

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegercampus Kleeblatt“

Umweltrelevante Stellungnahmen

(aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

DAHLEM Beratende Ingenieure · Poststraße 9 · 64293 Darmstadt

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

61250 Usingen

Ihr Zeichen

Unser Zeichen/Datum

LEI 28.08.2024
15279 – 730

Abwasserverband Oberes Usatal
Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ – Vorentwurf/ Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung EDEKA und Gewerbegebiet In der US (2020)“
Hier: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Otto,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 26.07.2024.

Die Taunus-Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 24 Zimmern für „trägerorganisierte ambulante Wohngemeinschaften“, 48 Zimmer für stationäre Pflege, 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie sechs Mitarbeiterwohnungen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 1.100 m² vor. Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der o.g. Nutzungen als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet. [1]

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ umfasst die Flächen Flur 4 Flst. Nr. 269/4 und 450. Einbezogen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem die südlich angrenzende Wegeparzelle Flst. Nr. 270/3 tlw., da hier die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ erweitert werden soll. Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 7.370 m². [1]

DAHLEM Beratende Ingenieure
GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG
Poststraße 9 · 64293 Darmstadt
Tel.: +49 (0) 6151 8595-0
Fax: +49 (0) 6151 8595-99
rhein-main@dahlem-ingenieure.de
www.dahlem-ingenieure.de
UST-ID DE 203134982
HRA Essen 6715

Geschäftsstellen
Essen
Rhein-Main
Berlin
Tochtergesellschaften
Montenegro

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

Bankverbindungen
Sparkasse Essen
IBAN: DE36 3605 0105 0000 2173 98
BIC: SPESDE33XXX
Commerzbank Essen
IBAN: DE82 3608 0080 0420 6265 00
BIC: DRESDEFF360
Sparkasse Darmstadt
IBAN: DE16 5085015000 04005279
BIC: HELADEF1DAS

Datenschutz
<https://www.dahlem-ingenieure.de/datenschutz/erklaerung>
Zertifizierung
DIN EN ISO 9001:2015



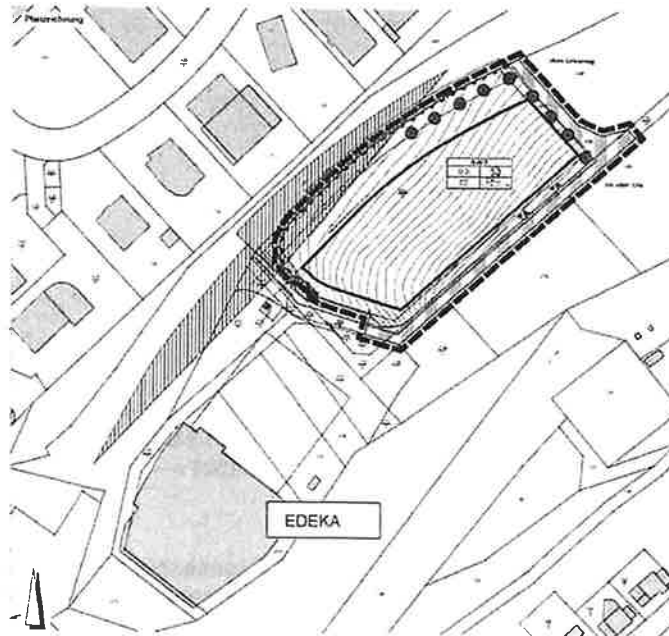


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Pflegecampus Kleeblatt", Neu-Anspach [1]

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Für jedes Grundstück sind separate Anschlüsse zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich. Das geplante Vorhaben sieht Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl im Innen- als auch im Außenbereich (Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünungen) vor. Die dann noch verbleibende Niederschlagsmenge soll gewässerökologisch verträglich und ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Gewässers (ggf. gedrosselt) abgeleitet werden. [1]

Die Planung der Ver- und Entsorgung ist in Bearbeitung [1].

- ⇒ Wir empfehlen, das Schmutzwasser großräumig gesehen an den Verbandssammler nach dem RÜB B06, Stabelsteiner Weg anzuschließen.

Unseres Kenntnisstands nach wurde bereits für die Schmutzwasserabflüsse des EDEKA-Marktes ein die Usa unterquerender Kanal hergestellt, der nach dem RÜB B06 an den Verbandssammler anschließt.

- ⇒ Es bietet sich daher an, das Schmutzwasser des Pflegecampus an diesen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die hydraulischen Randbedingungen dieses Kanals sind im Zuge der Entwässerungsplanung zu prüfen.
- ⇒ Für die Kläranlage und die nachfolgende Regenentlastungsanlage im Mischsystem, RÜB B07, Westerfeld bedeutet dies aufgrund der Anzahl an Wohneinheiten eine nicht unerhebliche zusätzlich stoffliche Belastung. Im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung ist der Schmutzwasserabfluss abzuschätzen und dem Abwasserverband Oberes Usatal mitzuteilen.

In Kapitel 10.5 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht folgender Absatz „Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung wurde vorab eine Überrechnung der relevanten Netzparameter durch den Abwasserverband Oberes Usatal durchgeführt. Hieraus ging hervor, dass durch den Neuanschluss keine Grenzwerte überschritten werden.“

Wir nehmen an, dass hier auf die inzwischen nicht mehr aktuelle Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2014 von der Arbeitsgemeinschaft „Dr.-Ing.- F. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft mbH/ SYDRO Consult GmbH“ bzw. weitere darauf aufbauende Überrechnungen aus den Jahren 2018 und 2019 Bezug genommen wird. Seit 2022 liegt eine neue Schmutzfrachtberechnung vor [2], die mit dem RP Darmstadt abgestimmt worden ist.

- ⇒ Wir bitten im weiteren Verfahren dies oben aufgeführte Formulierung, die sich auf eine älteren Planungsstand (Gewerbegebiet) und auf eine veraltete Schmutzfrachtberechnung bezieht, rauszunehmen.
- ⇒ Es sollte auf die neue Schmutzfrachtberechnung Bezug genommen werden, sofern dies erforderlich ist. In der Prognose-Berechnung dieser aktuellen Schmutzfrachtberechnung 2022 ist allerdings das Bebauungsplangebiet nicht enthalten, sondern lediglich Gebiete, die im Stadtentwicklungskonzept Neu-Anspach, Perspektiven 2040 enthalten sind.

⇒

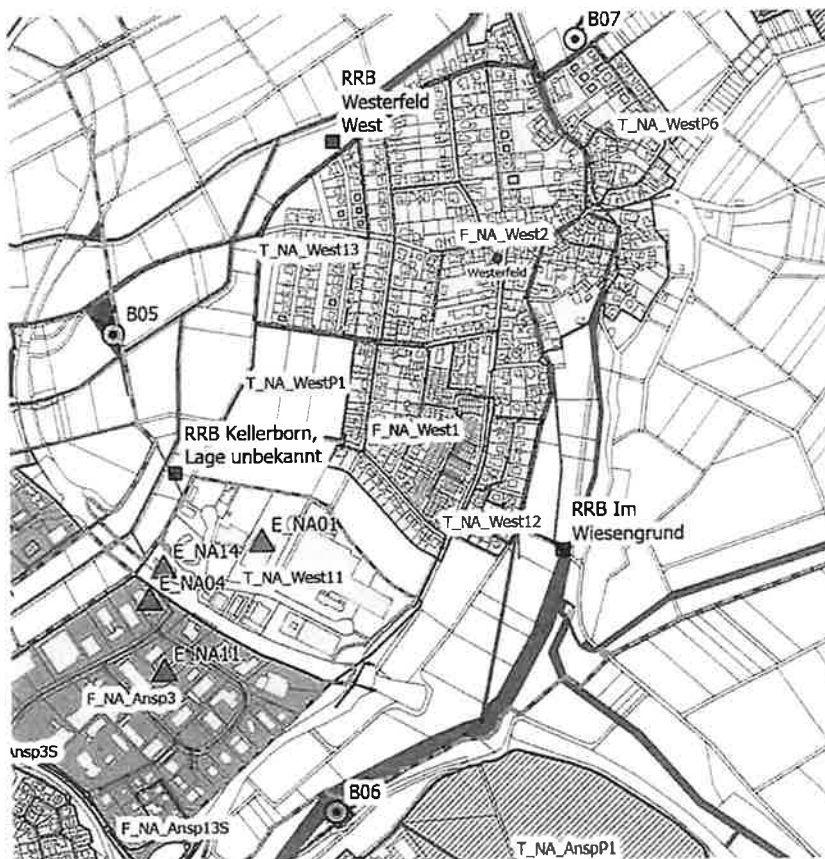


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan der Schmutzfrachtberechnung 2022 „Einzugsgebiete und Sonderbauwerke, Prognose-Zustand“ [2]

Sofern der Schmutzwasserabfluss der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung an den Verbandssammler nach dem RÜB B06 angeschlossen wird, hat dies Auswirkungen auf die Entlastung des RÜB B07, Westerfeld. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht in der Sanierungsberechnung beträgt beim Regenüberlaufbecken B07, Westerfeld 248 kg/(ha*a) und liegt damit unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a) [3]. In dieser Sanierungsberechnung für den Prognosezustand ist zwar das hier betrachtete Baugebiet (Pflegecampus) nicht enthalten, aber es wurden eine Vielzahl anderer Neubaugebiete im oberhalb liegenden Gebiet (z.B. T_NA_AnspP1, GG. Wenzelholz/ T_NA_AnspP2, WG Hinterm Stabelstein/ Wenzelholz) sowie eine Änderung des Drosselabflusses am RÜB B07 berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Planung als Trennsystem die Auswirkungen auf die Ergebnisse der Schmutzfrachtberechnung grundsätzlich gering sind, sofern tatsächlich nur Schmutzwasser dem Verbandssammler zugeführt wird.

Aufgrund der in der Sanierungsberechnung für den Prognosezustand berücksichtigten großen Anzahl an Neubaugebieten im Trennsystem in Neu-Anspach ist die Zunahme der Schmutzwassermenge durch den Pflegecampus vorerst abgedeckt. Es verbleiben aber weniger Reserven für weitere Neubaugebiete in Neu-Anspach.

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

Mit freundlichen Grüßen



Dr.-Ing. Ulla Leinweber
Stellv. Projektbereichsleiterin



ppa. Dr.-Ing. Fabio Pressinotti
Geschäftsstellenleiter

Quellen

[1] Plan ES, Bebauungsplan und Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“, Plan ES, Gießen, 9.7.2024

[2] Dr. Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden: „Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Usingen/ Kransberg, 2022 (Plan 15084-01-09)

[3] Dr. Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden: „Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Usingen/ Kransberg, 2022 (Anhang 4 – Sanierungs-Zustand)

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

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
z. H. Frau Nicole Junkert
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Vorab: njunkert@plan-es.com
christiane.gebert-dohrmann@neu-anspach.de

BUND für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

Friends of the Earth Germany

BUND Landesverband Hessen e.V.,

Absender dieses Schreibens:

OV Usingen-Neu-Anspach
bund.usingen-neu-anspach@bund.net
www.bund-hochtaunus.net

Wolfgang Wagner
Sprecher
Frank Weppner
Sprecher

bund.usingen-neu-anspach@bund.net

Eschbacher Str.18d
61267 Neu-Anspach

Fon 06081 – 16475

Fax 06081 – 16038

Mobil 0173 – 3252092

Neu-Anspach, 12.08.2024

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Vorbemerkungen:

Flächensparen heißt, weniger Flächen für Siedlungen und Verkehr zu beanspruchen und Böden zu erhalten. Mit innovativen Konzepten sollen Flächen umweltschonend und effizient genutzt werden. Im Fokus stehen die Flächen für Wohnen, öffentliche Zwecke, Handel, Gewerbe, Industrie, Freizeit und Sport sowie für den Land-, Wasser- und Luftverkehr.

Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2022 wurde täglich eine Fläche von ca. 56 Hektar neu ausgewiesen.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hatte sich deshalb im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 Hektar pro Tag zu verringern. Hiervon sind wir im Jahr 2024 weit entfernt. Es obliegt den Kommunen, hier nachzubessern.

Zum Bebauungsplan:

Aufgrund der in den letzten Jahren zugenommenen Starkwetterereignisse und damit verbundenen Überschwemmungen im Neu-Anspacher Ortsteil Westerfeld erachten wir es als nicht sinnvoll bis gefährlich, weitere Flächen zwischen den Ortsteilen Anspach und Westerfeld zu versiegeln. Die Erfahrungen zeigen, dass Regenrückhaltebecken etc. hier keine Sicherheit bieten. Vergangene Starkregenereignisse haben gezeigt, dass Wasser vor allem in der Fläche gehalten werden muss, auch damit die Kanalisation nicht überfordert wird.

Bereits durch die Ansiedelung des EDEKA-Marktes ist die Verkehrssituation am Kreisel zwischen Anspach und Westerfeld zu Stoßzeiten zumindest für Westerfelder Bürger sehr belastend. Der Ortsteil Westerfeld hat durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr weitere Nachteile zu befürchten.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlt im Bebauungsplan komplett und ist für eine Stellungnahme nachzureichen. Da es sich um den Bereich direkt an einer Bachau handelt, wird ein naturschutzfachlicher Bericht gewünscht. Bachauen sind generell Trittsteine für die Artenvielfalt.

In der Pflanzliste sind u.a. Sommerflieder, Flieder und Deutzie vermerkt. Diese Pflanzen sind generell abzulehnen, da sie – auch von der EU – als invasiv gelistet sind. Hier könnte man z.B. durch die Kornelkirsche die Pflanzliste erweitern. Bei den vorgesehenen Rosen sind ungefüllte Sorten vorzuziehen. Ilex darf nur in der heimischen Form „Ilex aquifolium“ gepflanzt werden.

Der vor dem Eingang der Sparkasse geplante Parkplatz sollte mit einem Solardach geplant werden. Sehr zu begrüßen wäre eine aufgeständerte Version mit Dachbegrünung. Insgesamt muss die komplette Dachfläche auf den Gebäuden für Photovoltaik ausgeschöpft werden.

Das in Zisternen aufgefangene Regenwasser sollte nicht nur zur Gartenpflege, sondern auch als Brauchwasser für z.B. Toilettenspülung genutzt werden. Daher müssen die Zisternen in ausreichender Größe geplant werden.

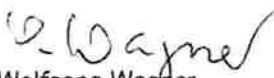
- Es darf keine konstante Außenbeleuchtung installiert werden – auch keine Solarleuchten. Besonders der Bereich in Richtung Usa ist nachts dunkel zu halten. Bewegungsmelder für Lampen, die mit 1700 – 2200 k höchstens jedoch mit 2.700 k nach unten leuchten, in einer warmen, bernsteinfarbenen Lichtfarbe werden empfohlen. Insbesondere die Höhe der Masten ist möglichst gering zu halten, um weniger in die umliegenden Bereiche abzustrahlen und eine optimale Energieeinsparung zu erreichen (keine Reboundeffekte durch unnötige Beleuchtung!). 100 – 300 Lumen Lichtstrom reichen hier aus.

Nicht genutzte Außenflächen sollten mit Regiosaatgut eingesät und extensiv gepflegt werden.

Bemerkung zur Mobilität der Seniorenheim-Bewohner:

Wie bewegen sich z.B. Rollatorfahrer/innen auf dem Gelände und kommen risikofreier zum Supermarkt und auch zur Straße Richtung Anspach oder Westerfeld?

Mit freundlichen Grüßen


Wolfgang Wagner
(Sprecher)


Frank Weppner
(Sprecher)

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



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

PlanES
Frau Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37 – Alte Brauereihöfe
35392 Gießen

Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08-514

16. August 2024

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach
Bebauungsplan: Pflegecampus Kleeblatt
(Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB)
Ihr Schreiben vom 25.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Anlass und Ziel der Planung

Die Taunus-Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im östlichen Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 24 Zimmern für „trägerorganisierte ambulante Wohngemeinschaften“, 48 Zimmern für stationäre Pflege, 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, sechs Mitarbeiterwohnungen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus-Sparkasse und weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 1.100 m² vor.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,85 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rund 0,74 ha. Auf den Wirtschaftsweg und die Erschließung der Tiefgarage entfallen rund 0,11 ha. Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain weist für die Fläche überwiegend eine „Gewerbefläche, geplant“ und zu kleinen Teilen eine „Sonderbaufläche, geplant“ aus.

Durch Umsetzung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes „Pflegecampus Kleeblatt“ kommt es nur geringfügig zu einer Änderung des bereits rechtskräftigen Gewerbegebietes. Unter anderem ist die Erhöhung der Geschossigkeit um ein Stockwerk und max. 10 m geplant; des Weiteren soll die Festsetzung als Gewerbegebiet geändert werden in ein Büro-, Wohn- und Pflegegebiet. Zudem soll die maximale Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,5 verringert werden, die Baugrenze bleibt gleich.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Zum bisherigen Planungsstand hat eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung noch nicht stattgefunden. Da die überbaute Fläche in Form der Grundflächenzahl im Vergleich zum vorherigen rechtskräftigen Bebauungsplan um 0,3 reduziert worden ist, findet eine geringere Bodenversiegelung statt; dies sollte bei der Berechnung ordnungsgemäß Berücksichtigung finden. Aus diesem Grund ist beim aktuellen Planungsstand von keinen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan auszugehen. Somit sollte außerhalb des Bebauungsplanes keine weitere landwirtschaftliche Fläche beansprucht werden.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden beim Bauvorhaben berührt und beeinträchtigt.

Wir bitten, insbesondere da die Bilanz der Eingriffs-/Ausgleichsplanung noch nicht vorliegt, uns beim weiteren Planungsprozess zu beteiligen.

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Öffentliche Belange des Forstes werden beim Bauvorhaben nicht berührt.

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

Planung

Wie bereits in den Planunterlagen erwähnt, erscheint insbesondere durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse eine Abstimmung mit dem Regionalverband erforderlich. Im Entwurf zur 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) der Stadt Neu-Anspach wird hinsichtlich der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhe erwähnt. Es sollte geprüft werden, ob dies bei der nun vorliegenden Planung noch der genehmigten RegFNP-Änderung entsprechen kann. Auch sollen Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz berücksichtigt werden.

Umweltbelange

Aufgrund der insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz sowie die Eingriffsregelung unvollständigen Unterlagen kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Aufgrund der starken Beeinträchtigung der im Südosten angrenzenden Ausgleichsfläche „Entwicklungsziel: Sumpfdotterblumenwiese“, die im Zusammenhang mit der Bauphase des Lebensmittelmarktes erfolgt ist, wird dringend empfohlen, während der Bauphase, aber auch um ein zukünftiges Bepflanzen der Wiesenfläche zu vermeiden, die Anlage einer wirksamen Abgrenzung vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Kompensationsfläche in ihrem Zielzustand als ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt.

Neben den bereits getroffenen Festsetzungen bezüglich der Außenbeleuchtung sowie der Vermeidung zum Vogelschlag soll an dieser Stelle nochmals auf die gesetzlichen Regelungen der §§ 35 und 37 Hessisches Naturschutzgesetz hingewiesen werden. Es wird auf die sehr informative Veröffentlichung der Vogelschutzwerke Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von 2022 mit der Bitte um Beachtung der dort genannten Grenzwerte hingewiesen (https://vogelglas.vogelwerke.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf).

Da das Plangebiet direkt an einen überaus empfindlichen Außenbereich grenzt (Bachau) und im Anschluss die verkehrliche Erschließung sowie eine Tiefgarage geplant sind, ist im Umweltbericht die Erheblichkeit dieser Störung auf die Fauna im angrenzenden Außenbereich zu bewerten und es sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen.

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

Ebenfalls wäre es zu begrüßen, wenn in die Fassaden der neuen Gebäude Brutmöglichkeiten für Vögel und / oder Fledermausquartiere ein- oder angebracht werden.

Die **Untere Bauaufsichtsbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Prüfung/Abgleich dahingehend, ob das Vorhaben nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig wäre, durch die Bauaufsichtsbehörde nicht im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens erfolgt. Dies ist erst einem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten; dies gilt insbesondere auch dahingehend, dass dort dann der Durchführungsvertrag mit vorzulegen wäre.

Im Rahmen der Beteiligung bestehen jedoch sodann folgende Anmerkungen:

Gemäß der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen A 3 werden eine Baugrenze und entsprechende nicht überbaubare Grundstücksflächen definiert. Die genaue Position der Baugrenze ist mangels Vermaßung nicht bestimmt und daher unklar. Diese ist entsprechend zu ergänzen.

Die im Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet (BWP, in weiß) eingetragenen Höhenlinien (gelb, gestrichelt) sind in der Planzeichenlegende zu ergänzen. Derzeit ist die Planurkunde unübersichtlich und unklar.

In der Planzeichnung sind „Sichtfelder“ dargestellt. Deren Funktion und baurechtliche Notwendigkeit / Aussagekraft sind unklar. Dies wäre entsprechend zu ergänzen oder die „Sichtfelder“ zu streichen.

Die Grundflächenzahl ist u. a. in den textlichen Festsetzungen A 2.2 definiert. Für die GRZ I wird 0,5 festgesetzt. Unklar ist hier, ob sich Satz 2 (Überschreitung der zulässigen GRZ durch Anlagen, die der Hauptnutzung funktional zu- oder untergeordnet sind oder ihr dienen, um max. 50 Prozent überschritten werden) auf die GRZ II bezieht. Dies wäre klarzustellen und eindeutig zu definieren.

Gemäß der textlichen Festsetzung B 4.2 sind Stützmauern auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zu öffentlichen Wegen zulässig. Es gibt keine Aussage in Bezug auf die Höhe dieser Stützmauern (z. B.: mithilfe eines Höhenplanes aufgrund der Topographie). Dies wäre ggf. noch zu ergänzen. Auf § 6 HBO wird hingewiesen.

Ebenfalls sind nach dem Bebauungsplan Stützmauern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dessen ungeachtet ist hier die ausdrückliche Bauverbotszone (vgl. Planzeichnung) zwingend zu beachten, denn diese gilt im definierten Bereich weiterhin vollumfänglich.

