

Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Rettungswache DRK“
B E G R Ü N D U N G



Plangebiet im Schwarzplan

Bearbeitung:

Büro Dr. Klaus Thomas – 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106 – info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

mit
Naturprofil – 61169 Friedberg
Tel. 06031 7642 – info@naturprofil.de

Bearbeitungsstand: August 2023



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2	Lage und Größe des Plangebiets.....	3
1.3	Durchführungsvertrag	3
1.4	Verfahren	4
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan	4
3	Sonstige Rahmenbedingungen	5
3.1	Erschließung	5
3.2	Wasserrechtliche Belange	5
3.3	Ver- und Entsorgung	6
3.4	Abfallwirtschaft.....	7
3.5	Altlasten	7
3.6	Kampfmittel	8
4	Bestand.....	8
5	Umweltbericht	9
5.1	Wirkfaktoren	9
5.2	Schutzgüter	9
5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit - Immissionsschutz	10
5.4	Wechselwirkungen	11
5.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
5.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Erklärung zum Umweltbericht	11
5.7	Ausgleichsmaßnahmen	12
6	Planung.....	12
6.1	Erschließung	12
6.2	Planungsrecht	14
6.3	Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung und zum Klimaschutz	15
6.4	Festsetzungen nach Landesrecht	15
6.5	Allgemeine Hinweise.....	16
7	Quellen.....	16

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Umweltbericht
- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Fachbeitrag Artenschutz
- Vorentwurf Verkehr
- Betriebsbeschreibung



1 Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 19.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rettungswache DRK“ im Stadtteil Anspach gefasst.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer Rettungswache. Ziel der Bauleitplanung ist es, im bisherigen Außenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau dieser Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes zu schaffen.

Umgesetzt wird damit ein Beschluss des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises vom 01.07.2022. Zur Sicherstellung des Rettungsdienstes nach § 15 IV des Hessischen Rettungsdienstgesetzes und unter Einbeziehung der gesetzlichen Vorgabe einer 10-minütigen Hilfsfrist wurde festgelegt, dass der derzeitige Standort der Rettungswache in Schmitten – Hunoldstal, Leistungserbringer für den Rettungsdienst ist der DRK-Kreisverband-Hochtaunus, in den westlichen Teil der Stadt Neu Anspach zu verlegen ist.

Der künftige Versorgungsbereich umfasst

- die Stadt Neu Anspach ohne den Stadtteil Westerfeld,
- die Gemeinde Schmitten mit den Ortsteilen Schmitten, Dorfweil, Brombach, Hunoldstal, Treisberg,
- die Gemeinde Wehrheim in Teilen sowie den Ortsteil Oberhain.

Mit der Vorgabe, den Standort der Rettungswache nach Neu Anspach zu verlegen, ist die Standortinfrastruktur wie auch der Ausbaustandard für den Hochtaunuskreis insgesamt sichergestellt. Zu weiteren Details: Anlage „**Betriebsbeschreibung**“.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Beim Plangebiet handelt es sich um eine knapp 2.500 qm große Teilfläche der Flurstücke 43/1 und 44 in der Gemarkung Anspach, Flur 30. Für die künftige Rettungswache selbst wird der südliche Bereich überbaut. Zusätzlich werden eine Zufahrt und Stellplatz- / Aufstellflächen hergestellt.

1.3 Durchführungsvertrag

Rechtlich verankert ist die Planung als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ in § 12 BauGB. Hiernach kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichten (Durchführungsvertrag).

Dem Durchführungsvertrag muss in seiner endgültigen Fassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses zugestimmt werden. Der Durchführungsvertrag ist konstruktiver Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam.



Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Da damit der Durchführungsvertrag auch nicht zwangsläufig Gegenstand der Beteiligungsverfahren ist, werden die Grundzüge und Inhalte des Durchführungsvertrags kurz zusammengefasst.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben der Festlegung des Vertragsgegenstands und Vertragsgebiets u.a.:

- die Bestandteile des Vertrags - Vorhaben- und Erschließungsplan (=Anlagen zum Durchführungsvertrag),
- eine Vorhabenbeschreibung mit Aussagen zu den erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen,
- die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan und innerhalb festgelegter Durchführungsfristen auch in Abhängigkeit vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Kostentragung,
- vertragliche Bestimmungen zu Kostentragung des Verfahrens und seiner Durchführung,
- Regelungen zur Rechtsnachfolge, zum Haftungsausschluss und Vertragsänderungen.

