

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Pflegecampus Kleeblatt“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen (Frist bis 13.04.2026).

Stadt Neu-Anspach und Lich im Mai 2026

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Abwasserverband Oberes Usatal, (10.04.2026)
BUND Kreisverband Hochtaunuskreis (12.04.2026)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (13.04.2026)
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB Umwelt, Naturschutz u. Bauleitplanung,
(01.04.2026)
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (09.04.2026)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 - Koordinierungsstelle (13.04.2026)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (26.03.2026)

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Amt für Bodenmanagement, Limburg (24.03.2026)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat
Infra I 3 (09.03.2026)
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Regionalbereich West (10.04.2026)
Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 34 (11.03.2026)
Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken (10.04.2026)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie WI (14.04.2026)
Magistrat der Stadt Usingen (09.03.2026)
Vodafone Hessen GmbH & Co. KG, Zentrale Planung (10.04.2026)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

Allgemeiner Deutsche Fahrradclub, ADFC Usinger Land e.V.
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V., c/o Jörg Weise
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte
Finanzamt Bad Homburg
Fraport AG
Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten
Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
Gemeindevorstand der Gemeinde Weilrod
Hessen Forst, Forstamt Weilrod
Hessische Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz e.V.
IHK Frankfurt am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege WI
Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung
Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft
Magistrat der Stadt Bad Homburg
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. I 18 – Kampfmittelräumdienst (13.04.2026)
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald,
Syna GmbH, Herr Völker
Verband Hessischer Sportfischer e.V., Ref. Naturschutz
Verkehrsverband, Hochtaunuskreis
Verkehrsverband, Hochtaunuskreis
Wanderverband Hessen e.V., Verteilersteller Götz
Wasserbeschaffungsverband, Usingen
Zweckverband Naturpark Taunus,

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

DAHLEM Beratende Ingenieure · Poststraße 9 · 64293 Darmstadt

Abwasserverband Oberes Usatal
Herr Otto
An der Kläranlage
Friedrichsthaler Str. 4

61250 Usingen

Ihr Zeichen

Unser Zeichen/Datum
LEI 10.04.2026
15279 – 730 K0003

Abwasserverband Oberes Usatal
Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach – Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB)
„Pflegecampus Kleeblatt“ – Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Hier: **Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Otto,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 05.03.2026. Gegenüber dem Vorentwurf aus dem Jahr 2024 haben sich kleinere Veränderungen ergeben (**rot markiert**).

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 24 Zimmern für „trägerorganisierte ambulante Wohngemeinschaften“, 48 Zimmer für stationäre Pflege, 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie **sieben** Mitarbeiterwohnungen für das Pflegeheim und **untergeordnete übliche Nutzungen wie Café/ Cafeteria, Arztpraxis, medizinische Dienste, Friseur etc.** sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 900 m² vor. Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der o.g. Nutzungen als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet. [1]

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. Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 7.370 m². [1]

DAHLEM Beratende Ingenieure
GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG
Poststraße 9 · 64293 Darmstadt
Tel.: +49 (0) 6151.8595-0
Fax: +49 (0) 6151.8595-99
rhein-main@dahlem-ingenieure.de
www.dahlem-ingenieure.de
USt-ID DE 203134982
HRA Essen 6715

Standorte
Essen (HQ)
Darmstadt
Wiesbaden
Berlin
Coesfeld
Tirana (Albanien)
Kotor (Montenegro)
Amman (Jordanien)

Geschäftsführung
Dr.-Ing. Jan-Gregor Dahlem
Dipl.-Ing. Mathias Kleffmann
Betriebswirt Jörg Müller

Bankverbindungen
Sparkasse Essen
IBAN: DE36 3605 0105 0000 2173 98
BIC: SPESDE33XXX
Commerzbank Essen
IBAN: DE82 3608 0080 0420 6265 00
BIC: DRESDEFF330

Datenschutz
<https://www.dahlem-ingenieure.de/datenschutz/erklaerung>



Abwasserverband Oberes Usatal (10.04.2026)

Beschlussempfehlung:

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Zusammenfassung ist zutreffend.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Pflegecampus Kleeblatt", Neu-Anspach [1]

2.

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. 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) abgeleitet werden. [1]

In der Begründung steht unter Kapitel 10.5., dass „hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung vorab eine Überrechnung der relevanten Netzparameter durch den Abwasserverband Oberes Usatal durchgeführt wurde“.

⇒ Im Februar 2026 wurde von DAHLEM Beratende Ingenieure die Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2022 [2] fortgeschrieben und dabei u.a. der „Pflegecampus Kleeblatt“ berücksichtigt, s.u..

In der Begründung steht unter Kapitel 10.5., dass „das Schmutzwasser nach dem Schacht 15093 in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden soll“.

3.

Uns erschließt sich nicht, warum das Schmutzwasser an den Mischwasserkanal im Zulauf zum RÜB B06 nach Schacht 15093 angeschlossen werden soll. Aus Sicht der Schmutzfrachtberechnung wurde bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf des VBB (Schreiben vom 28.8.2024) die klare Empfehlung gegeben, den Schmutzwasserabfluss des Pflegeheims nach dem RÜB B06, Stabelsteiner Weg anzuschließen. Laut mail vom 1.9.2025 von Herr Köster, Technische Dienste Neu-Anspach an Herrn Gollin, Ingenieurgemeinschaft Jäger Plomer ist der vorhandene Schmutzwasserkanal DN200, der nach dem RÜB B06 an den Verbandssammler bei Schacht 3450010000 angeschlossen ist, ausreichend dimensioniert.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zur Schmutzfrachtberechnung sowie zur empfohlenen Anschlussstelle des Schmutzwasserkanals werden inhaltlich berücksichtigt. Die Begründung wird insoweit redaktionell angepasst und hinsichtlich der Beschreibung der vorgesehenen Schmutzwasserableitung konkretisiert.

