

**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

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Vorhaben.....	3
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planziel und Darstellung des Vorhabens .....</b>	<b>5</b>
3.1	Städtebaulich/architektonisches Konzept .....	6
3.2	Erschließung .....	6
3.3	Freiraumplanung .....	7
3.4	Städtebauliche Kennzahlen .....	7
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>8</b>
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
<b>5</b>	<b>Besitz und Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange.....</b>	<b>11</b>
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
<b>8</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Fernwärmeversorgung .....</b>	<b>20</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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.

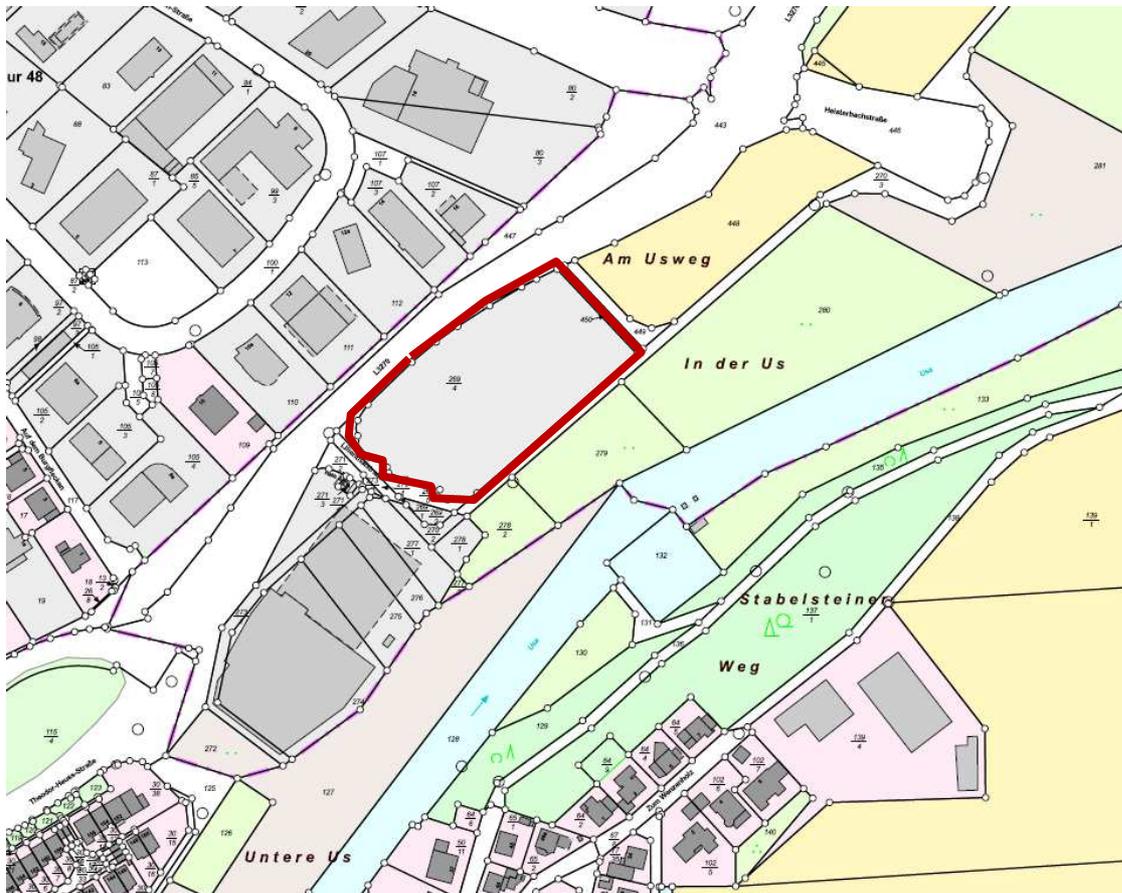
## 2 Räumlicher Geltungsbereich

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, wovon das ausgewiesene Baufeld ca. 4.466 m<sup>2</sup> 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 Geschosßzahl 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, dass 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 m<sup>2</sup>, das Baufeld auf dem Grundstück 4.466 m<sup>2</sup>.
- Die oberirdische Bruttogrundfläche des Bürogebäudes umfasst ca. 1.100 m<sup>2</sup>, die der Alten- und Pflegeanlage ca. 8.800 m<sup>2</sup>. Diese Angaben können sich im weiteren Planungsprozess noch verändern.
- Die Unterbauung des Grundstücks liegt bei ca. 4.300 m<sup>2</sup>.
- 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.**

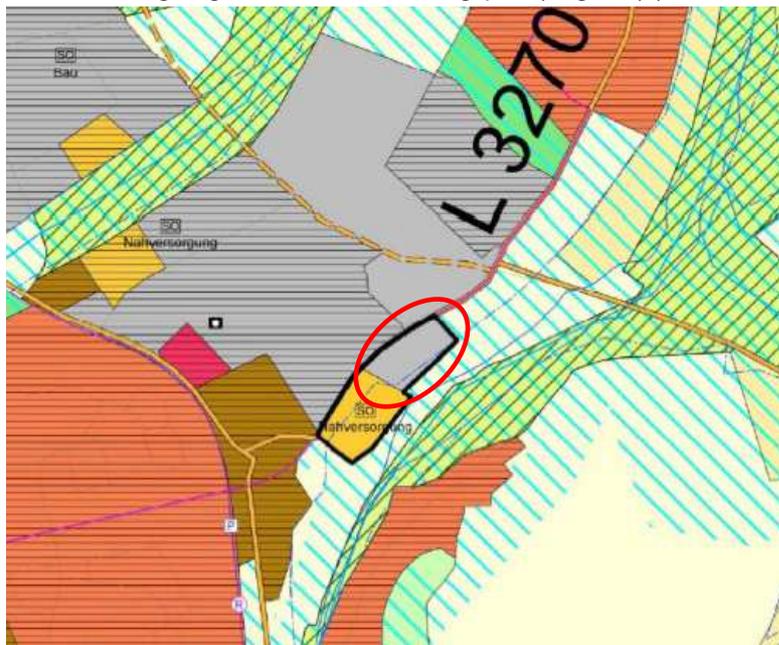
**Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.**

## 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 m<sup>2</sup> auf künftig rd. 1.995 m<sup>2</sup>. 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.

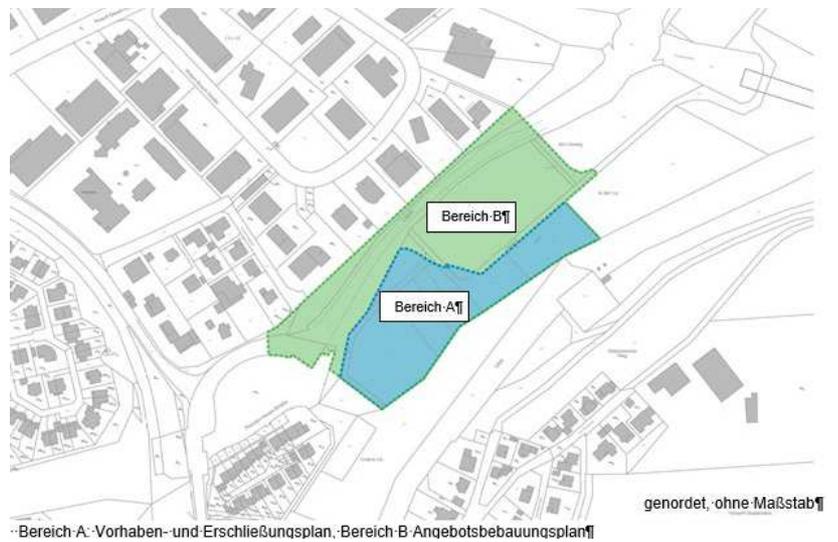


Abb. 5: Auszug aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan

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



genordet, ohne Maßstab

### **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 eingeholt<sup>1</sup>.

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 m<sup>2</sup> vor.*

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 ortsnahe 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.

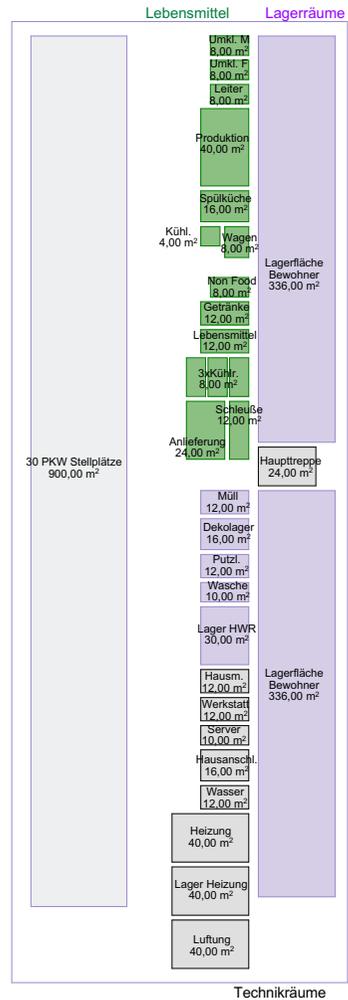
Stand: März 2024



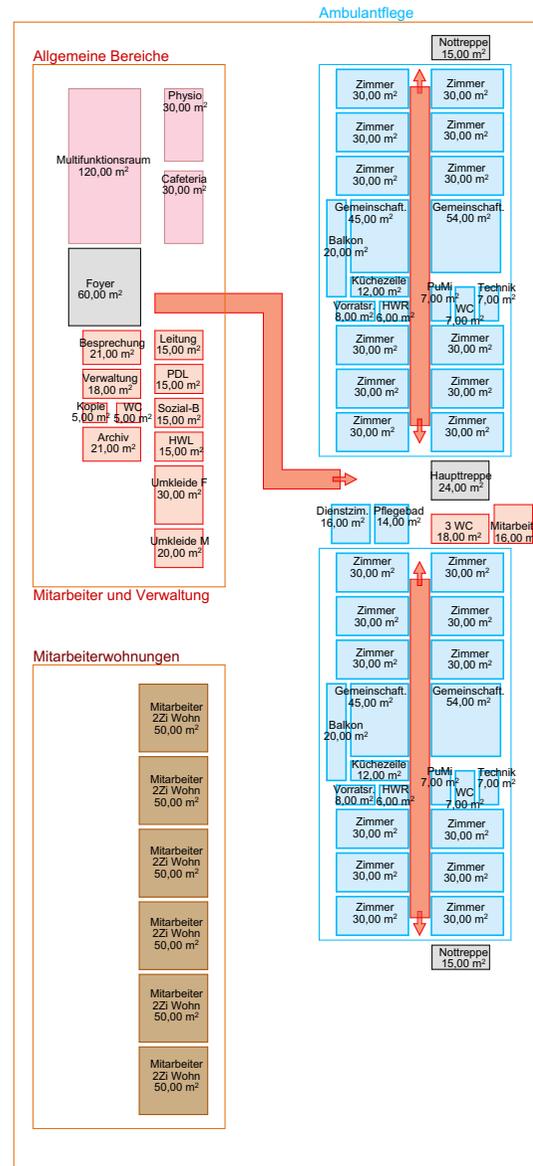
Funktionsschema des Raumprogramms



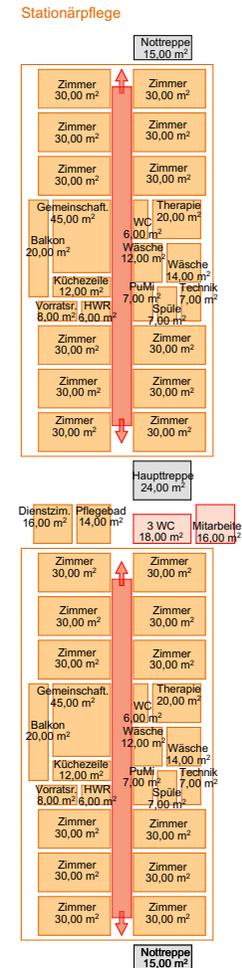
ca. 2180 m<sup>2</sup> netto Fläche  
ca. 2700 m<sup>2</sup> brutto Fläche



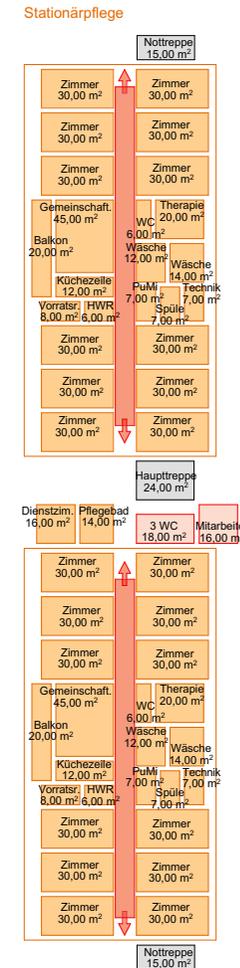
ca. 2100 m<sup>2</sup> netto Fläche  
ca. 2600 m<sup>2</sup> brutto Fläche



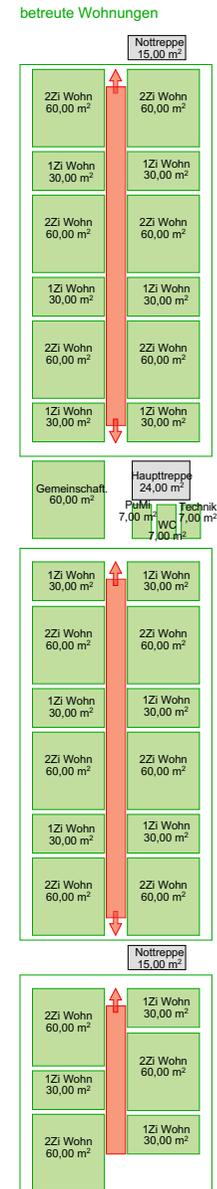
ca. 1330 m<sup>2</sup> netto Fläche  
ca. 1660 m<sup>2</sup> brutto Fläche



ca. 1330 m<sup>2</sup> netto Fläche  
ca. 1660 m<sup>2</sup> brutto Fläche



ca. 1690 m<sup>2</sup> netto Fläche  
ca. 2100 m<sup>2</sup> brutto Fläche





SO
Lebensmittel- und Getränkemarkt
GRZ 0,6
GFZ (0,6)
I
OKGeb. +324,00 mÜNN



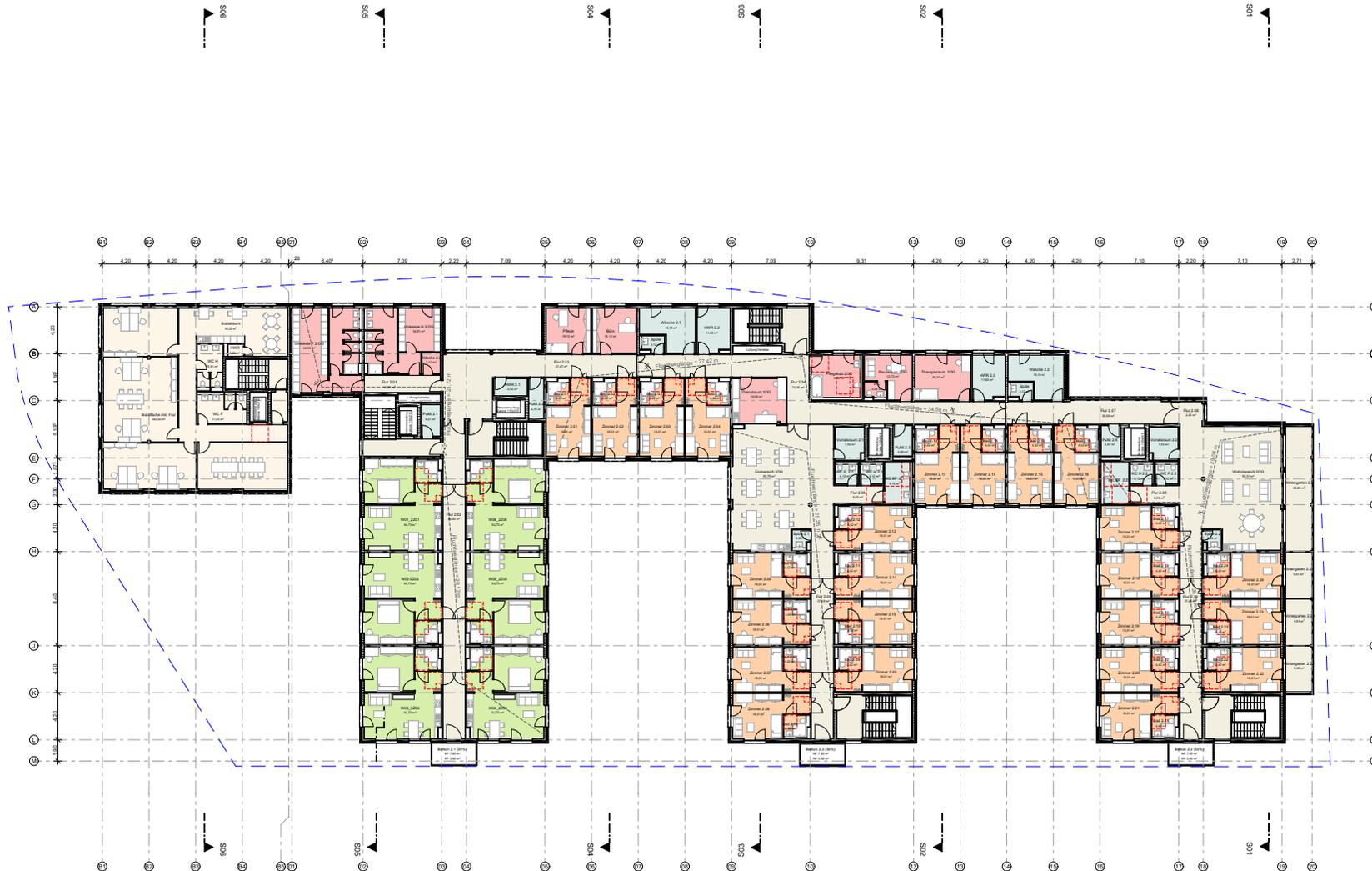


- |  |   |   |
|--|---|---|
|  Taunus Sparkasse                                 |  betreute Wohnungen    |  Lebensmittel  |
|  Verwaltung Pflegeheim                            |  WE für Mitarbeiter    |  Lagerräume    |
|  Zimmer Stationärpflege                           |  Gemeinschaftsräume    |  Technikräume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



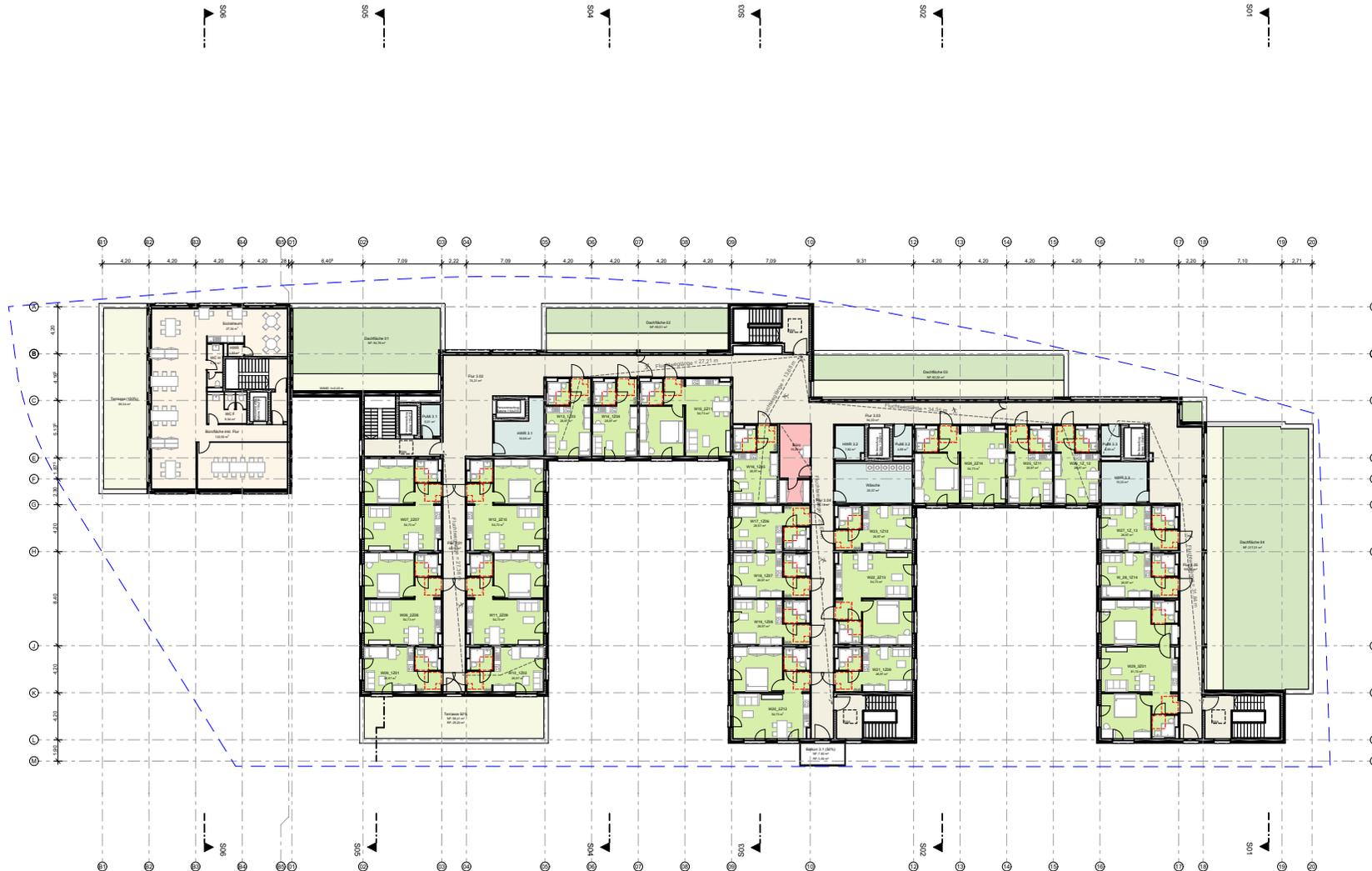
- |  |                       |               |
|--|-----------------------|---------------|
| Taunus Sparkasse                                 | betreute Wohnungen    | Lebensmittel  |
| Verwaltung Pflegeheim                            | WE für Mitarbeiter    | Lagerräume    |
| Zimmer Stationärpflege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





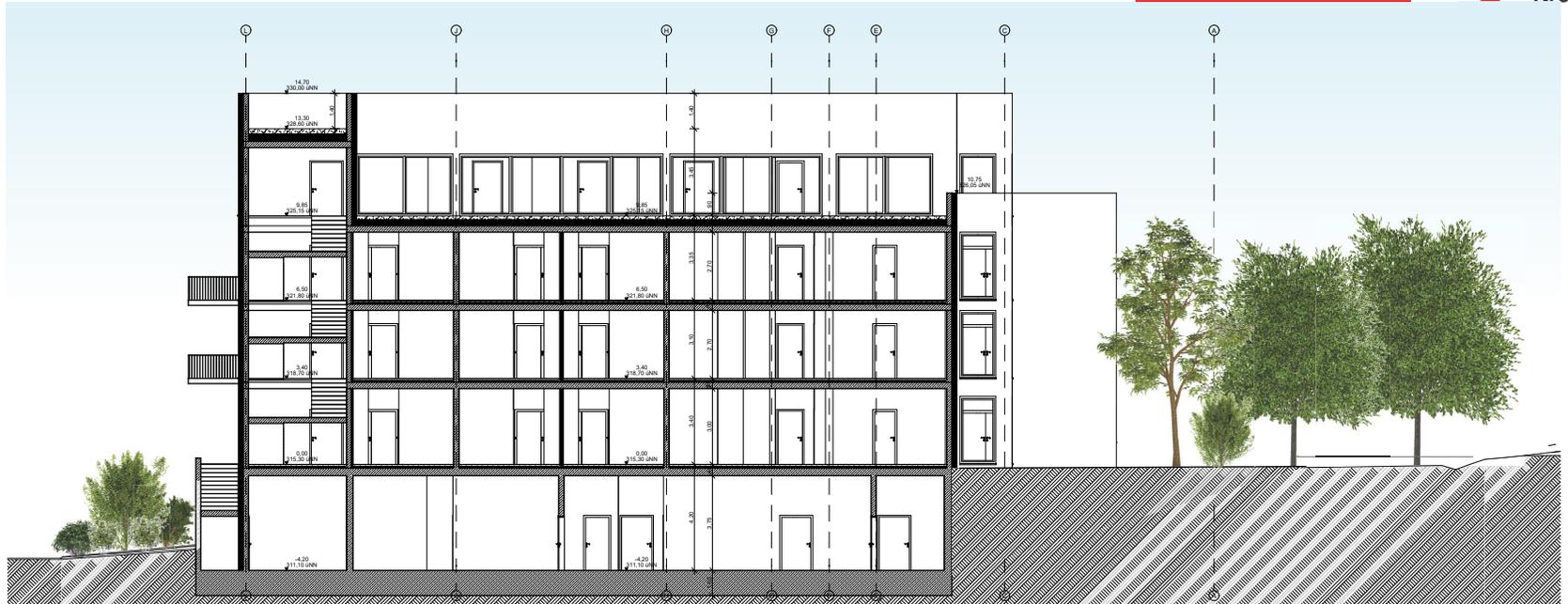
- |  |   |   |
|--|---|---|
|  Taunus Sparkasse                                 |  betreute Wohnungen    |  Lebensmittel  |
|  Verwaltung Pflegeheim                            |  WE für Mitarbeiter    |  Lagerräume    |
|  Zimmer Stationärpflege                           |  Gemeinschaftsräume    |  Technikräume  |
|  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

