

**Stadt Neu-Anspach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“**

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

**Entwurf**

Stand: 26.01.2026

Bearbeitung:

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

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)	7
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	9
1.4.1	Topografie	9
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	9
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	9
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	10
1.5	Maßnahmen zu Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.5.1	Verfahren	13
<b>2</b>	<b>Planziel und Darstellung des Vorhabens</b>	<b>13</b>
2.1	Städtebaulich/architektonisches Konzept	15
2.2	Erschließung	17
2.3	Freiraumplanung	17
2.4	Städtebauliche Kennzahlen	17
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>18</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
3.2.1	Grundflächenzahl	18
3.2.2	Geschossflächenzahl	19
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	19
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	19
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
3.4	Flächen für Nebenanlagen	20
3.4.1	Stellplätze und Carports	20
3.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	20
3.6	Verkehrsflächen	21
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>21</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten, Dachbegrünung	21
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	22
4.3	Einfriedungen	22
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>25</b>
5.1	Motorisierter Individualverkehr	25
5.2	Anbindung an den ÖPNV	25

5.3	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz.....	25
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>	<b>29</b>
8.2	Fernwärmeversorgung .....	30
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden .....</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>31</b>
10.1	Hochwasserschutz .....	31
10.2	Wasserversorgung .....	31
10.3	Grundwasserschutz .....	32
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	34
10.5	Abwasserbeseitigung .....	34
10.6	Abflussregelung .....	36
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>39</b>
<b>12</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>39</b>
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>39</b>
<b>14</b>	<b>Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur.....</b>	<b>39</b>
<b>15</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>40</b>
<b>16</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>40</b>
<b>17</b>	<b>Erschließung, Durchführungsvertrag.....</b>	<b>40</b>
<b>18</b>	<b>Flächenwidmungen im Bebauungsplan.....</b>	<b>41</b>
<b>19</b>	<b>Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>41</b>
<b>20</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>41</b>
<b>21</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>42</b>
<b>22</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>42</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

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 sieben Mitarbeiterwohnungen, für das Pflegeheim und untergeordnete übliche Nutzungen wie Café/ Cafeteria, Arztpraxis, medizinische Dienste, Frisör etc.. Hinzu kommen die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 900 m<sup>2</sup> in den Vollgeschossen und die für das Vorhaben vorgesehenen 53 Stellplätze und 77 Fahrradstellplätze.

Ein Entwurf hierfür wurde durch die Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Frankfurt am Main 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.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ und Aufhebung des vorhergehenden Beschlusses wurde in der Sitzung am 04.07.2024 gefasst.

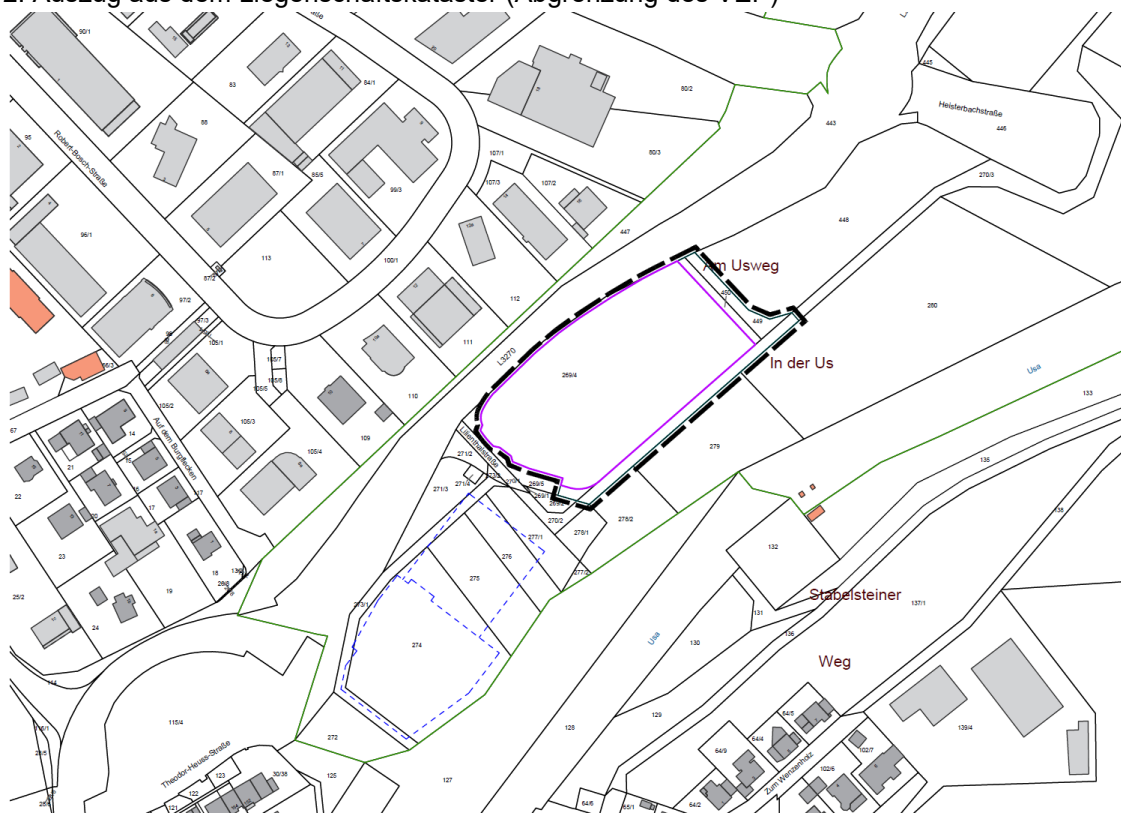
## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ umfasst die Flächen Flur 4 Flst. Nr. 269/4, 269/5 (tlw.) und 450 sowie 449. 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 Kellerborn 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) liegt eine Fläche von rund 7.370 m<sup>2</sup>.

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



Lila Umrandung: Geltungsbereich des VEP, gestrichelte Umrandung: räumlicher Geltungsbereich

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

Abb. 3 Ansicht



Blick von Südosten auf das Plangebiet.

Im Hintergrund der EDEKA-Markt sowie die L 3270 mit der angrenzenden Bebauung

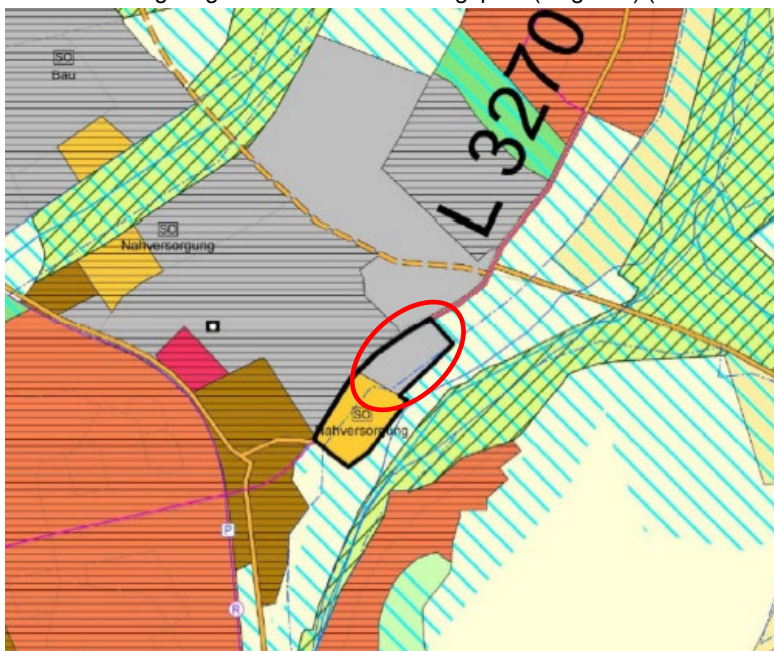
Foto IBU: Mai 2024

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/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. Randbereiche tangieren zudem die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie die überlagernde Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“.

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



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, RegFNP-Änderung

Der im Regionalen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellte Bereich soll künftig einer Bebauung durch den Pflegecampus Kleeblatt zugeführt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ setzt hierfür ein Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet (BWP) fest, das in seiner planungsrechtlichen Systematik einem Mischgebiet entspricht.

Da im Rahmen des Projekts ein signifikanter Wohnanteil vorgesehen ist, kann die geplante Nutzung nicht mehr aus der im RegFNP dargestellten „Gewerblichen Baufläche, geplant“ entwickelt werden. Die geplante Art der baulichen Nutzung weicht somit vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ab.