Die Aussage in Kapitel 10.5 der Begründung, wonach ein Anschluss „nach Schacht 15093“ vorgesehen sei, beruhte auf einer missverständlichen Formulierung. Tatsächlich wurde bereits im Rahmen der Abstimmung zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und den Technischen Diensten der Stadt Neu-Anspach am 01.09.2025 festgelegt, dass der Anschluss des Schmutzwassers an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 (15096_ff.) erfolgt, welcher nach dem RÜB B06 an den Verbandssammler anschließt.

Damit entspricht die Planung der im Rahmen der Stellungnahme empfohlenen Anschlussvariante. Die Fortschreibung der Schmutzfrachtberechnung vom Februar 2026 berücksichtigt diese Anschlussstelle bereits. Nach den vorliegenden Unterlagen sind bei Anschluss an den Verbandssammler nach dem RÜB B06 sowie bei den angenommenen Schmutzwassermengen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des Systems zu erwarten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die berechnete CSB-Entlastungsfracht am RÜB B07 unterhalb des maßgeblichen Grenzwerts verbleibt.

Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass die Auswirkungen der Planung aufgrund der vorgesehenen Entwässerung im Trennsystem insgesamt als gering bewertet werden. Die wasserwirtschaftlichen Belange werden im weiteren Verfahren sowie im Rahmen der nachgelagerten Fachplanung weiter berücksichtigt.

- ⇒ Wir empfehlen daher weiterhin, das Schmutzwasser des Pflegecampus an den Verbandssammler nach dem RÜB B06, Stabelsteiner Weg anzuschließen. In den uns vorliegenden Plänen ist ein Schmutzwasserkanal DN200 (15096_ff.) eingezeichnet, der nach dem RÜB B06 in den Verbandssammler mündet.
- ⇒ Diese Anschlussstelle (Einleitung des Schmutzwassers des Pflegeheims nach RÜB B06, vor RÜB B07) wurde in einer im Februar 2026 fortgeschriebenen Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt. Darin wurde der jährliche Trinkwasserverbrauch/ Schmutzwasseranfall mit 6.400 m³/a abgeschätzt, da bislang keine jährlichen Verbrauchswerte übergeben wurden.

Sofern der Schmutzwasserabfluss der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung an den Verbandssammler nach dem RÜB B06 angeschlossen wird und die angenommene Größenordnung passt, hat dies Auswirkungen auf die Entlastung des RÜB B07, Westerfeld. Die im Rahmen der SMUSI 02/2026 errechnete CSB-Entlastungsfracht in der Sanierungsberechnung beträgt beim Regenüberlaufbecken B07, Westerfeld 242 kg/(ha*a) und liegt damit unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Planung als Trennsystem die Auswirkungen auf die Ergebnisse der Schmutzfrachtberechnung grundsätzlich gering sind.

Wir hoffen, Sie ausreichend informiert zu haben und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr.-Ing. Ulla Leinweber
Projektbereichsleiterin

Quellen

[1] Plan ES, Bebauungsplan und Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“, Plan ES, Gießen, 26.1.2026

[2] Dr. Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden: „Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Usingen/ Kransberg, 2022



BUND OV Usingen-Neu-Anspach • Eschbacher Str.18d • 61267 Neu-Anspach

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Frau Schade / Frau Textor
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Vorab: beteiligungsverfahren@plan-es.com

BUND für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.
Friends of the Earth Germany

BUND Landesverband Hessen e.V.,

Absender dieses Schreibens:

OV Usingen-Neu-Anspach-
Weilrod
www.bund-hochtaunus.net

Wolfgang Wagner
Sprecher
Frank Weppner
Sprecher

usi-na-weilrod@bund-hoch-
taunus.de
Eschbacher Str.18d
61267 Neu-Anspach

Fon 06081 – 16475
Fax 06081 – 16038
Mobil 0173 – 3252092

Neu-Anspach, 12. April 2026

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und • Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag und Namen des BUND Hessen e.V. haben wir gegenüber der vorgelegten Pla-
nung nachfolgende Anmerkungen:

In Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 12. August 2024, deren Ausführungen nach
wie vor Gültigkeit haben, möchten wir weiterhin folgendes bemerken:

Zur textlichen Festsetzung

1. Pkt. 5.3: Es wird weiterhin empfohlen, die Beleuchtung nachts mit Bewegungsmeldern
zu regeln.
2. Pkt. 5.4: Es ist richtig, dass zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden die Errichtung
großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glasfassaden mit einer
zusammenhängenden Fläche >20 m² i.d.R. gem. § 37 HeNatG unzulässig ist.
Wir empfehlen allerdings, diese Glasflächen entweder deutlich kleiner zu ge-
stalten oder mit für Vögel sichtbaren Punkten auszustatten (siehe Futura Berlin)
3. Pkt 3: Bei der Artenliste 3: In der Pflanzliste sind u.a. Sommerflieder, Flieder und
Deutzie vermerkt. Diese Pflanzen sind generell abzulehnen, da sie - auch von

Seite 1 von 2

BUND Kreisverband Hochtaunuskreis (12.04.2026)