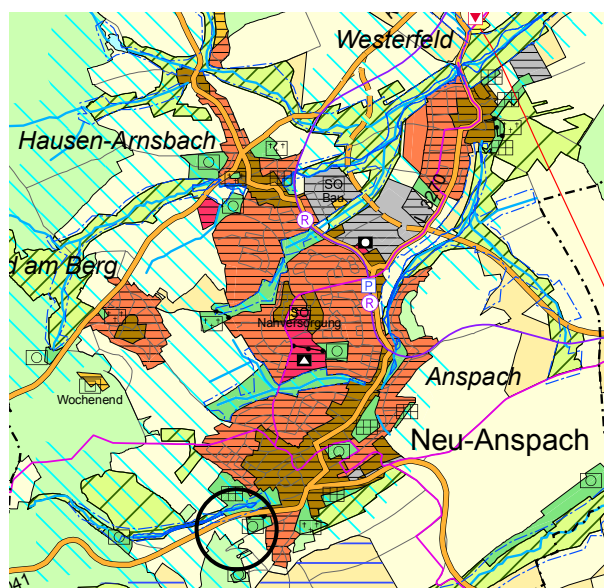
1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des RegFNP. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich bzw. im Zuge einer Berichtigung zu gegebener Zeit möglich ist. Im Hinblick auf die derzeitige Lage im Außenbereich ist ein reguläres 2-stufiges Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Dem Zweck entsprechend ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB vorgesehen.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem RegFNP 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain



Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes ist das Plangebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung mit der Signatur eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“.

Trotz dieser Darstellung bestehen zu der vorgelegten Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.¹

Von Seiten des Regionalverbandes wird dazu festgestellt: Da die Planung der Daseinsvorsorge dient und aufgrund der geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung betrifft, kann sie als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Eine Anpassung der Darstellung an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.²

3 Sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die aus der bebauten Ortslage kommende Weilstraße / L3041. Bedingt durch die Lage an der freien Strecke gibt es eine Erschließung dieses Bereichs nur über landwirtschaftliche Wege. Das sind im Osten die Parzelle 126/1 und im Westen, etwas weiter entfernt, das Flurstück 42/1.

Eine den Erschließungserfordernissen einer Rettungswache entsprechende Zufahrt gibt es also noch nicht.

3.2 Wasserrechtliche Belange

Zisternensatzung

Die Stadt Neu-Anspach hat 2019 eine Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen ausgefertigt. Die Vorgaben dieser Zisternensatzung sind zu beachten, darauf wird textlich hingewiesen. Ziel der Satzung ist die Errichtung von Anlagen für das Sammeln und Verwenden des von Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers. Durch den Bau derartiger Anlagen sollen die Abwasseranlagen entlastet, Überschwemmungsgefahren vermieden und der Wasserhaushalt geschont werden.

Von Seiten des RP wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung festgestellt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann von dieser Vorgabe abgewichen und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Anregung, einzelne Passagen der Zisternensatzung anzupassen, kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden.

¹ Stellungnahme RP, 26.07.2023

² Stellungnahme Regionalverband, 10.07.2023



Da zwingend eine Regenrückhaltenotwendigkeit besteht und die Bachverrohrung der Usa bereits stark ausgelastet ist, wird ergänzend zur Zisternensatzung eine textliche Festsetzung zur Errichtung einer Zisterne getroffen. Danach ist das auf den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt nach der Zisternensatzung 25 l/m² neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm.

Für die Planung könnte von Relevanz sein, dass nach der Zisternensatzung Auffangflächen, mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mindestens 6 cm Stärke (Gründächer), nicht zu berücksichtigen sind. Da planungsrechtlich die Begrünung von Flachdächern festgesetzt ist, greift die Regelung, wenn die Begrünungsmaßnahme spätestens mit Aufnahme der Nutzung der Gebäude oder Gebäudeteile abgeschlossen ist und die Dachbegrünung dauerhaft unterhalten wird. Das überschüssige Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder in einen Vorfluter eingeleitet werden.

Das RP weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass zwischen dem nutzbaren Zisternenvolumen und dem Rückhaltevolumen zu unterscheiden ist. Während das nutzbare Volumen den Kanal bzw. das Gewässer nicht vor hydraulischer Überlastung schützt, kann über das Rückhaltevolumen der Zufluss gedrosselt werden.³ Auf die ggf. erforderliche Einholung einer Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde wird hingewiesen.

Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Bodenversiegelung

Durch textliche Festsetzungen soll die Versiegelung der Flächen reduziert werden. Danach sind Zuwegungen, funktionsbedingte Nebenflächen, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Der nördliche Teil der Fläche für den Gemeinbedarf an der Weilstraße soll in einem Streifen von mindestens 13 m als Grünland erhalten und aufgewertet werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser: Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an den in der Weilstraße verlaufenden Kanal.

Durch den Abwasserverband Oberes Usatal⁴ wurde dazu folgendes erläutert (gekürzte Fassung):

³ Stellungnahme RP, 26.07.2023

⁴ Stellungnahme Abwasserverband, 26.07.2023 - verfasst durch Ingenieurbüro Dahlem, Darmstadt, 24.07.2023



Das Planungsgebiet liegt östlich der Ortslage von Anspach. Das angrenzende Wohngebiet im Osten wird im Mischsystem entwässert. Das Mischwasser wird dem Regenüberlauf zugeführt. Die neue Rettungswache liegt in der Schmutzfrachtberechnung 2022 im Teileinzugsgebiet. Als Entwässerungssystem wurde aufgrund der Nähe zur Usa ein Trennsystem bzw. ein modifiziertes Trennsystem angenommen, welches jetzt gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch so umgesetzt werden soll.

Die im Rahmen der SMUSI errechneten Kennwerte in der Prognoseberechnung (incl. des geplanten Trenngebietes) liegen beim Regenüberlauf unter den zulässigen Werten in Höhe von höchstens 20 Stunden pro Jahr, beziehungsweise maximal 50 Entlastungen pro Jahr (Entlastungshäufigkeit: 18 / Entlastungsdauer: 10,3 Stunden).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben - sofern das Gebiet im Trennsystem entwässert wird, also nur Schmutzwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen wird - keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbands zu erwarten sind.

Wasserversorgung / Löschwasser: Der Hauswasseranschluss erfolgt über die in der Weilstraße verlegte Wasserleitung.

Textlich wird klargestellt, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert wird. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter, Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern) sicherzustellen.

Nach Informationen des Wassermeisters der Stadt Neu-Anspach kann der Grundschutz Löschwasser von 800 l/min. für das Grundstück gesichert werden.

3.4 Abfallwirtschaft

Es wird 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.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde beim RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden – Abfallwirtschaft zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.⁵

3.5 Altlasten

Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, mitzuteilen. Maßnahmen,

⁵ Stellungnahme RP, 26.07.2023



die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen.

3.6 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern 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.⁶ Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können und daher beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen ist.

4 Bestand

Gebiet

Das Plangebiet ist aktuell eine Grünlandfläche, mit einer Gehölzreihe am östlichen Weg.

Beim geplanten Standort der Rettungswache handelt es sich um einen steil nach Norden, zur Landesstraße abfallenden Hang. Im Bereich der geplanten Bebauung beträgt die Höhendifferenz auf einer Länge von ca. 25 m rund 5 m (Anstieg von Nord nach Süd von ca. 364 m ü.NN auf ca. 369 m ü.NN). Das ist in etwa geschosshoch und entspricht einer Hangneigung von 20%. Bis zur Straßenparzelle ist auf einer Länge von ca. 15 m ein weiterer Höhenunterschied von rund 2 m zu überwinden. Das entspricht in etwa einer Neigung von 15% – also z.B. der Rampenneigung von Tiefgaragen.



Plangebiet. Links (im Osten) die in eine Gehölzstruktur eingebundene Wegeparzelle 126/1. Zu erkennen ist auf dem Foto, dass im Hang noch ein deutlicher Höhenversprung ist, der erst im weiteren Verlauf nach Westen ausläuft.

⁶ Stellungnahme Kampfmittelräumdienst, 26.07.2023



Umgebung

Das westliche und südliche Umfeld dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Osten folgt die bebaute Ortslage von Neu-Anspach. Mit den Häusern Weilstraße 16 und 19 beginnt in etwa in 100 m Entfernung zum Plangebiet die Wohnbebauung beiderseits der Weilstraße. Im rückwärtigen Bereich hinter den straßenseitigen Wohnhäusern steht in etwas größerer Entfernung auf der Parzelle 125/1 eine Turnhalle mit vorgelagertem Sportplatz.

Nördlich der Landesstraße endet die Hangsituation am Usbach. Beim Grünland wird laut RegFNP eine Ergänzung der Ortslage mit wohnungsfernen Gärten in Betracht gezogen.

5 Umweltbericht

Der für die Planung erforderliche Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist durch das Büro Naturprofil gesondert bearbeitet worden und liegt als eigener Teil der Planung vor. In diesem Rahmen erfolgt auch die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich. Ergänzend ist ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt worden.

In diesem Zusammenhang ist herauszustellen, dass die Umsetzung der Planung aufgrund der damit verbundenen Transformation landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein baulich genutztes Grundstück Eingriffe und Veränderungen für die naturschutzfachlich zu betrachtenden Schutzgüter beinhaltet. Allerdings wird dabei nicht in naturschutzfachlich hochwertige Flächen eingegriffen. Zudem liegt die Fläche im Anschluss an die Nutzungen der Ortslage (Sportanlagen, Wohnen) und an einer Landesstraße.

Aus bauleitplanerischer Sicht lässt sich ergänzend zum separaten Umweltbericht festhalten:

5.1 Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren: Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich beschränkt. Sie werden durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie die damit verbundenen Baustellentätigkeiten verursacht. Diese sind in diesem Zusammenhang und für eine dem Gemeinbedarf dienende Anlage grundsätzlich zumutbar.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren: Wesentliche anlagenbedingte Wirkungen entstehen aufgrund bereichsweiser Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Wesentliche betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch die dauerhafte Nutzung als Rettungswache. Diese Wirkfaktoren entsprechen in Art und Umfang den Gegebenheiten im ländlichen Raum bzw. dem Umfeld (Sportanlage).

5.2 Schutzgüter

Landschaft / Stadtbild: Gravierende Auswirkungen in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild bzw. die anschließenden Grünflächen sind nicht zu erwarten. Geplant ist ein Gebäude, bei dem alle Räume in einer Ebene angeordnet werden sollen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine Höhenbegrenzung auf 375 m Normalhöhennull vor, das entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 10 m. Durch



den Geländeverlauf, der nach Süden ansteigt, ist eine bauliche Entwicklung in dieser Größenordnung tragbar und mit dem Stadt- und Landschaftsbild vereinbar.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Neu-Anspach) anzuzeigen.

Schutzgut Mensch: Der geplante Standort für die Rettungswache dient der Daseinsvorsorge. Der Standort ist aufgrund der praktisch direkten Anbindung an die Landesstraße in Bezug auf die Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden, als auch der Ausrückzeiten zu Einsatzorten sinnvoll. Empfindliche Wohn- und Erholungsnutzungen sind von der planungsrechtlich ermöglichten Entwicklung des Gebiets nicht in nennenswertem Umfang betroffen. Der Abstand zur Ortslage spielt auch bei den anderen betriebsbedingten Wirkfaktoren einer Rettungswache keine Rolle.

5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit - Immissionsschutz

Zur Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch die geplante Rettungswache nach den Regularien der TA-Lärm erstellt. Dabei sollten die Lärmimmissionen durch den Betrieb der geplanten Rettungswache in der schutzbedürftigen Nachbarschaft, auf der Grundlage der vorliegenden Betriebsbeschreibung, nach den einschlägigen planerischen und immissionsschutzrechtlichen Beurteilungskriterien untersucht und beurteilt werden.

Die in dem Gutachten formulierten Planungshinweise lassen sich für den Bebauungsplan wie folgt zusammenfassen: „An den untersuchten Immissionsorten im Bestand sowie auf den potenziellen Wohnbauerweiterungsflächen wird der Immissionsrichtwert tagsüber für WA von 55 dB(A), auch unter Berücksichtigung einer Maximalbetrachtung, unterschritten. Es werden weiter keine Geräuschspitzen verursacht, welche den zulässigen Immissionsrichtwert tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten.“

Im Bereich der potenziellen Wohnbauerweiterungsflächen wird der Immissionsrichtwert nachts von 40 dB(A) lediglich an einem Immissionsort östlich der Zufahrt um 2 dB(A) überschritten und an den weiteren Immissionsorten unterschritten. Eine Überschreitung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen ist in der Nachtzeit an zwei Immissionsorten zu erwarten, wobei hier auf den Abwägungsspielraum der zuständigen Genehmigungsbehörden hingewiesen wird, den die Rechtsprechung im Rahmen einer Sonderfallprüfung zulässt. Vergleichbare Pegelspitzen treten an diesen Immissionsorten jedoch auch bei einzelnen Vorbeifahrten von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum auf der L 3041 auf.

In südlicher Richtung ist durch die Eigenabschirmung der Plangebäude von einer geringeren Schallausbreitung als in westliche, nördliche und östliche Richtung auszugehen.

Nach der Ansicht der Sachverständigen sollten die Baugrenzen einer potenziellen Wohnnachbarschaft auf den Flurstücken 123/5, 125/1, 43/1 und 44 einen Mindestabstand von 15 – 20m zur Einfahrt bzw. zur Hofffläche der geplanten Rettungswache aufweisen. Dann kann vermieden werden, dass Geräuschspitzen den abwägungsrelevanten Immissionsrichtwert nachts für Mischgebiet von 45 dB(A) kurzzeitig um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.



Bei der technischen Planung von eventuellen Belüftungseinrichtungen oder Wärmepumpen im Bereich der Rettungswache sollten die avisierten Baugrenzen einer heranrückenden Wohnbebauung mitberücksichtigt werden. Üblicherweise werden derartige stationären Anlagen so ausgelegt, dass deren Immissionsanteil in Summe den Richtwert nachts nach TA-Lärm in der Nachbarschaft um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungen insgesamt ohne die Berücksichtigung der Sondersignalanlagen durchgeführt wurden. Nach den Angaben des DRK-Kreisverbandes des Hochtaunuskreises werden diese nur tagsüber ausnahmsweise bei Rettungseinsätzen mit Sonderrechten eingesetzt und nachts weitgehend ganz vermieden.“

Insgesamt wurde festgestellt: „Dies ist jedoch in einem funktionierenden Gemeinwesen unvermeidlich und jedenfalls dann dem als sozialadäquat hinzunehmenden Beeinträchtigungsrisiko zuzuordnen, wenn im Übrigen alles nach dem Stand der Technik Mögliche dafür getan wird, dass sich dieses Risiko nur in einer möglichst geringen Zahl von Fällen tatsächlich verwirklicht und zu Beeinträchtigungen führt.“⁷

Die Rechts- und Beurteilungsgrundlagen sowie die Beurteilung der Lärmimmissionen nach den Kriterien der TA-Lärm sind in dem erstellten Gutachten durch Text, Tabellen und Abbildungen detailliert beschrieben und werden hier nur auszugsweise aufgeführt.

Eine konkrete Prüfung hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Ggf. können dabei Nebenbestimmungen getroffen werden.⁸

5.4 Wechselwirkungen

Die Umweltprüfung ist nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein. Schließlich zeigt die Einbeziehung der umweltbezogenen Auswirkungen auch auf den Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, dass sich die Umweltprüfung nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt, sondern in einem umfassenden Ansatz eine Gesamtbetrachtung der Umweltbezüge der Planung ermöglicht.

In diesem Zusammenhang ist die durch die Bauleitplanung ermöglichte Bebauung eine adäquate Ergänzung der Siedlungsstruktur und dient der Gesundheitsversorgung.

5.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung würde im Plangebiet selbst den Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung sichern. Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung müsste an anderer Stelle realisiert werden. Ein Standort mit ähnlichen Qualitäten in Bezug auf Funktionalität ist nicht vorhanden, so dass die negativen Umweltauswirkungen – egal wie die Entscheidung ausfällt – gleich oder größer wären.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Erklärung zum Umweltbericht

Eine Standortprüfung war nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da diese Prüfung bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung erfolgt ist. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieser vorangegangenen

⁷ Gutachten zu Lärmimmissionen durch die geplante Rettungswache, TÜV Hessen

⁸ Stellungnahme Hochtaunuskreis, 18.07.2023



Prüfung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück um. Diese Prüfung musste neben der grundsätzlichen Standorteignung aufgrund der Lage und damit auch der Umweltauswirkungen weitere Aspekte – wie Dringlichkeit der Umsetzung, Einsatzgebiet und Verfügbarkeit von Grundstücken berücksichtigen. Auch die Darlegungen in der Fortschreibung des Bereichsplans für den Rettungsdienst des Hochtaunuskreises waren zu beachten. Diese Standortüberlegungen waren Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und werden durch die Entscheidungen der städtischen Gremien mitgetragen.

Zu sehen ist in diesem besonderen Fall auch, dass der Bebauungsplan im Sinne des Allgemeinwohls aufgestellt wird. Der Neubau einer Rettungswache dient der Daseinsvorsorge und der Gesundheitsversorgung. Die Planung ist darüber hinaus als Teil einer Neuorientierung des Kreisverbandes mit unterschiedlichen Bauvorhaben im Hochtaunuskreis zu sehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer gleichwertigen Lösung führen könnten, sind im Gebiet von Anspach bzw. in den Randbereichen der Ortslagen nur bedingt zu finden. Erkennbar ist ohnehin nicht, dass damit, ein grundsätzlich anderes Ergebnis zu erreichen wäre. Letztlich würde sich auch an anderen Standorten eine ähnliche Situation ergeben. Ungeachtet dessen ist zu sehen, dass die Suche nach Standorten in den Ortslagen sehr schnell an Grenzen stößt.

Vor diesem Hintergrund waren Erwägungen zu Alternativstandorten keine gewichtige Aufgabe.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen

Das im Rahmen des Umweltberichts noch verbleibende Biotopwertdefizit von rund 8.000 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen.

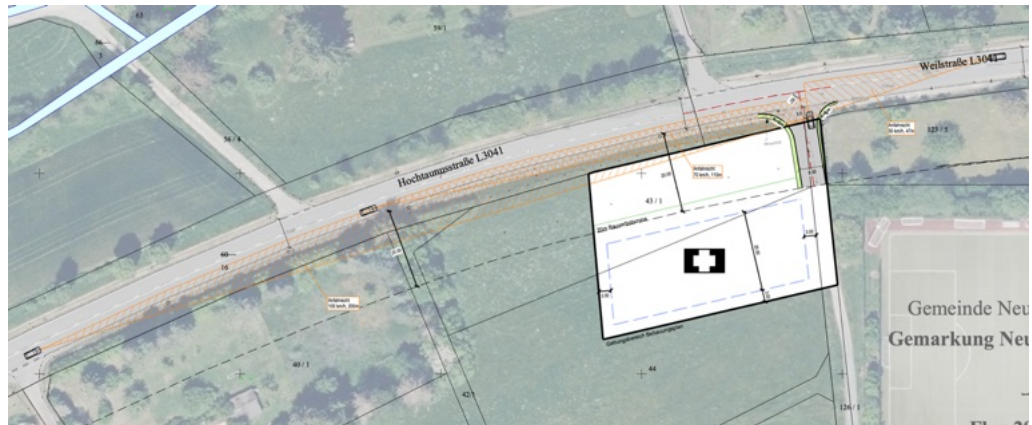
6 Planung

6.1 Erschließung

Die Zufahrt zur Rettungswache ist von der L3041 im Bereich der Wegeparzelle 126/1 vorgesehen. Die Verkehrsfläche muss dazu im Zufahrtsbereich um die Kurvenradien und auf 6 m Fahrbahn verbreitert werden. Vor dem Gebäude wird die Zufahrt nach Westen abknicken.

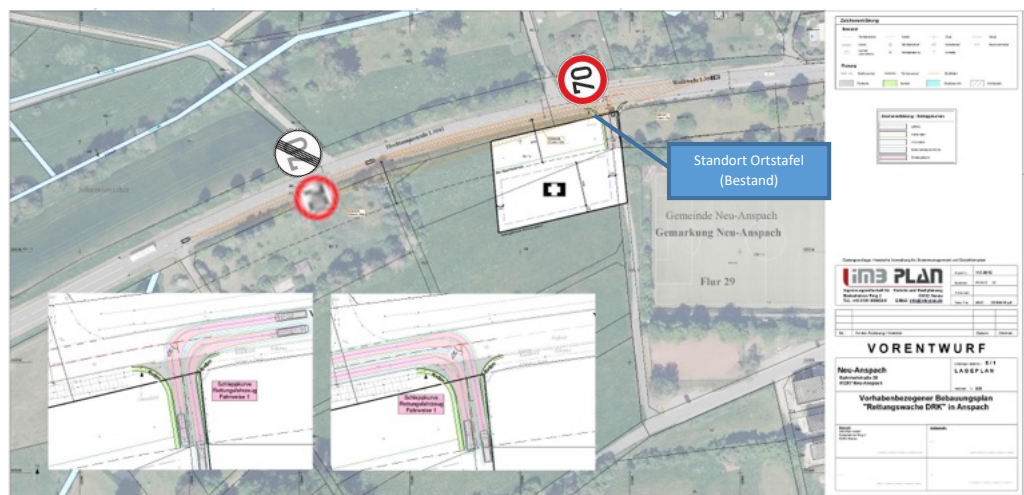
Für diese Anbindung hat das Ingenieurbüro IMB-Plan einen Lageplan mit den erforderlichen Sichtfeldern sowie die Schlepplinien für die geplante DRK-Rettungswache erarbeitet. Dazu wurde angemerkt:

„Die geplante Einmündung wurde mit einer befestigten Breite von 6,0m skizziert und die Achse dabei senkrecht auf die Landesstraße 3041 geführt. Hierdurch kann ein Eingriff in das östliche Grundstück Nr. 123/5 im Einmündungsbereich (Eckausrundung) vermieden werden. Der Einbiegeradius in Richtung Anspach wurde mit einem Radius von 6,0m und der Abbiegeradius aus Richtung Westen mit einem Radius von 8,0m konstruiert. Im Anschluss an die Verkehrsfläche sind beidseits Bankette mit einer Breite von 0,50m – 1,00m dargestellt, diese können je nach Ausgestaltung der Flächen z.B. auch durch Bordsteine ersetzt werden.



Ausschnitt Vorentwurf mit Einmündung und Sichtfeldern – IMB-Plan

Derzeit sind auf der Hochtaunusstraße (L3041) keine Geschwindigkeitsbeschränkungen vorhanden, das Ortsschild befindet sich direkt westlich der geplanten Einmündung. Für den Nachweis der Anfahrtsichten sind nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraße (RAL) bzw. die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) die orange schraffierten Flächen dauerhaft von Einbauten und Bewuchs freizuhalten. In Richtung Ortslage ist die Anfahrtsicht bei 50 km/h mit 47m ohne weitere Probleme einzuhalten. In Richtung Westen müssten nach RAL ohne Geschwindigkeitsbeschränkung eine Länge von 200m freigehalten werden. Die erforderliche Fläche reicht fast bis zur nächsten Feldwegeeinmündung und überstreicht dabei auch den vorhandenen Bewuchs (Bäume / Hecken) auf dem Flurstück Nr. 40/1. Zum Nachweis der Anfahrtsicht müsste der Bewuchs entsprechend zurückgeschnitten / gerodet werden und die Flächen im B-Plan als dauerhaft freizuhaltende Flächen festgesetzt werden. Alternativ hierzu könnten die erforderlichen Sichtfelder bei einer Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 70 km/h auch ohne weitere Eingriffe in den Bewuchs bzw. die benachbarten Grundstücke eingehalten werden.⁹



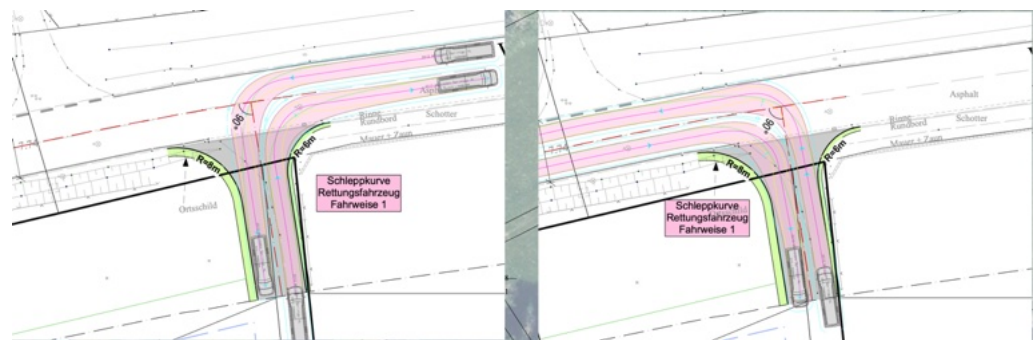
Geschwindigkeitsbeschränkung mit Sichtfeldern

Um die abschließende Zustimmung durch Hessen Mobil zu erhalten, sind u.a. die benötigten Sichtfelder nachzuweisen. Da sich das Flurstück 40/1 in Privateigentum befindet, lässt sich lt. Ordnungsbehörde Neu-Anspach keine Rechtsgrundlage zur Aufforderung des Rückschnitts ableiten. Die Alternative, die Geschwindigkeit auf dem außerörtlichen Streckenabschnitt auf Tempo 70 km/h zu beschränken, wurde mit der Polizei abgestimmt. Aufgrund der zu erwartenden regelmäßigen Einsatzfahrten in beide Ausfahr-

⁹ Vorentwurf, IMB-Plan, Hanau, Juni 2023

richtungen ist davon auszugehen, dass eine beidseitige Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 70 km/h mögliche Gefahren durch starkes Herausbeschleunigen des Verkehrs auf der L3041 ortsauwärts verhindern kann.

Die dargestellte Verkehrsfläche ist für den Begegnungsfall von zwei Rettungsfahrzeugen (Mercedes-Sprinter) ausreichend. Neben der tatsächlich benötigten Fläche der Fahrzeuge (rosa) sind zusätzlich auch die Leitlinien (violett), Vorderräder (gelb) und Hinterräder (grün) der Fahrzeuge sowie ein seitlicher Sicherheitsabstand von 0,30m (hellblau) dargestellt.



Schleppkurven – IMB-Plan

Um die Zufahrt zu sichern, wird diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und im weiteren Verlauf bis zur Gebietsgrenze als öffentliche Verkehrsfläche auf der vorhandenen Wegeparzelle gesichert.

Planungsrechtlich wird klargestellt, dass der Randbereich zur L3041 im weiteren Verlauf nach Westen ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ bleibt.

6.2 Planungsrecht

Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt. In dieser Fläche sind die baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Rettungswache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

Ergänzend sind die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu beachten und nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen umschlossen. Diese halten im Westen, Süden und Osten einen Abstand von 3 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze ein. Das festgesetzte Baufenster ist 20 m tief.

Textlich wird klargestellt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Rangier- und Ausfahrtsflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht



in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind. Das betrifft nach dem Gebäudeentwurf z.B. Teile der Rangier- und Ausfahrtsfläche vor der Fahrzeughalle und Stellplätze in der Erweiterungsfläche.

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung und zum Klimaschutz

Baumpflanzungen

Zeichnerisch sind 5 Baumanpflanzungen festgesetzt, deren Standort in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksnutzung verändert werden kann, wenn die Gesamtstückzahl beibehalten wird. Textlich wird festgesetzt, dass für die Baumpflanzungen standortgerechte einheimische Arten zu verwenden, die Bäume zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen sind.

Grundstücksbegrünung

Für den Bereich der Rettungswache wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze – zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Es wird angeregt, diese Flächen mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen gemäß der vorgeschlagenen Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Außerdem sind Zuwegungen und ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um die Versiegelung auf der Grundstücksfläche zu minimieren. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Zufahrt zur Rettungswache, Rangier- und Hofflächen vor den Hallenplätzen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne von § 14 BauNVO). Damit soll gewährleistet werden, dass diese Flächen - ihrer Funktionalität entsprechend - auch mit wasserundurchlässigem Verbundpflaster oder einer Asphaltdecke angelegt werden können.

Fläche zum Anpflanzen Frischwiese

Entlang der Landesstraße soll das Grünland erhalten bleiben, da diese Fläche nicht für die Nutzung benötigt wird und ohnehin als Bauverbotszone von einer baulichen Nutzung auszuschließen ist.

Dieser Bereich ist zu extensivieren und als extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln. Die Entwicklung und Pflege dieser Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Dachbegrünung

Im Sinne des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Flachdächer und Gebäudeteile mit einer Neigung von weniger als 20° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Klargestellt wird, dass Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die Begrünung im Gegensatz zum Nutzungszweck steht. Das gilt z.B. für Dachflächen zur Belichtung und zur Installation technischer Anlagen.

6.4 Festsetzungen nach Landesrecht

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine Firsthöhe von maximal 375 NHN begrenzt.



Außerdem werden Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Beleuchtung eingeschränkt.

6.5 Allgemeine Hinweise

Bodendenkmäler, Altlasten, Bodenschutz

Auf den Umgang mit den ggf. im Rahmen der Ausführung gefundenen Bodendenkmälern und Altlasten und die zu beachtenden Normen zum Bodenschutz wird allgemein hingewiesen.

Emissionen - Landesstraße

Hessen Mobil weist auf die von der Landesstraße 3041 ausgehenden Emissionen hin. Es wird textlich darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße (Landesstraße 3041) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen (Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz) bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen sind durch die Stadt zu treffen.

Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Versorgungsleitungen nicht behindert werden dürfen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ ist zu beachten. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Bis dato liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Ein allgemeiner textlicher Hinweis verdeutlicht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, und beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen ist.

7 Quellen

Grundlagen für die Bearbeitung waren unter anderem:

- RegFNP des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
- Diverse Unterlagen der Stadt Neu-Anspach
- Vorhabenbeschreibung, Konzeptstudie und diverse weitere Unterlagen, hsp.architekten, Bad Homburg, Januar/August 2023
- Vorentwurf Verkehr, IMB-Plan, Hanau, Juni 2023
- Gutachten (Nr. T 5005) zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch die geplante Rettungswache, TÜV Hessen, Mai 2023