

Vorlage zum Ausfüllen – so geht es:

Bitte tragen Sie oben Ihren Namen und Ihre Anschrift ein und unterschreiben Sie am Ende mit Ort und Datum. Beim Punkt 5 (Wasser) können Sie unter „Eigene Erfahrungen“ eigene Erlebnisse handschriftlich ergänzen – das ist freiwillig. Abgabe bis spätestens 31.07.2026: per Post an das Bauamt der Stadt Hadamar, Untermarkt 1, 65589 Hadamar, oder per E-Mail an bauamt@stadt-hadamar.de.

Absender

Name: _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl, Ort: _____

E-Mail oder Telefon (falls vorhanden): _____

Magistrat der Stadt Hadamar

– Bauamt –

Untermarkt 1

65589 Hadamar

(bevorzugt per E-Mail: bauamt@stadt-hadamar.de)

Betreff: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Bebauungsplan „St.-Anna-Quartier“, Stadt Hadamar, Kernstadt

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2026

Öffentliche Auslegung vom 06.07.2026 bis einschließlich 31.07.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nehme ich fristgerecht zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans Stellung.

Vorab ist mir wichtig: Ich wende mich nicht gegen die Seniorenversorgung oder gegen Pflegeeinrichtungen. Meine Einwände betreffen die Dimension, den Standort, den Verkehr und die Bauzeit des Vorhabens sowie die Frage, ob es in dieser Form mit der Umgebung verträglich ist. Mir geht es um eine bessere, verträglichere Lösung. Da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung durchgeführt wird, bitte ich, die nachfolgenden Belange in der Abwägung besonders sorgfältig zu ermitteln.

Im Einzelnen bitte ich um Prüfung und rege an:

1. Höhe, Maßstab und Ortsbild

Das Vorhaben ist mit bis zu fünf Vollgeschossen deutlich höher als die umliegende Bebauung, die überwiegend aus zwei Vollgeschossen mit Satteldach besteht. Durch die ausschließlich zulässigen Flachdächer und die Hanglage entstehen zur Nachbarschaft hohe, geschlossene Wandflächen. Ich bitte zu prüfen, ob die zulässige Höhe verringert und stärker zur Nachbarschaft abgestuft werden kann, und rege an, aussagekräftige Schnitte und Ansichten mit der tatsächlichen Nachbarbebauung vorzulegen.

Die Begründung rechtfertigt die Höhe mit dem benachbarten Gesundheitszentrum, das nach Angaben des Vorhabenträgers jedoch niedriger ist als der geplante Neubau; dieser Bezug trägt die Begründung nicht.

Zudem gilt die festgesetzte Höchsthöhe nicht für Dachaufbauten, technische Aufbauten und Solaranlagen, ohne dass diese Ausnahme begrenzt wäre; auch ist die zulässige bauliche Dichte bis zum Höchstwert ausgeschöpft. Ich rege an, diese Punkte zu überprüfen.

2. Verschattung und Belichtung

Eine Untersuchung der Verschattung der Nachbargrundstücke liegt nicht vor. Ich bitte, eine Besonnungsuntersuchung (nach DIN 5034) für die betroffenen Grundstücke am Kreuzweg und an der Franz-Gensler-Straße vorzulegen, bevor über den Plan entschieden wird.

3. Lärm – insbesondere mit Blick auf das Hospiz

Eine schalltechnische Untersuchung fehlt. Von besonderer Bedeutung ist das im Gesundheitszentrum gelegene Hospiz, dessen Fenster unmittelbar auf das Plangebiet und die geplante Tiefgaragen-Einfahrt ausgerichtet sind; eine solche Einrichtung ist besonders schutzbedürftig. Ich bitte, eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, das Hospiz dabei ausdrücklich als besonders schutzbedürftige Nutzung zu berücksichtigen und die Lage der Tiefgaragen-Einfahrt sowie der Anlieferung mit Blick darauf zu überprüfen.

Ich bitte außerdem zu berücksichtigen, dass die Festsetzung als Urbanes Gebiet höhere Lärmwerte zulässt als ein Wohngebiet und den Schutz der faktisch wohnenden Nachbarschaft entsprechend absenkt.

4. Verkehr und Stellplätze

Eine Verkehrsuntersuchung liegt noch nicht vor; gleichwohl wird angenommen, dass keine wesentliche Verkehrszunahme entsteht. Ich bitte, eine Verkehrsuntersuchung vorzulegen, die auch die Schul- und Kindergartenwege, die Erreichbarkeit von Hospiz und Arztpraxen, die Rettungswege und die mehrjährige Bauphase einbezieht. Zu den Stellplätzen bitte ich um eine nachvollziehbare Gegenüberstellung von heutigem Bestand und Planung; nach den öffentlich vorgestellten Zahlen verbleiben trotz Tiefgarage nicht mehr Stellplätze als heute. Ich rege an, die Stellplätze verbindlich zu sichern und den Wegfall der heute frei zugänglichen, ebenerdigen Parkflächen gesondert zu bewerten.

Die im Süden vorgesehene Anbindung an die Schulstraße führt über das zum Rückbau vorgesehene Grundstück Schulstraße 33, das außerhalb des Plangebiets liegt und nicht als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Ich bitte darzulegen, wie diese Anbindung planungsrechtlich gesichert ist und wie ihre Auswirkungen auf die Schulstraße als Schulweg geprüft werden.

Für die mindestens zweijährige Bauphase fehlt ein Konzept. Ich rege ein Baustellen- und Bauzeitenkonzept an, das Hospiz, Arztpraxen, Kindertagesstätten und Schulwege schützt und verbindlich gesichert wird. Ferner bitte ich darzulegen, wie die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst für das Vorhaben dauerhaft gesichert wird.

5. Wasser und Starkregen

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stuft das Gebiet selbst mit hohem Starkregenrisiko ein und beschreibt den Abfluss des Oberflächenwassers nach Südwesten – in Richtung der tiefer gelegenen Grundstücke an der Schulstraße und der Franz-Gensler-Straße. Durch die zusätzliche Versiegelung kann sich dieser Abfluss verstärken. Ich bitte, vor der weiteren Planung die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals und ein Regenwasser-Rückhaltekonzept nachzuweisen und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Eigene Erfahrungen:

(Falls Sie selbst betroffen waren, schildern Sie hier bitte kurz Ihre Erfahrung – zum Beispiel Wasser im Keller, überlaufende Straßeneinläufe, Rückstau – möglichst mit ungefährem Datum. Das ist freiwillig.)

Ergänzend bitte ich, wegen der Tiefe der geplanten Tiefgarage in Hanglage ein Baugrundgutachten vorzulegen, das die Standsicherheit und mögliche Setzungen an den Nachbargebäuden betrachtet, und zu prüfen, ob im Bereich des Herzenbergs vorhandene wasserführende Schichten (Quellhorizont „Bruchborn“) durch den Aushub unterbrochen oder umgelenkt werden.

6. Art der Nutzung und Transparenz

Der Plan setzt ein Urbanes Gebiet fest und lässt damit weit mehr zu als das öffentlich vorgestellte Seniorenzentrum – unter anderem Läden, Büros, Gaststätten, Beherbergung und sonstiges Gewerbe. Die dem Plan zugrunde liegende Konzeption des Vorhabenträgers vom 09.12.2025 ist nicht Teil der ausgelegten Unterlagen; öffentlich bekannt war zuvor eine geringere bauliche Dichte. Ich bitte um Offenlegung dieser Konzeption und rege an, die zulässigen Nutzungen enger an das vorgestellte Konzept zu binden.

Zudem gibt der Plan die bisherige, an die Gesundheitsversorgung gebundene Flächenwidmung (im Flächennutzungsplan „Sondergebiet Krankenhaus“) zugunsten eines allgemeinen Urbanen Gebiets auf. Ich bitte, diese Aufgabe der Zweckbindung städtebaulich zu begründen und die Sicherung der medizinischen Versorgung in der Abwägung zu berücksichtigen.

7. Denkmalschutz und Ortsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Altstadt“. Die Wirkung der Höhe und Masse des Vorhabens auf dieses Denkmalumfeld wird in den Unterlagen nicht bewertet. Ich rege an, die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen und die Umgebungswirkung des Vorhabens zu prüfen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird ferner eine denkmalgeschützte Tür am Gebäude Schulstraße 33 als vorhanden geführt, obwohl dieses Gebäude zum Rückbau vorgesehen und die Tür bereits ausgebaut ist. Ich bitte, den Umgang mit diesem Kulturdenkmal zu klären und die Bestandsaufnahme zu berichtigen.

8. Klima

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt, das von durchlüftungshemmender Bebauung möglichst freizuhalten ist. Ich bitte, eine fachliche Betrachtung des Kalt- und Frischluftabflusses am Hang vorzulegen und in der Abwägung nachvollziehbar zu berücksichtigen.

Ergänzend weise ich darauf hin, dass der bewaldete Herzenberg oberhalb des Plangebiets Kaltluft erzeugt, die hangabwärts in Richtung Innenstadt und Plangebiet abfließt. Ein massiver Baukörper kann diese Kaltluftzufuhr beeinträchtigen. Klimaschutz und Klimaanpassung sind eine ausdrückliche Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 Baugesetzbuch). Eine Verschlechterung der nächtlichen Abkühlung stünde zudem im Spannungsverhältnis zur Hitzevorsorge, auf die die Stadt Hadamar selbst hinweist (Hitzeaktionsplan des Landkreises Limburg-Weilburg). Ich bitte, den Kaltluftabfluss vom Herzenberg ausdrücklich zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ferner ist im beschleunigten Verfahren kein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff erforderlich, obwohl auch erhaltenswerte Bäume entfallen. Ich rege an, deren Erhalt zu prüfen und einen freiwilligen Ausgleich vorzusehen.

9. Artenschutz (Fledermäuse)

Der besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz gilt unabhängig vom beschleunigten Verfahren. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag verlangt selbst, Gebäude vor Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf geschützte Arten zu überprüfen, hat aber nur das Plangebiet (die Stellplatzfläche) untersucht. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude Schulstraße 33 und die zugehörigen Schuppen liegen außerhalb des Plangebiets und wurden nicht auf Fledermausquartiere untersucht. Nach Beobachtungen von Anwohnern ist unser Wohngebiet ein bedeutender Lebensraum für Fledermäuse; alte Gebäude und Schuppen sind typische Quartiere. Die örtliche NABU-Gruppe Hadamar ist im Fledermausschutz aktiv und betreut in Hadamar eine Wochenstube des streng geschützten Großen Mausohrs. Ich bitte, die zum Abriss vorgesehenen Gebäude und Schuppen vor einem Rückbau fachgutachterlich auf Fledermaus-Quartiere zu untersuchen, die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu sichern und die Untere Naturschutzbehörde sowie den NABU zu beteiligen.

10. Verfahren

Ich bitte, alle noch fehlenden Gutachten – insbesondere zu Verkehr, Lärm, Verschattung, Klima und Wasser – zu erstellen und im Rahmen der förmlichen Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erneut auszulegen, damit die Öffentlichkeit dazu Stellung nehmen kann.

Ich bitte, meine Einwendungen in der Abwägung zu berücksichtigen, und um Mitteilung über den weiteren Verfahrensgang.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum: _____

Unterschrift

Name in Druckbuchstaben