Beschlussempfehlung:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Außenbeleuchtung nachts wird aufgrund der Hauptnutzung die barrierefreie und
sturz sichere Ausgestaltung der Wege im Vordergrund stehen. Mindestens in untergeordne-
ten/ wenig frequentierten Bereichen kann eine Steuerung der Beleuchtung über Bewe-
gungsmelder zu einem späteren Zeitpunkt geplant und umgesetzt werden.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung 5.4 regelt die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogel-
schlag. Welche davon zum Tragen kommt wird im Rahmen der Ausführungsplanung ent-
schieden.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei um eine Artenauswahl, nicht um eine verbindliche Festsetzung.
Ungeachtet dessen werden die aufgeführten Arten aus der Artenliste entfernt.

der EU - als invasiv gelistet sind. Dies wurde bereits am 12. August 2024 ange-
merkt und leider nicht umgesetzt.

4.

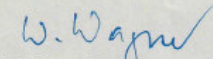
Wir begrüßen es, wenn der gesamte Komplex durch eine Hecke mit ökologisch wertvollen
Sträuchern nach unten zur Usa hin abgegrenzt wird, um den Auenbereich vor störender
Beleuchtung besser abzusichern.

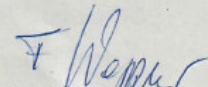
Dies gilt insbesondere für die während der Dunkelheit in die Lilienthalstraße einfahrenden
Fahrzeuge und die Beleuchtung der Erdgeschossbereiche, welche vom Niveau höher als die
Lilienthalstraße liegen.

5.

• Auf dem Parkplatz der Sparkasse sollte eine Mauer die direkte Beleuchtung der Usa durch
Autoscheinwerfer abschirmen.

Mit freundlichen Grüßen


Wolfgang Wagner
(Sprecher)


Frank Weppner
(Sprecher)

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der beengten räumlichen Situation zwischen Gebäude, Erschließungsflächen,
Tiefgaragenzufahrt sowie den erforderlichen Bewegungs- und Rettungsflächen besteht
jedoch kein ausreichender Raum zur Anlage einer zusätzlichen Heckenpflanzung entlang
der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Maßnahmen zur Abschirmung von Beleuchtung von Scheinwerfern auf dem Parkplatz der
Sparkasse können im Rahmen der Ausführungsplanung der Freianlagen eingeplant und
später umgesetzt werden.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3227, 65022 Wiesbaden

Plan ES
Alte Wurstfabrik
Heinrich-Neeb-Straße 32
35423 Lich

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2026-046042
Bearbeiter/in Ruth Schreiner
Telefon (0611) 765 3818
Fax (0611) 765 3900
E-Mail ruth.schreiner@mobil.hessen.de
Datum 13. April 2026

per Mail an:
beteiligungsverfahren@plan-es.com

**Bauleitplanung der Stadt Neu Anspach Ortsteil Westerfeld,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Ihre E-Mail vom 05.03.2026
Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Frau Schade,

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 05.03.2026 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

1.

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 27.08.2024, die weiterhin gilt. Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße (L) 3270. Im Bereich der Bauverbotszone sind Flächen für eine mögliche Maßnahmen an der L 3270 frei zu halten.

Hinsichtlich der zeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzgebote hatte ich um eine Präzisierung der textlichen Festsetzungen unter 5.1 gebeten (Verschiebung der Standorte um 5m) wegen einer dann möglicherweise notwendig werdenden passiven Schutzeinrichtung an der L 3270 zu Lasten des Verursachers. Im Rahmen der Abwägung wurde eine solche Präzisierung zwar beschlossen, allerdings nicht in den vorliegenden Unterlagen umgesetzt. Ich bitte dies nachzuholen.

Bezüglich vorgesehener Stützmauern und gestalterischen Elementen innerhalb der Bauverbotszone ist bei einer derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit (Vzul) von 70 km/h mindestens ein Abstand > 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, damit keine passiven Schutzeinrichtungen nach den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) erforderlich werden. Diese wären im Bedarfsfall auf Kosten des Verursachers zu errichten. Ich bitte dies ebenfalls in die Unterlagen mit aufzunehmen. Dies gilt auch im Zusammenhang mit der geforderten eingeschränkten Höhe des Bewuchses innerhalb der Sichtdreiecke und der Erläuterung der Sichtfelder in der Begründung.

Beschlussempfehlung:

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die innerhalb der Bauverbotszone der L 3270 gelegenen Flächen werden von baulichen Anlagen freigehalten. Die Belange möglicher zukünftiger Maßnahmen an der Landesstraße werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu den Pflanzgeboten wird an der vorgesehenen Flexibilisierung der Baumstandorte mit einer zulässigen Verschiebung von bis zu 5 m festgehalten. Diese Regelung dient der erforderlichen Anpassungsfähigkeit im Rahmen der Ausführungsplanung und steht den Belangen der Verkehrssicherheit sowie möglichen straßenbaulichen Maßnahmen nicht entgegen.

Die Hinweise zu den erforderlichen Abständen von Stützmauern und gestalterischen Elementen zur Landesstraße werden berücksichtigt. Der erforderliche Mindestabstand von > 4,50 m zum Fahrbahnrand wird eingehalten. Ergänzend wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen. Dies gilt ebenso für die Hinweise zu Sichtdreiecken, Sichtfeldern sowie zur Begrenzung von Bewuchshöhen innerhalb der verkehrsrelevanten Bereiche.

