

# K O P I E

Neu Anspach, den 19. April 2016

An den  
Magistrat der Stadt Neu Anspach  
Leistungsbereich Bauen, Wohnen und  
Umwelt  
(Frau Feldmann)  
Bahnhofstrasse 26  
61267 Neu Anspach

**Einschreiben**

## **Bebauung "Untere Us"**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Feldmann

Der Öffentlichkeit wurde ein Standortwechsel des bestehenden Edeka Marktes von der Rudolf Diesel Straße in den Geltungsbereich der "Untere Us" mitgeteilt und politisch durch unsere Stadtverordneten zum weiteren vorantreiben der Planung absegnet.

Da wir in der Vergangenheit Gespräche über den Ankauf meiner privaten Flurstücke Flstck. 37 und 38 führten, und zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis gelangten (Ankaufspreis 19 Euro/qm laut Gutachterausschuß des Hochtaunuskreises). Gleichzeitig aber dem Grundstücksnachbar des Flstck. 39, schriftlich am 10.01.2008 Baurecht in Verhandlungen einräumten, habe ich Ihnen einen konstruktiven Vorschlag/ Angebot, zu unterbreiten.

Ich biete Ihnen meine beiden Grundstücke "Untere Us Flstck. 37 und 38" nochmals zum Erwerb an.

Ich stelle mir einen Ankauf der beiden Grundstücke durch die Stadt Neu Anspach so vor, indem diese den derzeit gültigen Ankaufspreis für Grundstücke einer späteren bebaubaren Fläche als mögliche Wohnbebauung (Hanglage, hälftige Gesamtgröße der beiden Grundstückeflächen), zu entsprechen. Die Restfläche wäre mit 19 Euro/qm, zu vergüten.

Dieses Angebot bietet den Vorteil, das an der Usa Aue der ökologische Gedanke praktisch und intensiv umgesetzt werden könnte. Gleichzeitig kann eine geplante Bebauung des bestehenden Festplatzes abgewendet werden, da auch im Bereich zwischen neuem Edeka Markt und der Bahnhofstrasse 126 der so dringend benötigte, und von Kreis und Land

geförderte soziale Wohnungsbau umgesetzt werden kann. Da die Stadt Neu Anspach hauptsächlich im Besitz der Grundstücke in diesem Bereich laut Umlegungsverfahren "Heisterbachstrasse" aus dem Jahre 1990, sein müsste, ist dies auch von Vorteil.

Gleichzeitig kann man vorübergehend Asylunterkünfte in Containerbauweise etc., errichten.

Damit hätte sich auch zusätzlich die Standortfrage für Asylunterkünfte im Stabelstein, sowie Bahnhofstrasse 30, erledigt.

Wenn man alle gegebenen Möglichkeiten dieses Lückenschlusses nutzt, wäre dies auch ein Beitrag zur jetzigen Schuldenentlastung der maroden Stadtkasse.

Ich erkenne in diesem Paket, das alle Beteiligten, die Grundstückseigentümer, die Stadt Neu Anspach und der Hochtaunuskreis, eine Möglichkeit eröffnet wird, derzeitige Probleme sinnvoll zu lösen.

Anmerkung:

Sollte der Festplatz teilweise oder ganz bebaut werden, wie sieht die rechtliche Situation über finanziell abgelöste Stellplätze von Geschäften aus, sollte ein Betreiber/ Eigentümer sein Geschäft "veräußern"? Der Eigentümer kann den Laden/ Geschäft nicht mehr verkaufen, da seine finanziell abgelösten Stellplätze nicht mehr vorhanden sind.

Damit sollten sich unsere Politiker und die Verantwortlichen im Rathaus auch im Klaren sein.

In meinen Augen habe ich Ihnen einen konstruktiven und fairen Vorschlag unterbreitet, und werde diesen auch an die politischen Parteien / Gremien weiterleiten.

# K O P I E

Neu Anspach, den 01. August 2016

An den Magistrat der Stadt Neu Anspach  
Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt  
(Frau Feldmann)  
Bahnhofstrasse 26  
61267 Neu Anspach

**Einschreiben/ Rückschein**

## **Bebauung Untere Us**

Mein Schreiben vom 19. April 2016/ 23. Mai 2016  
Ihr Schreiben vom 30. Mai 2016

Sehr geehrte Frau Feldmann

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 30. 05. 2016.

Leider ist es für mich enttäuschend, das Sie nicht auf meine Vorschläge konkret eingegangen sind in Ihrem Schreiben für möglichen Gewerbe/ Wohnungsbau im Geltungsbereich "Untere Us".

Was wollen Sie noch prüfen und bewerten, nachdem das/ die Grundstücke für den geplanten Edeka-Markt schon politisch als bebaubar abgesegnet wurde?

Was soll das mit dem Stadtentwicklungskonzept 2030 in dieser Sache?

(Augenwischerei in dieser Angelegenheit?)

Soll der Bau des Edeka-Marktes bis ins Jahr 2020- 2030 warten, dann ist er sehr wahrscheinlich nicht mehr konkurrenzfähig!

Ich erwarte, dass dies keine Einzelaktion ist, da dieses ein eigenes Grundstück der Frau Stadträtin/ Stadtverordneten der Stadt Neu Anspach war, und dann für eine Bebauung der Stadt Neu Anspach angeboten und dann durch die Stadt Neu Anspach erworben wurde. Die Angelegenheit wurde noch im Eilverfahren vor den Kommunalwahlen 2016 demnach mit Mehrheit verabschiedet!

**Ich erneuere nochmals mein Angebot zum Erwerb meiner Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstücke 37 und 38 und stelle parallel folgende Anträge:**

-Der regionale Flächennutzungsplan Taunus/ Osttaunus wird für eine annehmbare Bebauung im Bereich Untere Us inhaltlich für Gewerbe/ Wohnungsbau inklusive Grundstücke des abgesegnetem, geplanten Edeka Markt bis Bahnhofstrasse 120 umgehend für Bebauung nach dem Muster Edeka- Markt geändert!

-Der Bebauungsplan wird im Bereich des entstehenden Edeka Marktes bis Bahnhofstrasse 120 im Bereich der Unteren Us durch Änderung hinsichtlich einer Bebauung meiner mindestens vorgeschlagenen Möglichkeiten und dem Muster Edeka- Markt, geändert!

-Vorlagen meiner Schreiben in dieser Angelegenheit "Untere Us" den politischen Ausschüssen, sowie den Stadtverordneten als Tagesordnungspunkt zukommen zu lassen!

**Im Falle einer nicht Berücksichtigung der angeführten Anträge oder durch überregionale Behörden:**

-Rückabwicklung der finanziellen Transfers dieser Angelegenheit "Edeka- Markt" zwischen Verkäufer/ Käufer der Grundstücke. Für die mehrheitlich beschlossene Umsiedlung des Edeka Marktes in den Bereich der Unteren Us ist dann der mehrheitlich beschlossene Beschluss aufzuheben.

Eine inhaltlich fachgerechte Antwort wird erbeten.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung · Bahnhofstraße 26 · 61267 Neu-Anspach

**Der Magistrat**

**Leistungsbereich  
Bauen, Wohnen und Umwelt**

**Ihr Gesprächspartner:**  
Viola Feldmann

**Telefon:** 06081 1025-6000  
**Telefax:** 06081 1025-9060

**eMail:**  
viola.feldmann@neu-anspach.de

**Postanschrift:**  
Bahnhofstraße 26  
61267 Neu-Anspach

**Hausbank:**  
Volksbank Usinger Land  
Niederlassung der Frankfurter Volksbank eG

**BIC:** FFBDEFF  
**IBAN:** DE55501900004101410370

**USt-IdNr.:** DE114110618  
**Gläubiger-ID:** DE10ZZZ00000033933

24.08.2016

**Bebauung der Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstücke 37 und 38,  
Untere Us  
Ihr Schreiben vom 01.08.2016**

Sehr geehrter

in Beantwortung Ihres Schreibens teile ich Ihnen Folgendes mit:

1. Der Grundsatzbeschluss zur Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes und der daraus resultierende Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgungsmarkt EDEKA" wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2015 - also lange vor der Kommunalwahl 06.03.2016 - gefasst. Voraus ging eine Untersuchung von verschiedenen Standorten und eine Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange. Das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren befindet sich in Vorbereitung für die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt EDEKA“ umfasst 9 Grundstücke bzw. Teilflächen. Die Stadt hat keine Grundstücke angekauft. Der Vorhabenträger wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Grundstücke direkt erwerben.  
  
Der Vorwurf der Vorteilsnahme der damaligen Stadtverordneten, jetzt Stadträtin, ist widersinnig, da von ihr nur eine für das Projekt untergeordnete Grundstücksfläche angekauft werden muss.
3. Die Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplanes durch den Regionalverband soll bis 2018 durchgeführt sein. Die Stadt wird deshalb ein Stadtentwicklungskonzept erarbeiten müssen, um Potentiale für die zukünftige Innen- und Außenentwicklung zu bestimmen und anzumelden. Wie bereits erwähnt, kann über Ihre Grundstücke in diesem Zusammenhang dann diskutiert werden.
4. Anmerken möchte ich, dass Ihre Grundstücke derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Untere Us (1985) liegen und dort als private Grünfläche (Wiesen- und Weidenutzung) mit Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen festgesetzt sind. Der Regionale Flächennutzungsplan setzt dort ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen fest. Das derzeitige Entwicklungsziel des Regionalen Flächennutzungsplanes ist dort die Freihaltung der Bachaue und

der angrenzenden reich strukturierten Flächen zu Sicherung ihrer Funktionen, u.a. Klima -und Hochwasserschutz. Es wird deshalb zu prüfen sein, ob sich die Fläche für eine Entwicklung zum Bauland eignet und wenn ja, wie die Erschließung erfolgen soll.

Stadt Neu-Anspach  
Schreiben vom 24.08.16 - Seite 2

Der Bürgermeister erhält eine Mehrfertigung des Schriftwechsels zur Information.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viola Feldmann



Regierungspräsidium Darmstadt • D - 64278 Darmstadt

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1 - 3 (Wilhelminenhaus)  
D - 64283 Darmstadt

Datum: 06. August 2001  
Unser Zeichen: VI 53.2-2.3-R21.2.1-OT  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 16. Oktober 2000

Ihr Ansprechpartner: Herr Sigwart  
Zimmernummer: 4303 A  
Telefon: (0 61 51) 12 - 5590  
Telefax: (0 61 51) 12 - 6547  
E-Mail:

### **Novellierung des Landschaftsschutzgebietes „Osttaunus“ hier: Anhörungsverfahren**

Sehr geehrter

ich möchte mich zunächst für Ihr Schreiben vom 16. Oktober 2000 bedanken. Ich bedauere, dass ich Ihnen erst jetzt antworten kann. Aufgrund der Vielzahl von Anregungen und Einwendungen die im Rahmen des Novellierungsverfahrens eingegangen sind, hat sich die Bearbeitung Ihres Schreibens verzögert.

Mit Ihrem Schreiben vom 16. Oktober 2000 machten Sie von der Möglichkeit Gebrauch, zur geplanten Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Osttaunus“ Bedenken und Anregungen vorzubringen. Im nachfolgenden möchte ich näher darauf eingehen.

In der derzeit gültigen LSVO ist die Abgrenzung zu den Siedlungsbereichen so gezogen, dass sich die Grenze überwiegend am baulichen Bestand orientiert. Durch die starke Siedlungsentwicklung der letzten Jahre in den ballungsraumnahen Mittelgebirgen sind die Freiräume für die örtliche Siedlungsentwicklung mittlerweile sehr begrenzt. Dies hat zur Folge, dass bei einer beabsichtigten baulichen Nutzung einer Fläche mit einer geringen Schutzwürdigkeit im Landschaftsschutzgebiet ein aufwändiges Entlassungsverfahren erforderlich ist.

Im vorliegenden Verordnungsentwurf wurde nun die Abgrenzung so vorgenommen, dass alle Flächen in der Nähe von Siedlungen, die hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit weniger bedeutend sind, nicht mehr in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen werden sollen. Schutzwürdige Bereiche, wie z. B. Biotopflächen, Auen, sichtexponierte Hanglagen oder Waldflächen werden jedoch auch weiterhin im Landschaftsschutzgebiet verbleiben.



Die Abgrenzung richtet sich in erster Linie nach der Schutzwürdigkeit einer Fläche und nicht nach einem wie auch immer ermittelten Flächenbedarf von Privaten oder Kommunen. Bei allen Gemeinden gewährleistet die nach fachlichen Kriterien ermittelte Grenze mindestens die nach dem Regionalplan zugestanden Siedlungsflächen.

Ihr Grundstück in Weilrod-Altweilnau befindet sich in der sogenannten Innenabgrenzung und untersteht damit nicht dem Landschaftsschutz.

Die Grundstücke (Flurstück 37 und 38) in Neu-Anspach, Ortsteil-Anspach liegt zur Zeit im Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ und es ist auch beabsichtigt, diese Flächen in das künftige Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus“ aufzunehmen.

Ihr Grundstück in Neu-Anspach, Ortsteil Hausen-Arnsbach liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Das Grundstück in Wehrheim, Ortsteil Obernhain befindet sich zur Zeit unter Landschaftsschutz und es ist beabsichtigt es dort zu belassen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Mecke



K O P I E



**Stadt  
Neu-Anspach**

Stadtverwaltung · Postfach 1165 · 61259 Neu-Anspach

**Der Magistrat**

**Leistungsbereich  
Bauen, Wohnen und Umwelt**

**Ihr Gesprächspartner:  
Viola Feldmann**

**Telefon:  
06081-1025-6000**

**Telefax:  
06081-1025-9060**

**eMail:  
viola.feldmann@neu-anspach.de**

**Postanschrift:  
Bahnhofstraße 26-28  
61267 Neu-Anspach**

**Hausbank:  
Volksbank Usinger Land  
Niederlassung der Frankfurter Volksbank eG  
Kto. Nr. 4101 410 370  
BLZ 501 900 00**

10.01.2008

### **Grundstücksgeschäft Bahnhofstraße**

Sehr geehrter

nachdem Sie uns telefonisch wissen ließen, dass Sie an einem weiteren Gesprächstermin nicht interessiert sind, unterbreiten wir Ihnen nun schriftlich die möglichen Varianten für ein Grundstücksgeschäft zwischen Ihnen und der Stadt Neu-Anspach. Diese Varianten berücksichtigen die inzwischen eingeholten Grundstückswerte des Gutachterausschusses des Hochtaunuskreises.

Bitte lassen Sie uns möglichst kurzfristig wissen, ob eine Variante für Sie in Frage kommt. Ein Tauschgeschäft ohne Ausgleichsbetrag, wie Sie es in Ihrem Schreiben vom 20.08.2007 dargestellt haben, wird aus Gleichbehandlungsgründen leider nicht möglich sein.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Viola Feldmann

Anlagen  
Vermerk vom 03.01.2008  
Lageplan

**Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt**  
**60 /60.11**

**Vermerk**

**Grundstücksgeschäft Stadt Neu-Anspach / Michael Faust**  
**- vorbehaltlich der Beschlussfassung der Gremien -**

**1. Variante:**

◆ Herr I verkauft an Stadt Teilfläche ca. 2.490 m <sup>2</sup> (Fist. 39) zu 19,00 €/m <sup>2</sup> *)	47.310,00 €
◆ Stadt verkauft an Herrn Baugrundstück/Gartenfläche Fist. 40 (1.077 m <sup>2</sup> ) ca. 510 m <sup>2</sup> zu 225,00 €/m <sup>2</sup> *)	+ 114.750,00 €
ca. 567 m <sup>2</sup> zu 112,50 €/m <sup>2</sup> *)	+ 63.787,50 €
◆ Stadt erstattet für die Eintragung eines Leitungsrechtes auf dem Herrn verbleibenden Grundstücksanteil (Fist.39) ca. 100 m <sup>2</sup> x 1,90 €/m <sup>2</sup> *)	<u>190,00 €</u>
<b>Ausgleichsbetrag Herr an Stadt</b>	<b>+ 131.037,50 €</b>

**2. Variante**

◆ Herr verkauft an Stadt Teilfläche ca. 2.490 m <sup>2</sup> (Fist. 39) zu 19,00 €/m <sup>2</sup>	47.310,00 €
◆ Stadt verkauft an Herrn I Baugrundstück ca. 510 m <sup>2</sup> zu 225,00 €/m <sup>2</sup>	+ 114.750,00 €
◆ Stadt erstattet für die Eintragung eines Leistungsrechtss auf dem Herrn I verbleibenden Grundstücksanteil (Fist. 39) ca. 100 m <sup>2</sup> x 1,90 €/m <sup>2</sup>	<u>190,00 €</u>
<b>Ausgleichsbetrag Herr I an Stadt</b>	<b>+ 67.250,00 €</b>

\*) Grundlage Gutachten Gutachterausschuss des HTK

Neu-Anspach, 03.01.2008

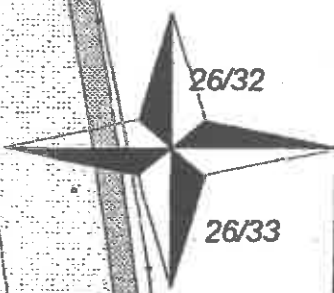
*Viola Feldmann*

Viola Feldmann

Anlage  
Lageplan

490  
+ 751  
27 717

N



26/32

26/33

38

" " " "  
" " "

53/1

Bahnhofstraße (L 3270)

# Untere Us

39

" " " " ca. 2.490 m<sup>2</sup>

19,- €

15m

ca. 751 m<sup>2</sup>

15m

10

ca. 510 m<sup>2</sup>

40

ca. 576 m<sup>2</sup>

112,50 €

43/38

Weg

120c

41

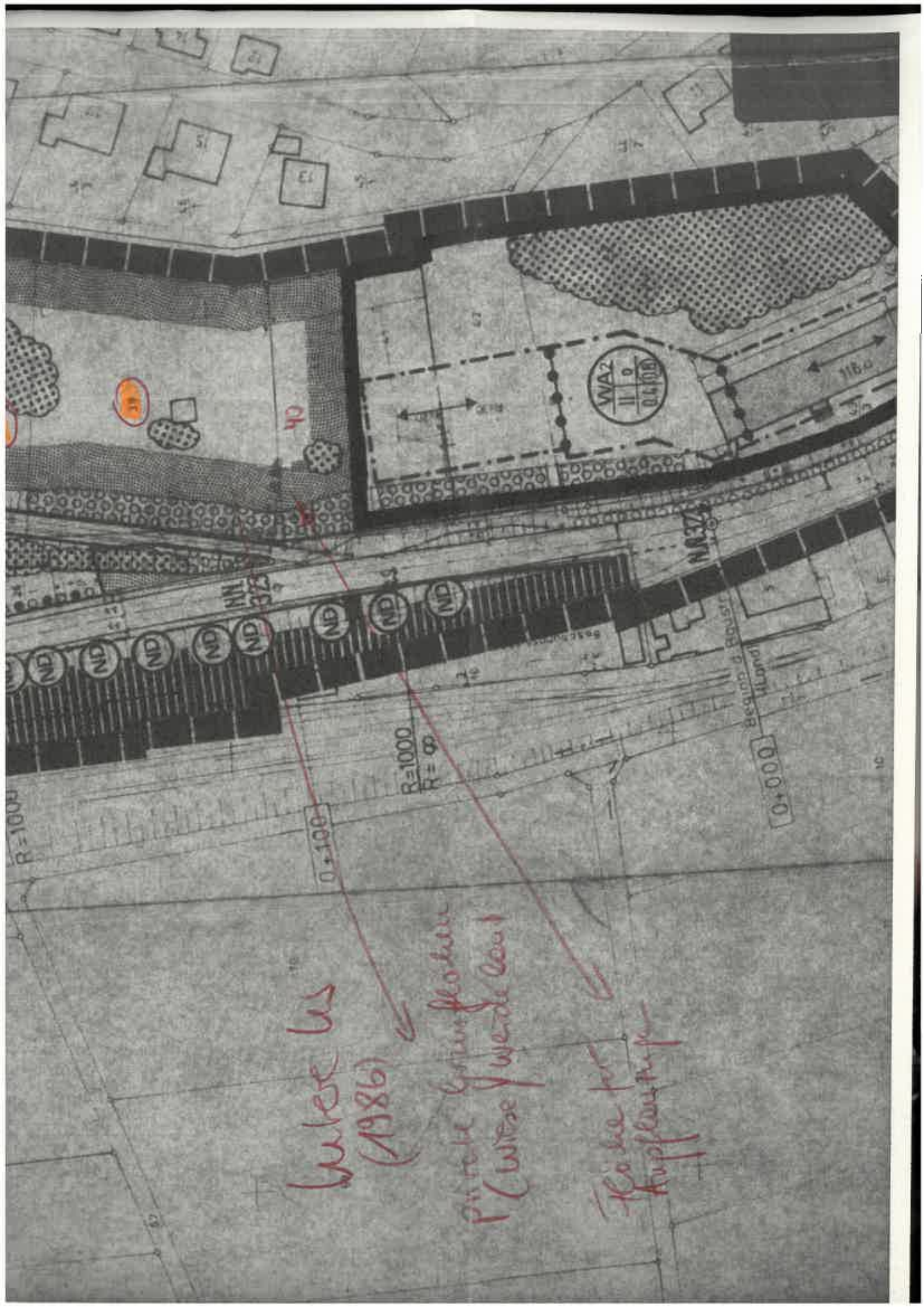
43/37



Nur zum internen Gebrauch.  
Dies ist kein Auszug  
aus der amtlichen Liegenschaftskarte!

Maßstab: 1:500  
Bearbeiter:  
Datum: 15.8.2007

Gemeindeverwaltung Neu-Anspach  
Bahnhofstr. 26-28  
61267 Neu-Anspach  
Tel. (06081) 1025-0; Fax (06081) 1025-9000



where bus  
(1986)

Private Gymnasium  
(where Wendel Court)

To see for  
Supplemental

WAZ  
11 0  
0.6108

40

38

R=1000  
R=∞

0+100

0+000

Begin of  
Island

NM37

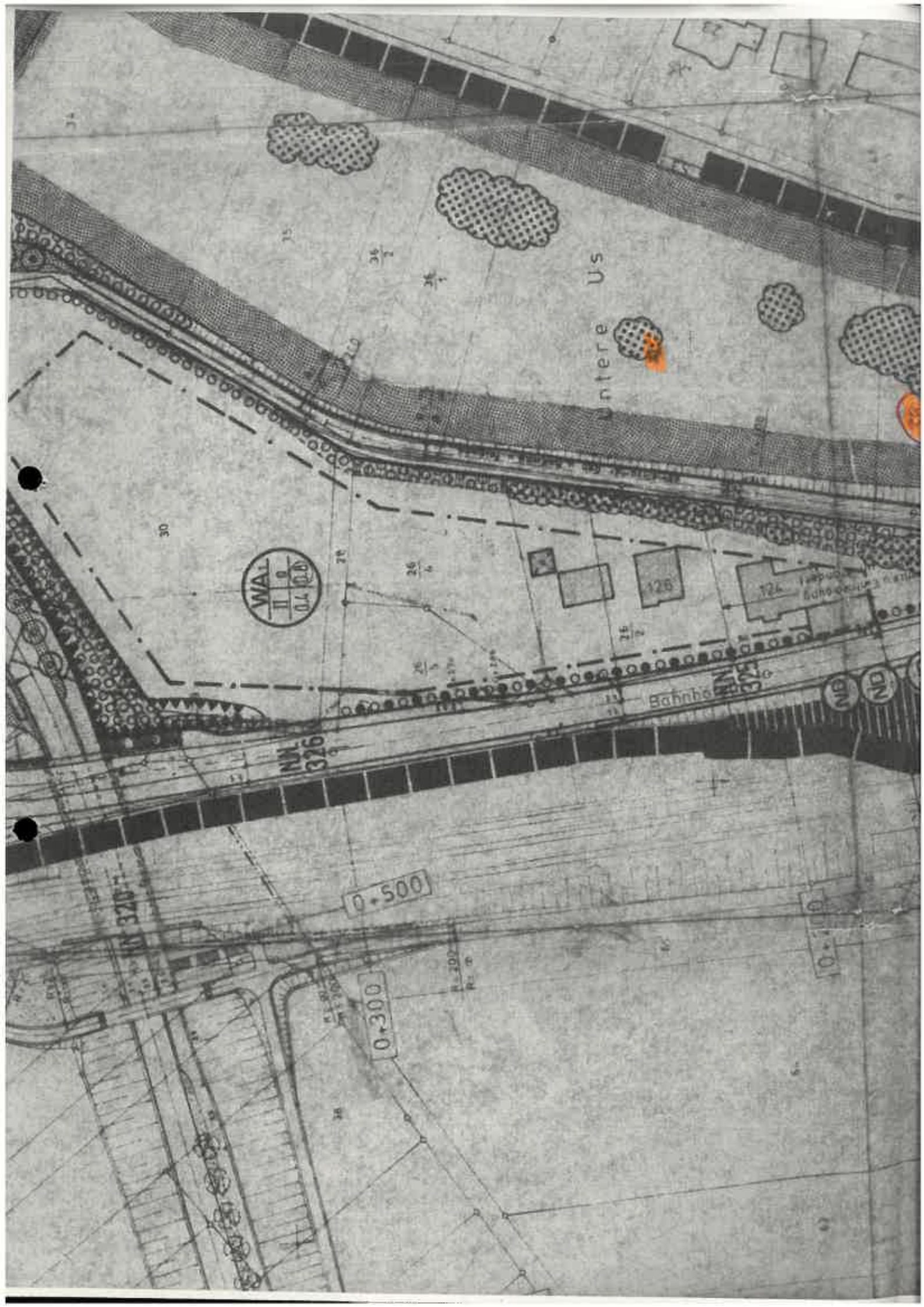
NM 323

ND ND ND ND ND ND ND ND

116.0

3/m

10



Unterere Us

WAL  
II  
0.0.0

Bahnhof

0-500

0-300

0-1100

0-320

NW  
326

Bahnhof

NB

NB

Bahnhof

125

124

26 1/4

26 5/8

26 7/8

26 1/2

26 1/4

30

26

26

26

26

26

26

26