreiber. Das zentrale Holzheizwerk steht im Bereich Gewerbegebiet Am Kellerborn 1. BA, Ecke Daimlerstraße/Heisterbachstraße. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Über die Bereitstellung günstiger Wärme an die Gewerbetreibenden leistet die Stadt mit der zentralen Wärmeversorgung auf der Basis von Holz einen aktiven Beitrag zum Ressourcen- und Klimaschutz. Die Fernwärmeversorgung schafft einen Weg in eine unabhängige Energieversorgung und stärkt die regionale Wertschöpfung.

13 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten.

14 Erschließung, Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger bzw. dem Eigentümer wird mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu der Gestaltung und Ausführung der Bauvorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließung, der Herstellung von Stellplätzen, Vorgaben zum Schutz der Umwelt wie z.B. zur Dachbegrünung, zu Herstellung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Beleuchtung sowie Art und Umfang der Bepflanzung beinhaltet.

Zudem verpflichten sich Vorhabenträger und Eigentümer im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten.

15 Planungserfordernisse

Parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollten folgende Gutachten und sonstige Untersuchungen eingeholt werden:

- Schalltechnische Untersuchung: (TÜV Hessen, Stand März 2024)
- Tierökologische Untersuchungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Bearbeitung)
- Vermessung und Höhenaufnahme (liegt vor)
- Verkehrsuntersuchung: (seitens der Stadt Neu-Anspach beauftragt)
- Bodengutachten (liegt vor, Stand 2018)
- Planung der Ver- und Entsorgung (in Bearbeitung)

Die Versorgungsträger werden möglichst frühzeitig eingebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, wie im Anschreiben zu dieser Anlage bereits erwähnt, zur Kostenübernahme.

Stand: März 2024







- | | | |
|--|---|---|
|  Taunus Sparkasse |  betreute Wohnungen |  Lebensmittel |
|  Verwaltung Pflegeheim |  WE für Mitarbeiter |  Lagerräume |
|  Zimmer Stationärpflege |  Gemeinschaftsräume |  Technikräume |
|  Trägerorganisatorisch ambulante Wohngemeinschaft |  gemeinsam Sanitäräume |  Dachterrassen |



- | | | |
|--|---|---|
|  Taunus Sparkasse |  betreute Wohnungen |  Lebensmittel |
|  Verwaltung Pflegeheim |  WE für Mitarbeiter |  Lagerräume |
|  Zimmer Stationärpflege |  Gemeinschaftsräume |  Technikräume |
|  Trägerorganisatorisch ambulante Wohngemeinschaft |  gemeinsam Sanitäräume |  Dachterrassen |





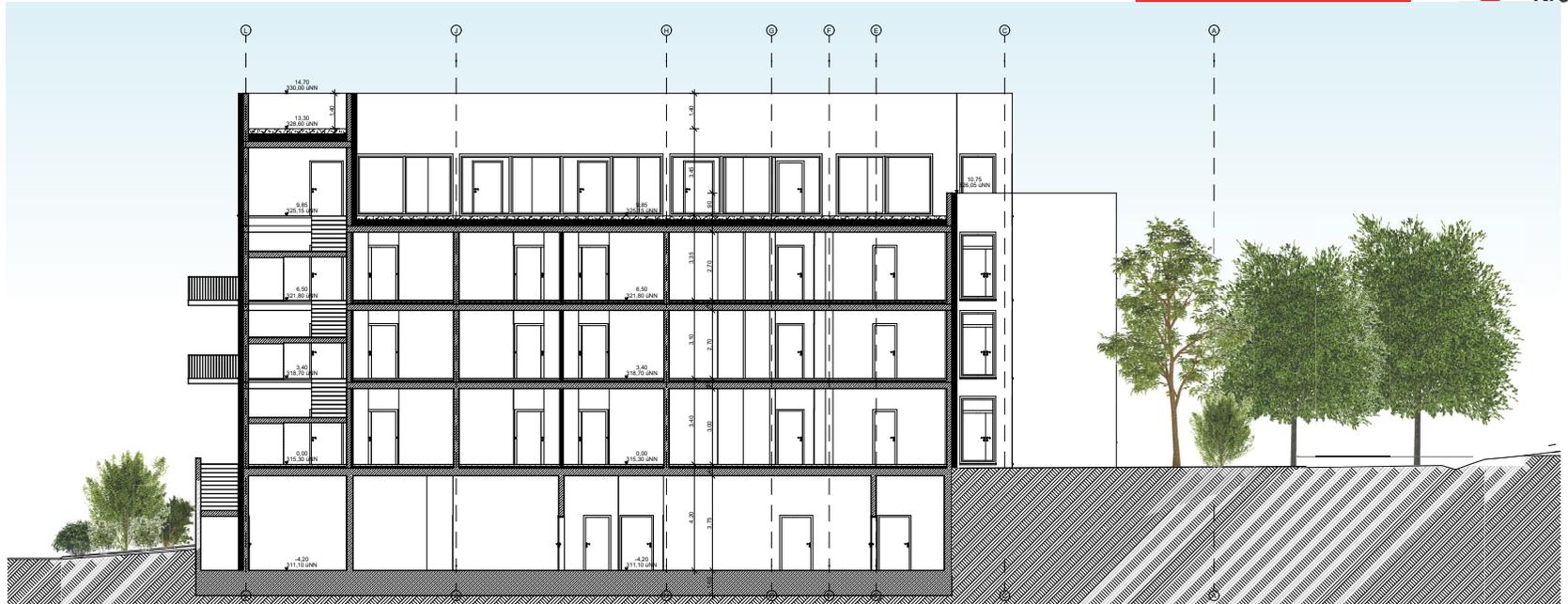
- | | | |
|--|---|---|
|  Taunus Sparkasse |  betreute Wohnungen |  Lebensmittel |
|  Verwaltung Pflegeheim |  WE für Mitarbeiter |  Lagerräume |
|  Zimmer Stationärpflege |  Gemeinschaftsräume |  Technikräume |
|  Trägerorganisatorisch ambulante Wohngemeinschaft |  gemeinsam Sanitäräume |  Dachterrassen |





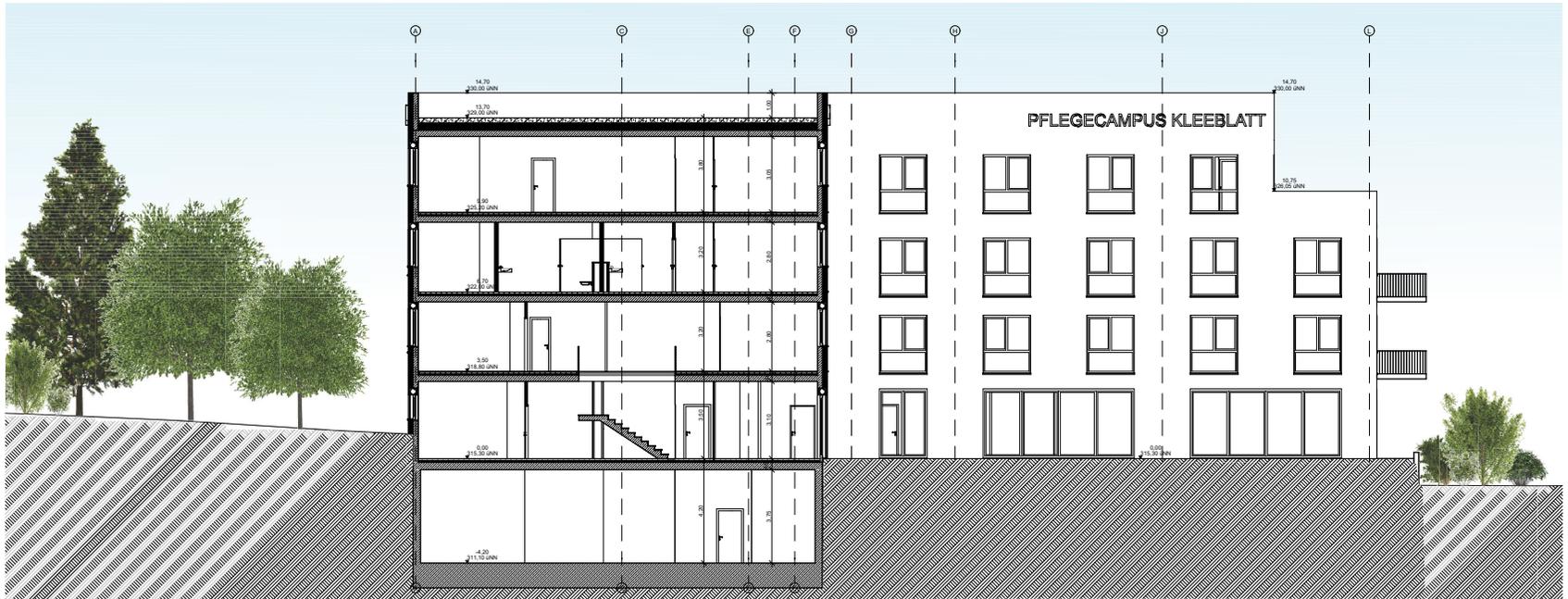
- | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------|--|---------------|
| | Taunus Sparkasse | | betreute Wohnungen | | Lebensmittel |
| | Verwaltung Pflegeheim | | WE für Mitarbeiter | | Lagerräume |
| | Zimmer Stationärpflege | | Gemeinschaftsräume | | Technikräume |
| | Trägerorganisatorisch ambulante Wohngemeinschaft | | gemeinsam Sanitäräume | | Dachterrassen |

Schnitte S01 und S02 M.1:200





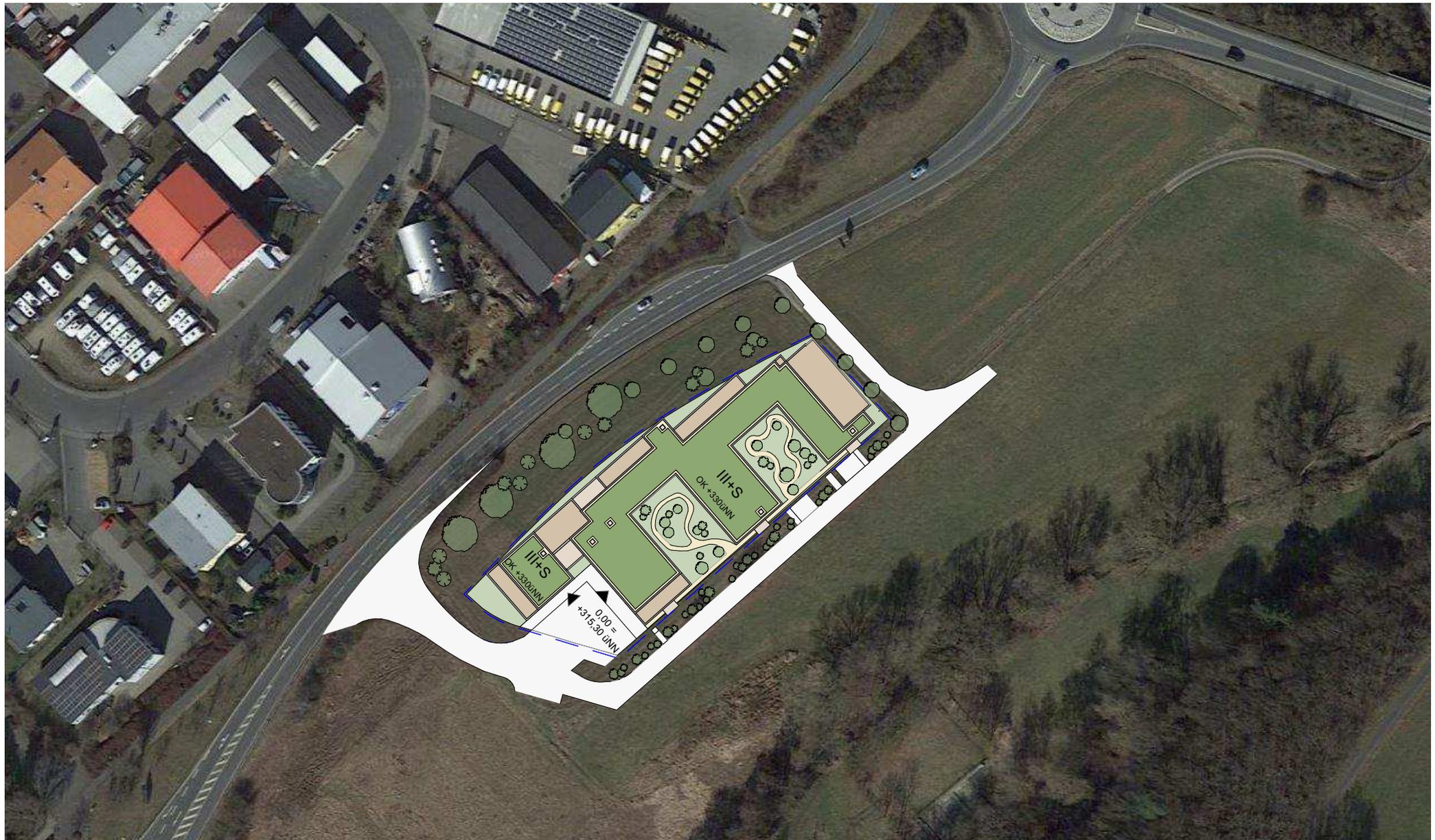
Schnitte S05 und S06 M.1:200













*Zukunft
Gewissheit geben.*

Stellungnahme

Nr. T 6135

**im Rahmen der Voruntersuchungen für die Errichtung
einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung auf der derzeit als
Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilfläche des „Vorhaben-
bezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und
Gewerbegebiet In der Us“**

hier: Schalltechnische Beurteilung der immissionsrechtlichen
Anforderungen im Bereich von Pflegeeinrichtungen sowie der
Konsequenzen der beabsichtigten Änderung der
Gebietsausweisung von Gewerbegebiet in ein
Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung



Messstelle nach § 29b
(ehemals § 26) Bundes-
Immissionsschutzgesetz
(BImSchG)



VMPA-SPG-134-97-HE

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bauen, Wohnen und Umwelt
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Unsere Zeichen:
UT-F2/Bsch

Dokument:
T6135.docx

Das Dokument besteht aus
15 Seiten
Seite 1 von 15

Ausgestellt am: 16. Oktober 2023

Die auszugsweise Wiedergabe
des Dokumentes und die
Verwendung zu Werbezwecken
bedürfen der schriftlichen
Genehmigung der
TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH.

Anzahl der Ausfertigungen: 1fach Auftraggeber digital
1fach Auftragnehmer

Die Prüfergebnisse beziehen
sich ausschließlich auf die
untersuchten Prüfgegenstände.

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

Managementsystem
ISO 9001 / ISO14001
zertifiziert durch:



Handelsregister Darmstadt HRB 4915
USt-IdNr. DE 111665790
Informationen gem. §2 Abs. 1 DL-InfoV
unter www.tuev-hessen.de/impressum
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BIC DRESDE33XXX
IBAN DE23 5008 0000 00971005 00

Aufsichtsratsvorsitzender:
Prof. Dr. Matthias J. Rapp
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (FH) Henning Stricker
Dipl.-Kfm. Thomas Walkenhorst

Telefon: +49 69 7916-0
Telefax: +49 69 7916-190
www.tuev-hessen.de



Beteiligungsgesellschaft
von:



TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
IS
Am Römerhof 15
60486 Frankfurt am Main
Deutschland



1 Aufgabenstellung und Situationsbeschreibung

Nach der vorliegenden Projektbeschreibung wurde die stationäre Pflegeeinrichtung Hochtaunusstift im Jahr 2020 aufgrund diverser Mängel am Gebäude geschlossen. Betreiber war zuletzt der DRK Kreisverband Hochtaunus e.V., der die dort lebenden Senioren bis zur Schließung der Einrichtung betreute. Aufgrund des großen Bedarfs an stationären Pflegeplätzen in dieser Region soll jetzt ein Neubau geplant werden.

Mit der Schaffung einer neuen Senioreneinrichtung sollen folgende Attribute entstehen:

- 75 Plätze stationäre Altenhilfe nach SGB XI § 43, aufgeteilt in Wohngruppen mit jeweils 15 – 16 Wohnplätzen
- 30 - 40 Wohneinheiten Betreutes Wohnen nach DIN 77800 mit 3 Wohnungstypen
- 6 Mitarbeiterappartements

Mit dem Verweis auf den Lageplan in der Anlage 1, welcher ausgedruckt im DIN A3-Querformat den Maßstab 1: 2.000 aufweist, soll der Standort für die neu geplante Senioreneinrichtung in der Heisterbachstraße/L3270 am nordöstlichen Ortsausgang von Anspach entstehen. Dort steht ein städtisches Grundstück mit einer Fläche von 5.000 m² zur Verfügung, wovon 4.000 m² bebaubar sind. Nach Angaben der Stadt Neu-Anspach sind auf dem Grundstück neben der Senioreneinrichtung eine Sparkassenfiliale mit ca. 300 m² und eine Lagerfläche mit ca. 350 m² vorgesehen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, wobei im Zusammenhang mit der Planung diskutiert wird, die zur Disposition stehende Teilfläche durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in ein Urbanes Gebiet nach § 6a der BauNVO umzuwidmen.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Voruntersuchungen mit einer Beurteilung der Standorteignung hinsichtlich der schallimmissionsschutzrechtlichen Belange beauftragt.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Stellungnahme zusammengefasst.

2 Beschreibung der örtlichen Lage sowie des Umfeldes

Bei der zur Disposition stehenden Baufläche am nordöstlichen Ortsausgang des Stadtteils Anspach handelt es sich um den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ von 2020, welcher derzeit als GE nach § 8 BauNVO ausgewiesen ist.



Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ von 2020, unmaßstäblich

Hinsichtlich der weiteren Beschreibung wird auch auf der Grundlage des durchgeführten Orts-termins am 12.10.2023 auf den Lageplan in der Anlage 1 verwiesen, welcher ausgedruckt im DIN A3-Querformat den Maßstab 1: 2.000 aufweist.

In östlicher Richtung schließen die unbebaubaren Überschwemmungsflächen entlang der Usa an. Südlich befindet sich der der neue EDEKA Einzelhandelsmarkt, dessen verkehrliche Anbindung aus nordöstlicher Richtung ausgehend von der L3270 über die Lilientalstraße erfolgt. Das Marktgebäude ist im südlichen Grundstücksbereich, nördlich die mit Photovoltaik überdachten Kundenstellplätze angeordnet. Die Marktöffnungszeiten belaufen sich derzeit an Werktagen von 07:00 – 20:00 Uhr, die Marktandienung des Marktes ist bei der örtlichen Lage auch in der Nachtzeit möglich.



Abb. 2: Blick von der Lilientalstraße in südliche Richtung über die Kundenstellplätze der REWE-Marktes, im Hintergrund links die eingehauste Marktandienung

Westlich der L 3270 (Bahnhofstraße) schließen sich der Planfläche im Geltungsbereich des Bauungsplans „Gewerbegebiet Am Burgweg“ ausgedehnte Gewerbeflächen mit überwiegend kleinteiligen gewerblichen Einheiten an, wobei hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange und der Entfernung zur Planfläche insbesondere die folgenden Betriebe genannt werden.

Südwestlich des Verkehrskreisels Heisterbachstraße/L 3270 befindet sich in der Robert-Bosch-Straße 18 eine DHL-Zustellbasis, deren Freiflächen mit Verladezonen im östlichen Bereich des Grundstücks angeordnet sind. Von einem ausgedehnten Nachtbetrieb einschließlich Verlade-tätigkeiten und der An- und Abfahrt von Lkw und Auslieferfahrzeugen (über die Robert-Bosch-Straße) ist hier auszugehen. Die Mindestentfernung zur überbaubaren Planfläche beträgt ca. 60 m.



Abb. 3: Blick aus südlicher Richtung über die östliche Verladezonen des DHL-Verteilzentrums

Südlich der DHL-Zustellbasis befindet sich am Rand des Gewerbegebietes in der Robert-Bosch-Straße 16 das Gebäude des Fat Jacks Music-Club, der auch mit Bezug auf seine Internetseite <https://www.fatjacks.de/> als Diskothek eingestuft werden kann. Die Pkw-Stellplätze befinden sich an der Robert-Bosch-Straße. Für die Gäste sind nördlich und südlich der eigentlichen Veranstaltungshalle – und somit unter Berücksichtigung der momentanen Schutzbedürftigkeit des Umfeldes sinnvoller Richtung – zwei Zelte mit Sitzbänken und Tischen aufgebaut. Nach der Internetseite beginnen die Veranstaltungen zwischen 21:00 und 22:00 Uhr, weshalb hier anlagentypisch von einem ausgedehnten Nachtbetrieb auszugehen ist. Die Mindestentfernung zur überbaubaren Planfläche beträgt ca. 47 m.



Abb. 4: Blick vom Gehweg entlang der L3270 in südwestliche Richtung auf den Music-Club

Von einem ausgedehnten, aber vermutlich weniger störenden Nachtbetrieb, ist bei Öffnungszeiten bis 04:00 Uhr auch von der Spielhalle in der Robert-Bosch-Straße 12 auszugehen. Die Pkw-Stellplätze und der Eingang sind entlang der nördlichen Gebäudedefassade in einem überdachten Bereich angeordnet. Die Mindestentfernung zur überbaubaren Planfläche beträgt ca. 37 m.



Abb. 5: Blick vom Ende der Lilienthalstraße über den südlichen Bereich der Planfläche in Richtung des Music-Clubs (gelbes Gebäude) sowie die Spielothek



3 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Nach Ziffer 7.6 der DIN 18005 Teil 1 werden die Beurteilungspegel für gewerbliche Anlagen nach der TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind als Grenzwerte aufzufassen, die auch im Rahmen der Bauleitplanung nicht überschritten werden sollten!

Nach TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Die Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten verglichen, welche hier für alle in der TA Lärm genannten Gebietsausweisungen aufgeführt sind. In Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung betragen nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

a) in Industriegebieten

70 dB(A)

b) in Gewerbegebieten

tagsüber	65 dB(A)	und
nachts	50 dB(A)	

c) in urbanen Gebieten

tagsüber	63 dB(A)	und
nachts	45 dB(A)	

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tagsüber	60 dB(A)	und
nachts	45 dB(A)	

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tagsüber	55 dB(A)	und
nachts	40 dB(A)	

f) in reinen Wohngebieten

tagsüber	50 dB(A)	und
nachts	35 dB(A)	

g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tagsüber	45 dB(A)	und
nachts	35 dB(A)	

Die Tageszeit erstreckt sich von 06.00 bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr, dabei wird in der Nachtzeit zur Beurteilung die lauteste Nachtstunde herangezogen. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als **30 dB(A)** und in der Nachtzeit um nicht mehr als **20 dB(A)** überschreiten.



Nach Nummer 7.4 der TA Lärm ist in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben e bis g bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit durch einen Zuschlag zu berücksichtigen.

An Werktagen sind die folgenden Ruhezeiten zu berücksichtigen:

06:00 – 07:00 Uhr

20:00 – 22:00 Uhr

An Sonn- und Feiertagen:

06:00 – 09:00 Uhr

13:00 – 15:00 Uhr

20:00 – 22:00 Uhr

3.1 Besonderheiten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten, Begriffsdefinition

Im Gegensatz zu den **gebietsbezogenen** Immissionsrichtwerten für Gebiete nach Nr. 6.1, Buchstaben a – f, sind die sehr niedrigen Immissionsrichtwerte für schutzbedürftige Räume im Bereich von Krankenhäusern und Pflegeanstalten **objektbezogen** aufzufassen. Nach den Regularien der TA Lärm sind demnach im Bereich von Pflegeanstalten die sehr niedrigen objektbezogenen Immissionsrichtwerte nach Buchstabe g unabhängig von der Gebietsausweisung einzuhalten, in welcher sich diese Anlagen befinden bzw. geplant sind.

In der Regel wird hierbei jedoch im Bereich von Senioreneinrichtungen unterschieden, ob die Bewohner – wie im Bereich von seniorengerechten Einrichtungen mit Betreuungsangebot – **noch überwiegend selbständig in einem Haushalt wohnen** oder – wie im pflegerischen Bereich – **nicht mehr in der Lage sind, überwiegend selbständig einen eigenen Haushalt zu führen und gepflegt werden müssen**. Davon ist zumindest im Bereich der Pflegeräume der 75 Plätze für die stationäre Altenhilfe nach SGB XI § 43 auszugehen.

Nach der Erfahrung des Sachverständigen können diese sehr niedrigen **Immissionsrichtwerte für Krankenhäuser und Pflegeanstalten** häufig nur in größeren abgeschlossenen Kur- und Klinikgebieten eingehalten werden, was in der Praxis eine Genehmigungsfähigkeit nicht grundsätzlich ausschließt. Denn in der Genehmigungspraxis kann das Ergebnis einer Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 **in begründeten Ausnahmefällen** insbesondere bei ansonsten geeigneten Standorten sein, dass im Bereich von Pflegeräume ohne Gesundheitsgefahr auch die Richtwerte als zumutbar angesehen werden, die in Wohngebieten nach § 3 bzw. 4 BauNVO, für Mischgebiete nach § 6 oder für Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO gelten.

Im Bereich der Personalräume, von Mitarbeiterwohnungen oder den Wohneinheiten mit weitgehend selbständiger Lebensführung sind regelmäßig auch die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes bzw. eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO zumutbar, in welchen ohne Einschränkung auch gewohnt werden kann.

Ob diese Aussagen unmittelbar auf die Bauleitplanung übertragen werden können, obliegt der Einschätzung der entsprechenden Fachbehörden.



4 Beurteilung der Zulässigkeit eines Pflegezentrums in einem Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO

Nach § 8 der BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 3) Tankstellen,
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, **soziale und gesundheitliche** Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Nach der Auffassung des Sachverständigen wird hierbei bzgl. der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu unterscheiden sein, ob es sich bspw. um einen Betriebskindergarten, ein Jugendzentrum, ein Dialysezentrum zur ambulanten Versorgung oder eine Pflegeanstalt mit den objektbezogenen Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 Buchstabe g handelt. Insbesondere die geplanten Wohneinheiten für das überwiegend selbständige Seniorenwohnen dürften in einem Gewerbegebiet vermutlich als nicht zulassungsfähig gewertet werden.

4.1 Anmerkung zu passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Es ist unbenommen, dass die angedachten baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form einer angepassten Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile nach DIN 4109 und die Ausstattung der Wohn- und Pflegeräume mit zusätzlichen fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter) bei geschlossenen Fenstern ihre Wirkung entfalten und zur Konfliktlösung hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen auch rechtlich zulässig sind.

Mit dem Verweis darauf, dass sich die Immissionsaufpunkte nach der TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 befinden, insofern es sich um offenbare Fenster bzw. verglaste Balkon- oder Terrassentüren handelt, hat das Bundesverwaltungsgericht die folgenden Grundsatzurteile gesprochen:

Nach dem Urteil des BVerwG, 4. Senat, vom 29. November 2012, Az: BVerwG 4 C 8.11 sieht die TA Lärm passive Lärmschutzmaßnahmen als Mittel der Konfliktlösung zwischen Gewerbe und Wohnen nicht vor. Nach Nr. 6.1 der TA Lärm sind für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmbeeinträchtigung außerhalb der betroffenen Gebäude gelegene Immissionsorte maßgeblich.

Die Möglichkeit, einer Überschreitung der nach Nr. 6.1 und Nr. 6.7 maßgeblichen Immissionsrichtwerte mit passivem Lärmschutz zu begegnen, müsste auch das Schutzziel der TA Lärm verfehlen. Aus der Maßgeblichkeit der Außen-Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 und der Definition des maßgeblichen Immissionsortes in A.1.3 des Anhangs der TA Lärm – bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes – ergibt sich, dass dieses Regelungswerk – **anders als etwa für**



Verkehrsanlagen die 16. BImSchV und 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) – den Lärmkonflikt zwischen Gewerbe und schutzwürdiger Nutzung bereits an deren Außenwand und damit unabhängig von der Möglichkeit und Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gelöst wissen will. Damit sichert die TA Lärm von vornherein für Wohnnutzungen einen Mindestwohnkomfort, der darin besteht, Fenster trotz der vorhandenen Lärmquellen öffnen zu können und eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Innern oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden können. Soweit andere Regelwerke wie die schon genannte 16. und 24. BImSchV passiven Lärmschutz zur Lösung des Nutzungskonflikts zulassen und damit einen geringeren Mindestwohnkomfort als Schutzziel zugrunde legen, beruht dies auf dem öffentlichen Interesse, das an den von diesen Regelungen erfassten (Verkehrs-) Anlagen besteht und weiterreichende Beschränkungen des Eigentumsinhalts zulasten der von Immissionen betroffenen Anlieger rechtfertigt.

Der von der TA Lärm gewährte Schutzstandard steht auch nicht zur Disposition des Lärmbetroffenen und kann nicht durch dessen Einverständnis mit passiven Schallschutzmaßnahmen suspendiert werden. Denn das Bauplanungsrecht regelt die Nutzbarkeit der Grundstücke in öffentlich-rechtlicher Beziehung auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Das schließt es aus, dass bei objektiver Betrachtung maßgebliche Schutzniveau auf das Maß zu senken, das der lärmbeeinträchtigte Bauwillige nach seiner persönlichen Einstellung bereit ist hinzunehmen (Urteil vom 23. September 1999 - BVerwG 4 C 6.98 - BVerwGE 109, 314 <324>).

Der Beschluss des BVerwG, 4. Senat, vom 07.06.2012, Az: 4 BN 6/12 zeigt jedoch auf, dass es nach den Umständen des Einzelfalls abwägungsfehlerfrei sein kann, den (Lärm-) Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (**nicht offenbare Fenster, künstliche Belüftung**) zu lösen und dadurch Abwehransprüche gegen den Gewerbebetrieb auszuschließen. Damit hat das Bundesverwaltungsgericht immissionsreduzierenden Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden gegenüber Gewerbelärm keine vollständige Absage erteilt. Vielmehr sind gegenüber Gewerbelärm nur solche Maßnahmen zulässig, die sich mit den Vorgaben der TA Lärm vereinbaren lassen. So ist es etwa zulässig, durch den Einbau nicht offener Fenster einen relevanten Messpunkt im Sinne der TA Lärm (Immissionsort) auszuschließen.

Wie dem Absatz 8 der Begründung des o. a. Beschlusses zu entnehmen ist, macht es für das BVerwG bei der Beurteilung derartiger Maßnahmen einen deutlichen Unterschied, ob es sich um nachträgliche Einschränkungen für eine bestehende Wohnbebauung oder um eine geplante Wohnbebauung handelt, die an störende Nutzungen heranrückt.

Zu Unrecht macht die Antragsgegnerin unter Bezugnahme auf das Urteil des Senats vom 16. März 2006 - BVerwG 4 A 1075.04 - (BVerwGE 125, 116) geltend, passive Schallschutzmaßnahmen trügen, weil sie jeden Kontakt zur Geräuschkulisse zur Außenwelt abschnitten, der Schutzwürdigkeit des Wohnens nur unzureichend Rechnung. Der Sachverhalt, der der Senatsentscheidung vom 16. März 2006 (a.a.O.) zugrunde lag, war dadurch gekennzeichnet, dass eine bestehende Wohnbebauung mit zusätzlichem (Flug-)Lärm beaufschlagt wurde. Dagegen ist vorliegend die Wohnbebauung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll, noch nicht vorhanden. Das macht im Hinblick auf das Ansinnen an die Bewohner, sich mit Maßnahmen des passiven Lärmschutzes abzufinden, einen Unterschied. Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vornherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen,



die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen; will er sie vermeiden, kann ihm zugemutet werden, vom Bezug der Wohnung Abstand zu nehmen. Beim Bewohner einer nachträglich Schallschutz benötigenden Wohnung liegt die Zumutbarkeitsschwelle höher; denn für ihn ist eine architektonische Selbsthilfe aufwändiger und ein Verzicht auf die Wohnung durch Auszug belastender.

Um keinen Konflikt bzgl. erforderlicher Fluchtwege zu schaffen, werden inzwischen auch Festsetzungen als geeignet erachtet, die ausnahmsweise offenbare Fenster zulassen, soweit durch technische oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet ist, dass diese nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden können.

Ggf. kann die Lärmbelastung durch hinterlüftete Glasfassaden – so genannter Prallscheiben – vor geöffneten Fenstern auf das zulässige Maß reduziert werden, wobei diese Maßnahme eine Pegelreduzierung von 5 – 10 dB(A) gegenüber der freien Schallausbreitung erwarten lässt. Auch sind immissionsreduzierende Maßnahmen wie Veränderungen der Stellung des Gebäudes, des äußeren Zuschnitts des Hauses oder der Anordnung der Wohnräume und der notwendigen Fenster möglich.

Diese Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen können dann im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Noch spezifischere Festsetzungen sind in einem entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer bindenden Gebäudeplanung möglich.



5 Erläuterungen zur Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO

Da die Zulässigkeit der geplanten Senioreneinrichtung in einem Gewerbegebiet vermutlich nicht gegeben ist, wird die Umwidmung der vorgesehenen Gewerbefläche in ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO mittels einer Bebauungsplanänderung erwogen.

Durch die am 13. Mai 2017 in Kraft getretene BauGB-Novelle wurde eine neue Baugebietskategorie – das Urbane Gebiet gem. § 6a - in die BauNVO eingefügt. Die Einführung eines gänzlich neuen Baugebiets in die 1962 erlassene BauNVO ist hierbei fast beispiellos und erfolgte bis dato erst einmal, als im Jahre 1977 Besondere Wohngebiete WB nach § 4a BauNVO eingefügt wurden. Ziel der Erweiterung des etablierten Katalogs der Baugebietskategorien um das Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO ist es, den Gemeinden für die städtebauliche Planung in verdichteten städtischen Gebieten, unter Berücksichtigung eines adäquaten Lärmschutzes, eine neue flexible Möglichkeit einzuräumen, das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Verwaltung sowie von sozialen und kulturelle Einrichtungen, im Sinne einer „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ planerisch zu gestalten. Hierdurch wollte der Gesetzgeber den vielfältigen und sich fortwährend wandelnden Herausforderungen des Zusammenlebens in der Stadt wie hoher Wohnraumbedarf und steigende Mieten, Demografie, Mobilität, Wanderungsbewegungen, Nachhaltigkeit oder Klimaschutz legislativ begegnen.

Um das gesetzgeberische Ziel, die Vereinfachung des innerstädtischen Bauens und Planens für die Gemeinden, zu erreichen, wurde das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO mit spezifischen Nutzungs- und Gliederungsmöglichkeiten versehen. Ferner wurden dem Urbanen Gebiet im Rahmen seiner Einführung beachtenswert hohe Maßobergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zugeordnet und durch Nr. 6. 1 c) der TA Lärm sowie § 2 Abs. 2 Nr. 1a der 18. BImSchV flexibilisierende Anpassungen beim Lärmschutz vorgenommen.

Im **§ 6a BauNVO** ist folgendes geregelt:

- (1) 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.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.
- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder



4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung betragen nach Nummer 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

- c) in urbanen Gebieten

tagsüber	63 dB(A)	und
nachts	45 dB(A),	

womit mit dem Verweis auf das Kap. 3.3 in Urbanen Gebieten Immissionsrichtwerte **tagsüber** gelten, welche lediglich um 2 dB(A) niedriger als in Gewerbegebieten, aber um 3 dB(A) über denjenigen für Mischgebiete liegen (Anmerkung: siehe hier auch Kap. 3.1!).

Der neue Baugebietstyp erlaubt den Kommunen, dass künftig auch in stark verdichteten Gebieten Wohnungen gebaut und Gebäude als Wohnraum genutzt werden dürfen. Handwerksbetriebe sollen dennoch nicht aus der Innenstadt verdrängt werden.

Es deutet sich an, dass das urbane Gebiet vornehmlich in dicht besiedelten Großstädten Anwendung findet. Allerdings ist die Größe einer Gemeinde irrelevant für die Zulässigkeit der Festsetzung eines urbanen Gebietes. Diese mögliche Einschränkung findet sich weder im Gesetz selbst noch in der Gesetzesbegründung und wird mit dem Verweis auf den Beschluss des Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 1 CS 19.1882 vom 28. Oktober 2019 auch von Gerichten so gesehen. Eine Ausweisung als urbanes Gebiet ist also auch in kleineren Kommunen möglich.

Inwieweit die Gebietscharakteristik eines Urbanen Gebietes in Ortsrandlage auf einer überbaubaren Fläche von ca. 4.000 m² im Rahmen der Bauleitplanung hergestellt werden kann, obliegt nicht der Beurteilung durch den Sachverständigen.



6 Konsequenzen der Planungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen

Die Planfläche ist gemäß dem rechtsgültigen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ derzeit als Gewerbegebiet mit den im Kap. 3 genannten Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1, Buchstabe b, der TA Lärm von

tagsüber	65 dB(A)	und
nachts	50 dB(A)	

ausgewiesen. Mit dem Hinweis auf die aktuellen LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, Stand: 24.02.2023, kann im Verwaltungsvollzug davon ausgegangen werden, dass die niedrigeren **Nachrichtwerte** nicht bei Einrichtungen herangezogen werden, die regelmäßig nicht in der Nachtzeit bzw. in der Nachtzeit identisch wie am Tage genutzt werden (Büroräume). Sie kommen in Gewerbegebieten lediglich im Bereich von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zur Anwendung.

Eine nachträgliche Änderung des o. a. B-Plans mit einer Umwidmung der GE-Fläche in ein Urbanes Gebiet in Verbindung mit den in Kap. 3.1 genannten objektbezogenen Richtwerte für Pflegeanstalten würde zu einer deutlichen Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die umliegenden Betriebe führen und deren Lärmimmissionen in Richtung der Planfläche deutlich einschränken. Im Hinblick auf den ausgedehnten Nachtbetrieb würde dies insbesondere die DHL-Zustellbasis in der Robert-Bosch-Straße 18 und vor allem den Fat Jacks Music-Club in der Robert-Bosch-Straße 16 betreffen (siehe Kap. 2).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Bekanntmachung und späteren Offenlage sind daher entsprechende Widersprüche bzw. die Geltendmachung von Abwehrensprüchen nicht auszuschließen.



7 Fazit

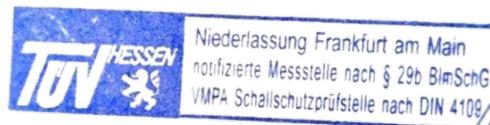
Mit dem Verweis auf die vorliegende Stellungnahme ist davon auszugehen, dass für die ange-dachte Einrichtung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung auf der derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilfläche des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us" eine Änderung der Gebietsausweisung in ein Urbanes Gebiet erforderlich wäre.

Es kann jedoch angesichts des gewerblichen Umfeldes und den objektbezogenen immissions-schutzrechtlichen Anforderungen an Pflegebereiche angezweifelt werden, dass diese Planung den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung nach § 1 BauGB in Verbindung mit dem § 50 BImSchG entspricht.

Es wird daher vor einer Vertiefung der Planungen empfohlen, die Eignung des Standorts noch-mals fachanwaltlich überprüfen zu lassen, wobei die vorliegende Stellungnahme hinsichtlich der schallimmissionsschutzrechtlichen Belange entsprechende Hinweise beitragen kann.

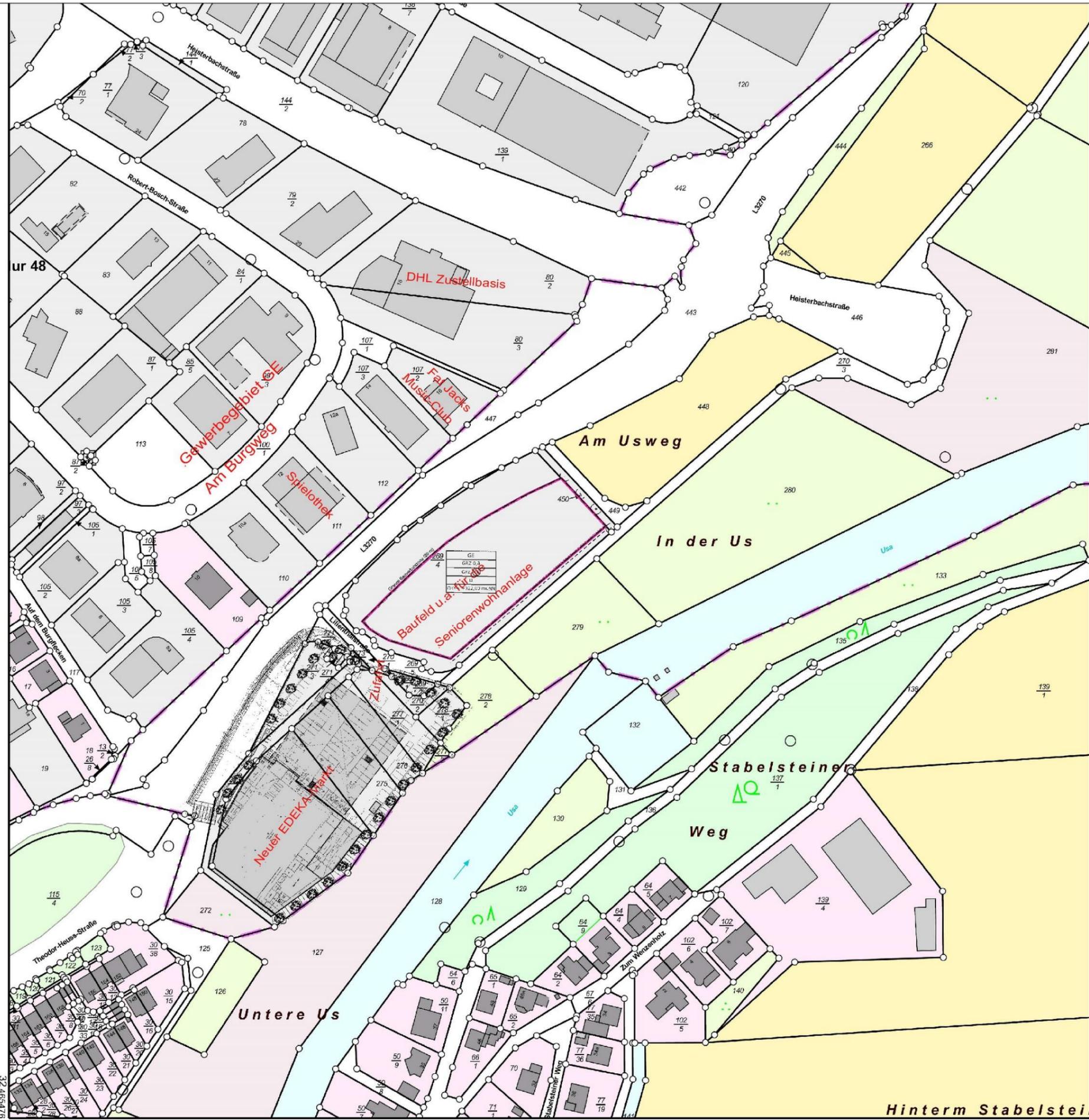
Industrie Service
Geschäftsfeld Umwelttechnik
Lärm- und Erschütterungsschutz


Martin Heinig
(Fachlich Verantwortlicher)




Karl Baumbusch
(Sachverständiger)

Anlage 1: Lageplan im Maßstab 1: 2.000 (ausgedruckt im DIN A3 – Querformat)



Datengrundlage:
 Liegenschaftskarte, Plan aus
 Lärmgutachten EDEKA-Markt und
 Ausschnitt B-Plan GE In der US



T 6135, Anlage 1
 Lage_2000
 16.10.2023
 M 1: 2000

Lageplan im Maßstab 1: 2.000
 (Montage) mit der Darstellung
 des Baufeldes u. a. für das
 Seniorenpflegeheim und dessen
 relevanter Umgebung

Stadt Neu-Anspach
 Bauen, Wohnen und Umwelt
 Bahnhofstraße 26
 D-61267 Neu-Anspach

TÜV Technische
 Überwachung Hessen GmbH
 Am Römerhof 15
 D-60486 Frankfurt am Main



Vorlage

XIII/104/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.05.2024	
Bauausschuss	18.06.2024	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	

2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“

- 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.05.2023**
- 2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB**

Sachdarstellung:

Die Taunus-Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit sechs Mitarbeiterwohnungen, 24 Zimmern für Tagespflege, 48 Zimmer für stationäre Pflege und 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 1.100 m² vor. Ein Vorentwurf hierfür wurde durch die Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der o.g. Nutzungen als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet. Die geplante Nutzungsmischung ist in einer Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie bspw. das bestehende Gewerbegebiet (GE), nicht rechtssicher umzusetzen und soll aus diesem Grund über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us soll nunmehr für den Teilbereich des Gewerbegebiets (Bereich B) geändert werden. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ werden für den betroffenen Teilgeltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us (2020) durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ ersetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ umfasst die Flächen Flur 4 Flst. Nr. 269/4 und 450. Einbezogen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem die südlich angrenzende Wegeparzelle Flst. Nr. 270/3 tlw., da hier die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ erweitert werden soll. Der Umgriff des so begrenzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,74 ha.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) in einem 2-stufigen Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen, und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist für die Fläche eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ aus. Der im regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen - Planung dargestellte Bereich soll einer Bebauung durch den Pflegecampus Kleeblatt zugeführt werden. Eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans wird insofern voraussichtlich erforderlich. Es wird darum gebeten, vorsorglich einen entsprechenden Beschluss zu fassen, dass eine Änderung des RegFNP beim Regionalverband beantragt wird.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB im Stadtteil Anspach aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Pflegecampus Kleeblatt“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstück 269/4 und 450 sowie teilweise Flurstück 270/3.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der Nutzungsmischung als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet.

2. den Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023 durch den Aufstellungsbeschluss unter 1. zu ersetzen.
3. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.
4. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
5. einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRhein-Main beim Regionalverband zu stellen, wenn die Änderung gemäß Vorabstimmung mit dem Regionalverband für notwendig erachtet wird.

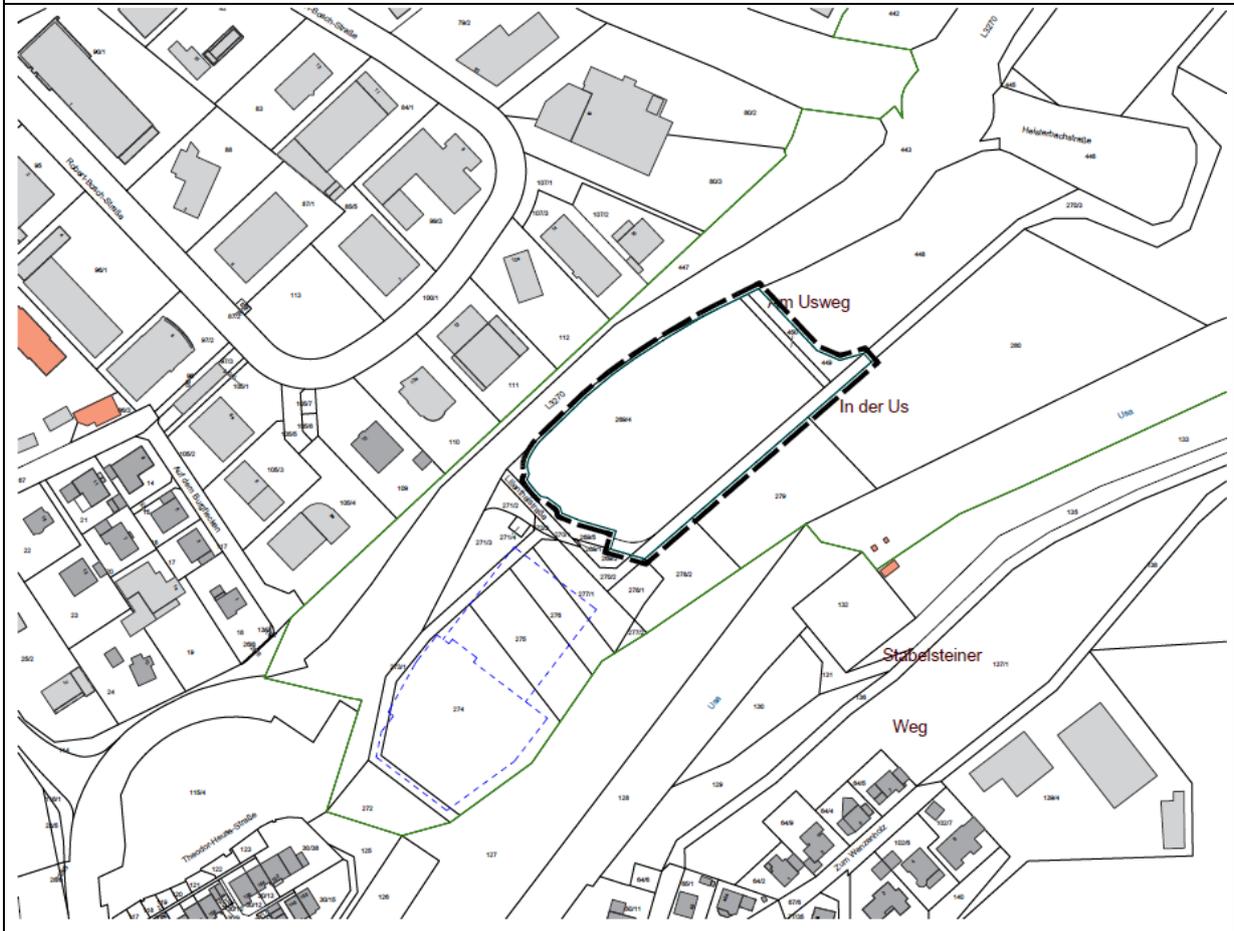
Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“
2. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des VEP

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
hier: Räumlicher Geltungsbereich



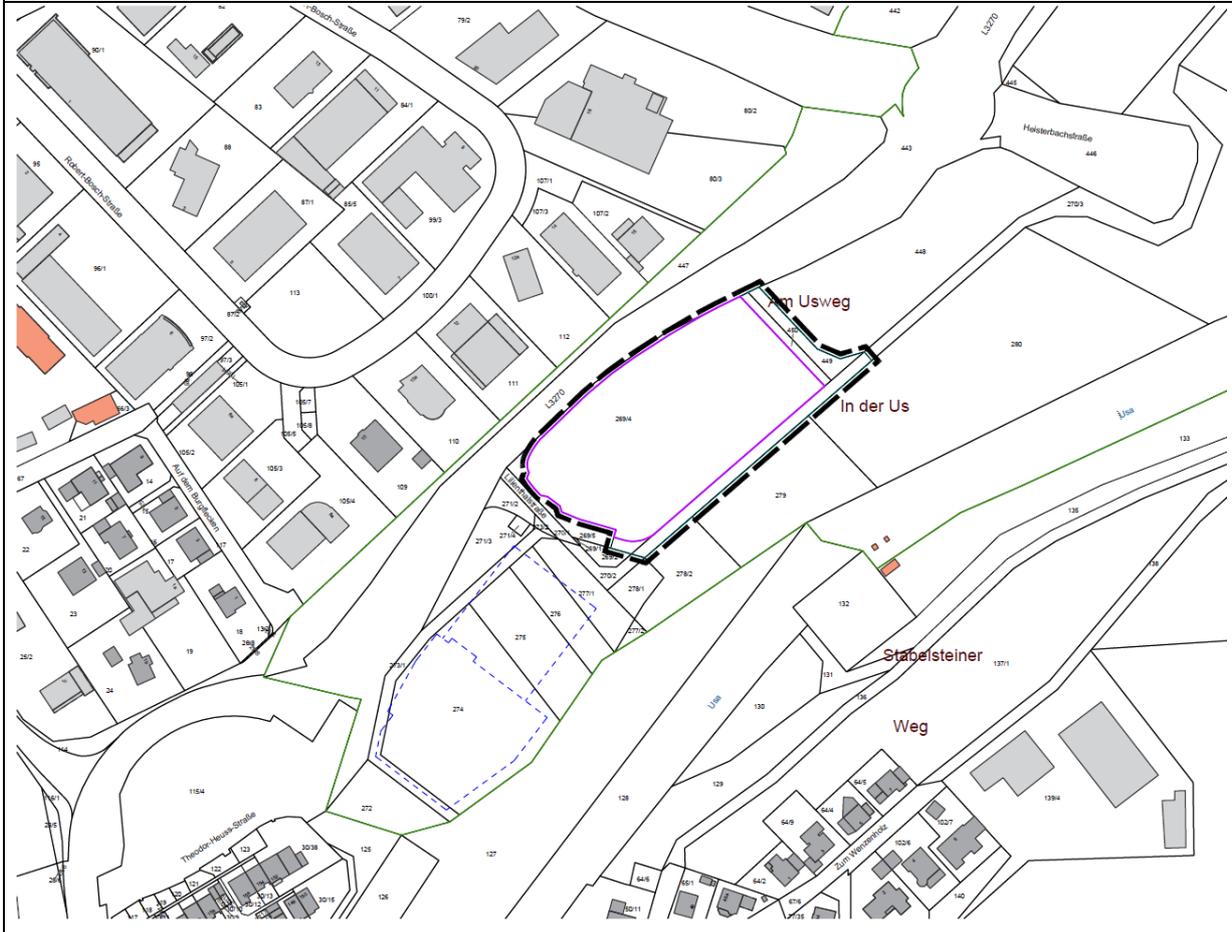
genordet, ohne Maßstab

Anlage 2: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich und der Abgrenzung des Vorhabens und Erschließungsplans

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegercampus Kleeblatt“ mit Abgrenzung VEP (lila Signatur)

hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **27.05.2024** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/121/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	29.05.2024	
Bauausschuss	18.06.2024	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	

**60-17-04 Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Sachdarstellung:

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt gemeinsam mit der Adam Hall Group den 3. + 4. Bauabschnitt des Plangebiets „Westerfeld-West“ sowie den Bereich des Bebauungsplans „Am Kellerborn“, 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße) zu erweitern und im Ergebnis wohnbaulich zu entwickeln.

Insgesamt folgt die Entwicklung dem Gesamtkonzept zur Baulandentwicklung für den Bereich Westerfeld-West, das abschnittsweise sowohl planungsrechtlich vorbereitet als auch in der Örtlichkeit bereits umgesetzt wurde.

Für beide Verfahren wurden bereits in den Jahren 2017/2018 Vorentwürfe erstellt und die Beteiligungsverfahren nach BauGB eingeleitet. Die Verfahren wurden ausgesetzt, weitere Beschlussfassungen (z.B. Abwägungsbeschlüsse) erfolgten keine.

Für die durch den Bebauungsplan „Westerfeld West“ 3 – 5. Bauabschnitt vorbereitete Erweiterung der Bebauung entlang der Michelbacher Straße gibt es noch kein eingeleitetes Aufstellungsverfahren.

Planziel des nunmehr als „Westerfeld West“ 3. - 5. Bauabschnitt bezeichneten Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 3,96 ha.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.
Die zu den vorgenannten Aufstellungsverfahren bisher ergangenen Beschlüsse sind aufzuheben.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen Planung sowie dar. Der Bebauungsplan ist insofern überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser stimmt aber hinsichtlich der Aufteilung der dargestellten Flächen nicht mehr mit den aktuellen Planungen überein, zumal weitere Bereiche hinzugenommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Westerfeld West“ 3. – 5. Bauabschnitt.
2. dass der Aufstellungsbeschluss unter 1. die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne „Westerfeld West“ 3 + 4 BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße) umfasst und erweitert.
3. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.
4. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
5. einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain beim Regionalverband zu stellen.

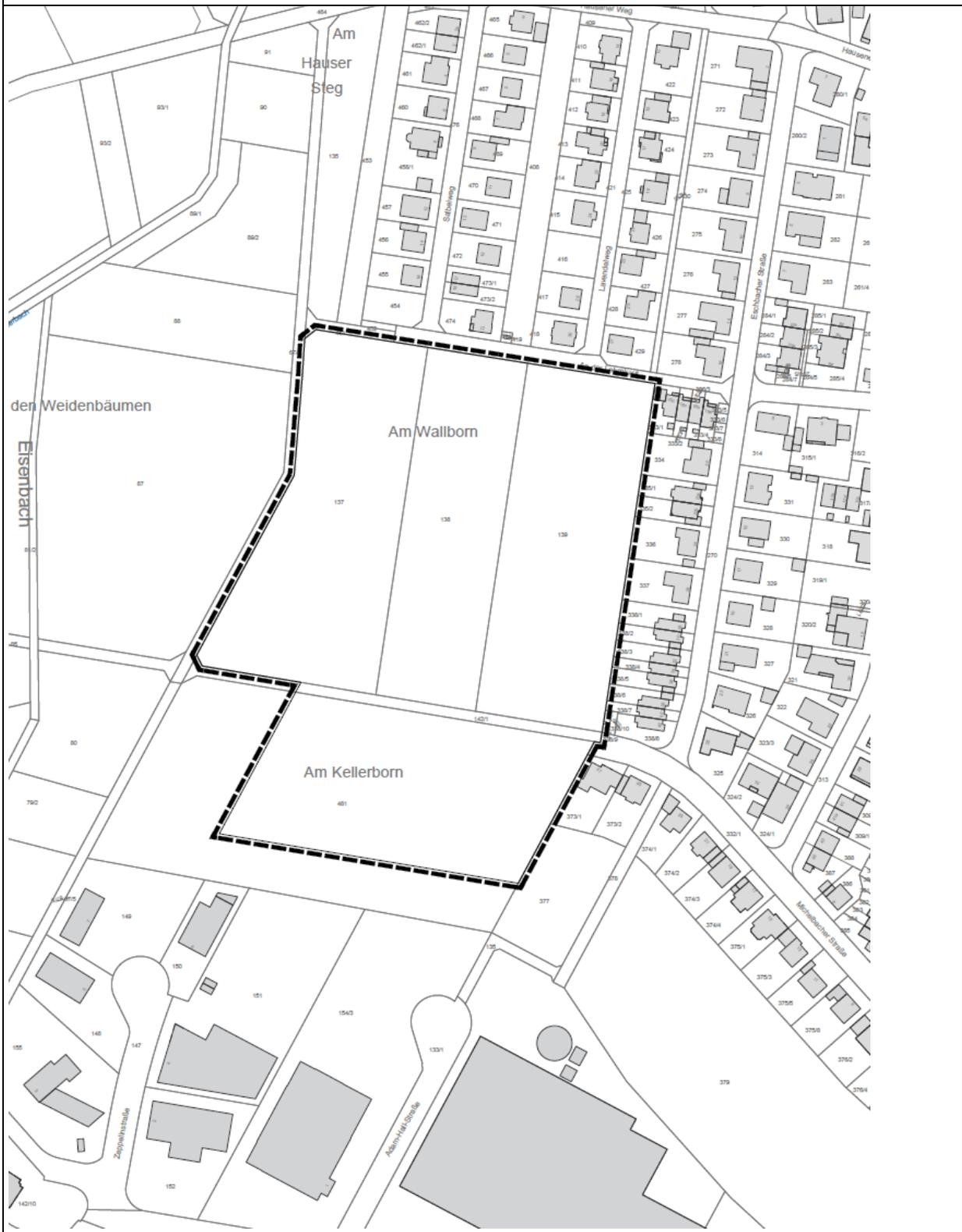
Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westerfeld West“ 3 – 5 BA
2. Übersicht – Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Westerfeld West“ 3 + 4 BA und „Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach
Bebauungsplan „Westerfeld West 3 – 5. Bauabschnitt“
hier: Räumlicher Geltungsbereich



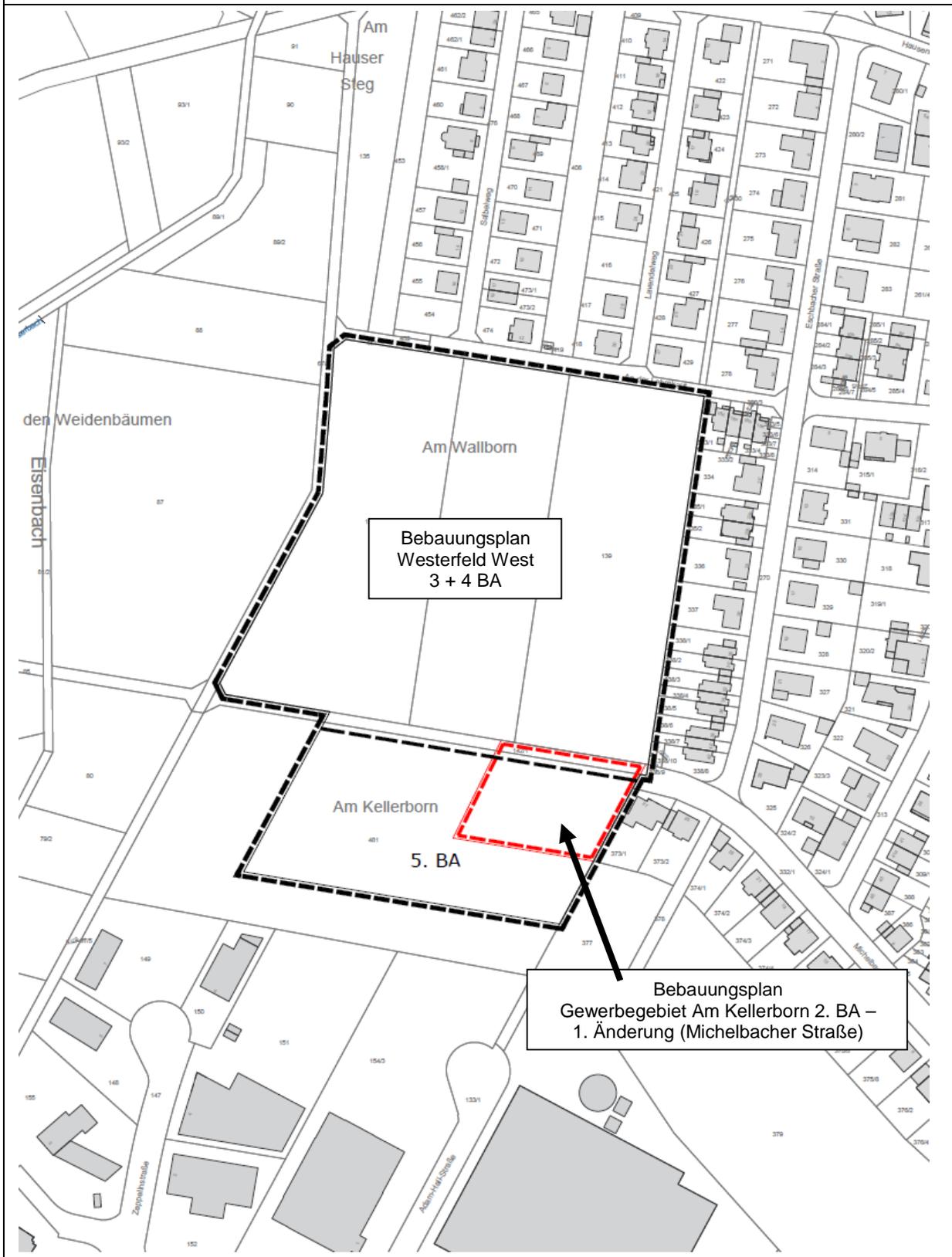
genordet, ohne Maßstab

Anlage 2: Lageplan mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Westerfeld West 3 + 4 Bauabschnitt und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße)

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach

Bebauungsplan „Westerfeld West 3 – 5. Bauabschnitt“ mit den o.g. Geltungsbereichen

hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 29.05.2024 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XIII/123/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	29.05.2024	
Bauausschuss	18.06.2024	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	

Elektromobilität entlang der Taunusbahn; Aufbau und Betrieb eines Car- und Bikesharing-Angebots in Neu-Anspach
- Hier: Mitteilung zu Baubeginn und Inbetriebnahme

Sachdarstellung:

Entfällt.

Mitteilung:

Die Verwaltung teilt folgende Termine für die Umsetzung des o.g. Projekts mit.

Geplanter **Baubeginn**

- für den Standort am Bahnhof Neu-Anspach im Juli 2024
- für die Standorte Usinger Straße; Raiffeisenstraße; Bürgerhaus im August 2024

Geplante **Inbetriebnahme**

- für den Standort am Bahnhof Neu-Anspach frühestens Anfang August 2024
- für die Standorte Usinger Straße; Raiffeisenstraße; Bürgerhaus ab August/ September 2024

Die Einladung zur Eröffnung sowie dem Pressetermin wird zeitnah an die Stadtverordneten versendet.

Birger Strutz
Bürgermeister