

Stadt Neu-Anspach

BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses
vom Mittwoch, den 11.02.2026.

2.3 **W-23-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pflegecampus Kleeblatt" im Stadtteil Westerfeld - Durchführungsvertrag**

Vorlage: 33/2026

Es wird beschlossen, den folgenden Durchführungsvertrag mit der Taunus-Sparkasse abzuschließen.

Durchführungsvertrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“

Zwischen

der **Stadt Neu-Anspach**, Bahnhofstr. 26, 61267 Neu-Anspach, vertreten durch Herrn Bürgermeister Birger Strutz und Herrn 1. Stadtrat Jürgen Stempel

- nachfolgend „**Stadt**“ –

und

der **Taunus-Sparkasse**, Anstalt des öffentlichen Rechts, mit Sitz in Frankfurt am Main, Bad Homburg v. d. Höhe und Hofheim am Taunus, Geschäftsadresse, Ludwig-Erhard-Anlage 6+7, 61352 Bad Homburg, vertreten durch Herrn Gerald Schuler gemäß der Vollmacht vom 28. März 2024

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ –

- Stadt und Vorhabenträger nachfolgend auch „**Partei**“,
gemeinsam „**Parteien**“ –

wird folgender Durchführungsvertrag nach §§ 11 und 12 BauGB geschlossen:

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudes in dem ein Pflegeheim, betreutes Wohnen, Mitarbeiterwohnungen, eine Filiale der Taunus Sparkasse und sonstige Büroflächen untergebracht sind.

Das Vorhabengebiet ergibt sich aus § 1 Abs. 2.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“ aus dem Jahre 2020. Zur Durchführung des Vorhabens muss aus bauplanungsrechtlichen Gründen dieser Bebauungsplan im Vorhabengebiet geändert werden.

Der Vorhabenträger hat als Eigentümer der Grundstücke im Vorhabengebiet mit Schreiben vom 05.04.2024 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhabengrundstück gestellt. Mit Vertrag vom 11.08.2023 hat der Vorhabenträger

die Übernahme der mit der Bebauungsaufstellung entstehenden Planungskosten sowie die Übernahme der Kosten aller erforderlichen Fachgutachten der Stadt zugesagt. Ausgenommen hiervon wurde ein Mobilitätskonzept, das auf Kosten der Stadt zu erstellen ist. Der Vorhabenträger wird eine Erschließungsstraße nach näherer Maßgabe des § 4 erstellen.

In ihrer Sitzung vom 04.07.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

§ 1 Das Vorhaben

- (1) Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer gemischten Büro –, Wohn- und Pflegeeinrichtung. Die folgenden Nutzungen soll das Vorhaben aufweisen:
- a. Pflegeeinrichtung mit 48 Zimmern für stationäre Pflege,
 - b. 24 Zimmern für trägerorganisierte Wohngemeinschaften
 - c. 29 bis 31 Wohneinheiten für betreutes Wohnen,
 - d. 7 Mitarbeiterwohnungen,
 - e. für das Pflegeheim übliche untergeordnete Nutzungen wie Cafe/Cafeteria, Arztpraxis, medizinischer Dienst, Frisör, etc.,
 - f. Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse,
 - g. Büroflächen, die zusammen mit der Filiale der Taunus Sparkasse eine Bruttogeschossfläche (inkl. Staffageschoss) von maximal 1.200 qm aufweisen soll,
 - h. die für das Vorhaben vorgesehenen 53 Stellplätze und 77 Fahrradabstellplätze.

Das Vorhaben soll insgesamt eine Bruttogeschossfläche oberirdisch (inkl. Staffageschoss) von maximal 10.000 qm mit einer Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aufweisen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Vorhaben – und Erschließungsplan in **Anlage 1.1.** (alles zusammen im Folgenden: „das Vorhaben“).

- (2) Der räumliche Ausdehnungsbereich des Vorhabens wird (i) durch das im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Grundstück in der Gemarkung Westerfeld, Flur 4, Flurstück 269/4 und 450 (Grundbuch: Amtsgericht Bad Homburg, Grundbuch für Westerfeld, Blatt 1752 in Abt. I unter der lfd. Nr. 1 Flur 4, Flurstück 269/4 und 450) und (ii) die im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke (Wegeparzelle, nur teilweise) in der Gemarkung Westerfeld, Flur 4, Flurstück 270/3 und Teil des Flurstücks 269/5 (Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht Bad Homburg, Grundbuch für Westerfeld, Blatt 1708) gebildet (im folgenden: „Vorhabengebiet“). Die Abgrenzung des Vorhabengebiets ist in der **Anlage 1.2** dargestellt.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- | | |
|-------------|--|
| Anlage 1.1. | Vorhaben- und Erschließungsplan |
| Anlage 1.2 | Lageplan mit den Grenzen des Vorhabengebietes |
| Anlage 3 | Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planzeichnung; Anlage 3.a) mit textlichen Festsetzungen (Anlage 3.b) |
| Anlage 4.1 | Lageplan der auszubauenden Erschließungsstraße |

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1.1 genannten Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, nach den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 1.1.) sowie den Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 3) und der Herstellung der Erschließungsstraße nach § 4.
- (2) Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens in der Lage und verpflichtet sich, das Vorhaben wie folgt zu verwirklichen:
 - a. Einreichen eines Bauantrags binnen 9 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans
 - b. Baubeginn binnen 18 Monate nach Vollziehbarkeit einer erteilten Baugenehmigung und
 - c. Fertigstellung des Bauvorhabens 36 Monate nach Baubeginn.
- (3) Baubeginn im Sinne dieses Vertrages ist der Beginn der Ausführung des Bauvorhabens i. S. d. § 75 Abs. 3 Nr. 1 (Baubeginnsanzeige) HBO. Fertigstellung im Sinne dieses Vertrages liegt vor, wenn eine Nutzungsaufnahme nach § 84 Abs. 7 HBO erfolgt ist. Von den zuvor genannten Fristen kann auf Antrag des Vorhabenträgers mit Zustimmung der Stadt in angemessenem Umfang abgewichen werden. Die Stadt muss einer Fristverlängerung in angemessenem Umfang zustimmen, wenn gegen den Bebauungsplan von Dritten ein Normenkontrollverfahren angestrengt wurde oder wenn gegen Baugenehmigungen im Vorhabengebiet von Dritten Rechtsmittel eingelegt werden, längstens bis zur Rechtskraft der jeweiligen Rechtsmittel.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu den folgenden weiteren Maßnahmen auf seine Kosten:
 - a. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Nutzung erneuerbarer Energien mittels PV-Anlagen im Dachbereich gemäß textlichen Festsetzungen.
 - b. Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie gegebenenfalls erforderlicher vorauslaufender Artenschutzmaßnahmen (CEF Maßnahmen).

§ 4 Herstellung einer Erschließungsstraße

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet die Erschließungsstraße, deren räumliche Ausdehnung sich aus dem Plan in **Anlage 4.1** ergibt auf seine Kosten herzustellen. Die Erschließungsstraße steht im Eigentum der Stadt.
- (2) Die Erschließungsstraße muss so beschaffen sein, dass ihre Tragfähigkeit ausreicht, um landwirtschaftliche Fahrzeuge und Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge ebenso aufzunehmen wie Fahrzeuge der Abfallentsorgung. Die Erschließungsstraße dient auch der Andienung des Vorhabens. Die Stadt ist nach Fertigstellung der Erschließungsstraße zu entsprechender Widmung und Beschilderung der Erschließungsstraße verpflichtet.
- (3) Bestandteil der Herstellung der Erschließungsstraße ist die Anlage entsprechender Entwässerungsgräben, der Beschilderung/Markierung, der Beleuchtung und des Wegebegleitgrüns. Die Verlegung von Trinkwasser- oder Abwasserleitungen ebenso wie sonstiger Medien der Ver- und Entsorgung ist nicht Bestandteil der Herstellung der Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße (insbesondere Qualität der Oberflächen und der einzelnen Aufbausichten) ist nach dem Stand der Technik herzustellen. Der Vorhabenträger vereinbart in den zu erteilenden Bauaufträgen die VOB/B. Aufgrund der Vorbefassung mit dem Areal verpflichtet sich der Vorhabenträger für die Planungs- und Baubetreuungsleistungen (HOAI Leistungsphase 2-9) das Ingenieur Büro für Tiefbau PIplus, Auf dem Hohenstein 5, 61231 Bad Nauheim zu beauftragen.
- (4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet alle Maßnahmen zur Herstellung der Erschließungsstraße durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Planungs- und Vermessungsleistungen,

alle erforderlichen Bauarbeiten, ebenso wie das Einholen etwaiger Genehmigungen. Nach mangelfreier Abnahme sind Gewährleistungsansprüche an die Stadt abzutreten, die sie sodann aus eigenem Recht weiter verfolgt. Die Ausführungsplanung sowie die Leistungsverzeichnisse sind der Stadt zur Kenntnis zu geben und es ist ihre technische Zustimmung hierzu einzuholen. Die Stadt ist zu allen Baubesprechungen zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und den beauftragten Bauunternehmen einzuladen (bspw. wöchentliche Jour-fixe Termine).

- (5) Der Vorhabenträger ist verpflichtet auf seine Kosten durch einen geeigneten Sachverständigen vor Baubeginn den Zustand der Flächen und Einrichtungen, die sich aus dem Plan in Anlage 4.5 ergeben (siehe die Flurstücke 278/2 und 279) festzustellen. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten für die Erschließungsstraße ist eine erneute Zustandsfeststellung dieser Flächen vom Sachverständigen durchzuführen. Der Sachverständige soll hiernach feststellen, inwieweit auf den zu begutachtenden Flächen und Einrichtungen Schäden entstanden sind, die durch die Bauarbeiten für die Erschließungsstraße verursacht wurden. Die Feststellungen vor Baubeginn und nach Fertigstellung sind der Stadt jeweils unverzüglich in schriftlicher sowie in digitaler Form zu überlassen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich solche vom Sachverständigen festgestellten Schäden auf seine Kosten zu beseitigen.
- (6) Sollten bei Durchführung der Bauarbeiten Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz, geogenen oder anthropogenen Ursprungs, auf dem Grundstück der Erschließungsstraße angetroffen werden, trägt die Stadt als Eigentümerin die durch die Bodenverunreinigung erhöhten Entsorgungskosten.
- (7) Ab Übergabe des Grundstücks für die Erschließungsstraße von der Stadt an den Vorhabenträger zur Durchführung der Bauarbeiten bis zur Abnahme nach nachfolgendem Abs. 9 trägt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht während der Baumaßnahmen.
- (8) Der Vorhabenträger ist verpflichtet die Erschließungsstraße bis zum Beginn der Nutzungsaufnahme des Vorhabens im Sinne des § 84 Abs. 7 HBO herzustellen.
- (9) Die werkvertraglichen Abnahmen bezüglich der Herstellung der Erschließungsstraße werden vom Vorhabenträger gemeinsam mit der Stadt durchgeführt, sodass vom Vorhabenträger und der Stadt eine gleichlautende gemeinsame Abnahmeerklärung erfolgen kann. Nach erfolgter werkvertraglicher Abnahme übergibt der Vorhabenträger die hergestellte Erschließungsstraße an die Stadt.
- (10) Die Stadt verpflichtet sich im räumlichen Bereich der Erschließungsstraße nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Vorhabenträger einen weiteren Anschluss zur Ableitung von Niederschlagswasser herzustellen.

§ 5 Kosten

Der Vorhabenträger führt das Vorhaben auf eigene Kosten aus und trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung; insbesondere auch für sämtliche Vorbereitungsmaßnahmen, Planungs-, Gutachter- und Vermessungsleistungen.

§ 6 Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung wird erteilt, wenn der neue Vorhabenträger die Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernommen hat und keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der Fristen nach § 3 Abs. 2 gefährdet ist.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte, Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben seinem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt dem Wechsel des Vorhabenträgers nach vorangegangenem Abs. 1 nicht zugestimmt hat.

§ 7 Kündigung

- (1) Der Vorhabenträger kann den Vertrag kündigen, wenn der in Anlage 3 enthaltene Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2026 in Kraft getreten ist.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag sofort kündigen, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
- (3) Kündigung oder Anpassung verändern die Kostentragungsregelungen dieses Vertrags nicht. Die gesetzlichen Vorschriften über Kündigung und Anpassung, insbesondere § 60 Hess. VwVfG bleiben unberührt.

§ 8 Anspruchs- und Haftungsausschluss

- (1) Die Stadt wird bemüht sein einen Bebauungsplan nach Maßgabe dieses Vertrages zur Beschlussreife zu bringen. Aus diesem Vertrag entsteht jedoch keine rechtliche Verpflichtung der Stadt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen, keine Planungspflicht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die er im Hinblick auf den Abschluss des Vertrags und die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Kündigung oder Aufhebung dieses Vertrags oder der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch im Falle einer erfolgreichen Anfechtung einer erteilten Baugenehmigung oder einer gerichtlichen Aufhebung des Bebauungsplans.

§ 9 Vertragsänderungen und Ausfertigung

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

§ 10 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 11 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten (ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Abweichend hiervon treten §§ 5 (Kosten), 6 (Kündigung) und 7 (Haftungsausschluss) unmittelbar mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft.

Unterschriften der Vertragspartner:

Stadt Neu-Anspach

Datum: _____

Birger Strutz
Bürgermeister

Jürgen Stempel
1. Stadtrat

Taunus-Sparkasse, vertreten durch Herrn Gerald Schuler

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)