Unter den textlichen Festsetzungen B 6 Abschnitt 3 soll von § 2.2 der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach abgewichen werden. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB kann in B-Plänen nur die Fläche für u. a. Stellplätze, nicht aber die Anzahl der Stellplätze festgesetzt werden. Die Einschränkung der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze ist daher bauplanungsrechtlich nach dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB grundsätzlich nicht möglich. Dessen ungeachtet sollen fünf Car-Sharing-Parkplätze als Teil der notwendigen Stellplätze gemäß B 6 Abschnitt 1 nachzuweisen sein. Hierzu ist eine Definition der Nutzung und des Nachweises dieser zwingend notwendig. Die Festsetzung ist derzeit unklar und letztlich rechtlich auch nicht umsetzbar. Was konkret muss wie nachgewiesen werden? Bauliche Herstellung der Stellplätze, unbefristeter Vertrag mit einem konkreten Anbieter

(welcher, welche Konditionen, Laufzeiten, etc.)? Dies ist insgesamt alles sehr unbestimmt und unklar. Ein weiterer Aspekt ist die entscheidende Frage der dauerhaften Sicherung in Bezug auf die Notwendigkeit dieser Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung im Zusammenhang/Zusammenspiel der Stellplätze für die Wohnungen. Wie soll das Car-Sharing-Angebot insbesondere rechtlich nachweisbar sein? Eine öffentlich-rechtliche Sicherung gemäß § 85 Hessische Bauordnung (HBO) wäre hier nicht möglich; Baulasten würden insofern nicht eingetragen. Bei der Herstellung oder einer Ablöse ist die Stellplatzsituation klar und eindeutig erkennbar / nachweisbar, bei einer rein zivilrechtlichen Car-Sharing-Vertragssituation indes nicht. Wir weisen insofern auch darauf hin, dass die Bauaufsichtsbehörde keine Carsharing-Verträge prüft und / oder überwacht. Darüber hinaus wird ebenfalls sehr deutlich darauf hingewiesen, dass bei Problemen mit dem Carsharing (z.B. Insolvenz des Car-Sharing-Anbieters oder sonstigen Vertragsproblemen, Fahrzeugausfall, etc.) ein unmittelbares Fehlen baurechtlich notwendiger Stellplätze vorläge. Dies hätte direkt entsprechende bauaufsichtsrechtliche Verfahren (Nutzungsuntersagung) und Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen alle Nutzer und Eigentümer zur Folge. Da die Car-Sharing-Stellplätze sowie die anderen Stellplätze bzgl. der Wohnungen im Bebauungsplan nicht konkret einzelnen Wohnungen zugeordnet werden, hätte das Fehlen oder Probleme bzgl. eines oder mehrerer Carsharing-Stellplätze zwangsläufig unmittelbare Auswirkungen und Maßnahmen für alle Wohnungen insgesamt zur Folge. Insofern raten wir von einer solchen Konstruktion mit Car-Sharing ab.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** führt wie folgt aus:

Es wird darauf hingewiesen, dass im schalltechnischen Gutachten (Nr. T 6237) des TÜV Hessen vom 15.03.2024 formale sowie inhaltliche Fehler vorzufinden sind, die sich in der Begründung sowie der textlichen Festsetzung wiederholen. Die folgenden Fehler sollten korrigiert werden:

Zu „Begründung 2.1 Städtebaulich / architektonisches Konzept.“

Auf S. 14, 3 Absatz, Satz 1 muss es „**nordwestlich**“ anstatt „**nordöstlich**“ heißen.

Zu „Gutachten“:

Unter 4.3.2 Abs. 4 entsprechen die Immissionsorte (IP 40 und IP 27) nicht den Berechnungsanlagen. In der Bezeichnung der Tabelle 1 (Seite 22) steht der Immissionsort IP 41, den es nicht gibt.

Zu „textliche Festsetzung 7 - Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“:

Abs. 5:

- In Satz 1 muss es „**auszubilden**“ anstatt „**ausgebildet werden**“ heißen.
- In Satz 2 muss es „**auszuführen**“ anstatt „**ausgeführt werden**“ heißen (s. auch Gutachten S. 53).

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** nimmt zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden im Vorentwurf ausreichend thematisiert.

Für die weitere Planung möchten wir darauf verweisen, dass für die Bemessung der maximalen Einleitmenge in ein oberirdisches Gewässer im Bezirk des Regierungspräsidium Darmstadt eine natürliche Abflusspende von 3 l/(s*ha) mit einer Jährlichkeit von 2 Jahren anzunehmen ist.

Seitens des Fachbereich Wasser- und Bodenschutz bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Der **Verkehrsverband Hochtaunus** äußert sich wie folgt:

Das Plangebiet ist entsprechend der Vorgaben der Nahverkehrsplans erschlossen. Aufgrund der geplanten Nutzung des Plangebietes wäre dennoch eine zusätzliche nahräumliche Busanbindung zu begrüßen. Hierfür wird eine weitere Bushaltestelle benötigt. Aufgrund fahrplantechnischer

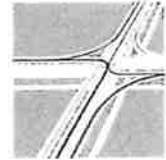
Zwangspunkte, wie Umstiege, müssten die neuen Haltestellenstandorte direkt an der L3270 liegen und ohne Zeitverzug anfahrbar sein.

Mit freundlichen Grüßen



Handwritten signature of Thorsten Schorr in black ink, featuring a large, stylized initial 'T' and a cursive surname.

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Plan ES

Alte Brauereihöfe

Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2024-039402

Bearbeiter/in Ruth Schreiner

Telefon (0611) 765 3816

Fax (0611) 765 3802

E-Mail ruth.schreiner@mobil.hessen.de

per Mail an:

beteiligungsverfahren@plan-es.com und
info@plan-es.com

Datum 27. August 2024

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld, Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Pflegecampus Kleeblatt", Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihre E-Mail vom 25.07.2024

Stellungnahme Hessen Mobil

Sehr geehrte Frau Schade,

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 25.07.2024 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Für den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Neu-Anspach kann seitens Hessen Mobil eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die Landesstraße L 3270 an. Teile des Geltungsbereichs befinden sich in der Bauverbotszone von 20 m nach § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG).

Das vorgesehene Baufenster befindet sich außerhalb der Bauverbotszone. Außerhalb des Baufensters – und somit auch im Bereich der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, sowie Carports und Stellplätze nicht erlaubt. Sollten sich hier Änderungen ergeben, bedarf es der erneuten Beteiligung. Innerhalb der Grenze der Bauverbotszone besteht ein zeichnerisches Pflanzgebot für fünf Laubbäume im Abstand von ca. 9-10 m zum Fahrbahnrand der L 3270. Aufgrund dieser Entfernung sind keine Maßnahmen nach den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) erforderlich. Sollte jedoch eine Verschiebung des Standorts in Richtung des Fahrbahnrandes erfolgen, ist eine erneute Abstimmung mit Hessen Mobil erforderlich, da ggfls. Schutzeinrichtungen notwendig werden. Die Errichtung entsprechender Schutzeinrichtungen geht zu Lasten des Verursachers. Die textliche Festsetzung unter 5.1 Satz 2 (Verschiebung um 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten möglich), muss entsprechend präzisiert werden.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen liegen im aktuellen Entwurfsstand noch nicht vor. Ich weise darauf hin, dass in der Bauverbotszone keine Kompensationsmaßnahmen nach § 1a (3) Baugesetzbuch festgesetzt werden dürfen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Anlage einer Grünfläche mit Wegen, Bäumen und Sträuchern innerhalb der Bauverbotszone angedacht. Im Fall eines Straßenausbaues der angrenzenden L 3270 (z. B. Fahrspur, Radweg), ist diese Parkanlage in erforderlichem Umfang zu Lasten des Verursachers wieder zurückzubauen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglichen Sichthindernissen freigehalten werden. Die Sichtdreiecke sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dazustellen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan avisierte Bepflanzung darf die Funktion der Sichtdreiecke nicht einschränken, d. h. es ist nur eine Bepflanzung mit einer niedrigen Wuchshöhe von max. 60 – 80 cm zulässig und auf Dauer zu Lasten des Verursachers so entsprechend zu unterhalten.

Grundsätzlich sollten bei der weiteren Planung auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs betrachtet werden. Im vorliegenden Planentwurf und den textlichen Festsetzungen sind keine Änderungen an der L 3270 festgesetzt. Dennoch soll laut Erläuterungsbericht „der Gehweg links der L 3270 bis zum LSA-Knotenpunkt weitergeführt und so mit dem Fußwegnetz der Stadt Neu-Anspach verbunden werden. Die vorhandene Fußgängerfurt soll in diesem Zuge barrierefrei umgebaut werden.“


Soweit bauliche Maßnahmen oder Änderung an der L 3270 vorgesehen sind, die noch nicht mit Hessen Mobil abgestimmt wurden, muss eine erneute Beteiligung unter Vorlage prüffähiger Planungsunterlagen erfolgen. Ggfs. ist der Abschluss einer weiteren Verwaltungsvereinbarung notwendig.

II. Hinweise:

Es dürfen keine neuen Zufahrten zur L 3270 geschaffen werden. Auch wird die Abwicklung des Verkehrs über den vorhandenen Feldweg seitens Hessen Mobil nicht gestattet.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Nadine Eckhardt

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Donnerstag, 29. August 2024 07:48
An: beteiligungsverfahren@plan-es.com
Betreff: Stellungnahme B-Plan "Pflegecampus Kleeblatt", 54(1), Neu-Anspach

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf Ihre Anfrage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

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

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

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

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

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

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



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

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

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/15-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/1036941**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechperson: Alisa Huskic
Zimmernummer: 3.005
Telefon: +49 (6151) 12 8937
E-Mail: alisa.huskic@rpda.hessen.de
Datum: 30. August 2024

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach im Hochtaunuskreis
Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“,
Stadtteil Westerfeld
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Plan ES vom 25. Juli 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A. Beabsichtigte Planung

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



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

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

Zudem wird die Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

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

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

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

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen daher keine Bedenken.

In der Begründung wird auf ein mögliches Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser im Zuge von geplanten Tiefbaumaßnahmen hingewiesen. Das Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bedarf nach § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz einer Genehmigung. Diese ist im Voraus bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochen. Ein konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung liegen jedoch aufgrund des aktuellen Planungsstandes noch nicht vor und sind in der Entwurfsplanung vorzulegen.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

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

Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf:

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

a. Vorsorgender Bodenschutz

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

Überwachungsmaßnahmen werden angesprochen, sind aber nicht geplant.

„Baustein Überwachung der Auswirkung (Nr. 3 Buchstabe b Anlage 1 sowie § 4c BauGB)“:

Mit der Überwachung können die Informationen aus dem Umweltbericht verifiziert werden, insbesondere im Hinblick auf Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Ein wichtiger Baustein für die Gemeinde, die erheblichen Umwelteinwirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und außerhalb eines Gewässerrandstreifens.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats bestehen zu dem mir vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

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

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

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

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

Ansonsten kann zur Entwässerung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da noch kein konkretes Entwässerungskonzept vorliegt. Die angekündigten Unterlagen bleiben somit abzuwarten.

Eine Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Usa ist beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 zu beantragen. Eine Erlaubnis für eine gezielte Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises zu beantragen.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

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

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Das schalltechnische Gutachten der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Berichtsnummer T 6237 wurde auf Plausibilität geprüft.

Die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus Kapitel 7 müssen in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

In einem anschließenden Baugenehmigungsverfahren muss die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen werden.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) nicht gegeben. Es wird keine Stellungnahme seitens der oberen Naturschutzbehörde abgegeben.

C. Hinweise

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

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alisa Huskic

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

Hinweis:

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



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- N 2334-2024
Ihr Zeichen:	Frau Nicole Junkert
Ihre Nachricht vom:	25.07.2024
Ihr Ansprechpartner:	Marco Tack
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 65 01/ 12 51 33
E-Mail:	Marco.Tack@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	19.08.2024

**Neu-Anspach,
Stadtteil Westerfeld
"Pflegecampus Kleeblatt"
Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Marco Tack

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Urseler Straße 44 - 46
61348 Bad Homburg v. d. Höhe

RSDT-P-MB

Ansprechpartner: Marcel Becher
T: 06172-962131 // 0176-22622827

F:

E: Marcel.Becher@syna.de

Bad Homburg v. d. Höhe, 30. Juli 2024

**Bauleitplanung „Pflegecampus Kleeblatt“ in Neu-Anspach.
Stellungnahme gemäß §4 (2) BauGB zu Ihrem Schreiben vom 25.07.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25.07.2024 mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informiert und nehmen als zuständiger Verteilernetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden oder geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden.

Zur späteren Versorgung des Plangebiets kann es u.U. notwendig sein, dass eine neue Transformatorenstation errichtet werden muss. Da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben voraussichtlich um ein einzelnes Gebäude handelt und somit nur ein Anschluss hergestellt wird, geht es bei dem Neubau einer Trafostation um eine kundeneigene Anlage. Zum Anschluss dieser Anlage wird die Verlegung von 20kV Leitungen notwendig, die auf dem kundeneigenen Gelände in einer gesicherten Trasse verlegt werden muss.

Sollte es sich um ein Bauvorhaben handeln, bei dem die benötigte Leistung über unser vorgelagertes Ortsnetz bezogen werden kann, so müssen für die Verlegung bzw. Verlängerung dieser Leistungen ebenfalls gesicherte Trassen zur Verfügung gestellt werden.

Bei Baumbepflanzungen im Bereich unserer vorhandenen beziehungsweise geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Timm Dolezych · Jürgen Köchling · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX

Teil von



Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH


i.V.
M. Becher