



Aktenzeichen: Feldmann/Ph  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **24.07.2013** - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XI/169/2013**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.08.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.08.2013	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2013	

**60-13-03 Projekt Barrierefreie Seniorenwohnungen in der Neuen Mitte  
Ausschreibungstext Investorenauswahlverfahren**

**Sachdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.04.2013 den Grundsatzbeschluss zur Ausschreibung eines Investorenwettbewerbes gefasst.

Festgelegt wurde, dass der Entwurf des Ausschreibungstextes nach Abstimmung mit den unmittelbar Betroffenen und vor Veröffentlichung zur Beschlussfassung vorgelegt werden sollte.

Der im Beschlussvorschlag dargestellte Entwurf des Ausschreibungstextes wurde mit Vertretern des Gewerbevereins, der Optima, des Wirtschaftsbeirates und der Evangelischen Kirchengemeinde am 09.07.2013 abgestimmt. Aus Sicht des Wirtschaftsbeirates und der Evangelischen Kirchengemeinde wurde der Ausschreibungstext für gut, nicht zu stark einschränkend und damit offen für Ideen der möglichen Investoren beurteilt.

Sehr kritisch und ablehnend haben sich der Vertreter des Gewerbevereins und die Vertreter der Firma Optima zur Aufnahme des Planungswunsches der Einzelhandelsnutzung ausgesprochen. Von deren Seite ist man der Auffassung, dass genug Einzelhandel in diesem Bereich vorhanden ist und bei Ansiedlung von weiteren Geschäften bzw. bei Umsiedlung des REWE-Marktes die vorhandenen Geschäfte keine Zukunft mehr haben. Auch wird ein mögliches Projekt südlich des Feldbergcenters als nicht erstrebenswert angesehen. Angeregt wurde, durch städtebauliche Vorgaben dies auszuschließen und die Bebauung eher auf den Parkplatz in der Hans-Böckler-Straße zu lenken.

Von Seiten der Optima wurde auch darauf hingewiesen, dass der REWE-Markt keine Veränderungswünsche mehr hat und im Feldbergcenter verbleiben möchte. Eine daraufhin erneut vorgenommene Abstimmung mit der REWE ergab, dass zwar der in 2014 auslaufende Mietvertrag um weitere 5 Jahre zunächst verlängert wurde, jedoch die REWE auch weiterhin an einer Optimierung der Verkaufsfläche in diesem Bereich interessiert ist.

17 Interessenten haben sich schon zur Teilnahme vormerken lassen. Die Ausschreibung soll in der Presse und auf der Homepage der Stadt veröffentlicht werden.

Geplant ist nach Ablauf der Ausschreibung, dass allen Interessenten die Möglichkeit zur Vorstellung ihrer Bewerbungen in einer gemeinsamen Sitzung des Magistrats und des BPWAs gegeben wird. Nach einer dann vorzunehmenden Vorprüfung nach den Beurteilungskriterien (Ziffer 8 Teil A der Ausschreibung) soll

dann in einem noch zu bestimmenden Auswahlgremium (Mitglieder des Magistrats, des BPWAs, Vertreter der Fraktionen) eine Empfehlung zur Vergabe ausgearbeitet werden.

Finanzierungsmittel sind bei der Kostenstelle 61511100 - städtebauliche Planung und Entwicklung - Sachkonto 6120900- Aufwendungen für Ortsplanungen durch Dritte - vorhanden.

## **Beschlussvorschlag:**

Für das Projekt Wohnbebauung - vorzugsweise für barrierefreie Seniorenwohnungen - in Kombination mit Einzelhandelsflächen und zusätzlich möglichen Nutzflächen für Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 45 Flurstück 386 bzw. den umliegenden Flächen und den Grundstücken der Evangelischen Kirchengemeinde Flurstücke 382/1, 382/2 und 382/3 in der Neuen Mitte wird die Ausschreibung des

## **Investorenauswahlverfahren**

### **Einladung**

#### **Teil A - Rahmenbedingungen**

##### **1. Anlass und Zweck des Investorenauswahlverfahrens**

Die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und die landschaftlich reizvolle Lage gewährleisten, dass die Stadt Neu-Anspach auch weiterhin ein bevorzugter Wohnstandort sein wird. Die Stadt mit den derzeit rd. 14.648 (Stand Dezember 2012) Einwohnern verfügt nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (von 1973 bis 2013) über einen hohen Standard an bestehender Infrastruktur, die insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Sportstätten etc. sowie die Anbindung der Bereiche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), ein über den Bestand hinausgehendes Nutzungspotenzial aufweist. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme war als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ Neu-Anspach u.a. auch die Bildung einer „Neuen Mitte“ mit der Zielvorstellung, dass das Zentrum ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität ergeben soll. Anzutreffen sind bisher in diesem Bereich das Bürgerhaus, das Feldbergcenter mit seinen unterschiedlichen Mietern von Rewe bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäfte, zwei Kirchen, große Parkplatzflächen auf denen sowohl der Wochenmarkt als auch das Frühlingsfest und der Flohmarkt stattfinden, Ärzte, Apotheke, Bücherei, Jugendhaus (seit 1997), mehrere Kindertagesstätten und die Gesamtschule. Es wurde entschieden, die wenigen Baulücken in der Neuen Mitte nicht zwingend während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen, da dadurch nur kurzfristig praktikabel erscheinende Bebauungen/Nutzung entstehen könnten. Anstelle dessen wurden öffentliche Grünflächen als Interims-Lösungen erstellt. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach umfangreichen Diskussionen gegenwärtig am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine Fläche der Ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Alle öffentlichen Bereiche sollten Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines ausreichenden Parkraumes soll hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Die Chance, einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sollte hierbei nicht ungenutzt bleiben.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und mit Bezug auf eine im Vorfeld durchgeführte Bedarfsanalyse sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE- Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

## 2. Einladender

Zum Investorenauswahlverfahren laden ein:

der Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Bahnhofstraße 26-28  
61267 Neu-Anspach

vertreten durch Herrn Bürgermeister Hoffmann und die 1. Stadträtin Frau Luise Drescher-Barthel

und die

Evangelische Kirchengemeinde  
Friedrich-Ebert-Straße 18  
61267 Neu-Anspach

Vertreten durch den 1. Vorsitzenden Hubert Marx und die 2. Vorsitzende Claudia Winkler

Mit der Abwicklung ist beauftragt:

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade  
Tel.: 06403 9537 15  
Fax: 06403 9537 30  
Email: [eschade@fischer-plan.de](mailto:eschade@fischer-plan.de)

## 3. Aufgabenfelder

- Planung von Gebäuden und Freiflächen

für das größere Umfeld der „Neuen Mitte“.

Die Aufgabe ist in Teil B der Einladung im Einzelnen ausführlich beschrieben.

## 4. Verfahren

Das Investorenauswahlverfahren wird in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank (HAD) und der Tagespresse veröffentlicht.

Interessenten können sich in einem offenen Verfahren um die Teilnahme bewerben. Eine Beschränkung der Teilnehmerzahl erfolgt nicht. Der Bewerbung sind aussagekräftige Referenzen und Beispiele qualitativvoller Planungen bzw. gebauter Vorhaben (max. 3 DIN A 4 Blätter) beizufügen.

Das Bewerbungsschreiben soll neben der kompletten Anschrift des Kaufinteressenten und Investors auch die Namen der verantwortlichen Architekten, die Telefon- und Faxnummer, die E-mail-Adresse enthalten.

Die Bewerbungsfrist bei der  
Stadt Neu-Anspach,  
Bahnhofstraße 26,  
61267 Neu-Anspach

Ansprechpartnerin:

Frau Viola Feldmann  
Tel.: 06081 10256000  
Fax: 06081 10259060  
Email: [viola.feldmann@neu-anspach.de](mailto:viola.feldmann@neu-anspach.de)

endet am \_\_.\_\_.2013.

**Die Stadt Neu-Anspach setzt bei den Kaufinteressenten die Bereitschaft voraus ihre Bau- und Nutzungsvorstellungen hinreichend konkret für eine Entscheidungsfindung in den städtischen Gremien darzustellen.**

Zu diesem Zweck wird darum gebeten, die unter Ziffer 8 aufgeführten Planunterlagen und Erläuterungen vorzulegen.

## **5. Kaufpreis**

Die Kaufpreisgestaltung erfolgt auf der Grundlage des einzureichenden Kaufpreisangebotes und ist ggf. Verhandlungssache. Zu beachten ist hierbei, dass die Kirche bei der Grundstückszuteilung vor Jahren 10 Stellplätze abgelöst hat und dass der Interessent zum Grundstückspreis noch eine Abstandszahlung von 83.691,50 € zu zahlen hat. Dies ist bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

## **6. Vergabeentscheidung**

Die im vorgegebenen Zeitrahmen eingegangenen Bewerbungen/Kaufangebote werden den verantwortlichen Kooperationspartnern der Ev. Kirchengemeinde und den städtischen Gremien – hier abschließend der Stadtverordnetenversammlung – zur Beratung und Entscheidung über die Grundstücksvergabe vorgelegt. Neben der Kaufpreisgestaltung wird die Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im Bau-/Nutzungskonzept ein wesentliches Kriterium der Vergabeentscheidung sein.

Das ausgewählte Bewerberkonzept wird Grundlage für die weitere Projektabstimmung, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)) und für die Vertragsgestaltung.

## **Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.**

Planungskosten und sonstige Aufwendungen, die den Kaufinteressenten aus ihrer Bewerbung entstehen, werden von der Stadt nicht erstattet.

## **7. Teilnahmeunterlagen**

Die Einladung besteht aus:

Teil A - Rahmenbedingungen  
Teil B - Planungsaufgabe

und den folgenden Anlagen (Teil C der Einladung):

- Anlage 1:   Übersichtsplan / Stadtplan M 1: 10.000 (.pdf Datei)
- Anlage 2:   Lageplan mit Bestand M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
- Anlage 3:   Lageplan ohne Bestand M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
- Anlage 4:   Luftbild einschl. Kataster M 1: 500 (.pdf und .dxf Datei)
- Anlage 5:   Fotos der Umgebung
- Anlage 6:   Planung des Marktplatzes
- Anlage 7:   Derzeitige Fläche für den Wochenmarkt
- Anlage 8:   Fotos von den Fahrgeschäften des Frühlingfestes
- Anlage 9:   Bodenuntersuchung für den Bereich Marktplatz
- Anlage 10:  Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach

## **8. Leistungen**

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen erbeten:

1. Lageplan M 1: 500: Im Lageplan sind die Dachaufsicht darzustellen, die Anordnung der Stellplätze, die Erschließung (Zufahrten / Zugänge, Gebäudeeingänge, Fußwege, Parkplätze) sowie die angedachte Freiflächengestaltung.
2. Sämtliche Grundrisse, sämtliche Ansichten und die zum Verständnis der Planung erforderliche Schnitte im M 1: 200. In Verbindung mit dem Grundriss ist die Freianlage auf dem Grundstück darzustellen.

Für Höhenangaben in den Schnitten und Ansichten ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf Normal-Null bzw. den als „Bezugspunkt“ im Höhenplan gekennzeichneten Vermessungspunkt zu

beziehen. Grundrisse und Lageplan müssen genordet sein. In den Grundrissen sind sämtliche im Raumprogramm geforderte Räume eindeutig nachvollziehbar zu bezeichnen.

### 3. Liberoblatt

Darstellung von wichtigen Aspekten des Entwurfs in freier Darstellung, z.B. Teilansichten M 1: 50 und Materialangaben. Darstellung weiterer konzeptrelevanter Aussagen zum Entwurf wie Materialien, Farben, Licht, etc.

### 4. Berechnungen

Beizufügen sind eine nachvollziehbare Flächenbilanz, eine Kostenschätzung sowie eine Stellplatzbilanz.

### 5. Erläuterungen

Maximal 3 DIN A 4 Seiten Text mit Aussagen zu Entwurfskonzept, Konstruktion, Materialien, Ökologie und Ökonomie.

### 6. Verfassererklärung

Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter und Fachberater, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften sowie den bevollmächtigten Vertreter anzugeben.

Die Teilnehmer haben im Rahmen der Verfassererklärung die Versicherung abzugeben, dass sie geistige Urheber der Arbeiten sind, zum Zwecke der weiteren Bearbeitung der der Planung zugrunde liegenden Aufgabe die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Arbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an den Einladenden besitzen, mit der Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Einladung einverstanden und zur Durchführung des Auftrags berechtigt und in der Lage sind.

### 7. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen / Abgabe der Entwurfsleistungen

Die Planunterlagen sind ungefalted und gerollt einzureichen. Die Entwurfsleistungen (Präsentationssatz) sind zusätzlich in digitaler Form als .pdf und .dxf / .dwg – Datei auf einer CD-ROM einzureichen. Farbige Darstellungen sind zulässig. Erläuterungsskizzen sind zulässig.

## 9. Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden für die Beurteilung der Arbeiten angewendet:

Funktionale Anforderungen  
Einbindung in die städtebauliche Situation  
Stellplatzanordnung  
Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb  
Gestalterische und räumliche Qualität  
Barrierefreiheit  
Ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit

## 10. Termine

Die Bewerber werden am \_\_.\_\_.2013 zur Teilnahme aufgefordert. Die Teilnahmeerklärung ist bis zum \_\_.\_\_.2013 bei der Stadt Neu-Anspach (Kontakt siehe Seite 4, Punkt 4) einzureichen.

Der Einlieferungstermin für die Pläne ist der \_\_.\_\_.2013 beim Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden. Bis 16.00 Uhr ist das Büro besetzt. Wenn die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum.

Die Präsentation erfolgt voraussichtlich Ende Januar / Februar 2014

## Teil B - Planungsaufgabe

### 1. Anlass und Zweck des Investorenauswahlverfahrens

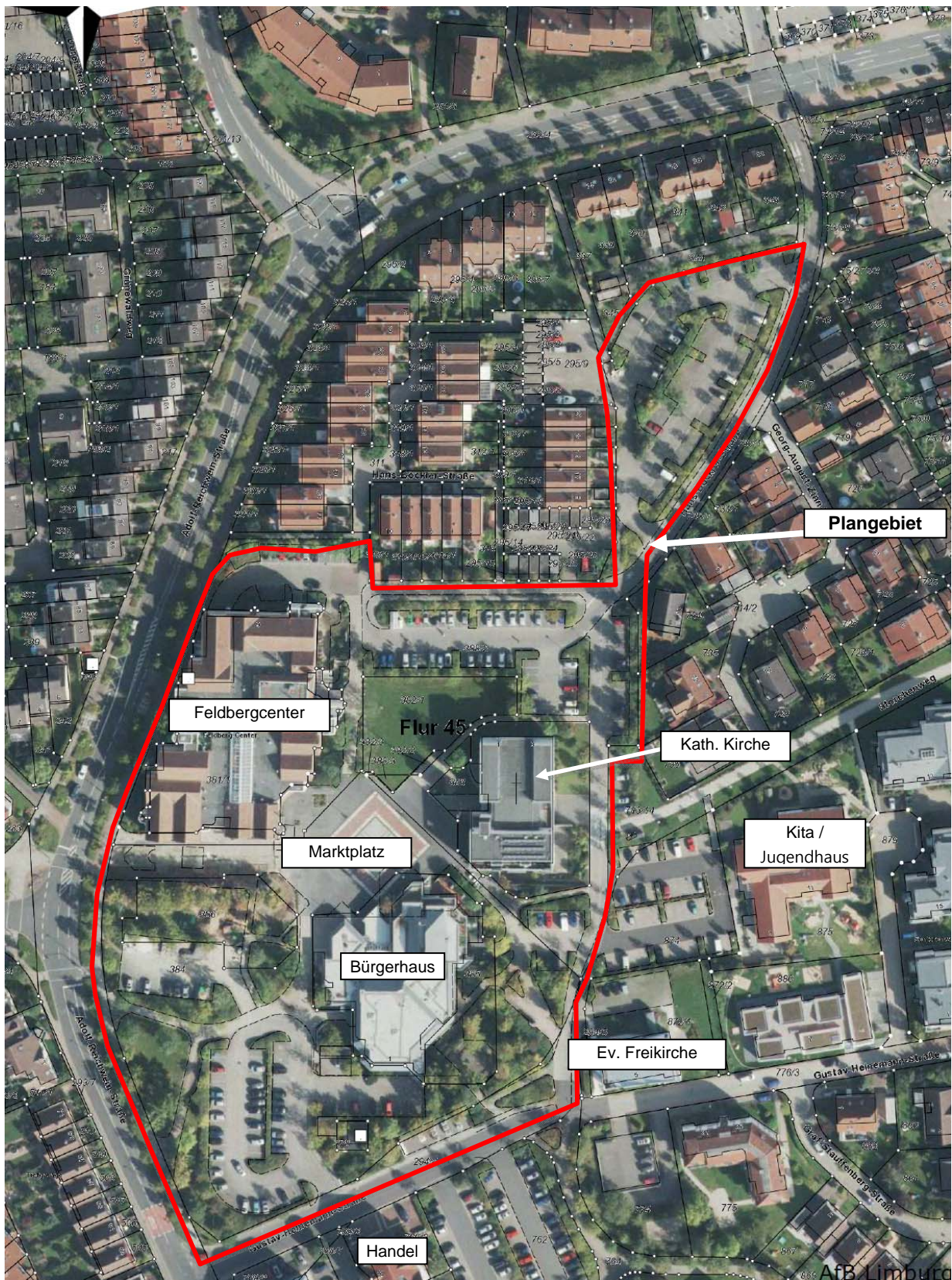
Die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und die landschaftlich reizvolle Lage gewährleisten, dass die Stadt Neu-Anspach auch weiterhin ein bevorzugter Wohnstandort sein wird. Die Stadt mit den derzeit rd.

14.648 (Stand Dezember 2012) Einwohnern verfügt nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (von 1973 bis 2013) über einen hohen Standard an bestehender Infrastruktur, die insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Sportstätten etc. sowie die Anbindung der Bereiche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), ein über den Bestand hinausgehendes Nutzungspotenzial aufweist. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme war als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ Neu-Anspach u.a. auch die Bildung einer „Neuen Mitte“ mit der Zielvorstellung, dass das Zentrum ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität ergeben soll. Anzutreffen sind bisher in diesem Bereich das Bürgerhaus, das Feldbergcenter mit seinen unterschiedlichen Mietern von Rewe bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäfte, zwei Kirchen, große Parkplatzflächen auf denen sowohl der Wochenmarkt als auch das Frühlingsfest und der Flohmarkt stattfinden, Ärzte, Apotheke, Bücherei, Jugendhaus (seit 1997), mehrere Kindertagesstätten und die Gesamtschule. Es wurde entschieden, die wenigen Baulücken in der Neuen Mitte nicht zwingend während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen, da dadurch nur kurzfristig praktikabel erscheinende Bebauungen/Nutzung entstehen könnten. Anstelle dessen wurden öffentliche Grünflächen als Interims-Lösungen erstellt. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach umfangreichen Diskussionen gegenwärtig am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine Fläche der Ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Alle öffentlichen Bereiche sollten Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines ausreichenden Parkraumes soll hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Die Chance, einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sollte hierbei nicht ungenutzt bleiben.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und mit Bezug auf eine im Vorfeld durchgeführte Bedarfsanalyse sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

## **2. Standort / Grundstück**

Der geplante Standort befindet sich zentral in Neu-Anspach und umfasst die in der umseitigen Plankarte gekennzeichneten Bereiche östlich der Adolf-Reichwein-Straße und nördlich der Gustav-Heinemann-Straße.  
**Plangebiet im Luftbild**



Eigene Darstellung (03.06.2013)

genordet, ohne Maßstab

Die zu erwerbenden Grundstücke sind das Flurstück Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach, 986 m<sup>2</sup>, ehemaliger Standort Rathaus) und die Flurstücke Nr. 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirchengemeinde, 934 m<sup>2</sup>), beide Flur 45.

Die umliegenden Flächen sollten in die Betrachtung einbezogen werden. Die bestehende Struktur kann bei Bedarf angepasst werden. Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, die stadt eigenen Parkplätze

einschließlich der öffentlichen Freiflächen in das Projekt einzubringen und ggf. auch Teile davon an einem privaten Investor zu übertragen.

Der zu betrachtende Bereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha.

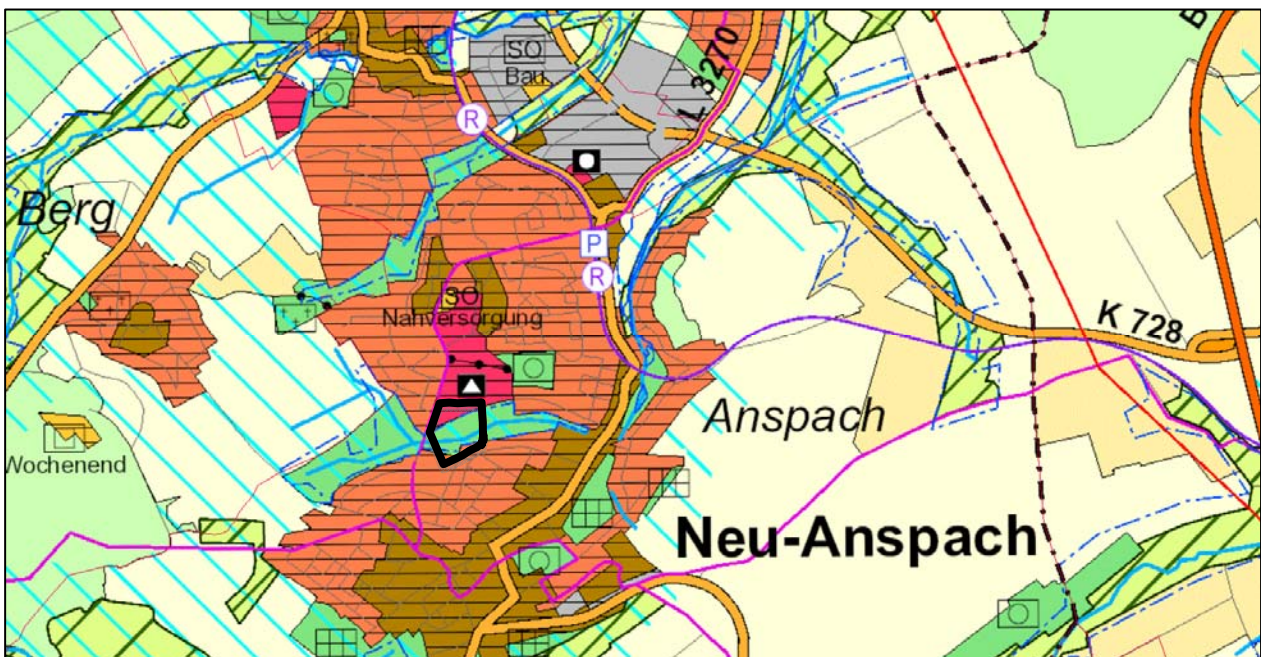
### 3. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Bereich des Untersuchungsgebietes ist im **Regionalen Flächennutzungsplan 2010** überwiegend als *Flächen für Gemeinbedarf* dargestellt. In Teilbereichen wird zudem ein *Sondergebiet Nahversorgung* dargestellt.

#### Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sowie Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Eigene Darstellung, auf Basis von: Regionalverband FrankfurtRheinMain (10.06.13)

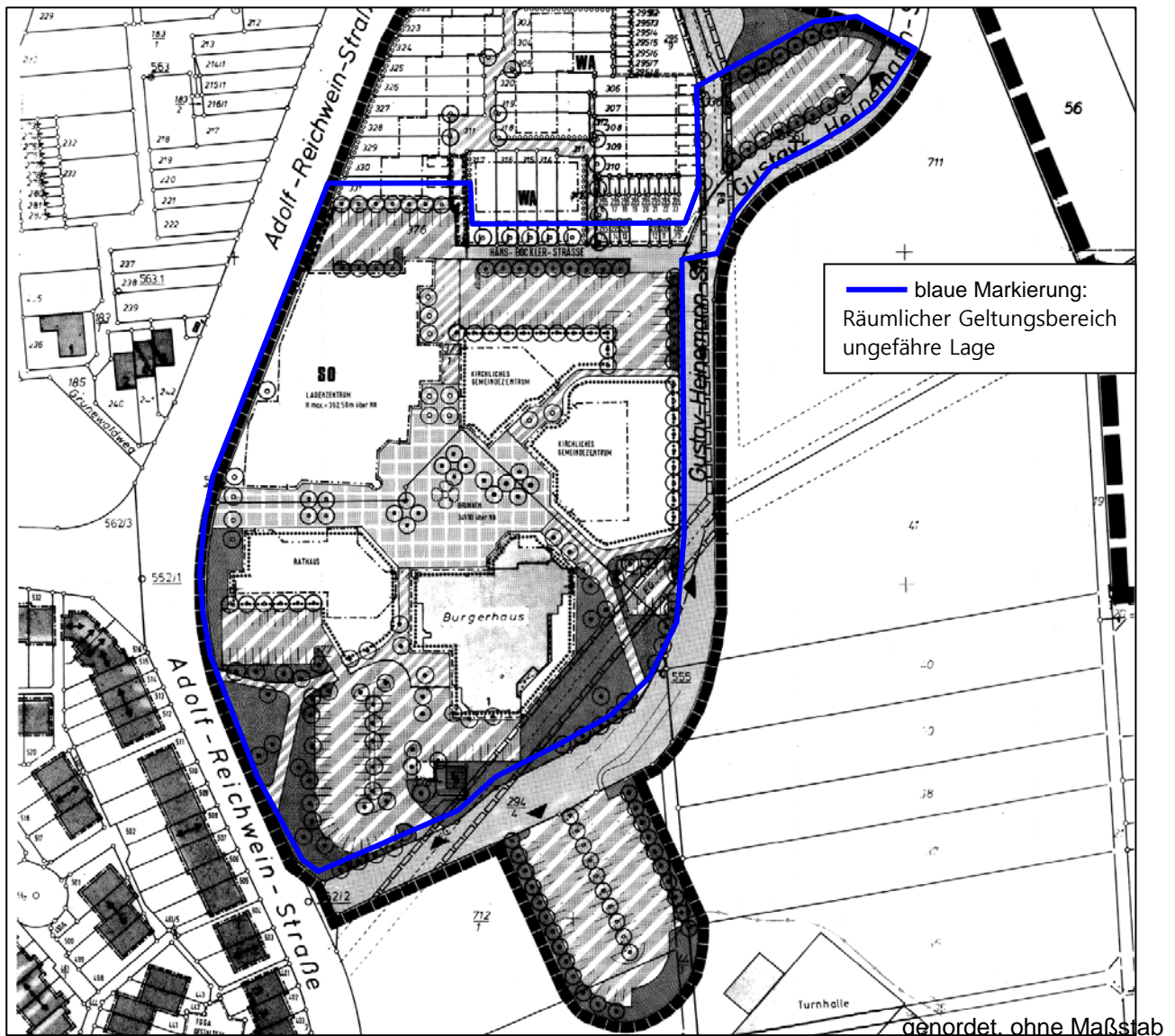
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegend zu betrachtende Fläche befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes „Mitte a“** aus dem Jahr 1979.



Abb. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitte a“ von 1979



Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgte folgende Planziele (Auszug aus der Begründung):

*Durch Rechtsverordnung gemäß § 53 StBauFG hat die Hessische Landesregierung am 3.12.1973 die Entwicklungsmaßnahme in Neu-Anspach eingeleitet. Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt zentral zwischen den 4 Ortsteilen Anspach, Rod am Berg, Hausen-Arnsbach und Westerfeld. Die erste Realisierungsstufe bis 1985 ist gekennzeichnet durch die Absicht eine funktionsfähige Ortsmitte zu schaffen. Neben dem Bau eines kommunalen Zentrums umfasst die Planung Siedlungsflächen für ca. 3.000 Einwohner.*

*Die städtebauliche Konzeption wurde anhand eines Investorenwettbewerbes ermittelt.[...]*

*Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/1 vom 1979 regelt die Erschließung des Baugebietes sowie Art und Maß der vorgesehenen Nutzung. Er führt die Nutzungen wie Wohnen, Kommunales Zentrum, kirchl. Zentren, Büros, Praxen, Läden im Einzelnen auf, differenzierte die Bauflächen jedoch nicht in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.*

Nach weitergehender Abstimmung der Bebauung und der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes wurde die Konkretisierung im Bebauungsplan „Mitte a“ ausformuliert. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1979 setzt für den hier in Rede im Wesentlichen folgende Arten der baulichen Nutzung fest:

- Sondergebiet "Ladenzentrum" (heute: Feldbergcenter)  
Zur Versorgung der angrenzenden Neubaugebiete mit Gütern des periodischen Bedarfs sind entsprechende Infrastruktureinrichtungen unbedingt erforderlich [...]. Die Standortgunst in

*unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie das Ziel der Schaffung einer attraktiven und funktionsfähigen neuen Ortsmitte sprechen für eine Ladenauswahl, die über die Bedeutung als Nahversorgungszentrum hinaus eine Angebotsbereicherung für die Gesamtbevölkerung darstellt.*

*Aus diesem Grund wird ein Sondergebiet "Ladenzentrum" festgesetzt. Es ermöglicht ein vielfältiges Warenangebot in geeigneter Lage. Die Errichtung der Verkaufsfläche ist durch einen Investor vorgesehen, der später Teilflächen an interessierte Geschäftsleute vermietet oder verkauft, Neu-Anspacher Bürger sind als Bewerber vorzuziehen.[...]*

- Flächen für Gemeinbedarf (heute: Bürgerhaus und Kirchengemeinden)

*Die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf sichert die Errichtung von sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, sowie Gebäuden der öffentlichen Verwaltung. Ihre Bedeutung geht weit über den Entwicklungsbereich hinaus. Sie stellen eine Bereicherung für das gesamte Gemeindegebiet dar und stärken in der Bevölkerung das Bewusstsein von der neuen Ortsmitte.*

- Öffentliche Parkflächen

*Für die beabsichtigte Nutzung - mit Ausnahme des Wohnens - erforderliche Stellplätze sind als öffentliche Parkflächen vorgesehen. Auf diese Weise kann eine ausreichende und geordnete Stellplatzversorgung sichergestellt werden. Baumpflanzungen lockern die Parkflächen auf und begrenzen sie. Ihre Zufahrten sind auf wenige Punkte konzentriert, um Störungen des fließenden Verkehrs möglichst gering zu halten und die Benutzbarkeit der Parkplatzflächen als Abkürzung auszuschließen. Da die Hauptnutzungszeiten der geplanten Einrichtungen stark voneinander abweichen, - Ladenzentrum und Rathaus werden an Werktagen während der Arbeitszeit stark frequentiert, Kirchen und Bürgerhaus eher abends und am Wochenende -, ist eine Mischnutzung der Parkplätze beabsichtigt. Hierdurch reduziert sich der Flächenverbrauch für Stellplätze zugunsten der öffentlichen Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß.*

*Zwischen der Gemeinde und den Trägern der verschiedenen Einrichtungen werden zu diesem Zweck entsprechende Vereinbarungen geschlossen.*

- Öffentliche Freiflächen

*Die Infrastruktureinrichtungen sind umgeben von öffentlichen Freiflächen. Ihre Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg, Marktplatz), um andere verkehrsmäßige Nutzungen (z.B. Parken) zu vermeiden.*

*Die Raumkanten des Marktplatzes sind durch Baulinien festgesetzt und ermöglichen in Verbindung mit Bepflanzung und Pflasterung eine einheitliche Gestaltung. Dies erscheint im Zentrum der fünf solitären Baukörper besonders wichtig.*

Nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens wird der Bebauungsplan a von 1979 geändert, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuordnung und Neubebauung geschaffen werden. Mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes „Mitte a“ werden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1979 ersetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

#### **4. Allgemeine Beschreibung der gewünschten Planung**

Die Neue Mitte soll ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wird nach ausführlichen Diskussionen am alten Standort realisiert, so dass sowohl diese Fläche als auch eine optionale Erweiterungsfläche und das Grundstück der ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung und möglicher Weise auch Einbeziehung des städtebaulichen Umfeldes sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen zugeführt werden. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

Im Zusammenhang mit der Planung werden folgende Ziele / Wünsche verfolgt:

- Wohnnutzung ist gegenüber der Einzelhandelsnutzung als vorrangig zu betrachten, Wohnungen sind ausdrücklich gewünscht, vornehmlich als seniorenrechtliche Wohnungen und Wohnformen in Ergänzung zu den vorhandenen Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen; Motto: „Wohnresidenz barrierefrei und mittendrin“.
- Der Standort des Lebensmittelvollversorgers (REWE-Markt) soll durch eine bauliche Erweiterung bzw. ggf. Verlagerung langfristig gesichert werden. Hierbei kann es sich auch um eine Teilfläche handeln.
- Durch die Förderung von Restaurationsbetrieben und Sicherung der Biergartennutzung soll die Neue Mitte einen urbanen Charakter entwickeln.
- Die Planungen der evangelischen Kirchengemeinde und der sonstigen Träger sollen soweit wie möglich in das Konzept einbezogen werden. Angestrebt werden kirchliche Räume, barrierefreie altersgerechte Wohnungen, Büroräume für die Pfarrei der katholischen Kirche. Eine mit der Kirchengemeinde koordinierte Planung ist anzustreben.
- Eine kontinuierliche erfolgreiche Nutzung des FBC ist auch bei Nutzungsverlagerungen langfristig anzustreben. Das schließt aber auch ein, dass die Schaufenster nach wie vor einsehbar sein sollen, um eine angemessene Selbstdarstellung der Mieter zu ermöglichen.
- Die Platzgestaltung soll eine Lösung für den Wochenmarkt, das Frühlingsfest und dem Flohmarkt einschließen.
- Ein Anschluss an eine zentrale regenerative Wärmeversorgung ist zu prüfen.
- Die Anfahrbarekeit der öffentlichen Stellplätze sollte verbessert werden. Die vorhandene Stellplatzsituation darf sich jedoch keinesfalls verschlechtern. Im Zuge der Neuplanungen soll auch die Möglichkeit der Schaffung einer Tiefgarage untersucht werden.
- Das bestehende Raumangebot (Grünflächen, Stellplätze etc.) wird im Sinne eines „shared-space“ multifunktionalen Nutzungen zugeführt werden müssen.

Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, die stadt eigenen Parkplätze einschließlich der öffentlichen Freiflächen in das Projekt einzubringen und ggf. auch Teile davon an einem privaten Investor zu übertragen. Der öffentliche Charakter des Platzes und die vorangehend genannten Ziele müssen dabei stets gewahrt bleiben. Auch die erforderlichen Parkplätze sollten so weit wie möglich sichergestellt werden oder Ersatzparkraum geschaffen werden.

## **5. Allgemeine Anforderungen an die Nutzungen**

Die Planung gliedert sich in folgende Bereiche:

- Baugrundstücke Flur 45, Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach) sowie 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirche)
- Feldbergcenter (FBC)
- Öffentliche Freiflächen
- Öffentliche Parkplätze (anfahrbar von der Gustav-Heinemann-Straße bzw. von der Hans-Böckler-Straße)

Die Verkehrsflächen sind generell funktionsbezogen zu optimieren und barrierefrei herzustellen. Die Stärkung der Durchgrünung ist besonders zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden, soweit zum Verständnis der Aufgabe erforderlich, ergänzende inhaltliche Angaben zu den einzelnen Bereichen gemacht:

### **5.1. Anforderungen an die Planung**

Baugrundstücke Flur 45, Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach) sowie 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirche)

Die Baugrundstücke umfassen 986 m<sup>2</sup> und 934 m<sup>2</sup> und waren ursprünglich für den Bau des Rathauses bzw. der Evangelischen Kirche vorgesehen.

Gewünscht wird Wohnbebauung vorzugsweise für Seniorenwohnungen (mit barrierefreier Ausstattung) ggf. in Kombination mit Einzelhandelsflächen. Die konzeptionelle Einbindung von zusätzlichen Nutzflächen für sonstige Dienstleistungsbetriebe oder freiberuflich Tätige ist möglich. Bis auf eine mögliche Ertüchtigung des bestehenden REWE-Marktes ist jedoch nur kleinflächiger Handel erwünscht, der das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen kann.

Im Baulastenverzeichnis wird mit Eintrag vom 07.03.1984 bestimmt, dass für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sowie für den Nachweis erforderlicher Stellplätze das Grundstück (Flurstück Nr. 386) so behandelt wird, als wenn es mit den Flurstücken Nr. 335, 380, 381, 384 und 762 ein Grundstück bilden würde. Gleiches wurde für den Bereich des jetzigen Feldbergcenters bestimmt.

**Erwartet wird neben der nachvollziehbaren Darstellung der Planung eine städtebauliche und stadtgestalterische Gesamtbetrachtung der Neuen Mitte.**

#### Feldbergcenter (FBC)

Das Feldbergcenter wurde 1984 errichtet, entspricht der damaligen Architektursprache verfügt über einen zentralen Treppenaufgang und einen Aufzug und wurde regelmäßig saniert. Vor Ort sind aufgestellt:

- UG: REWE-Markt (1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittel und Getränke))
- EG: Gaststätte mit Biergarten, Bekleidung (Stil-Echt, Boys & Girls), Nahrungs- und Genussmittel / Spezialitäten (Süße Ecke, einfach Deluxe), Blumen, Schreibwaren (Büroartikel, Grußkarten etc.), Textilpflege / Reinigung, Bäckerei mit Café, Geschenkartikel (Bellini) ,
- 1.OG. Fitnesscenter, Zahnarzt, Musikschule, Praxis für Logopädie, Leerstände

Die Verwaltung erfolgt durch die OPTIMA Ladenzentrum GmbH & Co. OHG, Köln. Betreuender Architekt ist Uli Dornoff, Nauheimer Straße 5, 61250 Usingen.

Den Fortbestand des FBC angenommen, soll vermieden werden, dass hier durch weitergehende Umstrukturierungen Leerstand erzeugt wird. Ein qualitätsvoller Besatz soll langfristig sichergestellt werden.

Erwartet werden, sofern durch die Planung Nutzungsänderungen hier hervorgerufen werden Vorschläge zur dauerhaften Fortentwicklung.

#### Öffentliche Freiflächen / Parkplätze

Die Flächen werden derzeit überwiegend als Parkplatz für Bürgerhaus, kirchliche Einrichtungen, Feldbergcenter und die Anwohner genutzt. Restflächen sind als Grünflächen angelegt. Der Wochenmarkt findet samstagsvormittags auf dem „Marktplatz“ statt. Für das jährliche Frühlingsfest und den 3-4 Mal im Jahr veranstalteten Flohmarkt wird etwa die Hälfte des Parkplatzes genutzt (zum Platzbedarf für das Frühlingsfest, siehe Fotos) darüber hinaus findet dort auch alle 3 Jahre die Gewerbeausstellung statt.

Erwartet wird

- eine Platzgestaltung unter Einbeziehung der Grünflächen, ggf. Zonierung in Bereiche, die überwiegend dem Parken dienen und solche, bei denen die Aufenthaltsqualität überwiegt, ggfs. Platzfolge einschließlich Begrünungskonzept. Darüber hinaus soll ein Parkplatzkonzept erstellt werden mit dem Ziel, die Anzahl der Parkplätze beizubehalten oder wenn möglich noch zu erhöhen, um gesteigertem Bedarf durch die im Umfeld geplanten Neubauten zu decken.
- 
- Berücksichtigung des Flächenbedarfs für den Wochenmarkt; Standortvorschlag
- 
- Berücksichtigung des Andienungsverkehrs für den Lebensmittelmarkt
- 
- Berücksichtigung von Feuerwehrezufahrten sowie der rückwärtigen Andienungsmöglichkeit für den großen Saal des Bürgerhauses
- 
- Eine Vermeidung der Verschattung des Marktplatzes sowie einer „Kaminwirkung“ bei Westwind und enger Bebauung

## **6. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung soll über das bestehende Straßennetz erfolgen.

Besonderes Augenmerk ist auf die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu richten.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

## **7. Baugrund**

Der Stadt Neu-Anspach liegt für den Bereich des Marktplatzes Bodenuntersuchung vor. Diese Untersuchung liegt als Anlage 12 den Teilnahmeunterlagen bei.

## **8. Ökologie und Wirtschaftlichkeit**

Ziel der Stadt Neu-Anspach ist es, sowohl in ökologischer Sicht als auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eine zeitgemäße und attraktive (Freiflächen-) Nutzung zu erreichen.

Dies soll sich als ökologisches Gesamtkonzept in Bauweise sowie hinsichtlich der Investitions- und Folgekosten in einem der Bearbeitungstiefe entsprechenden, schlüssigen Planungsbeitrag nachvollziehbar widerspiegeln.

## **9. Baukosten**

Auf der Basis des Planungsbeitrages ist eine überschlägige Kostenschätzung zu erstellen.

mit folgenden Änderungen/Ergänzungen ... beschlossen.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister