

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 03.03.2026 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ gefasst.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegecampus mit stationärer Pflege, Tagespflege, betreutem Wohnen, ambulanten Wohnformen sowie ergänzenden Büro- und Verwaltungsnutzungen einschließlich der erforderlichen Erschließungs-, Freiflächen- und Stellplatzanlagen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Die Änderung des RegFNP und das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“ erfolgen im Parallelverfahren.

Die Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs sind der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1).

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit von

Montag, dem 09.03.2026 bis einschl. Montag, dem 13.04.2026

im Internet auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach unter www.neu-anspach.de, unter www.plan-es.com Button *Beteiligungsverfahren*, sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) eingestellt und veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Rathaus Neu-Anspach, Bahnhofstraße 26, Zimmer 09 (Erdgeschoss), während der üblichen Dienststunden sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung.

| | |
|--|-----------------------------------|
| montags, mittwochs, donnerstags | von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr |
| nachmittags | von 13:30 Uhr – 15:30 Uhr |
| dienstags | von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr |
| nachmittags | von 13:30 Uhr - 18: 00 Uhr |
| freitags | von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr |

Zusätzlich wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen elektronisch übermittelt, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege, etwa schriftlich oder zur Niederschrift, vorgebracht

werden. Gerne können diese auch an folgende E-Mail-Adresse: beteiligungsverfahren@plan-es.com gesendet werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

- Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- diese möglichst elektronisch übermittelt werden sollen, jedoch auch auf anderem Wege zulässig sind,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB),
- fristgerecht eingegangene Stellungnahmen geprüft werden; das Ergebnis der Prüfung wird mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 10 BauGB).

Personenbezogene Daten werden ausschließlich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der Abwägung verwendet.

Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integrierter Grünordnungsplanung sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

| Schutzgut / Thema | Untersuchungsgegenstand / Relevante Aspekte |
|--|--|
| Mensch, Gesundheit, Bevölkerung | Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrs- und Gewerbelärm mit Aussagen zu Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen (Pflege, Wohnen, Büro), einschließlich der Bewertung der Schutzbedürftigkeit der Pflegeeinrichtung nach TA Lärm sowie ggf. Sonderfallprüfung, sowie zu erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, verglasten Balkonen, schallgedämmten Belüftungseinrichtungen und baulichen Abschirmungen. |
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungsstrukturen, artenschutzrechtliche Prüfung sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich grünordnerischer Festsetzungen, Gehölzpflanzungen, Blühflächen, Dachbegrünung sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden und zur Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten durch insektenfreundliche Beleuchtung. |
| Boden | Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage bodenkundlicher Kartenwerke sowie eines Baugrund- und Umweltgutachtens; Aussagen zu Versiegelung, Flächeninanspruchnahme, landwirtschaftlicher Nutzbarkeit, Erosionsgefährdung und bodenschonenden Maßnahmen unter Berücksichtigung des Bodenschutzes gemäß § 1a BauGB sowie zur abfalltechnischen Voreinstufung des Aushubmaterials. |
| Wasser | Aussagen zum Grundwasserschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Abwasserentsorgung im Trennsystem sowie zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | bestehenden Kanalnetzes; Berücksichtigung der Schmutzfrachtberechnung, der Belastung des Regenüberlaufbeckens (RÜB) einschließlich CSB-Entlastungsfracht; Angaben zur Lage außerhalb festgesetzter Trinkwasser- und Überschwemmungsgebieten sowie zu Starkregen-Hinweiskarten und Fließpfaden. |
| Klima und Luft | Untersuchung der Auswirkungen auf das Lokalklima sowie Aussagen zu Maßnahmen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes, insbesondere Dachbegrünung, Freiflächenbegrünung, Reduzierung versiegelter Flächen und Verbesserung des Mikroklimas. |
| Landschaft und Ortsbild | Beurteilung der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Vorhabens unter Berücksichtigung von Gebäudehöhe, Baukörpergliederung, Freiraumgestaltung und Begrünung sowie Fernwirkung. |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Angaben zu bekannten Kultur- und Bodendenkmälern sowie Hinweise zum Umgang mit unerwartet auftretenden archäologischen Funden. |
| Altlasten / Kampfmittel | Baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen mit Aussagen zu Altlasten, Bodenverunreinigungen und Kampfmittelverdachtsflächen sowie zur Entsorgung und Verwertung von Aushubmaterial. |
| Energie / Klimaschutz | Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Energieeinsparung sowie zu energetischen Anforderungen und Maßnahmen im Rahmen der Planung. |

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro PlanES, Elisabeth Schade mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Neu-Anspach, 04.03.2026

DER MAGISTRAT

Birger Strutz
Bürgermeister

ANLAGE 1

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (gestrichelte Umrandung, ohne Maßstab)



ohne Maßstab