II. Hinweise:

2. Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

§ 38 BauGB (privilegiertes Fachplanungsrecht) ist grundsätzlich zu beachten.

Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen. Ich bitte um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form.

Bitte nutzen Sie für Beteiligungsverfahren folgendes Funktionspostfach: Strassenverwaltung.rhein-main@mobil.hessen.de (Anlagen bis max. 20 MB pro Mail möglich).
Bei der Bereitstellung der Unterlagen im Internet bitte ich darum, umfangreiche Unterlagen so bereit zu stellen, dass mit einem Download alle Unterlagen verfügbar sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sterzel
Florian

Digital
unterschieden von
Sterzel Florian
Datum: 2025.04.13
11:26:01 +02'00'

Florian Sterzel

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Hinweise hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, möglicher Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger, der Beachtung des § 38 BauGB sowie der Beteiligung im weiteren Verfahren werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planung berücksichtigt.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG
- UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE -



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

PlanES
Alte Wurstfabrik
Heinrich-Neeb-Straße 32
35423 Lich

Nur per e-mail

Herr Dietrich Rössel

Nehringstraße 2
1. OG, Raum 7

Tele: 06172 999-8008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 80 00 08 / 617

1. April 2026

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Pflegecampus Kleeblatt
(Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB)
Ihr Schreiben vom 03.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

Die Taunus-Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im östlichen Bereich des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 24 Zimmern für „trägerorganisierte ambulante Wohngemeinschaften“, 48 Zimmer für stationäre Pflege, 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und sieben Mitarbeiterwohnungen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus-Sparkasse und weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 900 m² vor.

1.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,85 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rund 0,74 ha. Auf den Wirtschaftsweg und die Erschließung der Tiefgarage entfallen rd. 0,11 ha.

2.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird der Geltungsbereich überwiegend als „Gewerbefläche, geplant“ und zu kleinen Teilen als „Sonderbaufläche, geplant“ dargestellt.

Im Rahmen der 6. Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach wird im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Anpassung durchgeführt.

Durch Umsetzung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes „Pflegecampus Kleeblatt“ kommt es nur zu einer geringfügigen Änderung des bereits rechtskräftigen Gewerbegebietes.

Hochtaunuskreis

Ludwig-Erhard-Anlage -5
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Taunus Sparkasse

IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse

IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
BIC: NASSDE33XXX

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB Umwelt, Naturschutz u. Bauleitplanung,
(01.04.2026)

Beschlussempfehlung:

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Neu-Anspach, Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pflegecampus Kleeblatt“ – Abw. § 3(2) und § 4(2) BauGB

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken
Im Vergleich zur frühzeitigen Offenlage haben sich aus Sicht der Landwirtschaft keine Veränderungen ergeben. Aus Sicht der Landwirtschaft ist anzumerken, dass durch den Bau des Pflegecampus ein Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche verzeichnet wird, der nicht ortsnah auszugleichen ist. Die Betroffenheit der Landwirtschaft begründet sich durch die zukünftige geplante Bebauung, welche unabhängig der Änderung des Bebauungsplanes besteht.

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanz ergibt ein Kompensationsdefizit von 20.488 Punkten, das auszugleichen ist.

Dieses innerhalb des Geltungsbereichs nicht auszugleichende Defizit wird über das Ökopunktekonto der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen. Aus Sicht der Landwirtschaft ist dies zu begrüßen, da somit keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen stattfindet. Zugeordnet wird das Defizit einer Maßnahme, die keine Auswirkungen auf landwirtschaftliche Flächen hat.

Öffentliche Belange der **Landwirtschaft** werden beim Bauvorhaben **berührt**.

4. Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken
Öffentliche Belange des **Forstes** werden beim Bauvorhaben **nicht berührt**.

5. Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Pflegecampus Kleeblatt“. Bei der Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung zur Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung, einer Sparkassen-Filiale, von Büroräumen auf einer Fläche von ca. 0,74 ha sowie Verkehrsflächen auf ca. 0,11 ha auf einer seit 2020 als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

Festsetzung

Die Gestaltungsfestsetzung B 1.2 zur Dachbegrünung erscheint nicht ausreichend bestimmt. Es bleibt fraglich, ob von den 50 % ausnahmsweise abgewichen werden kann oder von den weiteren Anteilen, die über den 50 % liegen. Da dieser Sachverhalt Einfluss auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz hat und hier von 50 % Dachbegrünung ausgegangen wird, sollte die Festsetzung entsprechend konkretisiert werden. Andernfalls wäre es im ungünstigsten Fall möglich, über diese Ausnahmeregelung gar keine Dachbegrünung anzulegen; die Bilanz müsste demzufolge überarbeitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die 1.106 m² Gehölzfläche nicht im Traufbereich der neun gesondert dargestellten Bäume angelegt werden kann, da diese gesondert in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufgenommen wurden. Um genügend Rechtssicherheit zu schaffen, sollte dies in den Festsetzungen klargestellt werden.

Umwelt- und Artenschutzbelange

6. Auf die folgende Problematik wurde bereits zum Vorentwurf hingewiesen: Da das Plangebiet direkt an einen überaus empfindlichen Außenbereich grenzt (Bachaue) und im Anschluss die verkehrliche Erschließung sowie eine Tiefgarage geplant sind, ist im Umweltbericht die Erheblichkeit dieser Störung auf die Fauna im angrenzenden Außenbereich zu bewerten und es sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z. B. eine Hecke als Abschirmung, vorzusehen.

Weitere Hinweise

7. In der Begründung auf S. 9 wird auf das obsoleete HAGBNatSchG verwiesen. Hier müsste auf das Hessische Naturschutzgesetz verwiesen werden.

8. Zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung sind weitere Begrünungsmaßnahmen mithilfe von Fassadenbegrünungen als Minimierungsmaßnahmen für die Beeinträchtigung der Schutzgüter, Arten, Wasser, Klima und Landschaftsbild wünschenswert.

Zu 3.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird zur Klarstellung redaktionell konkretisiert. Dabei wird eindeutig geregelt, dass mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen sind und hiervon nur diejenigen Flächen ausgenommen werden können, die aus zwingenden technischen, betrieblichen, brandschutzrechtlichen oder energetischen Gründen nicht begrünt werden können. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bleibt hiervon unberührt, da weiterhin von einer Mindestbegrünung von 50 % der Dachflächen ausgegangen wird.

Der Hinweis zur Anrechnung der Gehölzflächen wird ebenfalls berücksichtigt. Zur Vermeidung von Auslegungsunsicherheiten wird klargestellt, dass die gesondert festgesetzten Einzelbäume nicht auf die festgesetzten 1.106 m² Gehölzflächen angerechnet werden können. Damit wird die erforderliche Eindeutigkeit hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gewährleistet.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen der Planung auf die angrenzende Bachaue sowie die dort vorhandenen Lebensraumfunktionen wurden im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Dabei wurde insbesondere die Lage des Plangebiets am Übergang zum empfindlichen Außenbereich in die Bewertung eingestellt.

[Zu 7. und 8. vgl. folgende Seite]

Ebenfalls wäre es zu begrüßen, wenn in die Fassaden der neuen Gebäude Brutmöglichkeiten für Vögel und / oder Fledermausquartiere ein- oder angebracht werden. Die Integration von Nisthilfen an Gebäuden wird auch durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlen (vgl. Kapitel 6.3). Eine Aufnahme dieser Empfehlung in die Hinweise der Textlichen Festsetzung ist wünschenswert.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird gebeten.

Die **Untere Bauaufsichtsbehörde** weist auf Folgendes hin:

9. Die Wahl des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB unter Berufung auf Abs. 3a wird als sehr kritisch gesehen, da hier eine Vielzahl von möglichen Alternativen entstehen kann, die nicht durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Vorfeld bekannt gemacht werden.

Seitens des **Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz** bestehen gegenüber dem o.g. Bebauungsplan die folgenden Anmerkungen und Hinweise:

10. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt laut Planunterlagen im Trennsystem (Begründung Kap. 10.5). Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers soll über Zisternen gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (Usa) liegt die Bemessungsgrundlage bei einer Drosselabflussspende von 1-3 l/s*ha für ein 2-jährliches Niederschlagsereignis (Vorgabe Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt). Für die qualitative Bewertung der Einleitung ist das DWA-Arbeitsblatt A 102-2 anzuwenden.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 a) bb) der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden in Hessen liegt die Zuständigkeit der Kläranlage Oberes Usatal sowie aller mit dieser in Verbindung stehender Kanäle und der im Einzugsbereich der Kläranlage befindlichen Anlagen für kommunales Abwasser bei der Oberen Abwasserbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV / WI 41.3, Abwasser und anlagenbezogener Gewässerschutz. Darunter fällt auch die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal (Trennsystem). Sollte die Einleitung des Niederschlagswassers über eine private Anlage direkt in die Usa erfolgen, ist der wasserrechtliche Erlaubnisantrag beim Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises (Untere Wasserbehörde) zu stellen.

Wir empfehlen, in der noch zu erstellenden Erschließungsplanung Versickerungs-, Retentions-, Beschattungs- und Verdunstungsmöglichkeiten verstärkt zu berücksichtigen. An dieser Stelle weisen wir auf den Leitfaden „Versickerung, Retention und Verdunstung als Beitrag zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat hin.

Der **Verkehrsverband Hochtaunus** nimmt wie folgt Stellung:

11. Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des NVP erschlossen. Sollte eine zusätzliche Erschließung gewünscht werden, müssten an der L 3270 Haltestellenpositionen eingerichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Im Rahmen der Planung sind bereits verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere die Begrenzung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf einen bereits bauplanungsrechtlich vorbereiteten Bereich, die Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets, die extensive Gestaltung der Freiflächen, Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen sowie wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und Dachbegrünungen. Darüber hinaus erfolgt die verkehrliche Erschließung innerhalb der bereits vorgesehenen Erschließungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Anregung zur ergänzenden Anlage einer abschirmenden Heckenstruktur wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der beengten räumlichen Situation zwischen Gebäude, Erschließungsflächen, Tiefgaragenzufahrt sowie den erforderlichen Bewegungs- und Rettungsflächen besteht jedoch kein ausreichender Raum zur Anlage einer zusätzlichen Heckenpflanzung entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Vor dem Hintergrund der bereits vorgesehenen Maßnahmen sowie der Tatsache, dass es sich um ein bereits seit 2020 bauplanungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet handelt, wird die Planung weiterhin als umweltverträglich bewertet.

Zu 7.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen, insbesondere Fassadenbegrünungen, werden grundsätzlich begrüßt. Von einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch abgesehen, da die konkrete Ausgestaltung im Rahmen der Hochbau- und Freianlagenplanung sowie unter Berücksichtigung funktionaler, gestalterischer und technischer Anforderungen des Vorhabens erfolgen soll. Die Umsetzung entsprechender Begrünungsmaßnahmen wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

Auch die Anregung zur Integration von Nisthilfen bzw. Quartierstrukturen für Vögel und Fledermäuse an den Gebäuden wird begrüßt. Die Hinweise des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden in die weitere Ausführungsplanung einbezogen. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt jedoch nicht, da die konkrete Umsetzung dem Vorhabenträger im Rahmen der Objektplanung vorbehalten bleiben soll. Die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise wird geprüft.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Wahl des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB wird weiterhin als sachgerecht angesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf einem konkret definierten Vorhaben und besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Hierdurch werden Art, Umfang und Umsetzung des Vorhabens verbindlich geregelt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren umfassend beteiligt. Gegenstand der Beteiligung sind die konkreten Planunterlagen einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB eröffnet keine unbegrenzten Nutzungsmöglichkeiten. Änderungen sind nur im Rahmen der festgesetzten Nutzungen und unter Wahrung der Grundzüge der Planung zulässig. Wesentliche Änderungen würden ein erneutes Bauleitplanverfahren erfordern.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerung des Plangebiets ist weiterhin im Trennsystem vorgesehen. Die Hinweise zu den maßgeblichen wasserwirtschaftlichen Bemessungsgrundlagen, insbesondere zur Drosselabflussspende sowie zur Anwendung des DWA-Arbeitsblatts A 102-2, werden im Rahmen der weitergehenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt. Die Zuständigkeiten der Oberen bzw. Unteren Wasserbehörde für die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Darüber hinaus werden die empfohlenen Maßnahmen zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung bereits teilweise durch die Planung berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen sowie die Nutzung von Zisternen. Weitere Möglichkeiten zur Retention, Verdunstung und Beschattung werden im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung geprüft.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme NRM: Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ - •Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Von Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>

Datum Do, 09.04.2026 10:25

An Beteiligungsverfahren | PlanES <beteiligungsverfahren@plan-es.com>

📎 1 Anlage (13 KB)

20240829_ANT_BP Pflegecampus Kleeblatt §4 Abs. 1.pdf;

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“**

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und**
- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

vom 03.03.2026 nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Transportleitungen und weitere Anlagen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.
Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden,

Bitte beachte Sie des Weiteren, dass unsere Stellungnahme vom 29.08.2024 weiter ihre Gültigkeit behält, siehe Anlage.

Wir bitten uns im Zuge der fortschreitenden Planungen weiterhin zu beteiligen, damit wir die Interessen der NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH wahren und Stellung beziehen können.

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

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (09.04.2026)

Beschlussempfehlung:

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -umsetzung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

beteiligungsverfahren@plan-es.com

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 07:48
An: beteiligungsverfahren@plan-es.com
Betreff: Stellungnahme B-Plan "Pflegecampus Kleeblatt", §4(1), Neu-Anspach

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

vom 25.07.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ der Stadt Neu-Anspach grundsätzlich keine Einwände bestehen.

In der Lilienthalstr. befindet sich unsere Gas-Hochdruckleitung HD-1159 PN16 DN200, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Für die weitere Planung sind die Höhenlage der Gas-Hochdruckleitung in Schnitten und Höhenplänen (aktueller Zustand und geplanter Zustand) einzuarbeiten und der NRM zur Verfügung zu stellen. Für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (ggf. Konfliktpunkt mit der Gas-Hochdruckleitung) sind Detailpläne mit Schnitten und Höhen zur Verfügung zu stellen.

Für jeden Bauzustand ist eine Mindestüberdeckung von 60cm über dem Rohrscheitel einzuhalten. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden.

Der Schutzstreifen (Breite 2m links und rechts der Rohrachse) ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche verwendet werden. Wir bitten darum die NRM in die weitere Planung frühzeitig mit einzubeziehen.

Änderungen der Geländeoberkante im Endzustand sind abzusprechen. Die Fremdbaustellenkontrolle der NRM ist rechtzeitig (spätestens 5 Tage vor Durchführung der Maßnahme) zu informieren.

Sind Umlegungen der Gas-Hochdruckleitungen erforderlich, werden die Kosten nach den aktuell gültigen Verträgen verrechnet.

Bei Arbeiten, welche zu einer Freilegung der Gashochdruckleitung führen ist vom Vorhandensein gefährlicher Berührungsspannungen auszugehen. Diese können eine elektrische Gefährdung für Menschen darstellen und unter der Voraussetzung des Vorhandenseins einer explosionsfähigen Atmosphäre bei Funkenüberschlag als Zündquelle dienen.

Zur Sicherstellung des Personenschutzes ist eine geeignete PSA zu tragen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der baustellenbezogenen Gefährdungsbeurteilung abzuleiten.

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

1

// Anlage

NRM Netzdienste Rhein Main GmbH (29.08.2024)

Beschlussempfehlungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bestand und der Betrieb der Gas-Hochdruckleitung HD-1159 PN16 DN200 in der Lilienthalstraße sind dauerhaft zu gewährleisten. Eine Überbauung der Leitungstrasse ist ausgeschlossen; der Schutzstreifen von 2 m beidseitig der Rohrachse ist freizuhalten und darf nicht als Baustelleneinrichtung oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Anforderungen zur Mindestüberdeckung, zu den Abständen bei Baumstandorten, zu den Detailplänen der Tiefgaragenzufahrt sowie zur Einhaltung der Arbeitsschutzvorgaben werden in die Begründung aufgenommen und im Zuge der Bauplanung und -ausführung berücksichtigt. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung werden im Vorfeld mit der NRM abgestimmt; die frühzeitige Einbindung des Netzbetreibers ist sichergestellt.

Eine mögliche Umlegung der Gas-Hochdruckleitung ist mit der NRM abzustimmen; die Kostentragung erfolgt nach den gültigen vertraglichen Regelungen.

Die Hinweise finden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -umsetzung Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069/213-23413
Mobil: 0171/3382225
E-Mail: h.lange@nrm-netzdienste.de
Internet: <http://www.nrm-netzdienste.de>

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbetugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbetugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per E-Mail: beteiligungsverfahren@plan-es.com

Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Unser Zeichen: 0029-III 31.2-61.d.02.08-00041#2026-00001
Dokument-Nr.: 0029-2026-319935
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechperson: Alisa Huskic
Zimmernummer: 3.005
Telefon: +49 (6151) 12 8937
E-Mail: Alisa.Huskic@rpd.hessen.de
Datum: 13. April 2026

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach im Hochtaunuskreis
Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Plan ES vom 05. März 2026
Meine Stellungnahme vom 30. August 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanung.

A. Beabsichtigte Planung

1.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die Festsetzung eines Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebietes. So soll die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung, die Errichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse und die Errichtung von Büroräumen ermöglicht werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,85 ha und liegt im derzeit geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“.

Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ werden für den betroffenen Teilgeltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ ersetzt.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpd-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Beschlussempfehlung:

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Zusammenfassung ist zutreffend.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung

2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche berührt eine im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesene „Fläche für die Landbewirtschaftung“. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Zudem wird die Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert.

Ob tatsächlich ein Zielverstoß bzw. eine Betroffenheit vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz

a. Vollzug des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

3. Das Vorhaben tangiert keine Bereiche (hier Hindernisfreiflächen, Platzrunden und Platzrundenpuffer) des Sonderlandeplatzes (SLP) Anspach. Es bestehen daher diesbezüglich keine Anmerkungen bzw. Bedenken gegenüber der o. g. Planung.

b. Lärmaktionsplanung

4. Die Wohn- und Pflegeeinrichtung soll an der L 3270 entstehen. Dies wurde auch im Rahmen der Schallgutachtens untersucht und im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Im schalltechnischen Gutachten findet sich allerdings kein Hinweis auf die zugrunde gelegte Geschwindigkeit, die maßgeblich für den Schallpegel ist. Der Bereich findet sich in Außerortslage mit einer Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Hier ist zu prüfen, ob diese Geschwindigkeit bei der Ermittlung der Lärmpegel zugrunde gelegt wurde und ob die baulichen Festsetzungen für den Bebauungsplan insoweit genügen.

Zu 2.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Sonderlandeplatzes Anspach wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit von Hindernisfreiflächen, Platzrunden oder Platzrundenpuffern besteht.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Lärmaktionsplanung wurden geprüft. Die Verkehrslärmimmissionen der L 3270 wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung umfassend berücksichtigt. Grundlage der Berechnungen waren die einschlägigen Regelwerke der RLS-19 sowie die erhobenen Verkehrsdaten. Dabei wurde für die L 3270 die zulässige Höchstgeschwindigkeit im betreffenden Streckenabschnitt berücksichtigt.

Die zugrunde liegenden Geschwindigkeiten sind in Anlage 34 zum Gutachten Nr. T 6237 Rev. 2 dokumentiert. Im schalltechnischen Gutachten wird die angesetzte Geschwindigkeit nicht explizit als „zulässige Höchstgeschwindigkeit“ ausgewiesen, sondern indirekt über die im Rechenmodell verwendeten Geschwindigkeitsparameter abgebildet.

Aus den zugrunde liegenden Verkehrsdaten (Prognosehorizont 2035, Hessen Mobil) geht hervor, dass für den betrachteten Straßenabschnitt Geschwindigkeiten in der Größenordnung von 70 km/h (z. B. VPT/VL1T/VL2T = 70 km/h) angesetzt wurden. Diese Werte entsprechen der örtlich zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Die darauf basierenden Ergebnisse sind daher plausibel und als belastbar anzusehen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden können. Hierzu zählen insbesondere erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sowie ergänzende bauliche Maßnahmen wie verglaste Balkone und geschützte Außenwohnbereiche.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

5. Die wasserwirtschaftlichen Belange meines Dezernats wurden in dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 26. Januar 2026 hinreichend beachtet. Es bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

6. Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf: Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

a. Vorsorgender Bodenschutz

7. Der vorliegende Umweltbericht zeigt die zugehörigen gesetzlichen Grundlagen auf. Die Bausteine in der Anlage 1 BauGB werden aufgezeigt und dargestellt.

Überwachungsmaßnahmen werden angesprochen, sind aber nicht geplant.

„Baustein Überwachung der Auswirkung (Nr. 3 Buchstabe b Anlage 1 sowie § 4c BauGB)“: Mit der Überwachung können die Informationen aus dem Umweltbericht verifiziert werden, insbesondere im Hinblick auf Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Ein wichtiger Baustein für die Gemeinde, die erheblichen Umwelteinwirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

8. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o. g. Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

Zu 5.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Zu 7.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

9. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und mit Verweis auf die Stellungnahme vom 30. August 2024 nehme ich für mein Dezernat wie folgt Stellung zu o. g. Bebauungsplan:

Die festgesetzten Maßnahmen zur ortsnahen Versickerung (wasserdurchlässige Bauweise) werden im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG begrüßt. Ebenfalls werden die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie Dachflächen befürwortet.