Damit der Bebauungsplan als aus dem Regionalplan entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der Darstellung von „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Gemischte Baufläche“ erforderlich. Diese Änderung erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zur Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Die Stadt Neu-Anspach hat beschlossen, für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ eine entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu beantragen (Schreiben vom 12.09.2024). Die 6. Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach wird somit im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt.

### 1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us am 03.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung Inkraft gesetzt.

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 sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen (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, tlw.) 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 Usa (2020)



genordet, ohne Maßstab

### 1.3.3 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 europäische Vogelschutzgebiete).

## 1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 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.

### 1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

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

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Stadt Neu-Anspach liegt verkehrsgeographisch sehr günstig in einem Kranz gut ausgebauter Bundesstraßen, ohne die bebauten Ortslagen direkt 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, Schmitten 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 wurden eingerichtet.

#### **1.4.4 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. 270/3 tlw. (hier: Wirtschaftsweg), die sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach befindet.

#### **1.5 Maßnahmen zu Innenentwicklung und Bodenschutz**

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

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

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Neu-Anspach hat in der Vergangenheit aktiv die Eigentümer kontaktiert, um möglichst viele Flächenpotenziale zu nutzen. Die Analyse der vorhandenen Baulücken, Leerstände und geringfügig bebauten Grundstücke zeigt, dass es zwar innerhalb des bebauten Ortsgebiets Möglichkeiten zur Nachverdichtung gibt, diese jedoch meist kleinräumig sind und sich überwiegend in Privateigentum befinden. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter 2 % und beträgt für langfristigen Leerstand (länger als ein Jahr) nur 0,7 %. Dabei gilt allgemein für einen gesunden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 %. Seit 2006 hat die Stadt insgesamt 37 Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Rechtskraft gebracht. Dies unterstreicht einerseits das Bestreben nach flächenschonender und sparsamer Siedlungsentwicklung,

andererseits die Notwendigkeit, aufgrund schwindender Innenentwicklungspotenziale, Flächen im Außenbereich zu nutzen oder bestehende Bebauungspläne umzuwidmen. Der aktuelle Flächenbedarf von etwa 0,7 ha für das geplante Vorhaben kann nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden, so dass hier ein bestehender Bebauungsplan geändert wird.

### **Alternativen**

Im Vorfeld der Standortentscheidung wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts „Neu-Anspach Perspektiven 2040“ von 2019<sup>1</sup> die Verfügbarkeit von Flächen für Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete im gesamten Stadtgebiet geprüft. Dabei wurden 22 Potenzialflächen an 14 Standorten in Neu-Anspach identifiziert. Eine erste Prüfung ergab, dass acht dieser Flächen aufgrund rechtlicher Restriktionen, ihrer Größe oder Lage grundsätzlich ungeeignet sind. Die verbleibenden 14 Potenzialflächen wurden anhand einer Bewertungsmatrix weiter untersucht. Die Bewertung erfolgte nach folgenden Kriterien:

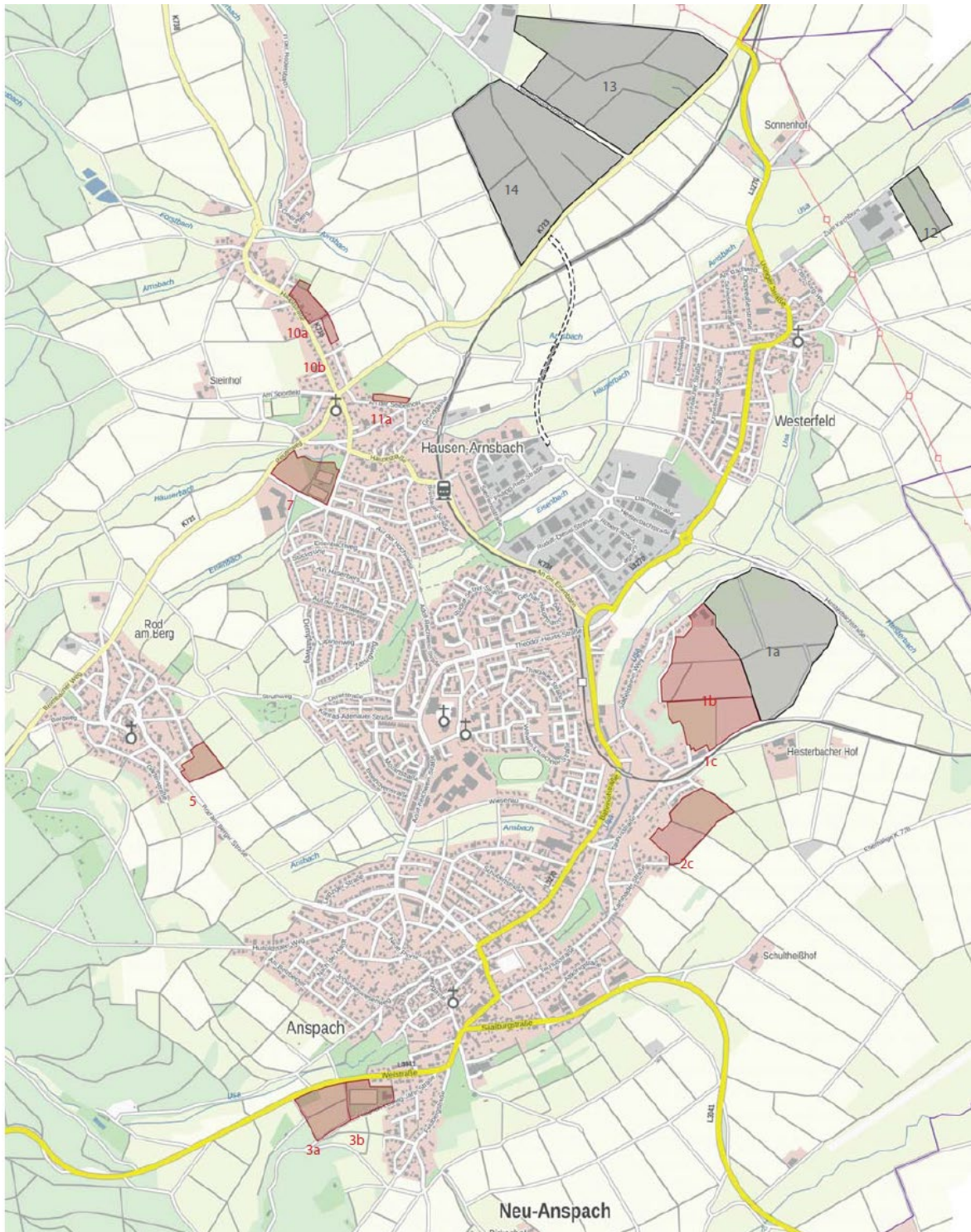
- Verfügbarkeit/Umsetzbarkeit: Eigentumsverhältnisse.
- Wirtschaftlichkeit/Erschließung: Grundstückspreis, Erschließungsaufwand, Nähe zu einem Bahnhofpunkt.
- Rechtliche Restriktionen: Überlagerung mit gesetzlich geschützten Flächen (z.B. Überschwemmungs-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- und Naturschutzgebiete).
- Planerische Restriktionen: Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie weitere städtebauliche Bedenken.
- Fachliche Restriktionen: Topografie, Lage im Raum, landwirtschaftlich wertvolle Böden, Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten, sensible Lebensräume, immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Die Gesamtbewertung der Potenzialflächen erfolgte durch die Summierung der Einzelkriterien, bewertet nach Schulnoten von eins bis sechs.

---

<sup>1</sup> PlanES, Gießen

Abb. 7.: Karte Potenzialflächen (Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan)



Quelle: Stadtentwicklungskonzept Neu-Anspach, Perspektiven 2040, Hauptteil 08/2019, S. 68, PlanES, Gießen

Die Alternativenprüfung ergab, dass die Potentialflächen 10a, 10b, 11a, 7, 5, 3a/b und 2c aufgrund ihrer Größe (0,4 bis 4,3 ha) nur für kleinteilige Arrondierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen geeignet sind. Auf diesen Flächen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten vorkommen. Zusätzlich gibt es auf Fläche 10a/b geschützte Streuobstbestände und auf Fläche 7 eine erhöhte Lärmbelastung sowie mögliche vorgeschichtliche Siedlungsplätze. Die Fläche 3a/b wird intensiv als Sportareal genutzt und

könnte Altlasten enthalten. Fläche 12, derzeit landwirtschaftlich genutzt, weist keine artenschutzrechtlichen Einschränkungen auf.

Die Potentialflächen 13 und 14 bieten mit rund 26 ha und 21 ha die Voraussetzungen für eine umfassende Siedlungserweiterung für Wohnen und Gewerbe. Diese Flächen wurden im Antrag auf Zielabweichung vom 19.07.2023 berücksichtigt und am 15.03.2024 genehmigt.

Die Stadt Neu-Anspach verfolgt seit Jahren eine nachhaltige und sozialverträgliche Innenentwicklung, indem sie kontinuierlich Bebauungspläne und den Innenbereich auf Nachverdichtungspotenziale untersucht. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden Maßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung formuliert, wie „Generationswechsel im Herzen der Stadt“ und „Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren“. Eine sozialgerechte Stadtentwicklung soll durch eine Vergabematrix unterstützt werden, und ein Leerstandstool für Gewerbe- und Wohnimmobilien ist in Planung. Den Herausforderungen des Klimawandels begegnet die Stadt mit Maßnahmen wie einem „Gestaltungshandbuch für Grünflächen“ und „Grüne Entspannung: CO2-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte“.

### 1.5.1 Verfahren

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

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

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

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ verpflichtet den Vorhabenträger zur vollständigen und fristgerechten Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Pflegecampus. Art, Umfang und Nutzung des Vorhabens werden verbindlich abgesichert.

Die Herstellung der Erschließung sowie aller Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers. Der Stadt entstehen durch Planung, Bau und Betrieb keine finanziellen Verpflichtungen.

Der Vorhabenträger übernimmt die Umsetzung sowie die dauerhafte Unterhaltung der vorgesehenen Grün- und Freiflächen und der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung. Fristen, Rücktritts- und Anpassungsregelungen sowie die Bindung von Rechtsnachfolgern sichern die Durchführbarkeit des Vorhabens und die Interessen der Stadt dauerhaft ab.

## 2 Planziel und Darstellung des Vorhabens

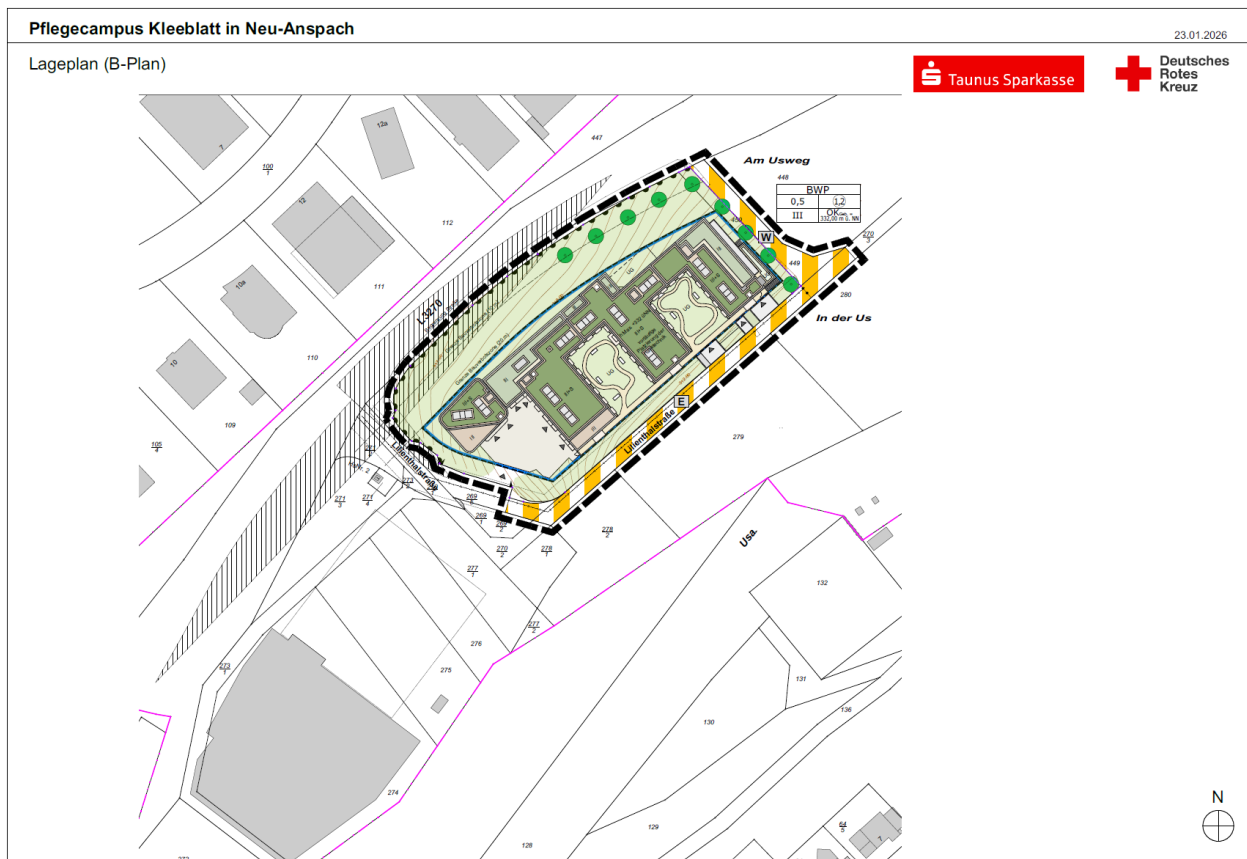
Für das Vorhaben haben sich die Taunus-Sparkasse und DRK Hochtaunus zusammengeschlossen. Hierbei wird die Taunus-Sparkasse als Vorhabenträger und Bauherr auftreten, das DRK Hochtaunus als Betreiber des Pflege Campus Kleeblatt.

Für die Taunus-Sparkasse ist es von großer Bedeutung, zur Unterstützung ihrer Kunden und ihres Beratungsnetzes an einem gut erreichbaren Standort im Hochtaunus, in Neu-Anspach, eine moderne Filiale zu errichten, in der alle für die Kundenpflege erforderlichen Leistungen angeboten werden können. Darüber hinaus beabsichtigt die Taunus-Sparkasse einen geringen Anteil an zusätzlichen Büroraum in dem 2. Obergeschoss und dem Staffelgeschoss als Mietfläche zu errichten. Insgesamt wird dieser Gebäude teil ca. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (ca. 900m<sup>2</sup> BGF oberirdisch in Vollgeschossen zuzüglich 225m<sup>2</sup> BGF in Staffelgeschoss) umfassen.

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

Das Nutzungskonzept für die geplante Anlage sieht die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 24 Zimmern für „trägerorganisierte ambulante Wohngemeinschaften“, 48 Zimmer für stationäre Pflege, 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie sieben Mitarbeiterwohnungen vor. Dabei ist es erforderlich, die beiden letzteren Wohnbereiche physisch von den Pflegebereichen zu trennen. Einschließlich der notwendigen Therapie- und Verwaltungsräume umfasst dieses Raumprogramm ca. 8.800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Zu dieser Fläche kommen in einem Untergeschoss der Anlage noch Nebenräume für die Ver- und Entsorgung sowie für Stellplätze und Fahrradabstellplätze hinzu.

Abb. 8: Das Vorhaben – Lageplan – entspricht dem Stand eines Vorentwurfes und wurde entsprechend des üblichen Planungsverlaufes weiterkonkretisiert.



Quelle: Wentz Planungsgesellschaft, Frankfurt/M., Stand 23.01.2026, genordet, ohne Maßstab

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 Geschößzahl erforderlich. Einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach wie bereits erwähnt am 11. Mai 2023.

## **2.1 Städtebaulich/architektonisches Konzept**

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

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

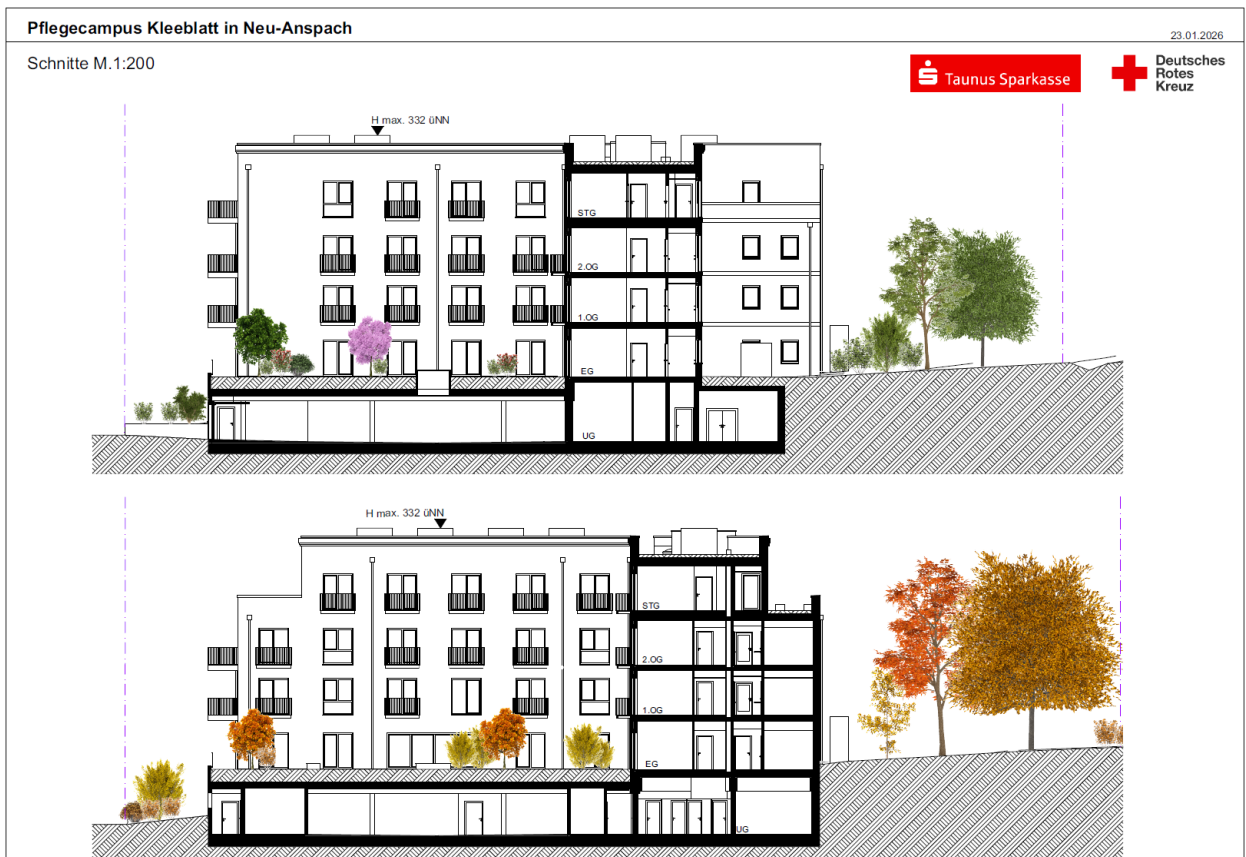
Eine weitere im Entwurfsverfahren zu berücksichtigende Vorgabe ist der erforderliche Schutz der Pflegebereiche und der Wohnungen vor potentiellen Schallimmissionen aus dem nordöstlich liegenden Gewerbegebiet, dem südwestlichen Einzelhandel und dem Verkehrslärm (vgl. Kapitel 7 Immissionsschutz).

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 Pflegebereiche weitgehend geschützt in dem mittleren östlichen Teilen der Kammstruktur nach Südosten ausgerichtet sind. Der dritte, südwestliche Teil des Kamms enthält im Erdgeschoss den öffentlich zugängigen Empfangsbereich der Einrichtung sowie einen Veranstaltungsbereich und ein Café. In seinen Obergeschossen befinden sich die Wohnungen (siehe Abbildung 9 und 10 und Vorhaben- und Erschließungsplan).

Abb. 9: Lageplan



Abb. 10: Schnitte und Höhenentwicklung



## 2.2 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: Erschließungsstraße)“ durch nahezu niveaugleiche Zufahrten in das Untergeschoss sichergestellt werden. Detaillierte Festsetzungen zu Stellplätzen erfolgen im Rahmen des hiermit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 2.3 Freiraumplanung

Durch die Kammstruktur des Gebäudes werden im Wesentlichen drei Räume gebildet, die unterschiedlichen Nutzungen dienen. Darüber hinaus kann in Abstimmung mit Hessen Mobil auf der großen, 20 Meter breiten nordwestlichen 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 Photovoltaik Elementen ausgerüstet. Die Fassaden der Gebäude erhalten eine erhöhte Attika, um die Sichtbarkeit dieser Anlagen zu begrenzen.

## 2.4 Städtebauliche Kennzahlen

- Die Grundstücksgröße beträgt ca. 7.370 m<sup>2</sup>, das Bau Feld auf dem Grundstück 4.466 m<sup>2</sup>.
- Die oberirdische Bruttogrundfläche des Bürogebäudes umfasst ca. 900 m<sup>2</sup> oberirdisch in Vollgeschossen sowie ca. 225 m<sup>2</sup> im Staffelgeschoss, die der Alten- und Pflegeanlage ca. 6.200 m<sup>2</sup> oberirdisch in Vollgeschossen sowie ca. 1.550 m<sup>2</sup> im Staffelgeschoss. Diese Angaben können sich im weiteren Planungsprozess noch verändern.
- Die Unterbauung des Grundstücks liegt bei ca. 3.550 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.

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

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

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet (BWP)**

Zulässig sind Wohnnutzungen, Nutzungen als Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Das Vorhaben wird definiert durch den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Baugenehmigungsverfahren sind damit nur solche Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag entsprechen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

##### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in Anlehnung an § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 fest.

Die Festsetzung ermöglicht eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

Für die Bestimmung der GRZ sind zwei Komponenten zu unterscheiden. Die Grundflächenzahl, die - wie vorgehend beschrieben - im Bebauungsplan festgesetzt wird (GRZ I), und die (Neben-)Anlagen analog zu § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO (GRZ II).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird insofern folgende Festsetzung getroffen:

*Für Anlagen, die der Hauptnutzung funktional zu- und untergeordnet sind oder ihr dienen, darf die zulässige GRZ um max. 50 Prozent überschritten werden.*

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Boden werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen sollen, die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu

begrenzen. Angesprochen sind hier z. B. die Vorgabe, 30 % der Grundstücksfreiflächen als Gehölzflächen herzustellen, zur wasserdurchlässigen Befestigung von nicht überdachten Flächen des Baugrundstücks sowie der privaten Stellplätze sowie die Vorgabe, alle Dächer der Hauptgebäude extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Gemeinsam mit den expliziten Festsetzungen zur Grün- und Freiflächengestaltung kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer höheren Ausnutzung die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens als gering angesehen werden können.

*Die Festsetzung entspricht bis auf die **Reduktion** der GRZ von GRZ = 0,8 auf GRZ = 0,5 den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US“ von 2020.*

### **3.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 fest.

*Die Festsetzung entspricht bis auf die **Reduktion** der GFZ von GFZ = 1,8 auf GFZ = 1,2 den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US“ von 2020.*

### **3.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff. Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = III. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig. Die Höhenentwicklung bedingt sich aus der erforderlichen Flächenbereitstellung und somit wirtschaftlichen Kriterien zum einen auch aus der anspruchsvollen Topografie.

*Die Festsetzung entspricht dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und überschreitet die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US“ von 2020 getroffene Festsetzung um ein Geschoss. Das Untergeschoss (UG) mit Tiefgarage und Lagerräumen wird über den südlich angrenzenden Weg erschlossen, wird in das hängige Gelände eingebracht und wird nicht als Vollgeschoss gerechnet. Durch die Hanglage kann von Süd-Osten eine noch höhere Wirkung ausgehen.*

### **3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe wird die Gebäudeoberkante (OKGeb.) als oberer Gebäudeabschluss in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Für das Plangebiet gilt eine maximale Gebäudeoberkante von 332,0 m ü. NN.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2,0 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Technische Aufbauten müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

Für Aufzugsüberfahrten, die aus funktionalen Gründen unmittelbar an der Gebäudefassade angeordnet werden müssen, gilt die Abstandsvorgabe nicht. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass Aufzugsanlagen zur barrierefreien Erschließung erforderlich sind und aus konstruktiven Gründen regelmäßig in Randbereichen der Dachfläche angeordnet werden müssen.

*Die Festsetzung entspricht dem, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und überschreitet die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US“ von 2020 getroffene Festsetzung um insgesamt max. 10m. Diese Erhöhung der Geschossigkeit ist als verträglich einzustufen, da wie vorstehend die mögliche Ausnutzung des Grundstückes über die GRZ und die GFZ deutlich reduziert wurde.*

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Bebauungsplan wird keine Bauweise festgesetzt.

Dem Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde, der von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt wurde und über den Durchführungsvertrag an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekoppelt wird. Die zukünftige Bebauung ist hierdurch insofern hinlänglich bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, über die nicht gebaut werden darf. Die Baugrenze entspricht dem Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US“ von 2020.

### **3.4 Flächen für Nebenanlagen**

#### **3.4.1 Stellplätze und Carports**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tiefgaragen, Carports und Stellplätzen für PKW sowie für Fahrräder, um durch eindeutige Regelungen möglicherweise aus diesen Nutzungen resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren.

### **3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan können somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohnerinnen und Einwohner leisten.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen und es wird festgesetzt, dass 30 % der Grundstücksfreiflächen als Gehölzflächen herzustellen und alle Dächer der Hauptgebäude extensiv zu begrünen sind. Die nach Bauplanungsrecht sowie nach der Stellplatzsatzung auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze werden zur Anrechnung gebracht. Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Für die Bepflanzung von Grünanlagen werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts nicht zulässig.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser liegt dem Bebauungsplan als gesonderter Bestandteil der Planbegründung bei. Details werden in dem zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Baugebiets ist Bestand. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „*Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US*“ von 2020 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Wirtschaftsweg wird im Bereich des Pflegecampus im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Nutzung „Erschließungsstraße“ ersetzt. Für die weitere Wegeführung gilt die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ergänzt durch Rad- und Gehweg.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 sowie 4 und 5 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Einfriedungen.

### **4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten, Dachbegrünung**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Begrünung und Aufbauten (Solaranlagen)).

Zulässig sind ausschließlich begrünte Flach- bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° die nach dem Stand der Technik und zu einem Anteil zu mindestens 50 % ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Landschaftsbild. Die Vorgabe orientiert sich an den Zielen der Hessischen Kompensationsverordnung (HKompV), nach der Dachbegrünungen als wirksame Maßnahme zur Eingriffsminderung hoch bewertet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2020 war eine extensive Begrünung von 70 % der Dachflächen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ übernimmt dieses Grundprinzip, trägt jedoch den besonderen funktionalen Anforderungen des geplanten Pflegecampus Rechnung. Aufgrund umfangreicher haustechnischer Anlagen, der Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen einschließlich erforderlicher Wartungs- und Rettungswege sowie betrieblicher und brandschutzrechtlicher Vorgaben ist eine Begrünung von 70 % der Dachflächen nicht dauerhaft umsetzbar. Die Reduzierung des verpflichtenden Begrünungsanteils auf mindestens 50 % stellt daher keine Absenkung des ökologischen Standards dar, sondern eine an die tatsächlichen technischen Rahmenbedingungen angepasste Regelung.

Insgesamt wird durch die Kombination aus reduzierter Versiegelung, verpflichtender Dachbegrünung und ergänzenden gleichwertigen Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück ein hohes Maß an Eingriffsvermeidung und -minimierung erreicht, das den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in vollem Umfang entspricht.

#### **4.2 Abfall und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen sind bzw. durch Pergolen oder Einhausungen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

#### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig sind. Im Gegensatz zur geschlossenen Einfriedung ist diese Art der Einfriedung lichtdurchlässig. Beispiele für offene Einfriedungen sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen, oder Drahtzäune. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig. Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen zu beranken (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 6).

Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschüttenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen und eine max. Höhe von 3m haben.

Ausnahme hiervon bilden Stützmauern für Zufahrten; diese sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Begriff „Bauverbotszone“ bezieht sich auf § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Danach dürfen bauliche Anlagen innerhalb eines Abstandes von 20 m von Landesstraßen grundsätzlich nicht errichtet werden. Es handelt sich hierbei um eine straßenrechtliche Vorgabe, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt und von der zuständigen Straßenbaubehörde zu prüfen und durchzusetzen ist.

Die Darstellung der Bauverbotszone in der Planzeichnung stellt eine nachrichtliche Übernahme dieser straßenrechtlichen Regelung dar und entfaltet keine eigenständige bauplanungsrechtliche Festsetzungswirkung.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Zulässigkeiten von Stützmauern (z. B. auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder im Bereich von Zufahrten) bleiben hiervon unberührt, soweit sie mit den Ausnahmeregelungen des § 23 Abs. 1 HStrG in Einklang stehen.

Damit wird klargestellt, dass Stützmauern, die der Sicherung des Geländes oder der Erschließung dienen, auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig sind, soweit die straßenrechtlichen Belange nicht entgegenstehen und die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde vorliegt.

#### **4.4 Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach insofern, als er für PKW-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Bäumen zu überstellen und mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind.

#### **4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Stellplätze**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen, mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung zur Begrünung von öffentlichen und privaten Parkflächen ab einem bestimmten Stellplatzumfang. Durch die Vorgaben soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt und damit die Freiraum- und Umfeldqualität erhöht werden.

#### **4.6 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder**

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach vom 01.07.2021 wird bestimmt, dass die Anzahl der Stellplätze gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt wird.

Eine Erfüllung der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach erforderlichen Stellplätze würde bei diesem Projekt, in dessen Mittelpunkt die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum sowie Pflegeheimplätzen steht, nicht dem tatsächlichen Bedarf entsprechen.

Die Vorhabenträgerin sieht die Bereitstellung von 53 PKW-Stellplätzen und 77 Abstellplätzen für Fahrräder vor:

<b>Zahl der im Vorhaben vorgesehenen Stellplätze</b>			
	<b>m<sup>2</sup> Nutzfläche / Anzahl</b>	<b>Im Vorhaben vorgesehener Schlüssel</b>	<b>Im Vorhaben vorgesehene Stellplätze</b>
Wohnungen	37 Wohnungen	<b>1 Stellplatz je Wohnung unabhängig von der Wohnungsgröße</b>	37
Pflegeheim <i>(Hinweis: Pflegeheim inkl. diesem untergeordnet/e zugeordnete Nutzungen wie bspw. Frisör, Arzt, Physiotherapie und Café/ Cafeteria)</i>	72 Betten	1 Stellplatz je 8 Betten	9
Büro	770 m <sup>2</sup>	<b>1 Stellplatz je 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	7
<b>Summe</b>			<b>53</b> Davon 10 oberirdisch und 43 in der Tiefgarage (TG)

Eine Minderung des Stellplatzangebotes gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt ist aus folgenden Gründen angezeigt:

- **Vorhandene ÖPNV-Anbindung:** Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle, respektive zum Bahnhof/ S-Bahn-Haltepunkt beträgt ca. 650 bzw. 600 m, d.h. 7 bis 10 Minuten zu Fuß und 2 bis 3 Minuten mit dem Fahrrad.
- **Demographie der Wohnungsnutzer I:** Die 7 Mitarbeiterwohnungen sind als 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgelegt. Von einem Anteil an Belegung durch ‚Singles‘ ist auszugehen.
- **Demographie der Wohnungsnutzer II:** Es sind 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen vorgesehen. Bei dem typischen Nutzerkreis von betreutem Wohnen besteht regelmäßig kein Bedarf von 2 PKWs pro Wohneinheit, bei einem großen Anteil der Nutzer erfolgt sogar der komplette Verzicht einer PKW-Nutzung mit Einzug.
- **Kompensation durch Fahrradstellplätze:** Die Herstellung der Fahrradstellplätze erfolgt zu fast 150% im Verhältnis zur geforderten Anzahl gemäß der Satzung. Es erfolgt lediglich eine Reduzierung der Pkw-Stellplätze, die Anzahl der Fahrrad Abstellplätze wird gemessen an der Stellplatzsatzung jedoch übererfüllt. Mehr als die Hälfte der Fahrradstellplätze sind in geschützten Räumen im Untergeschoss vorgesehen.
- **Nutzungskomfort:** Wesentlich für den Nutzungskomfort ist der Verzicht auf sogenannte Doppelparker, die nicht den Anforderungen des Nutzerkreises entsprechen. Bis auf die oberirdischen Besucher-Stellplätze für die Filiale und das Pflegeheim werden alle Parkplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage bereitgestellt.

- **Elektro-Ladestationen:** Geplant ist die Herstellung von Elektro-Ladestationen und Vorhaltungen für Elektrofahrzeuge. Aktuell wird hierbei von einem Schlüssel von ca. 6% ausgegangen, dies ist jedoch noch durch die Fachplanung zu bestätigen.

## **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

### **5.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung erfolgt über den im Rahmen des Vollzugs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans EDEKA und Gewerbegebiet In der US bereits 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. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Erschließungsstraße nach den Maßgaben des Durchführungsvertrags auf eigene Kosten herzustellen.

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

### **5.2 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.

### **5.3 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.

## **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der

Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht gesonderter Bestandteil der Planbegründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der parallel zum Bebauungsplan erstellte Umweltbericht setzt sich mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten Schutzgütern Boden und Wasser, Klima, Luft und Immissionsschutz, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auseinander.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) wurden bereits ein Umweltbericht und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Somit wurden alle Umweltbelange für das bestehende Planungsrecht betrachtet und abgewogen. Für die hiermit vorliegende Änderung des Bebauungsplans sind demnach insbesondere solche Umweltaspekte erneut bzw. vertieft 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.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde im Umweltbericht auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung durchgeführt. Dabei wurden sowohl der rechtskräftige Voreingriffszustand als auch die mit der Planung verbundenen Biotopwertveränderungen ermittelt. Trotz der vorgesehenen umfangreichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung (u. a. extensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen, Durchgrünung des Plangebiets, Anlage extensiver Blühflächen, Gehölzpflanzungen sowie Baumpflanzungen) verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 20.488 Biotopwertpunkten.

Die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die umweltschützenden Belange werden im Bebauungsplan in angemessener Weise berücksichtigt.

Der **Umweltbericht** liegt dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung bei.

## 7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen 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>2</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.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Bauleitplanung von der Taunus Sparkasse erneut mit der Untersuchung der auf das Planvorhaben einwirkenden Lärmimmissionen beauftragt. Gegenstand der Untersuchung sind die gewerblichen Lärmimmissionen aus den benachbarten Gewerbegebieten „Gewerbegebiet Am Burgweg“ und „Gewerbegebiet Am Kellerborn 1. BA“ sowie aus dem südlich gelegenen EDEKA-Einzelhandelsmarkt sowie die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen.

Grundlage der aktuellen Bewertung ist die **schalltechnische Untersuchung Nr. T 6237, Revision 2, vom 14.10.2025**, die auf dem weiterentwickelten und konkretisierten Bebauungs- und Nutzungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans basiert. Gegenüber früheren Planungsständen wurden insbesondere die Gebäudekubatur, die Lage der Fassaden, die Geschossigkeit sowie die innere Nutzungsgliederung (stationäre Pflege, ambulante Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen, Mitarbeiterwohnungen sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen) präzisiert und in das Berechnungsmodell eingestellt. Dadurch konnten die Abschirmwirkungen des Baukörpers sowie die fassadenscharfe Lärmbelastung differenziert ermittelt werden.

Die schalltechnische Untersuchung weist für die einzelnen Fassaden die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm (Tabelle 1), die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm (Tabelle 2) sowie die daraus abgeleiteten resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  (Tabelle 3) getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum aus. Die Ermittlung der Außenlärmpegel erfolgte auf Grundlage der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2“, getrennt nach Tag- und Nachtbelastung.

Auf dieser Grundlage wurden die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile für die unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 bestimmt. Dabei wird – entsprechend der konkretisierten Nutzung – zwischen schutzbedürftigen Räumen mit möglicher Nachtnutzung (u. a. Bettenräume der stationären Pflege, Schlafräume der betreuten Wohnungen und

---

<sup>2</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

Mitarbeiterwohnungen) und sonstigen schutzbedürftigen Räumen unterschieden. Für erstere sind die resultierenden Außenlärmpegel des Nachtzeitraums, für letztere die Pegel des Tageszeitraums maßgeblich.

Ergänzend zur rechnerischen Ermittlung der Schalldämm-Anforderungen wurden objektbezogene bauliche Schallschutzmaßnahmen entwickelt, die sowohl der Reduzierung der einwirkenden Immissionen als auch der Sicherstellung einer angemessenen Nutzbarkeit der Räume dienen. Hierzu zählen insbesondere:

- die gezielte **Anordnung schutzbedürftiger Räume** in abgeschirmten Gebäudebereichen,
- die Ausbildung von **festverglasten Balkonen bzw. Wintergärten** an besonders belasteten Fassaden,
- die differenzierte Ausgestaltung der Verglasung (feststehende und öffnbare Elemente),
- sowie die Berücksichtigung von **schalldämmten Belüftungseinrichtungen** für Schlafräume, um eine ausreichende Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen.

Die Fenster der Flure entlang der Nordwest- und Nordostfassade im Staffelgeschoss (3. OG) sind so auszubilden, dass sie im bestimmungsgemäßen Gebrauch lediglich gekippt werden können. Hierdurch kann bei der Bemessung der Schalldämmung der zu den Fluren orientierten Außenbauteile der angrenzenden Wohn- und Pflegeräume ein reduzierter Außenlärmpegel angesetzt werden. Für die Bettenräume der stationären Pflege im EG bis 2. OG an der Nordostfassade werden zusätzlich konstruktive Maßnahmen an den verglasten Balkonen vorgesehen, um den einfallenden Gewerbelärm wirksam zu reduzieren.

Im Parallelverfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) wurden die schalltechnischen Belange ebenfalls geprüft. Die hierzu abgegebene Stellungnahme des Regierungspräsidiums sowie der fachliche Kommentar des TÜV wurden ausgewertet und in die weitere Planung eingestellt. Dabei wurde bestätigt, dass die **Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen differenziert nach ihrer tatsächlichen Nutzung** zu beurteilen ist und eine pauschale Einstufung aller Nutzungen als hoch schutzbedürftig nicht sachgerecht wäre. Diese Differenzierung bildet die Grundlage der schalltechnischen Bewertung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Im Ergebnis kommt die schalltechnische Untersuchung Rev. 2 zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen baulichen und technischen Maßnahmen die **maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten** und **verträgliche Nutzungsverhältnisse** für alle vorgesehenen Nutzungen im Pflegecampus hergestellt werden können. Ein planerischer Sonderfall im Sinne der TA Lärm liegt nicht vor. Die empfohlenen Maßnahmen wurden als **textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB** in den Bebauungsplan übernommen und sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren weiter zu konkretisieren.

Gegenüber dem bisherigen Planungsstand wird damit deutlich, dass die Belange des Immissionsschutzes auf Grundlage einer **fortgeschriebenen, nutzungsscharfen und rechtlich abgesicherten schalltechnischen Bewertung** behandelt werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind vollständig in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ eingeflossen.

Auf die **Schalltechnische Untersuchung** wird verwiesen.

## 8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter den Aspekten des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich sind hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB (Förderung Klimaschutz/-anpassung), § 1a Abs. 5 BauGB (Grundsatz/Abwägung) und § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Auswirkungen auf Klima), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB), städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) bzw. Durchführungsverträge (§ 12 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s. o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) wurden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) war zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden eingehalten wird.

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt.

Bauherrn bzw. Architekten haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie etc.) nachzuweisen ist.

Diese vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze wurden überarbeitet und in einem Regelwerk (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verschmolzen. Dabei ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

## 8.1 Erneuerbare Energie

Als Baustein zur regenerativen Energieerzeugung (hier: Stromerzeugung) ist der Einsatz von **Photovoltaik** auf einem Teilbereich der Haupt(flach)dächer vorgesehen.

Der Vorhabenträger hat noch keine Entwurfsplanung mit entsprechender Einbeziehung von Fachplanern ausgelöst/ beauftragt. D.h. es liegen zum gegenwärtigen Planungsstand noch keine tiefergehenden Planungen zur Haustechnik wie Energieversorgung/ Entwässerung/ etc. vor.

Die diesbezüglichen Aussagen werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ergänzt.

## 8.2 Fernwärmeversorgung

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der nördlich gelegenen Gewerbegebiete *Am Kellerborn 1. und 2. Bauabschnitt* hatte die Stadt Neu-Anspach bereits Möglichkeiten geprüft, die Wärmeversorgung durch den Einsatz erneuerbarer Energien sicherzustellen. Im Gewerbegebiet *Am Kellerborn 1. Bauabschnitt* wurde auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie eine Nahwärmeversorgung mit einer Holzhackschnitzelbefeuerungsanlage errichtet. Betreiberin dieser Anlage ist der kommunale Eigenbetrieb Stadtwerke Neu-Anspach. Das zentrale Holzheizwerk befindet sich im Bereich des Gewerbegebiets *Am Kellerborn 1. Bauabschnitt*, Ecke Daimlerstraße / Heisterbachstraße.

Für das Plangebiet „Pflegecampus Kleeblatt“ ist im Bebauungsplan-Entwurf kein Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz mehr vorgesehen. Ein Anschluss- oder Benutzungszwang besteht nicht. Die Wärmeversorgung des geplanten Vorhabens erfolgt auf Grundlage eines eigenständigen, wirtschaftlich und ökologisch optimierten Energiekonzepts, das den Einsatz regenerativer Energien vorsieht.

Damit wird dem Ziel einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Energieversorgung auch ohne Einbindung in das bestehende Fernwärmenetz entsprochen.

## 9 Baugrund und Boden

Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung von etwa 319,3 m NN im Bereich der L 3270 auf rd. 306,3 m NN im Südosten (Bereich Usbach)<sup>3</sup>. Das Plangebiet befindet sich im Usinger Becken. Der Offenlandbereich zwischen Neu-Anspach und Westerfeld wird von mittelgrundigen Pseudogley-Parabraunerden schluffig-toniger Bodenart geprägt.

Aufgrund der geringeren Mächtigkeit in der Hanglage ist die Feldkapazität im Plangebiet nur gering. Dem entsprechend ist das Ertragspotenzial dieser Flächen als mittel einzustufen. Durch den relativ hohen Tonanteil neigen die Böden zu Staunässe (Pseudovergleyung). Demnach ist die Durchsickerungsfähigkeit der Böden eher gering.

Die Bodenfunktionsbewertung weist den Boden im Plangebiet geringe Bedeutung zu. Insgesamt ist die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser gering, die Verdichtungsempfindlichkeit jedoch überdurchschnittlich<sup>4</sup>. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit dem Boden zu treffen sind. So sollten keine Bodenarbeiten bei zu nassen Boden durchgeführt werden.

Generell sind Ober- und Unterboden sowie Untergrund getrennt auszuheben und zwischenzulagern. Bei der Lagerung des Bodens in Mieten ist darauf zu achten, dass er nicht verdichtet wird, nicht vernässt und

<sup>3</sup> Gutachten des Baugrundinstituts Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH. (Juni 2018). S. 10.

<sup>4</sup> Das Bewertungsschema folgt der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Methodendokumentation „Bodenschutz in der Bauleitplanung

stets durchlüftet bleibt. Nach Bauabschluss sind die Baueinrichtungsfächen und Baustraßen zurückzubauen und die Böden sind fachgerecht wiederherzustellen.

Vergleiche hierzu die Ausführungen zum Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US“.

Weitere Informationen zum Thema Boden können dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ entnommen werden.

## **10 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 10/2023):

### **10.1 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.

### **10.2 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 Vorhaben wurde im Zuge der technischen Planung der Trinkwasserbedarf vordimensioniert. Der Gesamt-Trinkwasserbedarf beträgt ca. 5,6 l/s. Davon entfallen rund 2,3 l/s auf Kaltwasser (TWK) und 0,7 l/s auf Warmwasser (TWW). Die Bemessung erfolgte nach DIN 1988-300 (Version 11/2019).

Der Bedarf ergibt sich insbesondere aus: 147 Waschtischen, 119 Duschen, 142 WC-Anlagen, 12 Waschmaschinen, 53 Küchenspülen bzw. Geschirrspüler, 12 Pflegeraum-Arbeitskombinationen sowie 5 Außenzapfstellen. Diese Angaben können sich im Zuge der vertieften Planung noch geringfügig ändern.

Die Trinkwasserversorgung des Gebäudes erfolgt über Leitungen DN 15. Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Neu-Anspach wird gemäß den technischen Anschlussbedingungen hergestellt.

## **Wassersparnachweis**

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

## **10.3 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 begrüntem Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße 6 m<sup>3</sup> zu sammeln und auch Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung 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.

#### **10.4 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)

#### **10.5 Abwasserbeseitigung**

##### **Gesicherte Erschließung**

Bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2020 wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen.

Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

##### **Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

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

Die Planung berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

**Gesicherte Erschließung:**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt innerhalb des Gebäudes getrennt nach DIN EN 12056 und DIN 1986-100 sowie unter Beachtung der gültigen Ortssatzungen der Stadt Neu-Anspach.

Das Schmutzwasser wird nach dem Schacht 15093 in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Das anfallende Fettabwasser aus der Küche wird über einen Fettabscheider mit chemischer Nachbehandlung dem Schmutzwasserstrom zugeführt.

**Bemessung:**

Die Schmutzwassermengen wurden im Zuge der Vordimensionierung wie folgt ermittelt:

- Etagen-Schmutzwasser: 11,8 l/s
- Hebeanlage (Technik UG): 2,4 l/s
- Küche (Fettabscheider): 0,9 l/s
- Gesamt: 15,17 l/s

Der Hausanschluss für Schmutzwasser wird als DN 200 ausgeführt.

**Regenwasser:**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird in eine Zisterne geleitet. Der Notüberlauf der Zisterne wird vor Schacht 41R21 an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Zwischen Schacht 41R21 und 41R22 ist ein Stauraumkanal vorhanden.

Das Regenwasser wird zur Brauchwassernutzung (z. B. WC-Spülung, Gartenbewässerung) verwendet; überschüssiges Wasser wird kontrolliert in den Regenwasserkanal abgeleitet.

**Genehmigungsverfahren:**

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird bei den zuständigen Behörden der erforderliche Antrag auf Anschlussgenehmigung gestellt.

Die Planung und Bemessung wurden durch die Ingenieurgesellschaft Jäger • Plomer PartG mbB, Frankfurt (Stand 06.10.2025) erstellt.

**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 ortsnahe 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 enthält daher Festsetzungen 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.

## **10.6 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) abgeleitet werden.

Das Regenwasser wird in einer Zisterne mit Notüberlauf zurückgehalten und bei Erreichen des maximalen Speichervolumens gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt damit gewässerökologisch verträglich und ohne negative Auswirkungen auf die Unterlieger.

Die Ableitung berücksichtigt die hydraulische Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanäle zwischen Schacht 41R21 und 41R22, die als Stauraumkanäle ausgebildet sind.

Durch die geplanten technischen Maßnahmen (Trennsystem, Zisternennutzung, Begrenzung der zulässigen Versiegelung) wird insgesamt eine Verbesserung des Niederschlagswassermanagements erreicht.

### 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

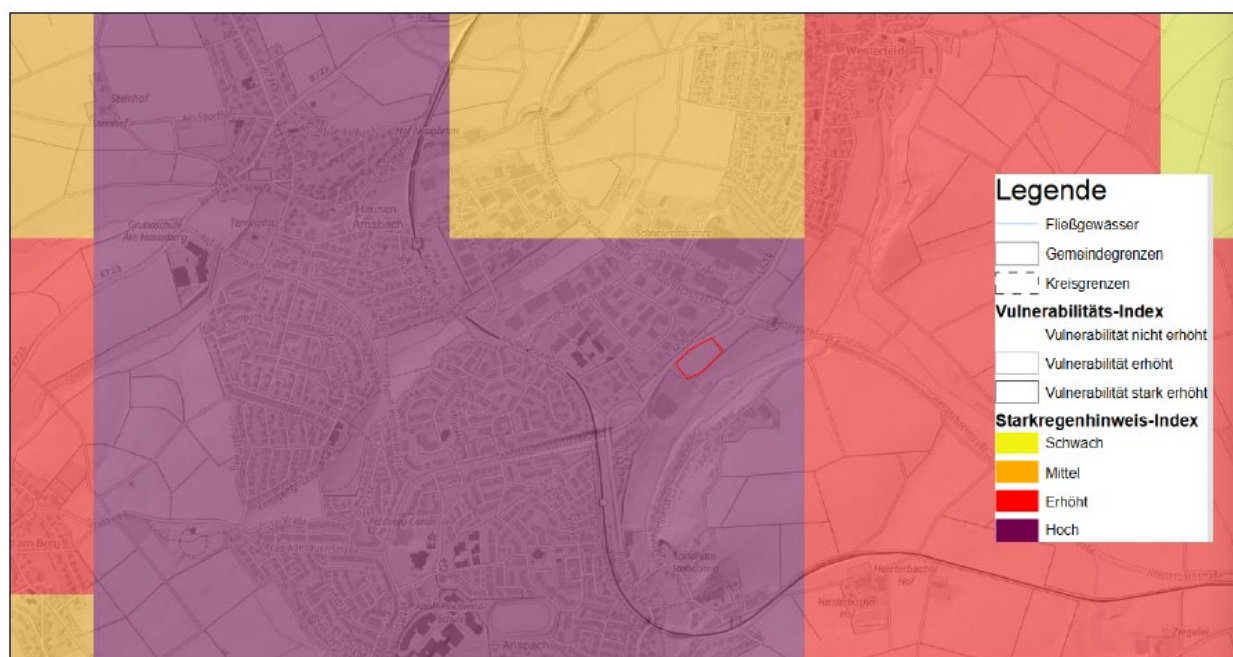
Im Baugebiet werden technische Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

### Starkregen

Als Starkregen werden sehr hohe Niederschläge bezeichnet, die in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt auftreten. Es ist davon auszugehen, dass es vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels in Zukunft vermehrt zu solchen Extremwetterereignissen kommen wird. Infolge solcher Ereignisse kann es auch abseits von Fließgewässern zu Überflutungen und Schäden kommen.

Die Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen kann entnommen werden, dass das Gefahrenpotential für Starkregen in der Gemeinde Neu-Anspach im südlichen Bereich eher schwach ist. Im nördlichen Teil ist diese etwas erhöht. Im direkten Stadtgebiet liegt ein hoher Index vor. Dies ist vermutlich insbesondere auf den vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen.

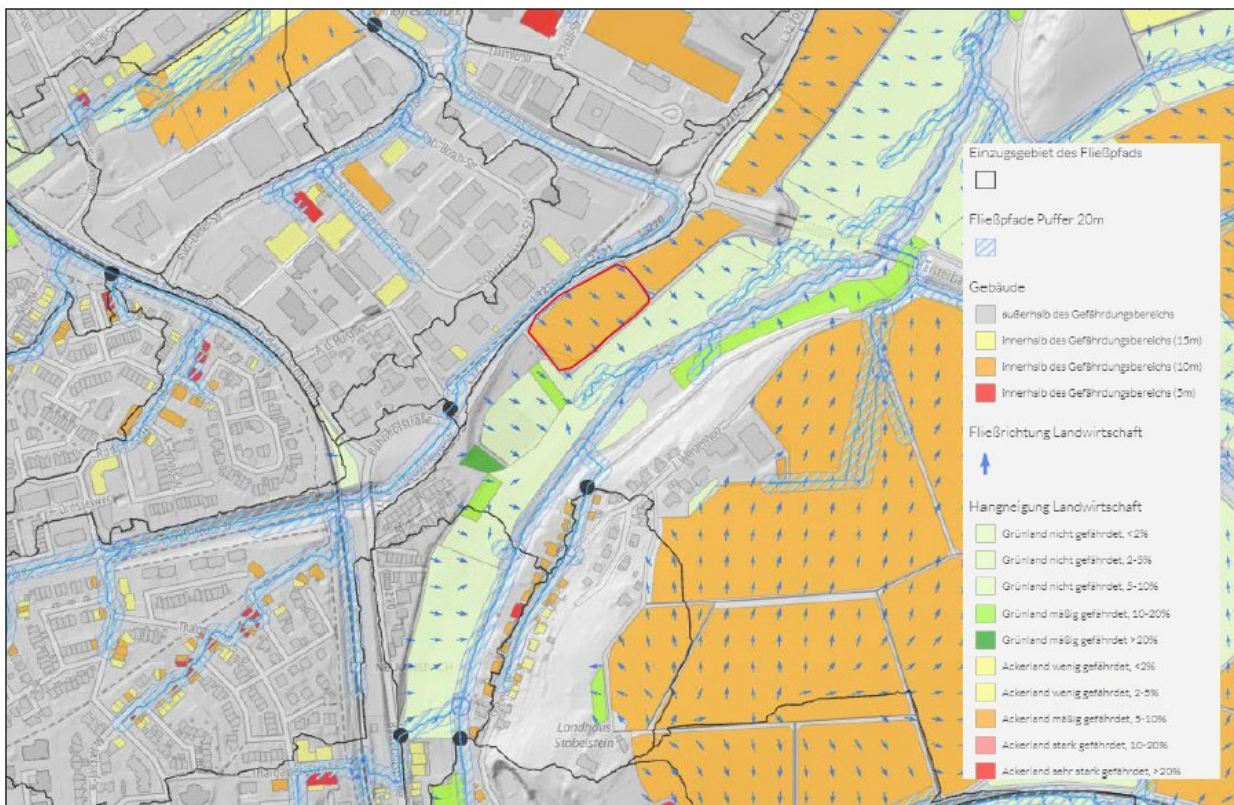
Abb. 11: Starkregenkarte



### Fließpfadkarte

Die kommunale Fließpfadkarte zeigt (in einer Auflösung von 1 m<sup>2</sup>) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Die Fließpfadkarte zeigt, dass sich derzeit im direkten Eingriffsbereich keine potentiellen Fließpfade befinden. Topografiebedingt ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser in südöstliche Richtung abfließt. Da es sich im Plangebiet um landwirtschaftliche Fläche mit einer mäßigen Hangneigung handelt, sind diese unter der aktuellen Nutzung insbesondere einer geringen Erosionsgefahr bei Starkregenereignissen ausgesetzt.

Abb. 12: Fließpfadkarte



Zur Minderung der Auswirkungen auf den Boden und zur Förderung der Niederschlagsversickerung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen sollen, die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Angesprochen sind hier z. B. die Vorgabe, 30 % der Grundstücksfreiflächen als Gehölzflächen herzustellen, zur wasserdurchlässigen Befestigung von nicht überdachten Flächen des Baugrundstücks sowie der PKW-Stellplätze sowie die Vorgabe, alle Dächer der Hauptgebäude zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 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.

## **11 Altablagerungen und Altlasten**

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

## **12 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.

## **13 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).

## **14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur**

*NRM Netzdienste Rhein Main GmbH (29.08.2024):*

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.

*Bergaufsicht, Regierungspräsidium Darmstadt (Dez IV/Wi 44) (30.08.2024)*

Die Bergaufsicht führt auf der zur Verfügung stehenden Datengrundlage folgendes aus:

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 keine Sachverhalte entgegen.

*Syna GmbH (30.07.2024)*

Die bestehenden und geplanten Anlagen des Verteilnetzbetreibers werden bei der weiteren Planung und Umsetzung berücksichtigt. Sollte zur Versorgung des Plangebiets eine neue Transformatorenstation erforderlich werden, ist diese als kundeneigene Anlage vorzusehen; die dafür notwendigen 20 kV-Leitungen sind auf dem Baugrundstück in einer gesicherten Trasse zu verlegen.

Unabhängig davon sind bei einer Versorgung über das vorgelagerte Ortsnetz ebenfalls gesicherte Trassen bereitzustellen. Bei Baumbepflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen werden die erforderlichen Abstände (2,50 m bzw. 0,50 m bei Schutzrohr) eingehalten. Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen werden im Vorfeld mit dem Netzbetreiber abgestimmt.

## 15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist weder geplant noch erforderlich.

## 16 Kosten

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

## 17 Erschließung, Durchführungsvertrag

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens „Pflegecampus Kleeblatt“ werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie durch einen ergänzenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger bzw. dem Grundstückseigentümer geschaffen.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung des vorhabenbezogenen **Bebauungsplans** regeln insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die verkehrliche Erschließung sowie verbindliche Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, einschließlich Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zur Außenbeleuchtung sowie zu Art und Umfang der Bepflanzung. Diese Festsetzungen gelten unabhängig vom Abschluss des Durchführungsvertrages und bilden die unmittelbar verbindliche planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der Bauvorhaben.

Der **Durchführungsvertrag** ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans und dient der Sicherung der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens. Er enthält insbesondere Regelungen zur konkreten Durchführung und Ausgestaltung der Bauvorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen, einschließlich der inneren Erschließung und der Stellplätze. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag Verpflichtungen zur Umsetzung, Pflege und Unterhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Umwelt- und Begrünungsmaßnahmen getroffen.

Zudem verpflichtet der Durchführungsvertrag den Vorhabenträger und den Eigentümer zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen und Maßnahmen nicht nur planungsrechtlich zulässig sind, sondern auch innerhalb eines verbindlichen Zeitrahmens umgesetzt werden. Der Stadt Neu-Anspach entstehen hierdurch keine finanziellen Belastungen.

Mit der Kombination aus verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und den ergänzenden Regelungen des Durchführungsvertrages ist die gesicherte Erschließung des Plangebiets sowie die Umsetzung der planerischen Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dauerhaft gewährleistet.

## **18 Flächenwidmungen im Bebauungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ umfasst insgesamt rd. 0,7 ha.

## **19 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hingewiesen wird auf:

- Die Satzungen der Stadt Neu-Anspach,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Belange des Artenschutzes,
- die Artenauswahl für Bepflanzungen,
- die Belange von Altablagerungen.

## **20 Verzeichnis der Gutachten**

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

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, Stand Januar 2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (Stand: 19.12.2024)
- Schalltechnische Untersuchung: (TÜV Hessen, Nr. T 6237 Rev. 2, Stand: 17 Oktober 2025)
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen (Baugrundinstitut Frake-Meißner, Stand: 10. November 2025)
- Planung der Ver- und Entsorgung

sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan.

## 21 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025. I Nr. 348),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

## 22 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 04.07.2024, bekannt gemacht am 20.07.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 29.07.2024 bis 30.08.2024 (einschl.); Bekanntmachung: 20.07.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: 25.07.2024, Frist: 30.08.2024.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ (einschl.);

Bekanntmachung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

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

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0