Die Festsetzung zur Nutzung von in Zisternen gesammeltem Niederschlagswasser wird im Sinne des 37 Abs. 4 HWG ebenfalls positiv bewertet. Wünschenswert wäre eine Vorgabe zur kontinuierlichen Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. für die Verwendung in Haussystemen) nicht nur als eine von mehreren Optionen. Ansonsten sind Zisternen zur Trinkwasserreduzierung sinnvoll, können jedoch nicht zu einer Reduzierung der Abwassermenge beitragen.

Eine geplante Entwässerung des Gebietes im Trennsystem, wie in der Begründung des Entwurfes beschrieben, wird gemäß § 55 Abs. 2 WHG ebenfalls begrüßt. Vor dem Hintergrund des Vorliegens einer hydraulischen Überlastung der Usa gemäß Immissionsnachweis Oberes Usatal (2023) kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur einer gedrosselten Einleitung in das Gewässer zugestimmt werden. Ein Rückhalt vor Einleitung in die Usa ist so zu gestalten, dass der natürliche Abfluss des unversiegelten Gebietes nicht überschritten wird. Nach aktuellem Kenntnisstand bedeutet dies eine Bemessung auf eine Drosselabflussspende von $1 - 3 \text{ l/(s*ha)}$ bei einem zweijährlichen Regenereignis. Es ist darzustellen, ob eine Einleitung aus dem Regenwasserkanal in die Usa geplant ist und wie eine ausreichende Drosselung erreicht werden kann. Hinsichtlich der stofflichen (emissionsseitigen) Nachweise hat das DWA-A 102-2 das DWA-M 153 abgelöst und ist somit zu beachten.

Ansonsten kann zur Entwässerung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da noch kein konkretes Entwässerungskonzept vorliegt. Die angekündigten Unterlagen bleiben somit abzuwarten. Eine Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Usa ist beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 zu beantragen.

Eine Erlaubnis für eine gezielte Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises zu beantragen.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

10. Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Hinweise aus früheren Stellungnahmen meines Dezernates wurden in die vorliegende Fassung des Bebauungsplans aufgenommen.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die wasserwirtschaftlichen Anforderungen werden im Rahmen der Planung bereits umfassend berücksichtigt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur ortsnahen Versickerung, Dachbegrünung, Nutzung von Zisternen sowie zur Entwässerung im Trennsystem sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dienen der Minimierung des Oberflächenabflusses sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die Hinweise zur erforderlichen Drosselung der Niederschlagswassereinleitung in die Usa sowie zur Anwendung des DWA-A 102-2 werden im Rahmen der weitergehenden Entwässerungsplanung berücksichtigt. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten, teilweise zu versickern und nur gedrosselt abzuleiten. Die konkrete hydraulische Bemessung sowie die erforderlichen Nachweise bleiben der nachgelagerten Fach- und Genehmigungsplanung vorbehalten.

Ein konkretes Entwässerungskonzept ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen der Erschließungsplanung sowie der wasserrechtlichen Verfahren weiter ausgearbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden im Zuge der weiteren Planung eingeholt.

Zu 10.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

11. 6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz
- Die vorgelegten Unterlagen zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.
- Das schalltechnische Gutachten der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH (Bericht Nr.: T 6237 Rev. 2) vom 17.10.2025 wurde auf Plausibilität geprüft. Die Vorschläge aus Kapitel 7 des Gutachtens wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, daher bestehen keine Bedenken.
- Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren ist mit Auflagen aus Sicht des Immissionsschutzes zu rechnen.
12. 7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht
- Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
- Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.
- Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
- Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.
13. III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz
1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)
- Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert

Zu 11.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 12.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 13.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

C. Hinweise

14. Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hoehere-Verwaltungsbehoerde).

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alisa Huskic

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

PlanES
Alte Wurstfabrik
Heinrich-Neeb-Straße 32
35423 Lich

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 05.03.2026
Unser Zeichen: ta

Ansprechpartner: Herr Altekrüger
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1547
Altekrueger@region-frankfurt.de

26. März 2026

Neu-Anspach 3/26/Bp Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“, Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt die Entwicklung einer Fläche für die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit untergeordneten Nutzungen wie Café und medizinisch-pflegerischen Dienstleistungen in baulicher Kombination mit einer Filiale der Taunus-Sparkasse. Hierzu wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Planziel ist die Festschreibung der o.g. Nutzungen als Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich überwiegend als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Randbereiche tangieren zudem die Darstellung einer „Fläche für die Landbewirtschaftung“ sowie die überlagernde Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“.

Damit die Planung als entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der Darstellung von „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Gemischte Baufläche“ durch eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 im Parallelverfahren erforderlich. Auf Antrag der Stadt Neu-Anspach wird derzeit bereits ein entsprechendes Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt. Die Aufstellung wurde in der 19. Sitzung der Verbandsversammlung am 11.12.2024 beschlossen und die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 07.01.2025 – 06.02.2025 durchgeführt.

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
Info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0095 7356 00
BIC: DEUTDE33XXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

Regionalverband FrankfurtRheinMain (26.03.2026)

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Neu-Anspach, Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pflegecampus Kleeblatt“ – Abw. § 3(2) und § 4(2) BauGB



Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 20.05.2025 – 26.06.2025. Der abschließende Beschluss wird der Verbandskammer 13.05.2026 vorgelegt. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,7 ha.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Tobias Altekrüger
Gebietsreferent
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung