Der Vorsitzende des Bauausschusses

Stadt
Neu-Anspach

Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

8. September 2026

«Anrede»
«Vorname» «Nachname»
«Strasse»
«Postleitzahl» «Ort»

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Dienstag**, dem **15.09.2026**
um **20:00** Uhr

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 4. Sitzung des Bauausschusses in der XIV. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

T a g e s o r d n u n g

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIV/3/2026 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.08.2026

2. Sachstandsmitteilungen zu nachstehenden Bauprojekten gemäß Antrag der SPD-Fraktion vom 13.06.2026

2.1 Gebiet Neue Mitte - Projektvorstellung der REWE Markt GmbH

2.2 Unternehmensvorstellung depant Bauträger GmbH & Co. KG

2.3 Gebiet Wenzenholz - Gewerbegebiet 1. Bauabschnitt und Wohnbebauung

2.4 Wohnbebauung Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt

2.5 Hochwasserschutzdamm Westerfeld

2.6 Bericht zu Baumaßnahmen 2026 aus dem Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft

2.7 Hochtaunusstift

3. Beratungspunkte

4. Mitteilungen des Magistrats

5. Anfragen und Anregungen

gez.
Jonas Heiberg
Ausschussvorsitzender

Gäste:

Badaoui, Monira	(REWE Markt GmbH)	zu TOP 2.1
Wagenbach, Tim	(REWE Markt GmbH)	zu TOP 2.1
Bülow, Kai	(depant Bauträger GmbH & Co. KG)	zu TOP 2.2
Homm, Josef	(GAOE; W3 Taunus Grundstücksentwicklung GmbH)	zu TOP 2.3 – 2.4
Bäumer, Olaf	(Stadt.Quartier)	zu TOP 2.3
Köster, Lukas	(Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft)	zu TOP 2.5 – 2.6
Mulfinger, Jonas	(AG Siedlungsentwicklung)	

P r o t o k o l l

Nr. XIV/4/2026

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Dienstag, dem 15.09.2026

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr
Sitzungsende: 22:22 Uhr

I. Vorsitzender

Heiberg, Jonas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Anders, Kurt
Blau, Johannes
Fleischer, Hans-Peter
Göhmann, Carsten
Lauer, Jonathan
Löffler, Guntram
Schulze, Jan
Sterzbach, Stefan

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Birk-Lemper, Karin
Bolz, Ulrike
Holm, Christian
Kraft, Uwe
Kundermann, Michaele
Scheer, Cornelia
Ziegele, Stefan
Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger
Bosch, Corinna
Dr. Eckert, Gunter
Dr. Göbel, Jürgen
Kulp, Volker
Planz, Sascha
Schubert, Gabriele
Ziegele, Angelika

V. Von den Beiräten

Lippert, Helga vertritt Herr Rolf Scherer

VI. Von der Verwaltung

Köster, Lukas

VII. Als Gäste

Badaoui, Monira
Bäumer, Olaf
Bülow, Kai
Homm, Josef
Sauer, Florian
Wagenbach, Tim

VIII. Schriftführerin

Bischoff, Katharina

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIV/3/2026 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.08.2026

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg schlägt vor, die Abstimmung auf die nächste Sitzung des Bauausschusses zu vertagen, da aufgrund des verzögerten Hochladens des Protokolls nicht ausreichend Zeit für dessen Durchsicht zur Verfügung stand.

Beschluss:

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIV/3/2026 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.08.2026 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: Vertagt

2. Sachstandsmitteilungen zu nachstehenden Bauprojekten gemäß Antrag der SPD-Fraktion vom 13.06.2026

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg erläutert zunächst den Hintergrund der heutigen Sondersitzung, die auf Antrag der SPD-Fraktion einberufen und am 25.06.2026 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

2.1 Gebiet Neue Mitte - Projektvorstellung der REWE Markt GmbH

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg begrüßt die anwesenden Gäste und erteilt Herrn Wagenbach das Wort.

Tim Wagenbach von der REWE Markt GmbH stellt zunächst sich und Frau Badaoui vor, die beide im Bereich Expansion tätig sind. Sie werden bei der Vorstellung des Projekts vom Architekturbüro Graf und Graf aus Montabaur unterstützt.

Florian Sauer vom Architekturbüro Graf und Graf erläutert zunächst das bereits bekannte städtebauliche Konzept. Im Erdgeschoss ist der REWE-Markt vorgesehen, während die Obergeschosse weitere Nutzungen wie Arztpraxen und Wohnungen aufnehmen sollen. Zum Feldbergcenter hin ist ein Backshop mit einem Außenbereich für die Bewirtung geplant. Die Stellplätze sollen sich überwiegend im vorgelagerten Bereich zwischen dem Bürgerhaus und dem geplanten Markt sowie in einem angrenzenden Parkhaus befinden. Die Dachflächen der Gebäude sowie die Fassade des Parkhauses sind begrünt. Insgesamt sind 30 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen vorgesehen. Die konkrete Aufteilung ist noch nicht abschließend festgelegt und kann im weiteren Planungsverlauf angepasst werden.

Die Präsentation wird dem Protokoll in gekürzter Form als Anlage beigefügt.

Christian Holm von der b-now-Fraktion bedankt sich für den Vortrag und erkundigt sich, ob die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge vorgesehen sei.

Tim Wagenbach bestätigt dies und verweist darauf, dass entsprechende Angebote auch bei anderen REWE-Märkten berücksichtigt würden. Vorgesehen seien vier bis acht Schnellladepunkte.

Carsten Göhmann von der CDU-Fraktion fragt, ob durch die neue Planung insgesamt mehr Stellplätze zur Verfügung stehen würden.

Tim Wagenbach erläutert, dass dem REWE-Markt derzeit keine Stellplätze unmittelbar zugeordnet seien und die Planung daher auf Grundlage der vorhandenen Rahmenbedingungen erfolgen müsse. Mit der neuen Planung sei jedoch eine Verbesserung der Parksituation verbunden.

Johannes Blau von der CDU-Fraktion erkundigt sich, ob bei der Planung ausreichend Fläche für den Kleeplatz berücksichtigt werde.

Tim Wagenbach erklärt, dass diese Frage zum jetzigen Planungsstand noch nicht abschließend beantwortet werden könne, da hierfür eine detailliertere Planung erforderlich sei. Auf einen entsprechenden Hinweis aus der Verwaltung hin sei jedoch bereits ein Bereich für den Kleeplatz vorgesehen worden. Für eine vertiefte Planung bedürfe es einer konkreten Zusage seitens der Stadt.

Sandra Zunke von der SPD-Fraktion fragt, wie mit möglichen Lärmkonflikten zwischen der Wohnnutzung und der geplanten Außengastronomie umgegangen werden solle.

Florian Sauer führt aus, dass bei der bisherigen Planung schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, möglichst zu den Gebäudeseiten orientiert worden seien, die weniger Lärmbelastungen erwarten ließen. Im weiteren Planungsverlauf müsse zudem ein Schallgutachter hinzugezogen werden.

Guntram Löffler von der CDU-Fraktion möchte wissen, ob die Stellplätze im Parkhaus auch öffentlich zugänglich sein sollen. In einer früheren Präsentation seien diese ausschließlich den Mietern zugeordnet gewesen.

Tim Wagenbach erläutert, dass verschiedene Lösungen denkbar seien. Nach dem derzeitigen Konzept seien im Erdgeschoss des Parkhauses Stellplätze für den REWE-Markt vorgesehen, während die Stellplätze in den Obergeschossen vorrangig den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnungen dienen sollten.

Jan Schulze von der SPD-Fraktion stellt mehrere Fragen zum Vorhaben. Er erkundigt sich zunächst, ob der bestehende REWE-Markt während der Bauphase erhalten bleiben könne. Darüber hinaus möchte er wissen, ob künftig weniger Stellplätze für das Bürgerhaus zur Verfügung stünden und ob die Schaffung bezahlbaren Wohnraums vorgesehen sei.

Tim Wagenbach erklärt, dass nach der aktuellen Planung insgesamt weniger Stellplätze zur Verfügung stehen würden. Hinsichtlich des Wohnungsangebots führt er aus, dass bereits Gespräche mit der Leben und Wohnen im Taunus GmbH (LeWo) geführt würden. Da die 30 Wohnungen nicht für den freien Wohnungsmarkt vorgesehen seien und der Neubau von Wohnungen nicht zur Kernkompetenz der REWE Markt GmbH gehöre, sei die Zusammenarbeit mit einem geeigneten Partner erforderlich. Mit der LeWo sei hierfür ein Partner gefunden worden.
Zum Fortbestand des bestehenden REWE-Marktes erläutert Tim Wagenbach, dass REWE vertraglich an den Standort gebunden sei. Aufgrund der wirtschaftlichen Verluste könne der Markt dort langfristig jedoch nicht weiterbetrieben werden.

Stefan Ziegele von der FDP-Fraktion weist darauf hin, dass nach der in der Präsentation dargestellten Berechnung lediglich 23 Stellplätze für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stünden.

Cornelia Scheer von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN erkundigt sich nach den wesentlichen Änderungen gegenüber dem Planungsstand vom April 2025.

Tim Wagenbach erläutert, dass die Planung weiterentwickelt und mit der Stadt abgestimmt worden sei. Neu hinzugekommen seien insbesondere der Biergarten sowie die Arztpraxen.

Cornelia Scheer merkt an, dass der zweite Teil der zum Projekt eingereichten Fragen bislang unbeantwortet geblieben und nicht veröffentlicht worden sei. Sie bittet darum, die entsprechenden Antworten nachzureichen. Zudem weist sie darauf hin, dass seit 2025 keine weiteren Gespräche oder Bürgerinformationsveranstaltungen stattgefunden haben.

Bürgermeister Birger Strutz stellt klar, dass die Antworten bereits veröffentlicht worden seien. Die entsprechenden Dateien würden jedoch erneut zur Verfügung gestellt.
Zur bisherigen Entwicklung des Projekts erläutert er, dass die Politik den Auftrag erteilt habe, nach weiteren Investoren zu suchen. Dieser Aufgabe sei er nachgekommen und habe den heutigen Gast eingeladen, um weitere Ideen und einen alternativen Planungsansatz vorzustellen. Nun müsse beraten werden, in welche Richtung das Projekt weiterentwickelt werden solle. Grundsätzlich bestehe auch die Möglichkeit, das Projekt auszuschreiben. In diesem Fall sei jedoch ein europaweites Vergabeverfahren erforderlich.

Tim Wagenbach ergänzt, dass REWE weiterhin für Fragen zur Verfügung stehe und bei Bedarf auch Gespräche mit den einzelnen Fraktionen anbiete. Die Planung sei bislang nicht weiter vorangeschritten, da sich die Stadt Neu-Anspach noch nicht abschließend positioniert habe. Der Fragenkatalog sei bereits beantwortet worden.

Ulrike Bolz von der CDU-Fraktion erkundigt sich, ob bereits in der vorherigen Planung die Unterbringung von Arztpraxen vorgesehen gewesen sei.

Tim Wagenbach antwortet, dass ursprünglich ausschließlich Wohnnutzungen geplant gewesen seien. Die Idee, Arztpraxen unterzubringen, sei auf einen Hinweis der Stadt zum entsprechenden Bedarf zurückzuführen. Auch diese Nutzung sei jedoch noch nicht abschließend festgelegt und könne im weiteren Planungsverlauf angepasst werden.

Ulrike Bolz bittet um Klarstellung, ob die Arztpraxen ausschließlich im zweiten Obergeschoss oder im gesamten vorderen Gebäudeteil vorgesehen seien.

Tim Wagenbach stellt klar, dass die Arztpraxen derzeit im zweiten Obergeschoss geplant seien.

Stefan Sterzbach von der FDP-Fraktion begrüßt das aufgelockerte städtebauliche Konzept, erkundigt sich jedoch nach der vorgesehenen Zufahrtssituation.

Tim Wagenbach erläutert, dass nach der aktuellen Planung ausschließlich eine Zufahrt von der Gustav-Heinemann-Straße vorgesehen sei. Eine Befahrung des Walter-Lübcke-Platzes durch Fahrzeuge sei nicht geplant.

Kurt Anders von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN fragt, ob im Konzept auch kleinere Ladeneinheiten vorgesehen seien und welche Maßnahmen zur Energieeffizienz der Gebäude geplant würden.

Tim Wagenbach führt aus, dass der REWE-Markt mit einer eigenen Photovoltaikanlage und einer Wärmepumpe ausgestattet werden solle, um einen möglichst energieeffizienten und weitgehend autarken Betrieb zu ermöglichen.
Hinsichtlich kleinerer Ladeneinheiten erklärt er, dass deren Realisierung eine belastbare Nachfrage voraussetze. Gespräche mit den bestehenden Gewerbetreibenden im Feldbergcenter seien bislang noch nicht geführt worden. Grundsätzlich stehe REWE entsprechenden Anfragen jedoch offen gegenüber. So habe es beispielsweise bereits einen Austausch mit dem Schuhhaus Weidner gegeben.

2.2 Unternehmensvorstellung depant Bauträger GmbH & Co. KG

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg begrüßt den anwesenden Gast und erteilt Herrn Bülow das Wort.

Kai Bülow von der depant Bauträger GmbH & Co.KG erläutert, dass bislang noch keine konkrete Planung vorliege, sondern zunächst konzeptionelle Überlegungen angestellt worden seien. Ziel des Unternehmens sei es, lebenswerte Immobilien und Quartiere zu schaffen. Bei depant handele es sich um ein familiengeführtes Unternehmen, das ein umfassendes Leistungsspektrum rund um Immobilien abdecke.

Anhand verschiedener Referenzprojekte stellt Kai Bülow Quartiere vor, die durch das Unternehmen entwickelt wurden. Dabei betont er die Bedeutung einer ganzheitlichen Betrachtung der Gebietsentwicklung. Auf Grundlage der vorliegenden Wettbewerbsbeiträge habe sich das Unternehmen mit möglichen Gestaltungsansätzen für den Standort Neu-Anspach auseinandergesetzt.
Der vorgestellte Konzeptansatz sieht Flächen für Wohn- und Geschäftsgebäude sowie dazwischenliegende Begegnungsräume vor. Diese sollen abwechslungsreich gestaltet sein und Möglichkeiten für ein generationenübergreifendes Miteinander bieten. Die näheren Einzelheiten sind der Präsentation zu entnehmen.

Jan Schulze von der SPD-Fraktion dankt für den Vortrag und erkundigt sich, ob sich ein Lebensmittelmarkt, beispielsweise von REWE, in das vorgestellte Konzept integrieren lasse.

Kai Bülow bestätigt, dass dies grundsätzlich vorstellbar sei und sich daraus Synergieeffekte ergeben könnten.

Ulrike Bolz von der CDU-Fraktion fragt, ob bereits Aussagen zur vorgesehenen Geschossigkeit getroffen werden könnten.

Kai Bülow erläutert, dass man sich an einer Bebauung mit drei Vollgeschossen orientiere, da auch die umliegende Bebauung eine vergleichbare Höhenentwicklung aufweise.

Ulrike Bolz möchte zudem wissen, ob Untergeschosse bzw. Tiefgaragen geplant seien.

Kai Bülow erklärt auf die Nachfrage, dass eine Tiefgarage grundsätzlich denkbar sei. Ob diese umgesetzt werden könne, müsse jedoch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Stefan Ziegele von der FDP-Fraktion dankt für die aufschlussreiche Präsentation und erkundigt sich, ob zwischen den Gebäudekörpern ausreichend Raum für Begegnungsflächen vorgesehen sei.

Kai Bülow führt aus, dass die geplanten Plätze jeweils etwa 25 × 25 m groß seien und damit ausreichend Fläche für unterschiedliche Nutzungen böten.

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino betont, dass es sich bei dem Areal um das Herzstück der Stadt handele. Bei dessen Entwicklung müsse daher Gründlichkeit Vorrang vor Schnelligkeit haben. Er erkundigt sich, mit welchem zeitlichen Rahmen für die weitere Planung und Umsetzung zu rechnen sei.

Kai Bülow erläutert, dass für die Erarbeitung eines Konzepts etwa drei bis vier Monate einzuplanen seien. Der weitere Zeitbedarf hänge insbesondere davon ab, ob ein Bebauungsplanverfahren erforderlich werde. Ab dem Zeitpunkt, zu dem die maßgeblichen Vorgaben feststünden, sei insgesamt mit einer Dauer von etwa sechs bis acht Monaten zu rechnen.

Michaele Kundermann von der Partei dieBasis möchte wissen, ob eine Kombination aus REWE-Markt und den übrigen vorgesehenen Gebäuden denkbar sei.

Kai Bülow bejaht dies und betont, dass das Unternehmen offen für Gespräche und eine Zusammenarbeit sei. Man verfolge einen partnerorientierten Ansatz. Für den Standort halte er den Erhalt des REWE-Marktes grundsätzlich für sinnvoll. Dieser lasse sich gut in das vorgestellte Konzept integrieren.

Jonas Heiberg erkundigt sich, ob depant bereits Projekte in einer mit Neu-Anspach vergleichbaren Größenordnung umgesetzt habe.

Kai Bülow verweist auf die Stadt Hadamar mit rund 13.000 Einwohnern, die hinsichtlich ihrer Größe und Struktur mit Neu-Anspach vergleichbar sei.

Jonas Heiberg fragt, wie der Kontakt zwischen der Firma depant und der Stadt Neu-Anspach zustande gekommen sei.

Kai Bülow erklärt, dass das Unternehmen über ein offenes Netzwerk verfüge und der Firmensitz zudem nicht weit von Neu-Anspach entfernt liege.

2.3 Gebiet Wenzenholz - Gewerbegebiet 1. Bauabschnitt und Wohnbebauung

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg begrüßt die anwesenden Gäste und erteilt Herrn Bäumer das Wort.

Olaf Bäumer vom Planungsbüro Stadt.Quartier stellt zunächst den bisherigen Planungsstand für das Gebiet Wenzenholz vor.
Der erste Bauabschnitt des Gewerbegebiets befinde sich bereits im Bebauungsplanentwurf. Dieser könne voraussichtlich im Sommer 2027 Rechtskraft erlangen, sobald die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wirksam geworden sei.

Für das Wohngebiet liege ein städtebauliches Konzept vor. Im ersten Bauabschnitt seien rund 111 Wohneinheiten vorgesehen. Die geplante Dichte orientiere sich dabei an den Vorgaben des Regionalplans. Das städtebauliche Konzept sehe zudem eine Ausrichtung der Gebäude entlang der Höhenlinien vor. Insgesamt sei ein ausgewogener Wohnungsmix angestrebt worden, der sich am bestehenden Bedarf und an der Entwicklung des Wohnungsmarktes orientiere.

Die lange Planungsdauer sei insbesondere auf die erforderliche Lösung der Schallschutzkonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem angrenzenden Gewerbegebiet zurückzuführen. Hierfür seien von allen Beteiligten Kompromisse erforderlich. Ein besonderer Schwerpunkt der Planung habe daher auf der Ausgestaltung der Übergangszone zwischen Wohnen und Gewerbe gelegen.

Nach Berechnung des Schallschutzgutachters sei eine etwa neun Meter hohe, geschlossene Wand erforderlich, um die maßgeblichen Richtwerte einzuhalten. Ergänzend sei ein städtebaulicher Schallschutz in Form vorgelagerter Garagen vorgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan des ersten Bauabschnitts Wohnen könne voraussichtlich in der Sitzungsrunde im Dezember gefasst werden. Mit einem Inkrafttreten des Bebauungsplans werde in der zweiten Hälfte des Jahres 2028 gerechnet.

Jan Schulze von der SPD-Fraktion bedankt sich für den Vortrag und hebt den Schallschutz als einen zentralen Aspekt hervor, der frühzeitig gelöst werden müsse. Die als Schallschutzmaßnahme vorgesehenen Garagen seien aus seiner Sicht optisch nicht besonders ansprechend. Zudem sehe die Planung eine Vielzahl von Straßen vor, wodurch für die Stadt entsprechende Folgekosten für deren Unterhaltung entstünden. Darüber hinaus erkundigt er sich, ob auch öffentliche Grünflächen, beispielsweise Spielplätze, vorgesehen seien.

Olaf Bäumer erläutert, dass im Rahmenkonzept bereits Flächen für einen Spielplatz vorgesehen seien. Diese müssten noch in die aktuelle Planung eingearbeitet werden. Den Einwand hinsichtlich der Garagen könne er nachvollziehen. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erfordere jedoch eine Reihe von Kompromissen. Insgesamt könne die Akzeptanz der Planung möglicherweise erhöht werden, wenn die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf ihre eigenen Garagen und nicht unmittelbar auf das angrenzende Gewerbegebiet blickten. Zudem schließe sich unmittelbar an die Garagen eine Grünzone an, die ebenfalls zu einer zusätzlichen Abschirmung beitrage.

Ulrike Bolz von der CDU-Fraktion erkundigt sich, wie der in der Planung dargestellte, etwa neun Meter hohe Riegel zu verstehen sei und ob es sich dabei um eine Schallschutzwand handele.

Olaf Bäumer erklärt, dass aus Gründen des Schallschutzes an dieser Stelle eine geschlossene Wand erforderlich sei. Diese könne entweder in Form einer Gebäudehalle oder einer Schallschutzwand ausgebildet werden. Entscheidend sei, dass die Wand geschlossen ausgeführt werde. Dies habe die Untersuchung des Schallschutzgutachters ergeben.

Ulrike Bolz hinterfragt zudem die Praktikabilität und Anfahrbarkeit der vorgesehenen Garagen, da diese unmittelbar an der Straße lägen und nur eingeschränkt einsehbar seien.

Olaf Bäumer führt hierzu aus, dass die Garagen über eine übliche Dimensionierung verfügten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens innerhalb des Gebiets sehe er hinsichtlich der Anfahrbarkeit keine Probleme. Die Garagen seien ausschließlich den jeweiligen Mehrfamilienhäusern zugeordnet.

Stefan Ziegele von der FDP-Fraktion erfragt, welcher Richtwert für den Schallschutz des angrenzenden Gewerbegebiets zugrunde gelegt worden sei.

Olaf Bäumer erläutert, dass das entsprechende Schallschutzgutachten gemeinsam mit dem Bebauungsplan offengelegt werde. Für die Untersuchung seien sämtliche relevanten Bewegungs- und Betriebsabläufe auf dem Gelände der Firma Jäger + Höser berücksichtigt worden. Es seien somit keine abstrakten Werte zugrunde gelegt worden. Dies gewährleiste eine belastbare Beurteilung und die Einhaltung der maßgeblichen Lärmschutzwerte im Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnen.

Jan Schulze weist darauf hin, dass der Rahmenplan zunächst ein Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen habe. Er fragt nach, ob es sich bei der nun vorgestellten Planung um ein reines Wohngebiet handele.

Olaf Bäumer erläutert, dass die Rahmenplanung ursprünglich zwei unterschiedliche Konzepte umfasst habe. Das erste Konzept habe eine Zone mit gemischter Nutzung vorgesehen. Das zweite Konzept habe eine klarere Abgrenzung mit entsprechend angeordneten Gebäudekuben vorgesehen. Das ursprünglich angedachte Mischgebiet habe aus gewerblichen Hallen sowie den jeweiligen Betreibern zugeordneten Wohnhäusern bestanden. Diese Variante sei mit der GAOE erörtert worden. Nach deren Einschätzung bestehe für eine solche gemischte Nutzung jedoch keine ausreichende Nachfrage.

2.4 Wohnbebauung Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg erteilt Herrn Homm das Wort.

Josef Homm von der W3 Taunus Grundstücksentwicklung GmbH stellt den aktuellen Stand der geplanten Wohnbebauung für den dritten und vierten Bauabschnitt vor. Die weiteren Informationen sind der Präsentation zu entnehmen.
Für den fünften Bauabschnitt sind zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils acht Wohnungen sowie drei weitere Mehrfamilienhäuser nach dem „Senior-Living“-Prinzip vorgesehen. Das Konzept richtet sich an Seniorinnen und Senioren, die nicht mehr vollständig selbstständig in der eigenen Wohnung leben möchten, aber weiterhin eigenständig wohnen wollen.
Vorgesehen sind eine Tiefgarage, Gemeinschaftsräume sowie die Möglichkeit, kleinere Dienstleistungen bedarfsgerecht in Anspruch zu nehmen. Ergänzend soll ein gemeinschaftlich nutzbarer Park entstehen.
Zur weiteren Konkretisierung des Konzepts wurden bereits Gespräche mit dem Seniorenbeirat und dem Zentrum 60 plus geführt. Daraus sei die Idee entstanden, eine Arbeitsgruppe einzurichten, um die Planung möglichst bedarfsorientiert auszurichten.
Die Einreichung des Bauantrags für den fünften Bauabschnitt ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

Kurt Anders von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN fragt, ob die Firma Wengerter bereits Baurecht erhalten habe.

Josef Homm bejaht dies. Der Baubeginn sei für nächste Woche angesetzt.

2.5 Hochwasserschutzdamm Westerfeld

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg erläutert zu Beginn, dass die Tagesordnungspunkte 2.5 und 2.6 gemeinsam behandelt werden und erteilt Herrn Köster das Wort.

Lukas Köster vom Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft informiert darüber, dass der Baubeginn des Hochwasserschutzdamms für Mitte September angesetzt sei. Die Fertigstellung erfolge voraussichtlich im Dezember 2026.
Die Präsentation zu den weiteren Baumaßnahmen im Stadtgebiet und den jeweils vorgesehenen Ausführungszeiten ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

2.6 Bericht zu Baumaßnahmen 2026 aus dem Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft

Lukas Köster vom Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft berichtet über die geplanten Baumaßnahmen. Die Informationen sind dem Protokoll als Anhang beigefügt.

2.7 Hochtaunusstift

Bürgermeister Birger Strutz berichtet, dass die österreichischen Grundstückseigentümer derzeit versuchen, das Objekt zu veräußern. Nach deren Aussage komme eine Bebauung aus finanziellen Gründen nicht mehr infrage, da die bestehenden Anforderungen wirtschaftlich nicht umsetzbar seien. Daher sei davon auszugehen, dass das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werde. Ein entsprechender Antrag werde offenbar bereits vorbereitet.
Im Hinblick auf den geplanten Abriss seien insbesondere die Sicherheitsbelange der angrenzenden Kindertagesstätte zu berücksichtigen. Hierzu gehöre die vorübergehende Verteilung der Kinder auf die anderen Kindertagesstätten. Darüber hinaus müsse der Wasseranschluss verlegt werden. Hinsichtlich einer Beteiligung der Grundstückseigentümer an den hierfür entstehenden Kosten stehe er bereits mit diesen im Gespräch.

3. Beratungspunkte

4. Mitteilungen des Magistrats

5. Anfragen und Anregungen

5.1 Anfragen und Anregungen

Cornelia Scheer von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN fragt nach, ob die Vertragsunterzeichnung durch die Taunus Sparkasse im Zusammenhang mit dem Pflegecampus bereits erfolgt sei.

Bürgermeister Birger Strutz verneint dies. Die Unterzeichnung habe bislang noch nicht stattgefunden, da sich die Taunus Sparkasse hierzu noch in Gesprächen mit dem DRK befinde.

Jonas Heiberg	Katharina Bischoff
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin

P r o t o k o l l

Nr. XIV/3/2026

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 26.08.2026

Sitzungsbeginn: 20:02 Uhr

Sitzungsende: 22:10 Uhr

I. Vorsitzender

Heiberg, Jonas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Blau, Johannes	
Göhmann, Carsten	
Himeur, Karim	vertritt Herr Kurt Anders
Lauer, Jonathan	
Löffler, Guntram	
Schulze, Jan	
Sterzbach, Stefan	
von der Schmitt, Christian	vertritt Herr Hans-Peter Fleischer

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Birk-Lemper, Karin
Holm, Christian
Kraft, Uwe
Dr. Kulp, Kevin
Kundermann, Michaele
Schirner, Regina
Ziegele, Stefan
Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger
Bosch, Corinna
Dr. Göbel, Jürgen
Schubert, Gabriele
Strempel, Jürgen
Ziegele, Angelika

V. Von den Beiräten

Scherer, Rolf

VI. Von der Verwaltung

Wolf, Markus

VII. Als Gäste

Homm, Josef
Mulfinger, Jonas
Uhrig, Armin
Valentin, Karsten
Schumacher, Paul (Jugendforum)

VIII. Schriftführerin

Bischoff, Katharina

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIV/2/2026 über die Sitzung des Bauausschusses am 10.06.2026

Beschluss:

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIV/2/2026 über die Sitzung des Bauausschusses am 10.06.2026 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 5 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 4 Stimmenthaltung(en)

2. Präsentationen

2.1 Projektvorstellungen der Leben & Wohnen im Taunus GmbH

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg erläutert zunächst den Hintergrund der heutigen Präsentation. Gemäß Antrag der SPD-Fraktion auf Weiterentwicklung des Beteiligungsberichts der Stadt Neu-Anspach (Vorlage 156/2026), hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2026 beschlossen, den Geschäftsführer der Leben und Wohnen im Taunus GmbH für einen Austausch in den Bauausschuss einzuladen. Er erteilt anschließend Herrn Valentin das Wort.

Karsten Valentin von der Leben & Wohnen im Taunus GmbH beginnt mit einer kurzen Vorstellung der Gesellschaft und zeigt eine Übersicht der Projektentwicklungen in Neu-Anspach. In der konkreten Planung und Umsetzung befinden sich derzeit die drei Projekte Wiesenau 1, Bahnhofstraße 75 und Taunusstraße 71. Bei allen drei Projekten handelt es sich um Aufstockungen bestehender Gebäude. Daneben stehen insbesondere die energetische Sanierung sowie der barrierefreie Ausbau bei den Planungen im Fokus.

Karin Birk-Lemper von der FWG-UBN-Fraktion erfragt, mit welchem zeitlichen Rahmen bis zur Fertigstellung der Taunusstraße 71 zu rechnen sei.

Karsten Valentin antwortet, dass das Projekt mit Planung und einem Jahr Bauzeit ca. zwei Jahre umfasse.

Jonas Heiberg erkundigt sich, wie viele neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Karsten Valentin teilt mit, dass es fünf Wohneinheiten in der Taunusstraße 71 und jeweils zwei Wohneinheiten in der Bahnhofstraße 75 und der Wiesenau 1 seien.

Stefan Ziegele von der FDP-Fraktion vergewissert sich, dass die neuen Wohnungen im Geschäftsbericht berücksichtigt wurden.

Karsten Valentin bejaht dies. Die fertiggestellten und neu bezogenen Wohnungen in der Wiesenau 1 seien mit eingerechnet.

Karim Himeur von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN erfragt, ob die Elektroleitungen ebenfalls erneuert wurden.

Karsten Valentin erläutert, dass die Wohnungen nach Auszug der Mieter grundlegend saniert werden. Darunter auch die Elektroinstallationen.

Carsten Göhmann von der CDU-Fraktion erfragt, ob das Gebäude in der Taunusstraße 71 auch mit einer weiteren Etage aufgestockt und Balkonen ausgestattet werde.

Karsten Valentin bejaht beides. Die Schaffung eines Freisitzes bringe einen hohen Mehrwert für die Bewohner.

Stefan Ziegele hinterfragt, ob auch die Heizung der Gebäude ausgetauscht werde.

Karsten Valentin bestätigt dies und fährt mit der Projektvorstellung zur Höhenstraße 66 fort. Im Schwarzplan lasse sich gut die Einfügung der beiden geplanten Gebäude in die umliegende Bebauung erkennen. Noch gebe es zu dem Projekt keine konkreteren Angaben, da die Planung erst nach positivem Beschluss des Aufsichtsrats weiter vorangetrieben werde. Denkbar sei jedoch eine Form der Sondernutzung wie betreutes Wohnen.

Jan Schulze von SPD-Fraktion fragt, ob es sich hierbei um reine Neubauten handle.

Karsten Valentin stellt dar, dass es Überlegungen zum Erhalt des bestehenden Gebäudes gab. Die Umsetzung des Projekts sei jedoch insbesondere mit Blick auf die Ausnutzung des Grundstücks und der vorzuhaltenden Stellplätze nicht realisierbar. Daher seien an dieser Stelle Neubauten geplant.

Jonas Mulfinger von der AG Siedlungsentwicklung hinterfragt, wie sich die Anzahl der Wohneinheiten in den letzten 10-15 Jahre entwickelt habe und ob eine Entwicklung im Gebiet Wenzenholz denkbar sei.

Karsten Valentin erläutert, die Bebauung am Festplatz sei seit 2016 der letzte Neubau in Neu-Anspach gewesen. Im Gebiet Wenzenholz gestalte sich eine Planung vor allem aus wirtschaftlicher Sicht schwierig.

Regina Schirner von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN dankt Herrn Valentin für den Vortrag und möchte wissen, ob die Bäder ebenfalls kernsaniert und in wie weit sie barrierefrei gestaltet wurden.

Karsten Valentin erklärt, dass eine Sanierung der Bäder in den bewohnten Wohnungen bislang nicht umgesetzt wurde. Sobald es jedoch zu einem Neubezug kommt, werden diese erneuert. Dabei werden alle Türdurchgänge und Duschen für einen ungehinderten Zugang verbreitert.

Jan Schulze hinterfragt, wie sich eine weitere Planung für das Grundstück im Eppsteiner Weg gestalten kann.

Karsten Valentin antwortet, dass man sich mit dem Grundstück intensiv auseinandergesetzt habe. Die Erschließung sei jedoch äußerst kompliziert und müsse im Vorfeld hergestellt werden, da nur vollständig erschlossene Grundstücke durch die Gesellschaft übernommen werden. Eine Errichtung von 20 Wohneinheiten sei planerisch und finanziell nicht darstellbar.

Stefan Ziegele zitiert aus dem Firmenbericht der Gesellschaft in dem es heißt, der Neubau werde eingebremst. Er hinterfragt, ob dies eine firmenspezifische Formulierung sei.

Karsten Valentin verneint. Dies sei vor allem der Marktentwicklung und Zinssteigerung geschuldet.

Jonas Mulfinger betont die Wichtigkeit zur Einbringung in die Planung im Gebiet Wenzenholz.

Karsten Valentin sei mit dem Gebiet nicht vertraut. Generell könne man jedoch festhalten, dass sich eine klassische Bebauung von Einfamilienwohnhäusern mit mehrgeschossigem Wohnungsbau beißt. Erst ab einer Höhe von vier Geschossen werde die Planung wirtschaftlich.

Jonas Heiberg fragt an, ob die Unterlagen zur Ausnutzung des Grundstücks im Eppsteiner Weg zur Verfügung gestellt werden können.

Antwort der Verwaltung:
Gemäß dem Schreiben der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft aus August 2021 wurden der Verwaltung folgende wirtschaftliche Rahmenbedingungen mitgeteilt:

- GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
- zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss (Flächenanteil 75%)
- 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit
- Insgesamt 12 Wohneinheiten mit ca. 840 m² Wohnfläche
- 10 Tiefgaragenstellplätze und 14 oberirdische Stellplätze
- Kaltmiete von 13,00 €/m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die damalige Wertermittlung noch unter der Maßgabe lag, dass eine einprozentige Bankenfinanzierung für das Projekt zur Verfügung steht. Eine heutige Verzinsung mit einem Wert von 4 % wird das Projekt signifikant verteuern.

Regina Schirner führt aus, dass es bereits Beschlüsse mit Arbeitsaufträgen für die Verwaltung zum Eppsteiner Weg gebe. Die Ergebnisse sollen entsprechend mitgeteilt werden.

2.2 Sachstandsbericht zum Thema Entwässerung und Hochwasser für das Gewerbegebiet Wenzenholz 1. Bauabschnitt

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg begrüßt die anwesenden Gäste und erteilt Herrn Uhrig das Wort.

Armin Uhrig von der Ingenieurgesellschaft Müller mbH gibt zunächst eine Einführung in die Grundlagen von Starkregen und stellt anschließend das geplante Entwässerungskonzept für den ersten Bauabschnitt des Gewerbegebiets Wenzenholz vor. Dabei erläutert er die Auswirkungen unterschiedlicher Regenereignisse auf den Regenabfluss und das Kanalnetz. Bei einem 30-jährigen Regenereignis werde das Kanalsystem überlastet, wodurch es zu Überstauungen und Überflutungen an der Oberfläche kommen könne. Zudem veranschaulicht er die unterschiedlichen Reaktionszeiten in Abhängigkeit von Größe und Beschaffenheit des jeweiligen Einzugsgebiets. Je kleiner und steiler das Einzugsgebiet sei, desto schneller steige der Wasserstand an.

Für das Gewerbegebiet Wenzenholz sei die Errichtung eines qualifizierten Mischsystems vorgesehen. Das anfallende Regenwasser solle auf den Dächern der Gebäude zurückgehalten und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 3 l/s·ha in einen Vorfluter in die Usa eingeleitet werden. Die Straßen- und Hofflächen sowie das anfallende Schmutzwasser sollten an einen Sammler des Abwasserverbands angeschlossen werden.

Abschließend sei festzuhalten, dass durch die Erschließung des Gewerbegebiets im Hinblick auf ein 30-jähriges Regenereignis keine negativen Auswirkungen auf den Vorfluter und die Bebauung in Westerfeld zu erwarten seien.

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung Holger Bellino erfragt, wie die Rückhaltung in der Realität konkret geplant sei.

Armin Uhrig erläutert, erläutert, dass beispielsweise Rigolen errichtet werden könnten, sodass bei entsprechenden Regenereignissen lediglich mit einer Überflutung der Hofflächen von etwa drei bis fünf Zentimetern zu rechnen sei. Das geplante Entwässerungskonzept für das Gewerbegebiet Wenzenholz sei bereits durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt worden.

Jan Schulze von der SPD-Fraktion hinterfragt, ob der Sammler ausschließlich für das Gewerbegebiet geplant sei.

Armin Uhrig antwortet, dass das anfallende Regenwasser im restlichen Plangebiet nicht in den ersten Bauabschnitt des Gewerbegebiets geleitet werde.

Michaele Kundermann von der Partei dieBasis erkundigt sich, was unter einem 30-jährigen Regenereignis zu verstehen sei.

Armin Uhrig erläutert, dass es sich hierbei um einen Starkregen handelt, der statistisch gesehen im Schnitt einmal alle 30 Jahre vorkommt.

Jonas Heiberg bedankt sich für den Vortrag und hinterfragt, ob es bei Eintritt eines 50-jährigen Regenereignisses weitere Maßnahmen gebe, um Westerfeld zu schützen.

Markus Wolf vom Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft antwortet, dass der Hochwasserschutzdamm in Westerfeld lediglich für ein 30-jähriges Regenereignis ausgelegt sei. Die Bachverrohrung könne darüber hinaus keine weiteren Wassermengen aufnehmen.

Armin Uhrig fügt hinzu, dass bei einem 50-jährigen Starkregenereignis noch viel weitreichendere Probleme entstehen, die auch andere Stadtgebiete betreffen werden.

Holger Bellino erläutert, dass neben dem Hochwasserschutzdamm weitere Vorsorgemaßnahmen für die Usa bestünden, beispielsweise die im Wald angelegten Biotope. Zudem sei zu berücksichtigen, dass sich das Verständnis eines 30-jährigen Regenereignisses im Vergleich zu früher verändert habe und dieses keine abschließende Sicherheit gewährleiste. Eine verlässliche Prognose der tatsächlichen Entwicklung sei teilweise nur eingeschränkt möglich.

Karim Himeur von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN fragt, ob das anfallende Regenwasser vor dem Hintergrund der anhaltenden Trockenheit in Zisternen oder Becken aufgefangen werden kann.

Armin Uhrig erläutert, dass diese Entscheidung von den zukünftigen Grundstückseigentümern getroffen werden müsse. Eine generelle Rückhaltung zur Speicherung des Wassers widerspreche jedoch dem Zweck, da diese bei Eintritt eines Starkregenereignis nicht gefüllt sein dürfen.

Jan Schulze erfragt, wie sich die gezeigte Entwässerungsplanung bei einem 50-jährigen Regenereignis auf Westerfeld auswirke.

Armin Uhrig antwortet, dass er lediglich feststellen könne, dass bei einem 30-jährigen Regenereignis sogar eine merkliche Verbesserung der Situation zu erwarten sei.

Markus Wolf betont, welchen Mehrwert die Rückhaltung von 726 m³ Regenwasser für Westerfeld habe. Gleichzeitig appelliert er an die Politik den Bürgern mitzugeben, dass es keinen hundertprozentigen Schutz gebe. Die Rückhaltung werde vor allem geschaffen, um Zeit zu gewinnen.

3. Beratungspunkte

3.1 Novelle des Baugesetzbuches - "Bau-Turbo" Hier: Beschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB inkl. Eckpunktepapier

Vorlage: 186/2026

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg weist zu Beginn auf den ausliegenden Antrag der SPD-, FDP- und b-now-Fraktion hin.

Stefan Ziegele von der FDP-Fraktion verliest den gemeinsamen Antrag.

„Wir beantragen die Rückverweisung des Eckpunktepapiers mit dem Auftrag, dieses Papier anhand der Arbeitshilfen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und weiterer verfügbarer öffentlicher Ressourcen noch einmal zu überarbeiten. Dabei sollten insbesondere

- *die städtebaulichen Ziele und geeigneten Anwendungsfälle definiert,*
- *nachvollziehbare Prüf- und Ausschlusskriterien festgelegt,*
- *Zuständigkeiten, Schwellenwerte und der obligatorische städtebauliche Vertrag ab drei Wohneinheiten überprüft*
- *Das Verfahren sowie die Ausgestaltung der vorausgesetzten Vorabstimmung mit benannter Ansprechperson und Unterlagenliste und die Abstimmung mit der Bauaufsicht geregelt sowie*
- *nach sechs oder zwölf Monaten eine Evaluation vorgesehen werden.*

Die Anwendung des Bau-Turbos im Außenbereich soll zwingend in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung einzelfallbezogen beschlossen werden.

Die mit der Vorlage 50/2026 beschlossene und zuletzt bis zum 10. September 2026 verlängerte Übergangsregelung wird unverändert fortgeschrieben, bis über das überarbeitete Eckpunktepapier entschieden ist. Der Ausschluss der Anwendung des § 246e BauGB bleibt für den Zeitraum bestehen.

Begründung

Wir unterstützen die Absicht, den Umgang mit dem Bau-Turbo durch einen Grundsatzbeschluss verlässlich zu regeln, und halten das dafür gewählte Instrument für richtig. Unserer Auffassung nach ist das vorgelegte Eckpunktepapier jedoch zu restriktiv und an einigen Stellen zu unspezifisch. Vor allem stellt es zu wenig auf die Chancen ab, die der Bau-Turbo für die städtebauliche Entwicklung Neu-Anspachs bietet.

Wir bitten darum, festzulegen, was die Stadt mit dem Bau-Turbo erreichen möchte und wo er gezielt eingesetzt werden soll. Erst danach sollen Zuständigkeiten und Ausschlussgründe definiert werden.

Das Bundesbauministerium stellt dafür mit der Arbeitshilfe „Kommunale Strategien für den Bau-Turbo“ eine sehr gute Grundlage zur Verfügung, die im vorliegenden Papier aus unserer Sicht noch nicht ausreichend genutzt wurde.

Es ist nicht unser Ziel, den Bau-Turbo zu bremsen, sondern wir möchten die Entwurfsphase nutzen, um ihn für Neu-Anspach besser einsetzbar zu machen.“

Jonas Mulfinger von der AG Siedlungsentwicklung begrüßt das vorgelegte Eckpunktepapier. In einigen Punkten sieht er dennoch Klärungsbedarf. Der Bezug zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) fehle gänzlich. Er plädiert für die Aufnahme konkreter Kriterien, wie die Auswirkung von Höhe, Kubatur und Geschossigkeit auf die umgebende Bebauung. Verhindert werden soll damit eine Diskussion ähnlich der Gebäude in der Feldbergstraße.

Bürgermeister Birger Strutz zeigt sich über die geforderten Änderungen verwundert. Diese stünden aus seiner Sicht im Widerspruch zu dem von der Bundesregierung geforderten Bau-Turbo. Das vorgelegte Eckpunktepapier stelle eine Unterstützung dar und schaffe nun die Grundlage für ein entsprechendes Handeln. Eine detaillierte Erörterung sämtlicher Einzelheiten sei aus seiner Sicht nicht zielführend. In anderen Kommunen werde entsprechend verfahren. Die Entscheidungskompetenz liege in dieser Angelegenheit allein beim Magistrat.

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino schließt sich den Ausführungen von Bürgermeister Strutz an. Es seien bereits zwei Verlängerungen beschlossen worden. Zudem sei nicht bekannt, dass der Magistrat seine Kompetenzen überschritten habe. Das Stadtparlament werde über die entsprechenden Entscheidungen stets informiert. Eine erneute Verschiebung der Beschlussfassung sei daher nicht nachvollziehbar, insbesondere da die zuletzt beschlossene Frist am 10.09.2026 auslaufe.

Jonas Heiberg weist darauf hin, dass die Übergangsregelung gemäß Antrag fortgeschrieben werde.

Christian Holm von der b-now-Fraktion erläutert, dass die Handreichung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) einen Rahmen für mögliche Anpassungen vorgebe und auch genutzt werden sollte.

Dr. Kevin Kulp von der SPD-Fraktion sieht im vorgelegten Eckpunktepapier Konfliktpotenzial hinsichtlich der Zuständigkeiten. Die verwendeten Begrifflichkeiten seien zu auslegungsbedürftig und böten daher keine ausreichende Sicherheit. Der eingebrachte Antrag habe keine Auswirkungen auf die Bearbeitungsgeschwindigkeit, sondern diene vielmehr der Schaffung von mehr Transparenz.

Karin Birk-Lemper von der FWG-UBN-Fraktion kann dem Antrag in dieser Form nicht zustimmen. Eine Besprechung innerhalb der Fraktion sei erforderlich. Weiterhin werde kein neues Datum zur Umsetzung der Änderungen festgelegt und stelle somit eine Verzögerung dar.

Jan Schulze von der SPD-Fraktion entgegnet, dass die Regelungen zum Bau-Turbo bereits seit Oktober 2025 gelten. Der vorgelegte Antrag führe daher nicht zu einer Verzögerung, sondern diene der Festlegung der Aufgabenteilung zwischen Magistrat und Stadtverordnetenversammlung. Er fragt, ob die Bauaufsicht den entsprechenden Anträgen weiterhin ihre Zustimmung erteile.

Birger Strutz erläutert, dass die Entscheidungskompetenz über die Zustimmung zu Bauanträgen im Rahmen des Bau-Turbos nicht mehr bei der Bauaufsicht, sondern beim Stadtparlament liege. Diese Zuständigkeit gelte es nun festzulegen. Die Verwaltung habe sich hierzu über die Stadt- und Landesgrenzen hinaus informiert und mit anderen Kommunen und Stellen ausgetauscht. Seit wann die Arbeitshilfen des Bundesministeriums vorlägen, müsse er noch klären.

Jonas Heiberg ergänzt, dass entsprechende Handreichungen des BMWSB seit April 2026 im Internet zur Verfügung stünden.

Stefan Ziegele weist den Vorwurf zurück, die Umsetzung des Bau-Turbos zu verzögern. Das Eckpunktepapier werde heute erstmals beraten und könne entsprechend noch verbessert werden.

Holger Bellino entgegnet, dass in den vergangenen sechs Monaten keine Kritik an den dem Magistrat übertragenen Kompetenzen geäußert worden sei. Das Eckpunktepapier liege zudem bereits seit dem Tag der Einladung vor, der heutige Antrag hingegen nicht. Die konkreten Vorschläge sollten daher schriftlich vorgelegt werden.

Jonas Mulfinger erkennt an, dass die Vorlage der Verwaltung bereits eine Delegierung der Aufgaben an den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung vorsieht. Er wünscht sich jedoch Ergänzungen, um die Regelungen weiter zu konkretisieren.

Regina Schirner von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN gibt zu bedenken, ob es nicht sinnvoller wäre, der Stadtverordnetenversammlung konkrete, wie die von der Arbeitsgruppe eingebrachten Vorschläge vorzulegen.

Stefan Ziegele stimmt Frau Schirner zu. Die Änderungsvorschläge sollen bis zur Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden.

Holger Bellino begrüßt eine zeitnahe Vorlage der Änderungsvorschläge.

Dr. Kevin Kulp lehnt im Namen der SPD-Fraktion die Zustimmung zum vorgelegten Eckpunktepapier ab. Die Handreichung des BMWSB werde darin nicht berücksichtigt; deren Einbindung sei jedoch Aufgabe der Verwaltung.

Karin Birk-Lemper befürwortet die Nennung konkreter Vorschläge durch die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung und bittet darum, bis zur Stadtverordnetenversammlung weitere Überlegungen zu nennen.

Holger Bellino führt aus, dass nach seinem Verständnis bereits konkrete Vorschläge vorlägen. Das Eckpunktepapier könne somit heute unter Einbeziehung der zusätzlichen Änderungen beschlossen werden.

Die Beratung wird nach einer Sitzungsunterbrechung um 22:00 Uhr fortgeführt.

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg bittet um Mitteilung des internen Beratungsergebnisses und erteilt Herrn Ziegele das Wort.

Stefan Ziegele berichtet, dass der Antrag in seiner vorliegenden Fassung heute zu beschließen sei. Die Änderungsvorschläge würden im Nachgang bis zur nächsten Sitzung am 15.09.2026 vorgelegt werden.

Christian Holm betont, die Zeit bis zur Sondersitzung stelle keine große Verzögerung dar.

Karin Birk-Lemper bittet um eine Klarstellung des Antrags.

Dr. Kevin Kulp führt aus, dass beantragt werde, das vorgelegte Eckpunktepapier zurückzuverweisen und eine Frist zur Einreichung von Änderungsvorschlägen bis zum 15.09.2026 zu setzen. Der endgültige Beschluss solle am 05.11.2026 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst werden. Bis dahin solle der bestehende Modus fortgeführt werden.

Bürgermeister Birger Strutz zieht die Vorlage offiziell zurück.

Ausschussvorsitzender Jonas Heiberg fasst zusammen, dass somit auch der Antrag fällt. Die Vorschläge zur Änderung des Eckpunktepapiers sollen dennoch bis zum 15.09.2026 an die Verwaltung weitergeleitet werden.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. dass das Eckpunktepapier in Anlage 1 zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) die Grundlage der Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung der Stadt bildet.

2. die Entscheidung der Stadt nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB sowie § 246e BauGB gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 HGO in den im Eckpunktepapier unter Ziffer 1 festgelegten Fällen auf den Magistrat zu übertragen.

3. dass der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung halbjährlich über die Beschlüsse im Rahmen des Zustimmungsverfahrens des Bau-Turbos berichtet.

Beratungsergebnis: Abgesetzt

4. Mitteilungen des Magistrats

4.1 Beantwortung der Anfrage von der Partei dieBasis zum Mobilfunkmast an der Feuerwehr Rod am Berg vom 10.06.2026

Vorlage: 167/2026

Michaele Kundermann von der Partei dieBasis bedankt sich für die Beantwortung der Fragen und weist daraufhin, dass die Antworten der Bundesnetzagentur noch ausstehen würden.

Die Anfrage wird an den Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt weitergeleitet.

Mitteilung:

Die Anfrage wurde durch den Betreiber, die Deutsche Funkturm und die Bundesnetzagentur beantwortet. Beide Antwortschreiben sind dem Anhang beigefügt.

4.2 Beantwortung des Antrags der b-now-Fraktion auf Aktualisierung des „Zustandsberichts Straßenunterhaltung der Stadt Neu-Anspach“

Vorlage: 187/2026

Mitteilung:

In den Haushaltsansätzen 2027 werden entsprechende Gelder eingestellt, die vorhandene Straßenbefahrung und Bewertungsansätze stammen aus dem Jahr 2014. Damals im Bau befindliche Straßen und Wege, sowie seit 2014 neu erstellte oder sanierte Wegeparzellen sind aktuell nicht hinterlegt.

Angebot 1:
Hauptangebot für

- Digitalisierung und Kartenerstellung
- Bestandserfassung
- Zustandserfassung
- PMS-Berechnung

Mittelansatz 22.100 €

Zusatzangebot 2:
360°-Panoramabildbefahrung

- Für Kontrollen und Prüfungen von Beantragungen Inhouse, bezüglich Aufbrüche durch Fremdfirmen (Telekom, Syna, Mainova, etc.)
- Kontrolle von versiegelten Flächen bei der Meldung von Bürgern
- Information für Ordnungsamt bezüglich Beschilderung bei verkehrsrechtlichen Anordnungen

Mittelansatz 5.900 €

Zusatzangebot 3:
KI-gestütztes Straßenmanagement

- Aufbruchkontrolle und Zustandserfassung von öffentlichen Flächen mit eigenem Tablet in der Windschutzscheibe von Fahrzeugen
- Erstellung von Aufträgen für Jahres LV und Bauhofleistungen
- Rechtskräftiger Kontrollnachweis der öffentlichen Straßen- und Wegekontrollen

Mittelansatz 4.500 €

Die Maßnahme bleibt den Haushaltsberatungen vorbehalten.

5. Anfragen und Anregungen

5.1 Anfragen und Anregungen

Michaele Kundermann von der Partei dieBasis bittet um Beantwortung der Anfrage vom 10.06.2026 zu Bienen-Infotafeln an der Blüh- und Bienenwiese am Walter-Lübcke-Platz.

Die Anfrage wird an den Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft weitergeleitet.

5.2 Anfragen und Anregungen

Regina Schirner von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN fragt an, ob die ausführlichere Version des Energieberatungsberichts für das Bürgerhaus zur Verfügung gestellt werden kann und ob eine Prüfung der Dorfgemeinschaftshäuser bereits erfolgt ist.

Die Anfrage wird an den Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft weitergeleitet.

5.3 Anfragen und Anregungen

Regina Schirner von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN fragt nach, aus welchem Grund nicht alle zugehörigen Personen zum Richtfest der neuen Feuerwehrgebäude in Usingen eingeladen worden seien. Sie bittet darum, dies dem Bürgermeister der Stadt Usingen mitzuteilen.

Bürgermeister Birger Strutz leitet den Hinweis an die entsprechenden Stellen weiter.

5.4 Anfragen und Anregungen

Regina Schirner von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN fragt an, ob im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße weitere Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung wie beispielsweise eine zweite Querungshilfe umgesetzt werden können.

Die Anfrage wird an den Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung weitergeleitet.

5.5 Anfragen und Anregungen

Christian Holm von der b-now-Fraktion spricht seinen Dank dem Ordnungsamt für die vermehrten Kontrollen der e-Roller-Fahrer und der damit verbundenen Verkehrserziehung aus.

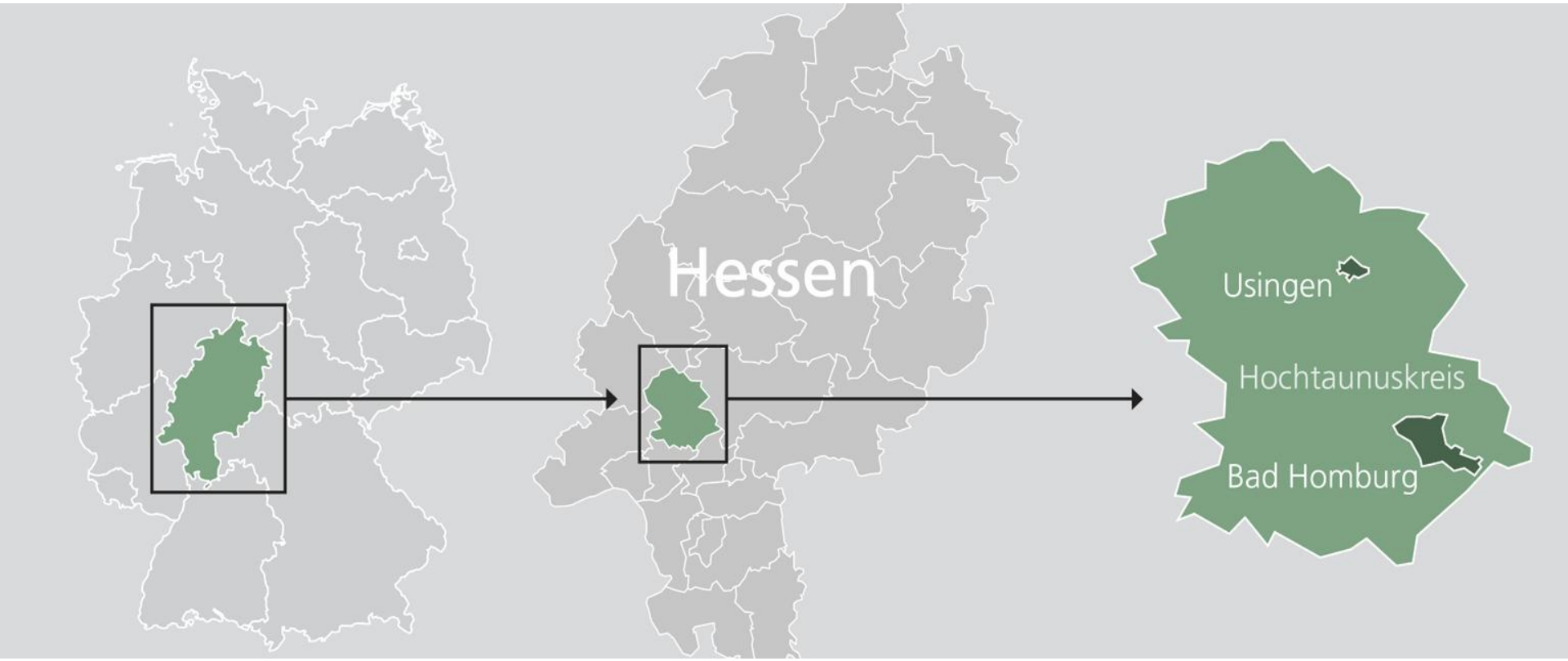
Die Anregung wird an den Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung weitergeleitet.

Jonas Heiberg	Katharina Bischoff
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin

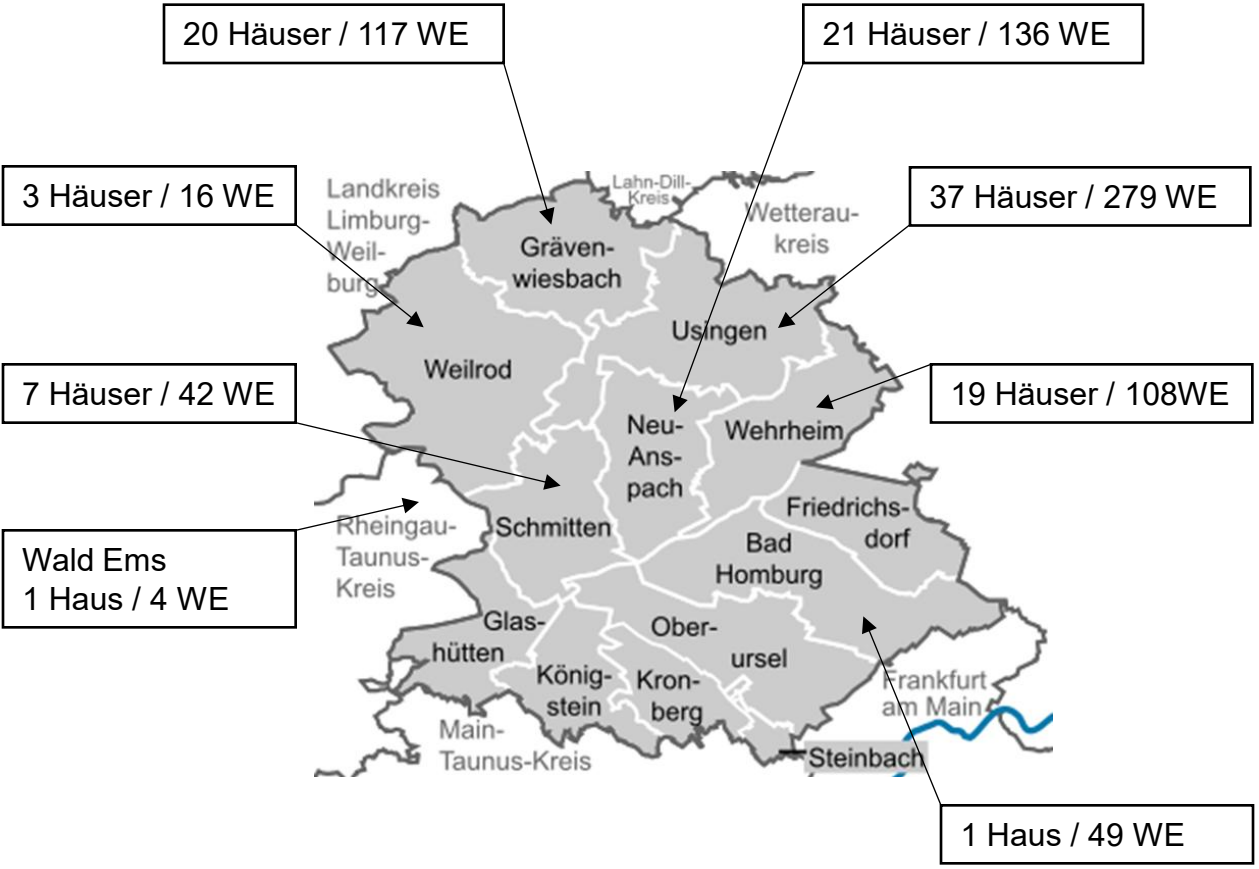
Projektentwicklungen in Neu Anspach

Wohnraumentwicklung in der Stadt Neu Anspach

Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg!



Bestandsimmobilien 2026



Gesamtbestand 2026

- 109 Häuser
- 751 Wohnungen

Projektentwicklung / Projektumsetzung

- 2022 erste Untersuchungen und Vorstellung im Aufsichtsrat der LeWo zur möglichen Verdichtung, energetischer Sanierung und barrierefreiem Ausbau von Bestandobjekten in der Stadt Neu Anspach.
- 2022 Beschluss des „AR“ die Machbarkeit und Umsetzung zu prüfen.
- 2023 Beschluss des „AR“ die Baumaßnahmen „Aufstockung Wiesenau 1“ umzusetzen und im Anschluss die Bahnhofstraße 75 sowie die Taunusstraße 71 nachlaufend zu projektieren.
- 2024/2026 Umsetzung der Aufstockungsmaßnahme „Wiesennau 1“.
- 2026/2028 Planung und Bau der Aufstockungsmaßnahme „Bahnhofstraße 75“.
- 2028/2030 Planung und Bau der Aufstockungsmaßnahme „Taunusstraße 71“
- 2025 Beschluss des „AR“ die Entwicklung der Höhenstraße 66 (Rod am Berg) vorzubereiten.
- 2026 Machbarkeitsstudie, Abstimmung mit den „Genehmigungsbehörden“ und Beschlussfassung zur Umsetzung der Neubebauung.

Vorlage im Aufsichtsrat 2022

Wohnraumverdichtung und barrierefreier Ausbau in Bestandsimmobilien Ausblick 2022 bis 2025

Projekte 2022 bis 2024 (Pilotprojekte)

Die Wiesenau 1 in Neu Anspach ist aus dem Baujahr 1957, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Gebäude eignet sich sehr gut für diese Sanierungsvariante!
In diesem Zug wird auch die Heizungsanlage erneuert, es wird eine Quartierlösung mit den benachbarten Immobilien geplant!



Der Obernhainer Weg 13a ist aus dem Baujahr 1965, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Gebäude eignet sich ebenfalls sehr gut für diese Sanierungsvariante!
In diesem Zug wird auch die Heizungsanlage erneuert, es wird eine Quartierlösung mit de benachbarten Gebäude geplant!



Wohnraumverdichtung und barrierefreier Ausbau in Bestandsimmobilien Ausblick 2022 bis 2025

Projekte 2023 bis 2025 (Phase 2)

Die Wiesenau 3 bis 9 in Neu Anspach und die Bahnhofstraße sollen ebenfalls saniert werden. Die Gebäude eignen sich gut für diese Sanierungsvariante! Es sind jedoch noch technische Details zu prüfen.
Die Heizungsanlage wird mit dem Projekt „Wiesenau 1“ als Quartierlösung projektiert und erneuert.



Die Wiesen 11 & 13 ist aus dem Baujahr 1956, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Gebäude eignet sich ebenfalls sehr gut für diese Sanierungsvariante! Wobei zur Sanierung noch ein Grundstücksankauf notwendig ist.
In diesem Zug wird auch die Heizungsanlage erneuert.



Projekt „Wiesenau 1 und Bahnhofstraße 75“









Städtebauliche Darstellung





Projekt „Wiesenau 1“ Planung und Realität

Perspektive I



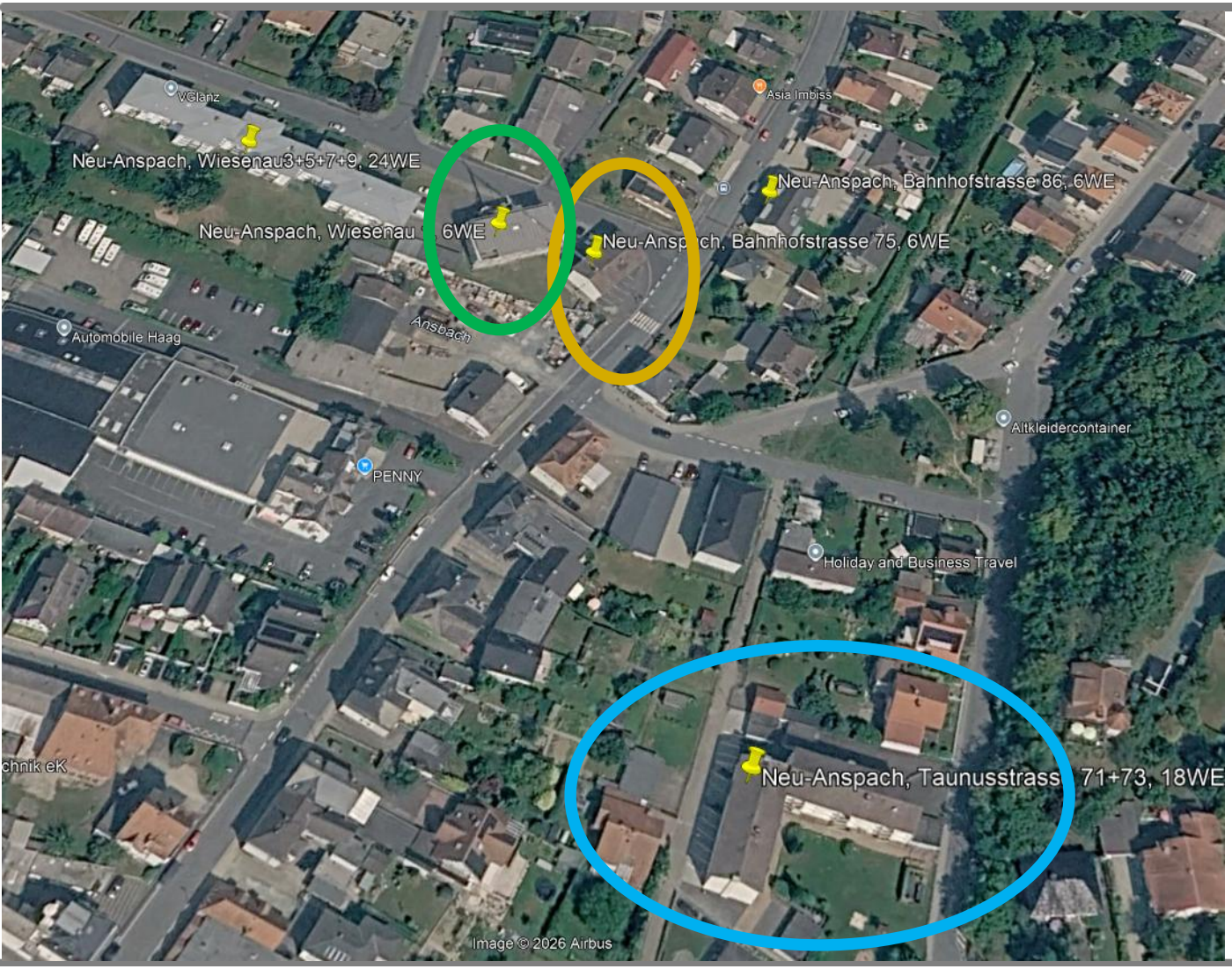
Perspektive II







Projektentwicklung in Bezug auf Wohnraum-verdichtung und barrierefreiem Ausbau



Wiesenau 1

Planung/Bauzeit 24/26
01.08.26 Bezug

Bahnhofstr.75

Prüfung Genehmigungs-fähigkeit 2026
Planung/Bauzeit 27/28

Taunusstr. 71

Planung in 2028
Bezug 2030

Projekt „Höhenstraße“ …..



Baufeld mit möglichen Baukörpern



Danke für ihr Interesse

Fragen ?

igmbh
infrastruktur • planung

GWG
WENZENHOLZ BA1
ENTWÄSSERUNG

BAUAUSCHUSS 26.08.26





Dipl.-Ing. (FH) ***Armin Uhrig***

Bauingenieur
Planung und Bauleitung

„Fachingenieur für Wasserwirtschaft“
„Qualifizierter Vergabeberater“

Weitere Details finden Sie im beigefügten Lebenslauf.

igmbh
infrastruktur • planung

Geschäftsführer der igmbh

Aufgabengebiete: Projektleitung | Projektsteuerung | Bauüberwachung

- **Fachingenieur für Wasserwirtschaft**
  Ingenieurkammer Hessen
- **Qualifizierter Vergabeberatender**
  Ingenieurakademie West
- geschult in **Vergaberecht**
- **Weiterbildung Sachverständiger**
  IngKH
- **Mitglied AK Vergabe BingK**
- **Fortbildung Honorarsachverständiger**
  Ing. Kammer Hessen
- **Lehrbeauftragter**
  Technische Hochschule Mittelhessen
- Vorsitzender der FG Honorar und Marketing **IngKH**
- **Mitglied Fachkommission Wasserwirtschaft AHO**

39 Jahre Berufserfahrung

GLIEDERUNG

AUFBAU DER PRÄSENTATION

1

THEORIE STARKREGEN

2

GEPLANTES ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

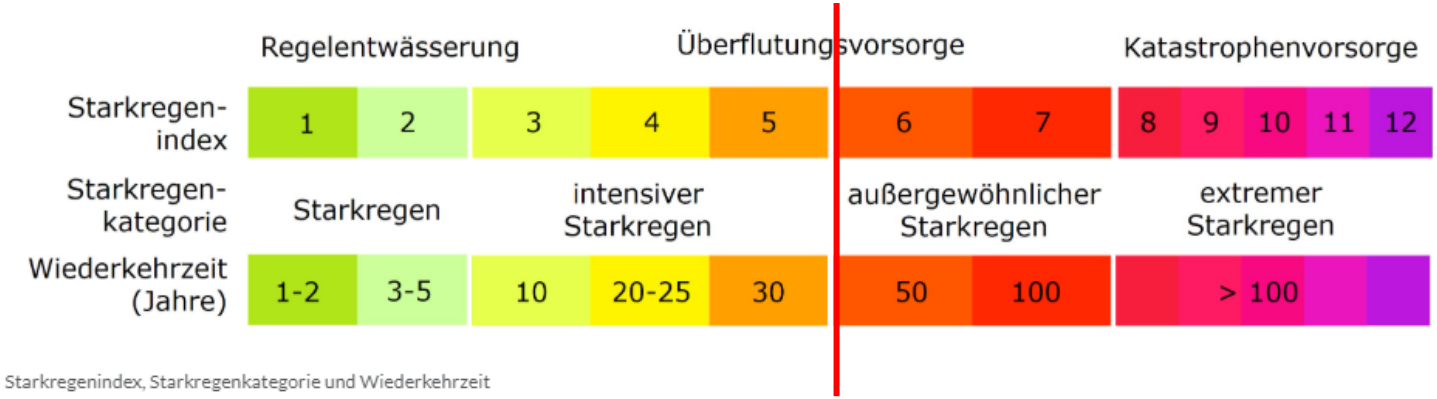
3

ZUSAMMENFASSUNG

1.

THEORIE STARKREGEN

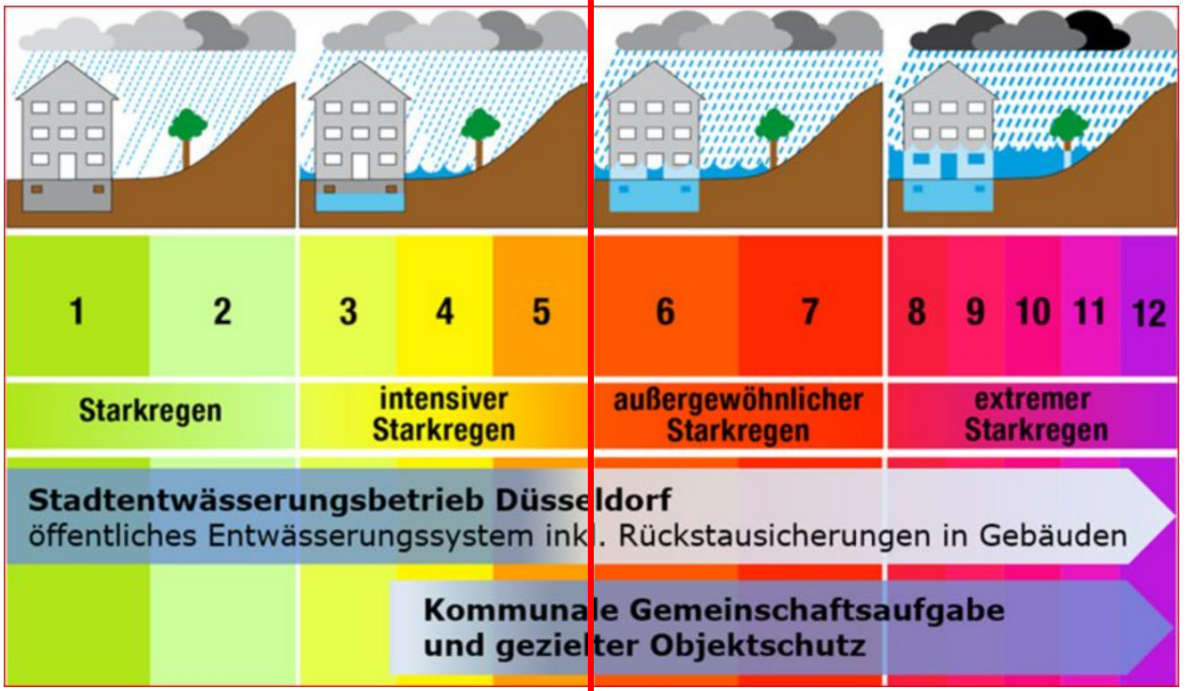
STARKREGENINDEX



Starkregenindex, Starkregenkategorie und Wiederkehrzeit

Quelle: LAWA Starkregenportal: www. https://starkregenportal.de/

STARKREGENINDEX



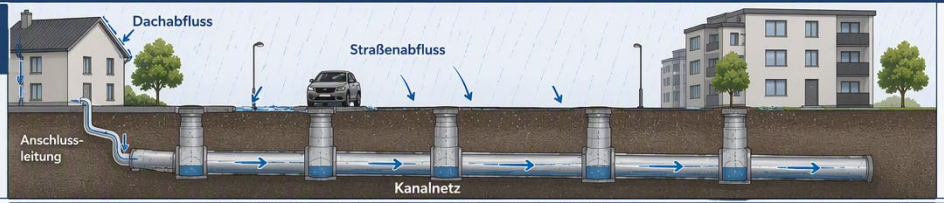
Quelle Stadtentwässerung Düsseldorf:

www.duesseldorf.de/kanal/grundstuecksinfo/starkregen-ueberflutungsschutz/starkregen-wissen

URBANER REGENABFLUSS UND KANALNETZ – VERHALTEN BEI ZUNEHMENDER NIEDERSCHLAGSINTENSITÄT

HÄUFIGE EREIGNISSE
z. B. 1–2 Jahre

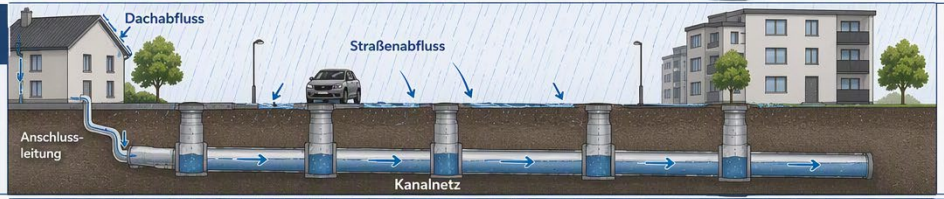
System ableitungsfähig – keine Überstauung, keine Überflutung



Systemzustand
- ✓ Abfluss im Kanalnetz ungehindert
- ✓ Kein Rückstau
- ✓ Kein Oberflächenabfluss
- ✓ Schächte ohne Überstau

SELTENEREIGNISSE
z. B. 5–10 Jahre

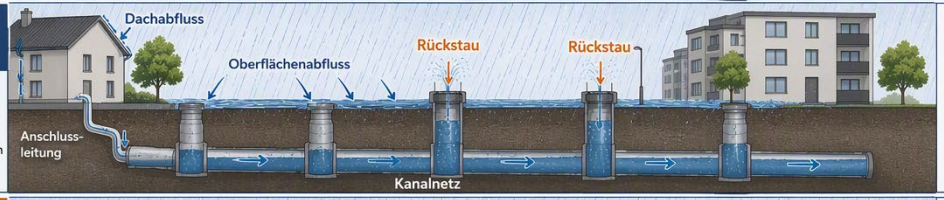
System weitgehend ableitungsfähig – Anstieg der Wasserstände, kein Überstau



Systemzustand
- ✓ Erhöhter Abfluss
- ✓ Wasserstände steigen
- ✓ Kein Rückstau
- ✓ Kein Überstau
- ✓ Keine Überflutung

SEHR SELTENE EREIGNISSE
z. B. 20 Jahre

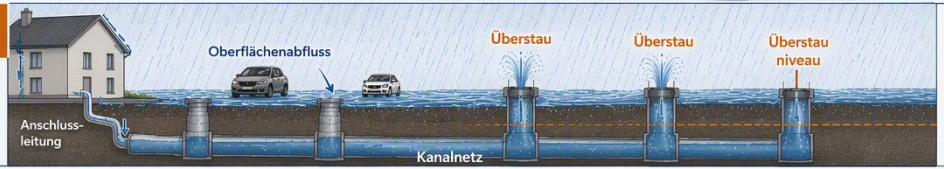
System an Kapazitätsgrenze – Rückstau im Kanalnetz, erste Überstauerscheinungen an Schächten



Systemzustand
- ✓ Oberflächenabfluss entsteht
- ✓ Rückstau im Kanalnetz
- ✓ Überstau in Schächten
- ✓ Erste Einstauung auf der Straße

30-JÄHRLICHES REGENEREIGNIS

System überlastet – Überstau und Überflutung auf der Oberfläche



Systemzustand
- ✗ Starker Oberflächenabfluss
- ✗ Rückstau im Kanalnetz
- ✗ Überstau in Schächten
- ✗ Überflutung der Straße

LEGENDE

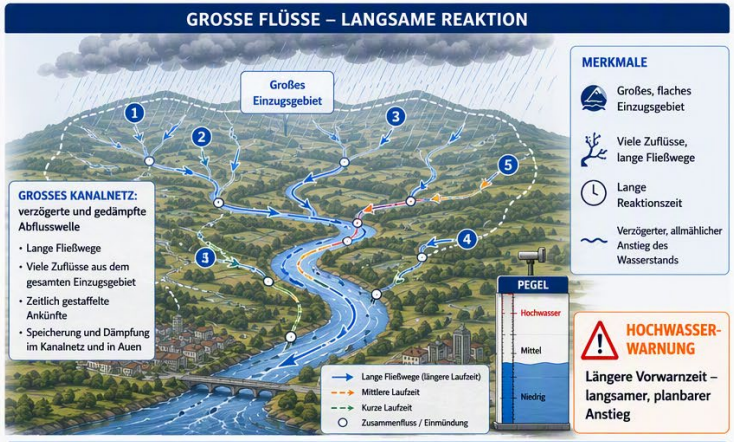
↓ Zufluss (Dachflächen) | → Abfluss im Kanalnetz | → Oberflächenabfluss | ↓ Rückstau | ↑ Überstau | Schacht | Kanalrohr | Kanal / Gerinne (im Querschnitt)

Kernaussage
Mit zunehmender Niederschlagsintensität steigt der Abfluss im System. **Rückstau, Überstau und Überflutung** nehmen zu – bis zur **Überlastung des Kanalnetzes.**

HOCHWASSERVORHERSAGE: KLEINE GEWÄSSER vs. GROSSE FLÜSSE BEI STARKREGEN

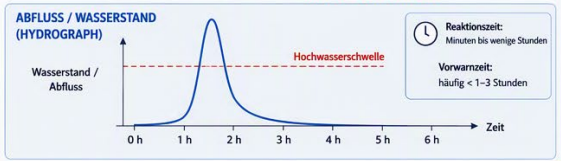
Unterschiedliche Reaktionszeiten – unterschiedliche Vorwarnzeiten





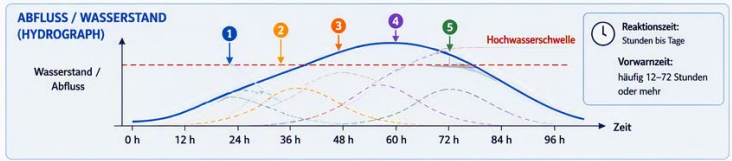


Starkregen → Überflutung: kurze Vorwarnzeit





Starkregen → Überflutung: längere Vorwarnzeit, aber komplexere Überlagerung

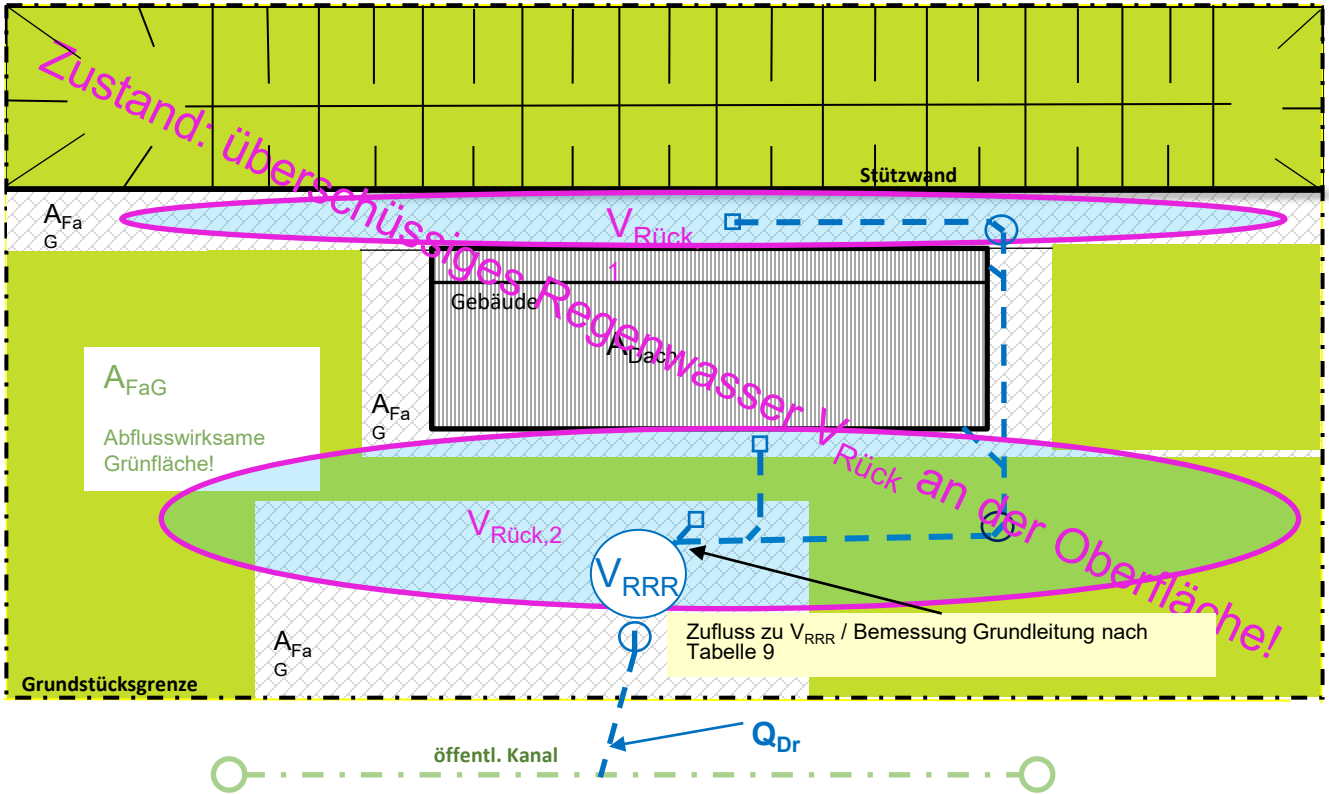


Je kleiner und steiler das Einzugsgebiet, desto schneller reagiert der Wasserstand – und desto kürzer ist die Vorwarnzeit.
Je größer und flacher das Einzugsgebiet, desto länger dauert es, bis die Hochwasserwelle am Pegel ankommt – – und desto mehr Vorlaufzeit steht zur Verfügung.

Oberflächenabfluss
Zwischenabfluss (im Boden)
Fließrichtung im Gewässer

Quelle: nach DWA-M 553, LfU Bayern

Überflutungsnachweis -„Stresstest“ nach DIN 1986-100

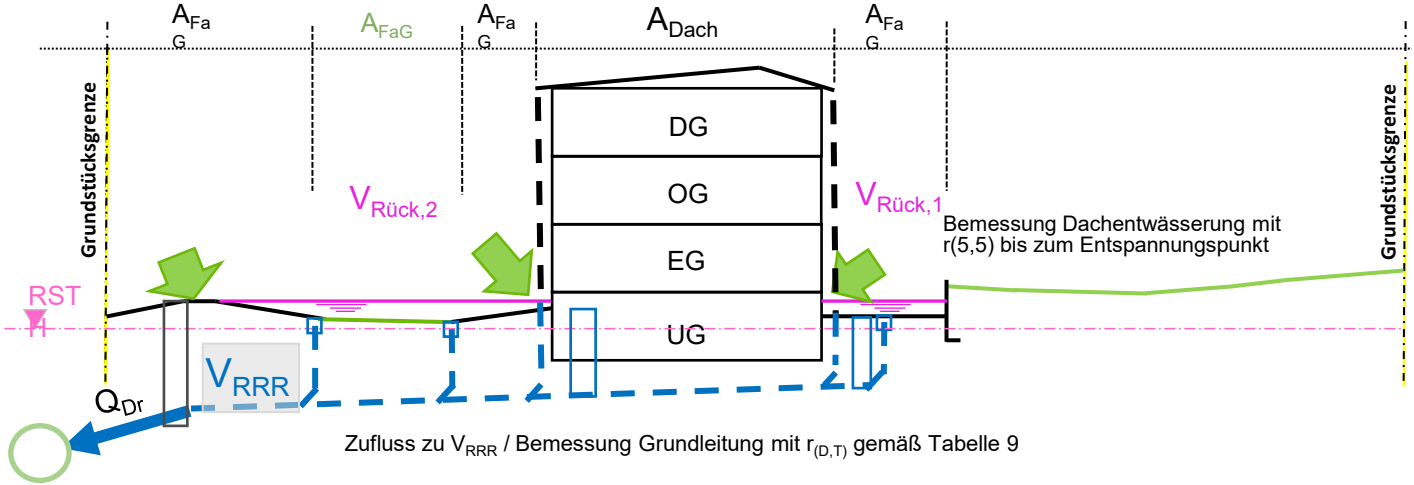


Überflutungsnachweis -„Stresstest“ nach DIN 1986-100

Rechnerischer Nachweis zur Überflutungsvorsorge

Zustand Starkregen:

Grundleitungen sind vollausgelastet - überschüssiges NW ($V_{Rück}$) sammelt sich an der Oberfläche!



$V_{Rück}$ = Zufluss (Starkregen) – Abfluss (Bemessung Grundleitung)

URBANER REGENABFLUSS UND KANALNETZ – VERHALTEN BEI ZUNEHMENDER NIEDERSCHLAGSINTENSITÄT

30-JÄHRLICHES REGENEREIGNIS

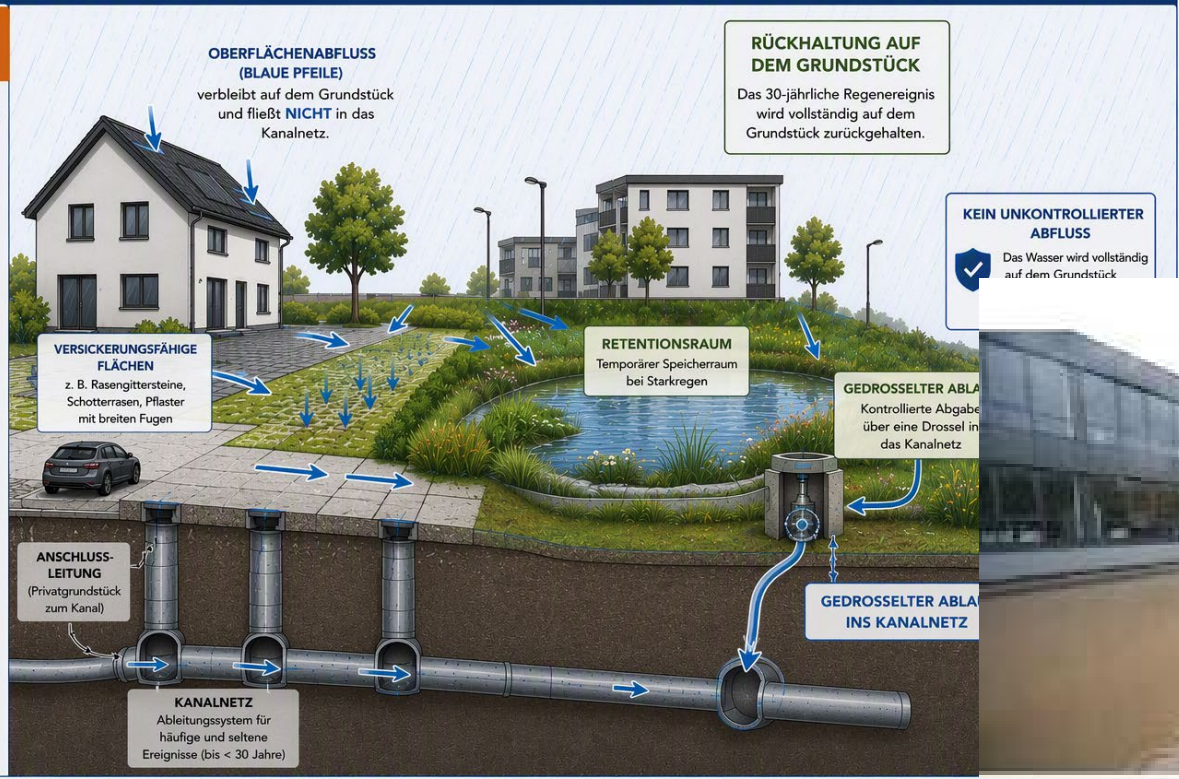
ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS

Nachweis, dass für ein 30-jährliches Regenereignis kein Überlauf und kein Rückstau im Kanalnetz auftreten.

ZIEL

Überflutungsschutz sowie Rückhaltung und kontrollierte Ableitung auf dem Grundstück.

- ✓ Rückhaltung auf dem Grundstück
- ✓ Kein Rückstau im Kanalnetz
- ✓ Kein Überlauf in Schächten
- ✓ Gedrosselte Ableitung ins Kanalnetz
- ✓ Kein unkontrollierter Abfluss





LEGENDE

→ Oberflächenabfluss (bleibt auf dem Grundstück)
→ Gedrosselter Ablauf (ins Kanalnetz)
Drosselbauwerk (kontrollierte Abgabe)
Schacht
Kanalrohr
Versickerungsfähige Flächen
Retentionsraum

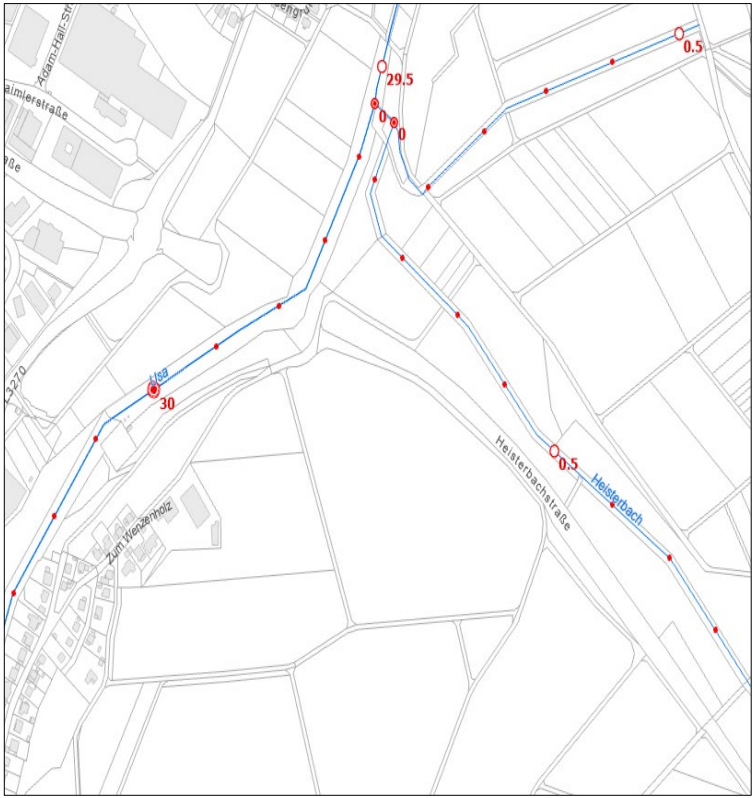
HINWEIS
Die Dimensionierung von Retentionsraum, Drosselbauwerk und Kanalanschluss erfolgt nach DWA-A 117 und kommunalen Vorgaben.

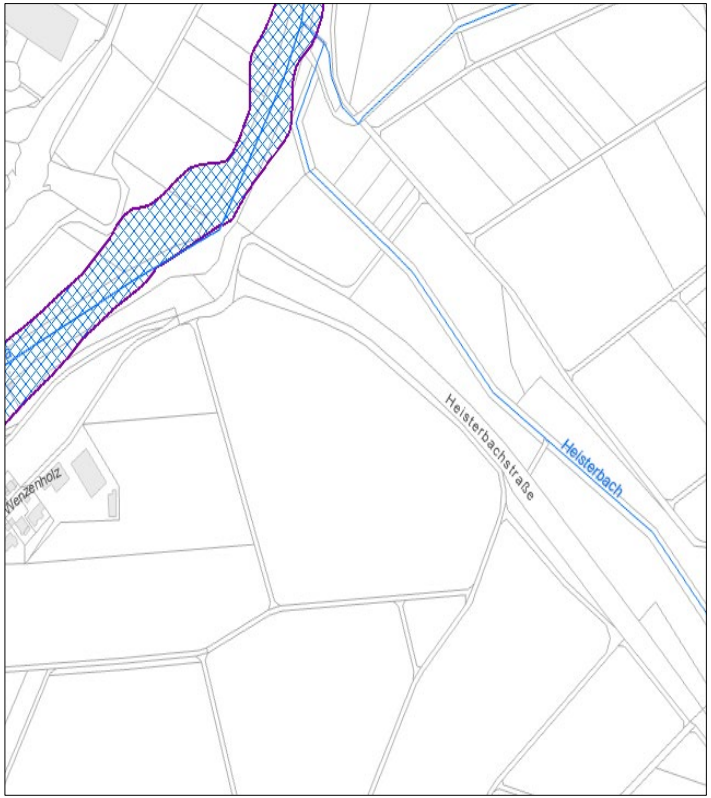
2.

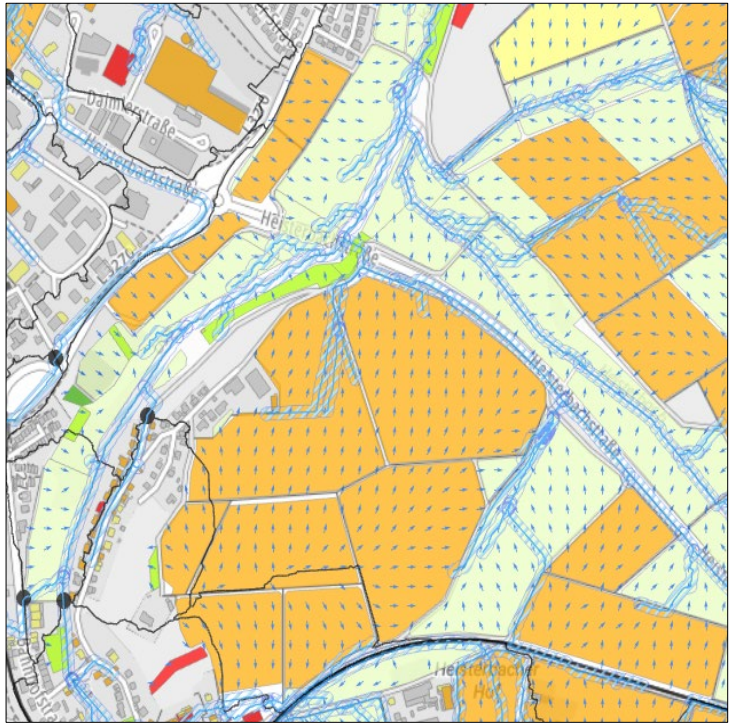
GEPLANTES ENTWÄSSERUNGS-KONZEPT

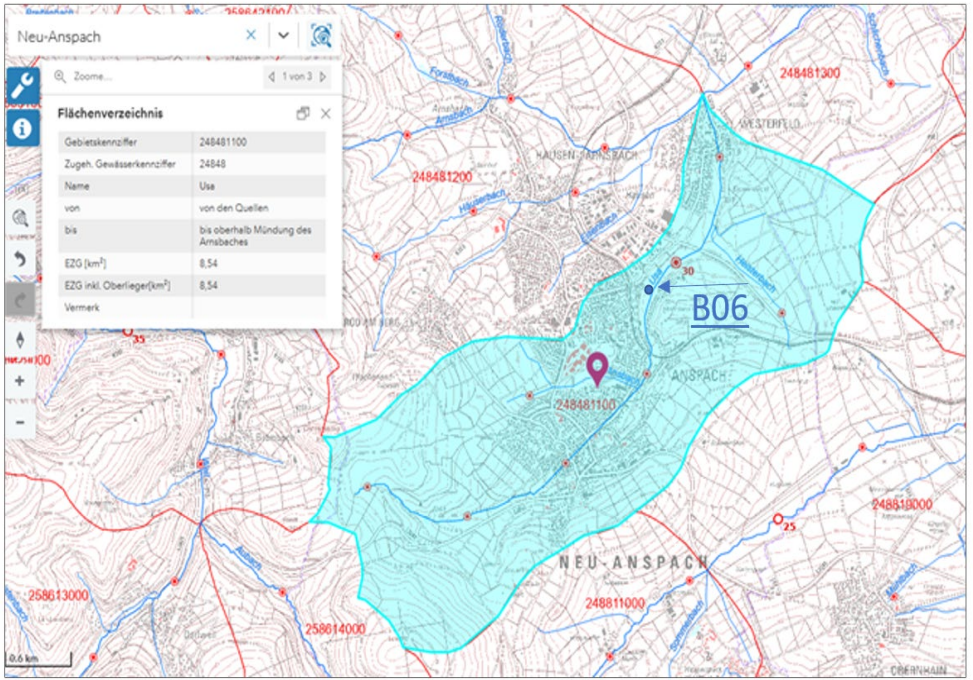

GEe1
ORZ 0,8
GEe2
ORZ 0,8
GEe3
ORZ 0,8
GE
ORZ 0,5
171
Wenzenholz


McDonald's
Adam Hall Group
KHAI Sushi & More
EDEKA Kauffmann
L3270
Heisterbach
Heisterbachstraße
Bahnhofstraße
Heisterbacher Hof


29.5
0.5
0
0
0.5
30
Heisterbachstraße
Heisterbach
Zum Wenzenholz


Heisterbachstraße
Heisterbach
Wenzenholz




Neu-Anspach
Zoome...
1 von 3
Flächenverzeichnis
Gebietskennziffer 248481100
Zugeh. Gewässerkennziffer 24848
Name Use
von von den Quellen
bis bis oberhalb Mündung des Arnsbaches
EZG [km²] 8,54
EZG inkl. Oberlieger[km²] 8,54
Vermerk
B06
248481300
248481200
248481100
248611000
258613000
258614000
NEU-ANSPACH
ANSPACH

BILANZ DER WASSERDATEN USA

Fläche Usa	**6,5 km²**
Urbane Fläche	151,4 ha -> 1,51 km² - > 23 %
Wenzenholz BA1	7 ha -> 0,07 km² -> 1 %
HQ 100	52 cbm/s
Abluß aus B06 – Stabelsteiner Weg – ca. 20 jährig	2,884 cbm/s -> ca. 5,6 %

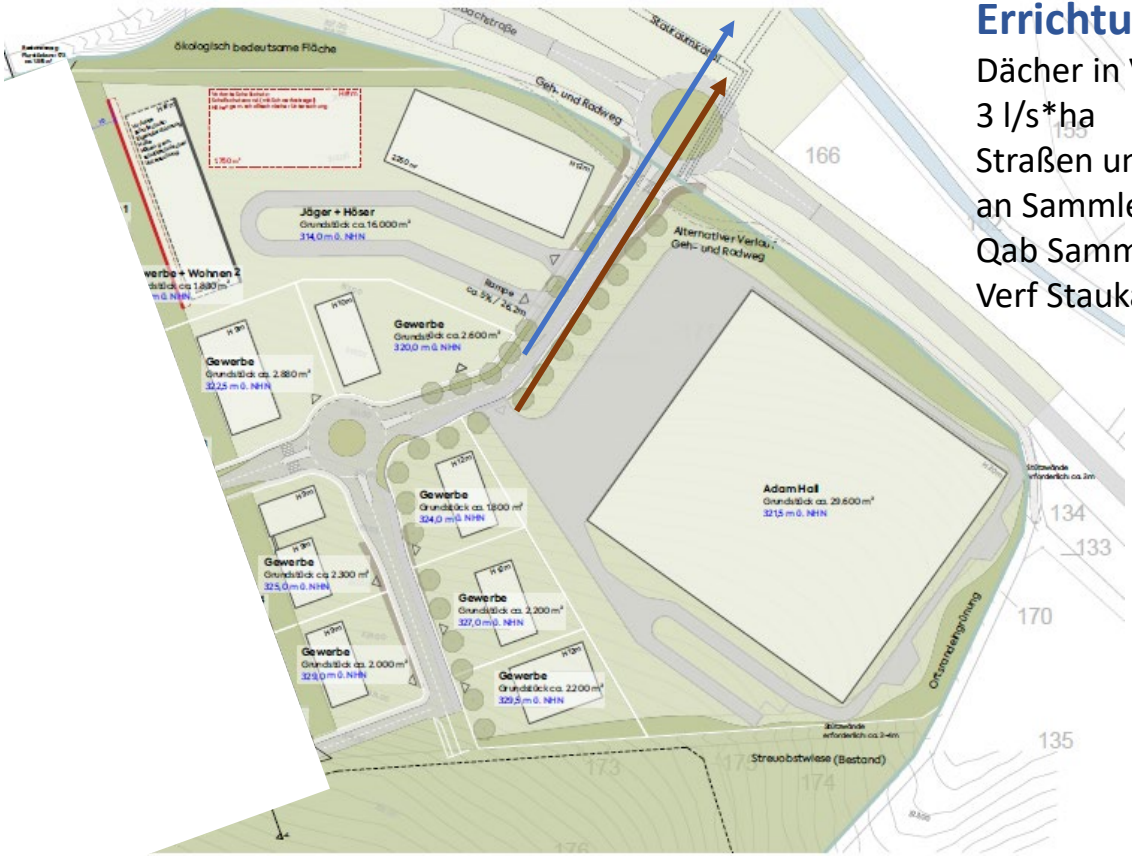
BERECHNUNG JETZIGER ABFLUSS

Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Zeile 155, Spalte 122 INDEX_RC : 155122
Ortsname : Neu-Anspach (HE)
Bemerkung :

Dauerstufe D	Niederschlagshöhen hN [mm] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	7,3	8,9	9,9	11,2	13,1	15,0	16,3	17,9	20,3
10 min	9,3	11,3	12,6	14,2	16,6	19,0	20,6	22,7	25,7
15 min	10,5	12,8	14,2	16,1	18,8	21,6	23,4	25,8	29,2
20 min	11,5	14,0	15,5	17,6	20,5	23,5	25,5	28,1	31,8

Q_r = 70.000 m² x 20,6 mm x 0,3 (DIN 1986-100; Tabelle 9; Ziffer 3 – steiles Gelände) = 432 cbm



Errichtung qualifiziertes Mischsystem

Dächer in Vorfluter mit Drosslung auf
3 l/s*ha
Straßen und Hofflächen inkl. Schmutzwasser
an Sammler Abwasserverband
Qab Sammler 15 l/s
Verf Staukanal 80 cbm

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT RÜCKHALTUNG DÄCHER

zurück zur Startseite

Bemessung von Rückhalteräumen im Näherungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

NAN003
Teilgebiet - Dachflächen
QDr = 2 l/s Au

Auftraggeber:

Rückhalteraum:

Eingabedaten:

$V_{RU} = (r_{D,n} - q_{Dr,RU}) * (D - D_{RÜB}) * f_Z * f_A * 0,06$ mit $q_{Dr,RU} = (Q_{Dr} + Q_{Dr,RÜB} - Q_{T,d,aM}) / A_u$

Einzugsgebietsfläche	A_E	m²	20.910
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,45
undurchlässige Fläche	A_u	m²	9.410
vorgelagertes Volumen RÜB Hilfsgrafik	$V_{RÜB}$	m³	
vorgegebener Drosselabfluss RÜB	$Q_{Dr,RÜB}$	l/s	
Trockenwetterabfluss	$Q_{T,d,aM}$	l/s	
Drosselabfluss	Q_{Dr}	l/s	3,0
Drosselabflussspende bezogen auf A_u	$q_{Dr,RU}$	l/(s*ha)	3,2
gewählte Länge der Sohlfläche (Rechteckbecken)	L_s	m	
gewählte Breite der Sohlfläche (Rechteckbecken)	b_s	m	
gewählte max. Einstauhöhe (Rechteckbecken)	z	m	
gewählte Böschungsneigung (Rechteckbecken)	1:m	-	
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	0,5
Zuschlagsfaktor	f_Z	-	1,10
Fließzeit zur Berechnung des Abminderungsfaktors	t_f	min	1
Abminderungsfaktor	f_A	-	1,000

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregen	D	min	540
maßgebende Regenspende	$r_{D,n}$	l/(s*ha)	10,6
erforderliches spez. Speichervolumen	$V_{erf,a,u}$	**m³/ha**	**264**
erforderliches Speichervolumen	V_{erf}	**m³**	**249**
vorhandenes Speichervolumen	V	**m³**	
Beckenlänge an Böschungsoberkante	L_o	m	
Beckenbreite an Böschungsoberkante	b_o	m	
Entleerungszeit	t_E	h	

Bemerkungen:

Bemessungsprogramm ATV-A138.XLS Version 7.4.1 © 2018 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
Engelbosteler Damm 22, 30167 Hannover, Tel.: 0511-97193-0, Fax: 0511-97193-77, www.ihwh.de
Lizenznummer: ATV-1132-1062

Seite 1

Bemessung von Rückhalteräumen im Näherungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

örtliche Regendaten:

D [min]	$r_{D,n}$ [l/(s*ha)]
5	296,7
10	188,3
15	142,2
20	116,7
30	87,2
45	65,2
60	52,8
90	39,3
120	31,9
180	23,7
240	19,2
360	14,3
540	10,6
720	8,5
1080	6,3
1440	5,1
2880	3,1
4320	2,3

Fülldauer RÜB:

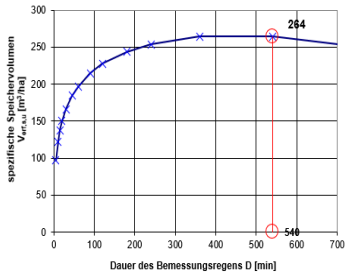
$D_{RÜB}$ [min]
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0

Berechnung:

$V_{erf,a,u}$ [m³/ha]
97
122
138
150
166
184
196
215
227
244
254
264
264
252
222
182
0
0

maßgebliche Dauerstufen D

Rückhalteraum



Bemessungsprogramm ATV-A138.XLS Version 7.4.1 © 2018 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
Engelbosteler Damm 22, 30167 Hannover, Tel.: 0511-97193-0, Fax: 0511-97193-77, www.ihwh.de
Lizenznummer: ATV-1132-1062

Seite 2

ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS

zurück zur Startseite

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100
Nachweis mit Gleichung 20

Projekt:

Auftraggeber:

Eingabe:

$$V_{Rück} = [r_{(D,30)} * (A_{ges}) - (r_{(D,2)} * A_{Dach} * C_{s,Dach} + r_{(D,2)} * A_{FaG} * C_{s,FaG})] * D * 60 * 10^{-7}$$

gesamte befestigte Fläche des Grundstücks	A_{ges}	m^2	61.815
gesamte Gebäudedachfläche	A_{Dach}	m^2	20.909
Abflussbeiwert der Dachflächen	$C_{s,Dach}$	-	0,45
gesamte befestigte Fläche außerhalb von Gebäuden	A_{FaG}	m^2	40.906
Abflussbeiwert der Flächen außerhalb von Gebäuder	$C_{s,FaG}$	-	0,73
maßgebende Regendauer außerhalb von Gebäuden	D	min	10
maßgebende Regenspende für D und T = 2 Jahre	$r_{(D,2)}$	l/(s*ha)	188,3
maßgebende Regenspende für D und T = 30 Jahre	$r_{(D,30)}$	l/(s*ha)	343,3

Ergebnisse:

zurückzuhaltende Regenwassermenge	**$V_{Rück}$**	**m^3**	**829,6**
Abschätzung der Einstauhöhe auf ebener Fläch	**h**	**m**	**0,02**

Bemerkungen:

Berechnungsprogramm GRUNDSTÜCK.XLS 1.3.3 © 2017 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH

3.

ZUSAMMENFASSUNG

IST Abfluss aus jetziger Struktur 30 jährig	432 cbm
Staukanal	80 cbm
Rückhaltung Dächer	250 cbm
Überflutungsnachweis	830 cbm
Summe	1.160 cbm
Also	726 cbm mehr Rückhaltung Regenwasser

Somit ist festzustellen, dass sich durch die Erschließung das Abflussverhalten der nunmehr versiegelten Fläche nicht negativ auf den Vorfluter und auf die unterliegende Bebauung in Bezug auf das 30-jährige Ereignis auswirkt.



HANDEL UND WOHNEN | PRAXEN

inklusive integriertes Parkhaus

Vorabzug

15.09.2026 | 1716

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH



Vorabzug

Vogelperspektive Walter-Lübcke-Platz

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH

1:0,84
15.09.2026 | 1716



Vorabzug

Vogelperspektive Adolf-Reichwein-Straße

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH

1:0,79
15.09.2026 | 1716



Vorabzug

Perspektive Adolf-Reichwein-Straße - Walter-Lübcke-Platz

GRAFRARG
ARCHITEKTUR GMBH

15.09.2026 | 1716

Neubau REWE-Markt in Neu-Anspach



Perspektive Adolf-Reichwein-Straße

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH

1:0,74
15.09.2026 | 1716

Neubau REWE-Markt in Neu-Anspach

REWE GROUP



Perspektive Parkhaus

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH

1:0,74
15.09.2026 | 1716

Neubau REWE-Markt in Neu-Anspach



Perspektive Gustav-Heinemann-Straße

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH

1:0,74
15.09.2026 | 1716



Perspektive Walter-Lübcke-Platz

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH

1:0,74
15.09.2026 | 1716



Ansicht West | Adolf-Reichwein-Straße



Vorabzug

Ansicht Ost | Bürgerhaus

Ansichten

Neu-Anspach

Aufwertung & Neugestaltung der Neuen Mitte





Vorstellung Gestaltungsansätze
15. September 2026

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Agenda

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

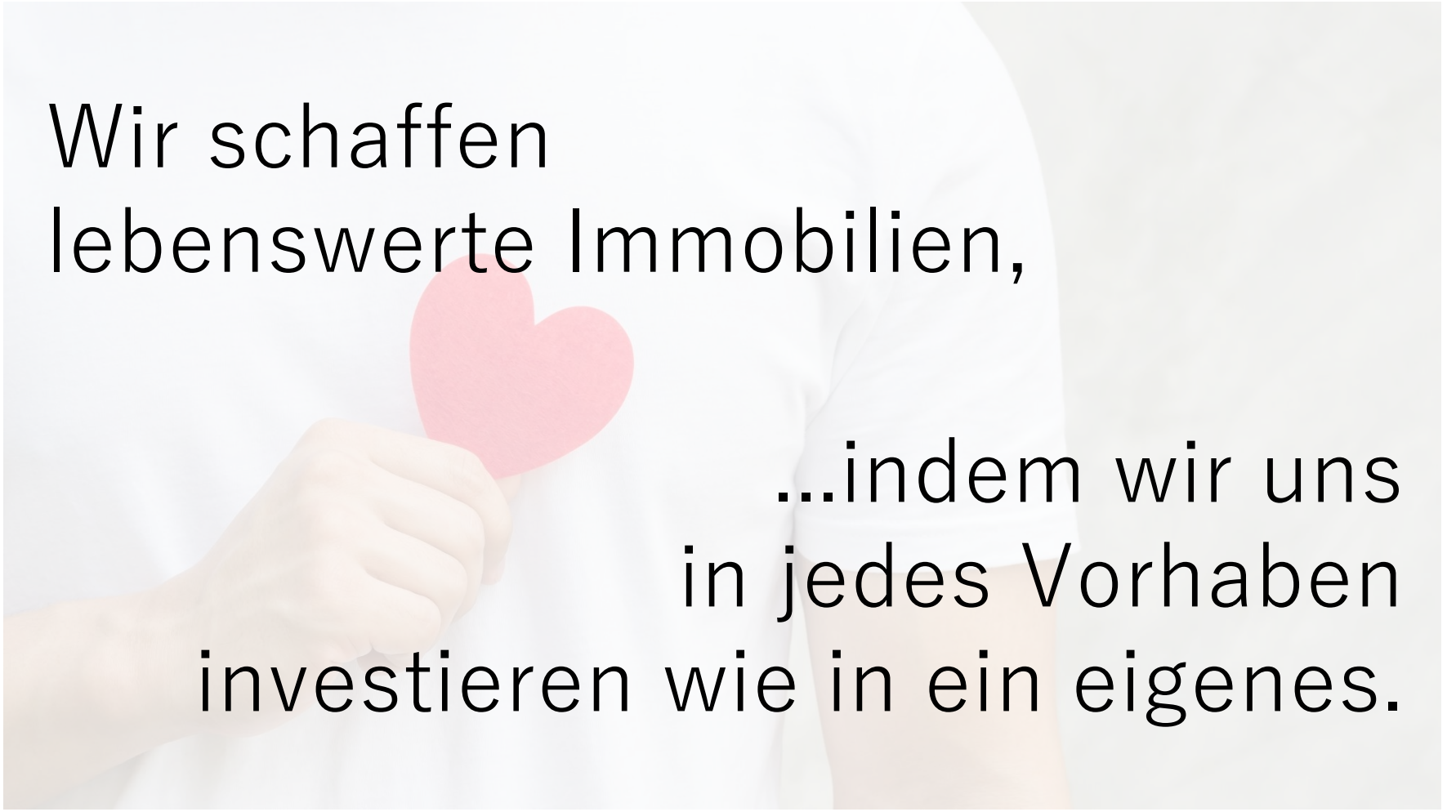
Unternehmen	Identität & Antrieb
Referenzen	Projekte & Quartiere
Quartiersentwicklung	Ambition & Illusion
Neue Mitte	Gestaltungsansätze
Austausch	

Unternehmen

Identität & Antrieb

Unternehmen | Vision

depant
Bauträger GmbH & Co. KG



Wir schaffen
lebenswerte Immobilien,

...indem wir uns
in jedes Vorhaben
investieren wie in ein eigenes.

Unternehmen I Zahlen, Daten, Fakten

depant
Bauträger GmbH & Co. KG



56 Jahre



18 Mitarbeiter
(36 inkl. Hausverwaltung)



> 3.200 Immobilien



> 1,08 Mrd. € Projektvolumen

Unternehmen I Was wir bauen

depant
Bauträger GmbH & Co. KG



Wir haben eine eigene Kleinstadt mit Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für über 20.000 Menschen erstellt.

Unternehmen | Was wir bauen

depant
Bauträger GmbH & Co. KG



Kirchen



Einzelhandel



Einfamilien-
häuser



Quartiere



Mehrfamilien-
häuser



Sozial-
Immobilien



Bürogebäude

Unternehmen | Service

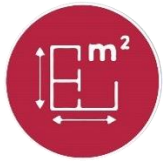
depant
Bauträger GmbH & Co. KG

schlüsselfertige Erstellung



Beratung & Verkauf





Bauland- & Projekt-entwicklung

Verwaltung





Vermietung

Referenzen | Projekte

depant
Bauträger GmbH & Co. KG









depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Referenzen

Projekte & Quartiere

Referenzen
Quartiere

depant
Bauträger GmbH & Co. KG



Referenzen
Quartiere

depant
Bauträger GmbH & Co. KG







Referenzen
Quartiere

depant
Bauträger GmbH & Co. KG



Referenzen
Quartiere

depant
Bauträger GmbH & Co. KG







Referenzen
Quartiere

depant
Bauträger GmbH & Co. KG









Referenzen

Quartiere I Hadamar

depant
Bauträger GmbH & Co. KG



Referenzen

Quartiere I Giessen

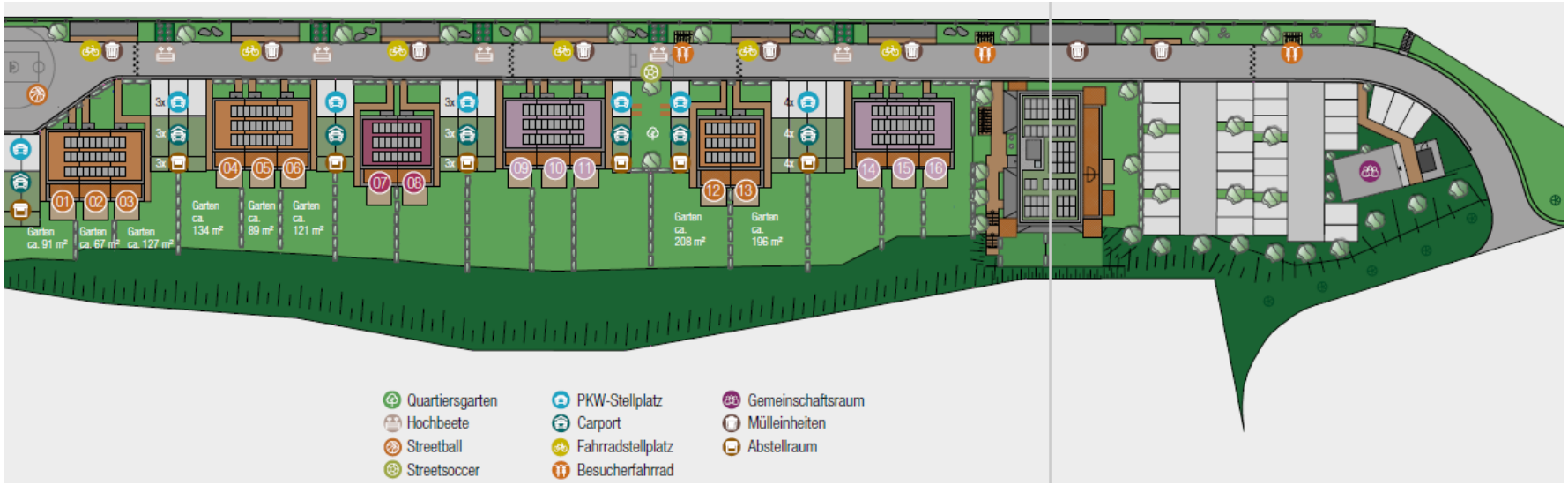
depant
Bauträger GmbH & Co. KG



Referenzen

Quartiere I Ranstadt

depant
Bauträger GmbH & Co. KG



depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Quartiersentwicklung
Ambition & Illusion

Quartiersentwicklung
Ambition & Illusion

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Ziele & Einschätzungen

- Gastronomie
- Ärzte
- Einzelhandel food
- Einzelhandel non-food
- altersgerechtes Wohnen
- Begegnungsflächen

Quartiersentwicklung
Ambition & Illusion

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Ziele & Einschätzungen

- Gastronomie: Wettbewerb / Wirtschaftlichkeit
- Ärzte: funktioniert / Verbindlichkeit
- Einzelhandel food: funktioniert
- Einzelhandel non-food: Wettbewerb / Wirtschaftlichkeit
- altersgerechtes Wohnen: funktioniert
- Begegnungsflächen: funktioniert / Wirtschaftlichkeit

Quartiersentwicklung
Ambition & Illusion

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Ziele & Einschätzungen

- Gastronomie: Wettbewerb / Wirtschaftlichkeit
- Ärzte: funktioniert / Verbindlichkeit
- Einzelhandel food: funktioniert
- Einzelhandel non-food: Wettbewerb / Wirtschaftlichkeit
- altersgerechtes Wohnen: funktioniert
- Begegnungsflächen: funktioniert / Wirtschaftlichkeit

Fazit:

Projekte scheitern an zu hoch festgesetzen Anforderungsprofilen abseits wohnlicher Nutzungen.

Quartiersentwicklung
Ambition & Illusion

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Konzeptansatz Quartiersentwicklung:
Schrittweise Konzeptplanung

1. Aufwertung & Verbesserung des Status Quo
- Erhaltung und Aufwertung von Anlaufstellen für den tägl. Bedarf
- Erhöhung der örtlichen Quartiersbewohner
- Steigerung der Umgebungs-Attraktivität

2. Ergänzung belebender Anzugspunkte durch Synergien
- Ansiedlung Ärzte, öffentl. Stellen etc.
- Schaffung von eigenen Zusatzangeboten

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Neue Mitte

Gestaltungsansätze

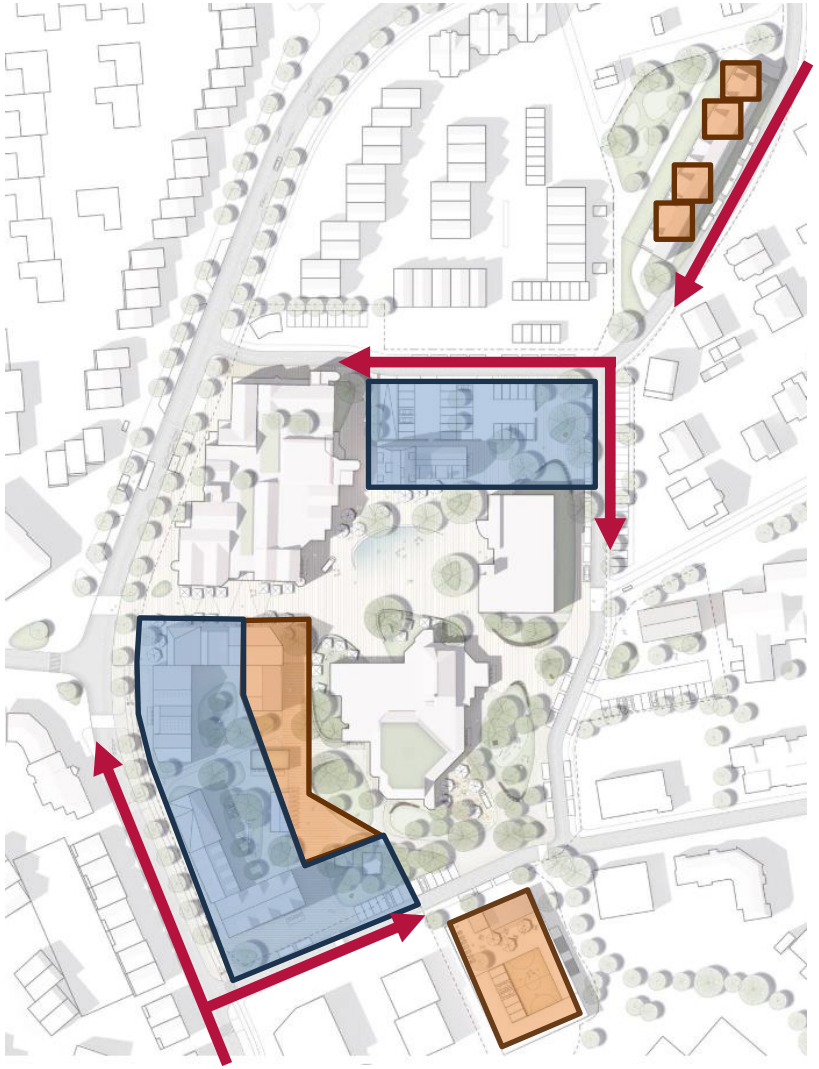
Neue Mitte
Gestaltungsansätze

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Städtebauliche Einschätzung

Identitätsstiftend / charakterbildend

unterstützend

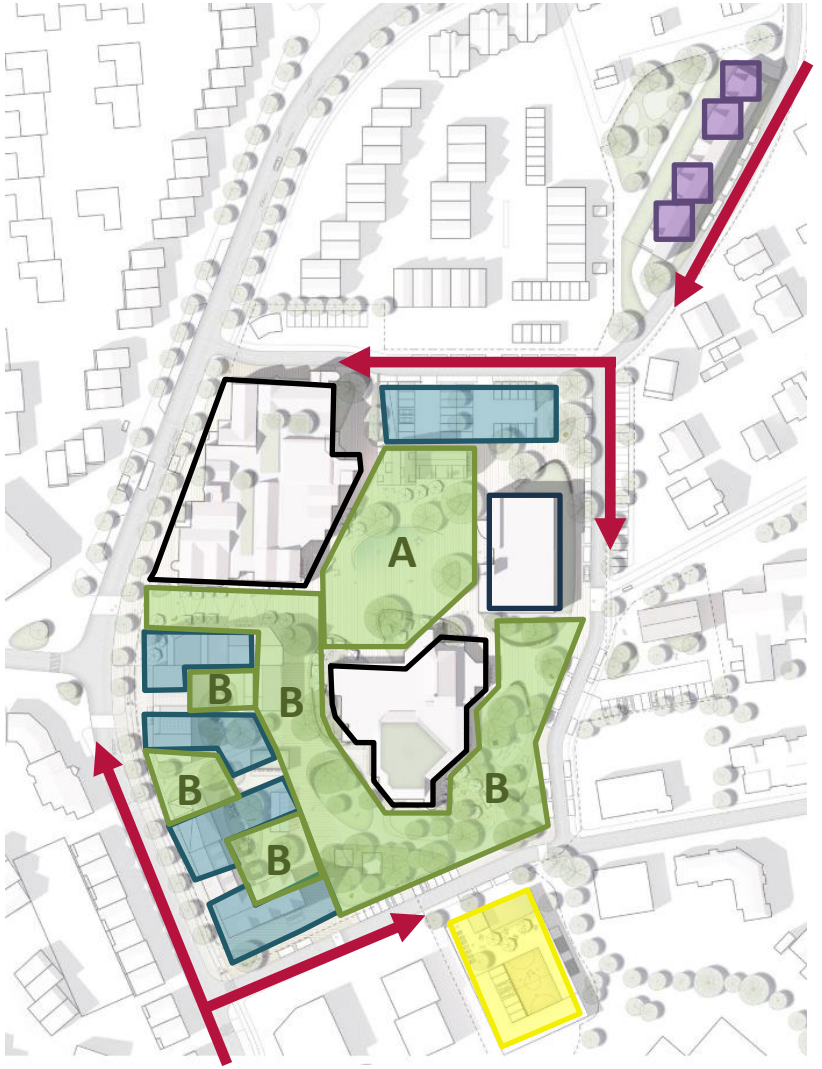


Neue Mitte
Gestaltungsansätze

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Empfohlene Nutzungsstruktur

- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Wohngebäude
- Begegnungsflächen
- Funktionsgebäude (Parken, etc.)



Zeit zum Austausch

depant
Bauträger GmbH & Co. KG

Wir lösen Ihre Immobilien-Anliegen.

Wir ...

- entwickeln
- erstellen
- verkaufen
- vermitteln
- vermieten
- bewerten
- verwalten

... Immobilien zur Eigennutzung und Kapitalanlage seit 1970.



Stadt Neu-Anspach . GAOE mbH . HRW GmbH

Städtebauliches Konzept und Bauleitplanung Wenzenholz . Projektstand

Präsentation im Bauausschuss . 2026-09-15

. HRW Neu-Anspach GmbH

Stadt.
Quartier

Agenda

1 Überblick

2 Gewerbe

3 Wohnen

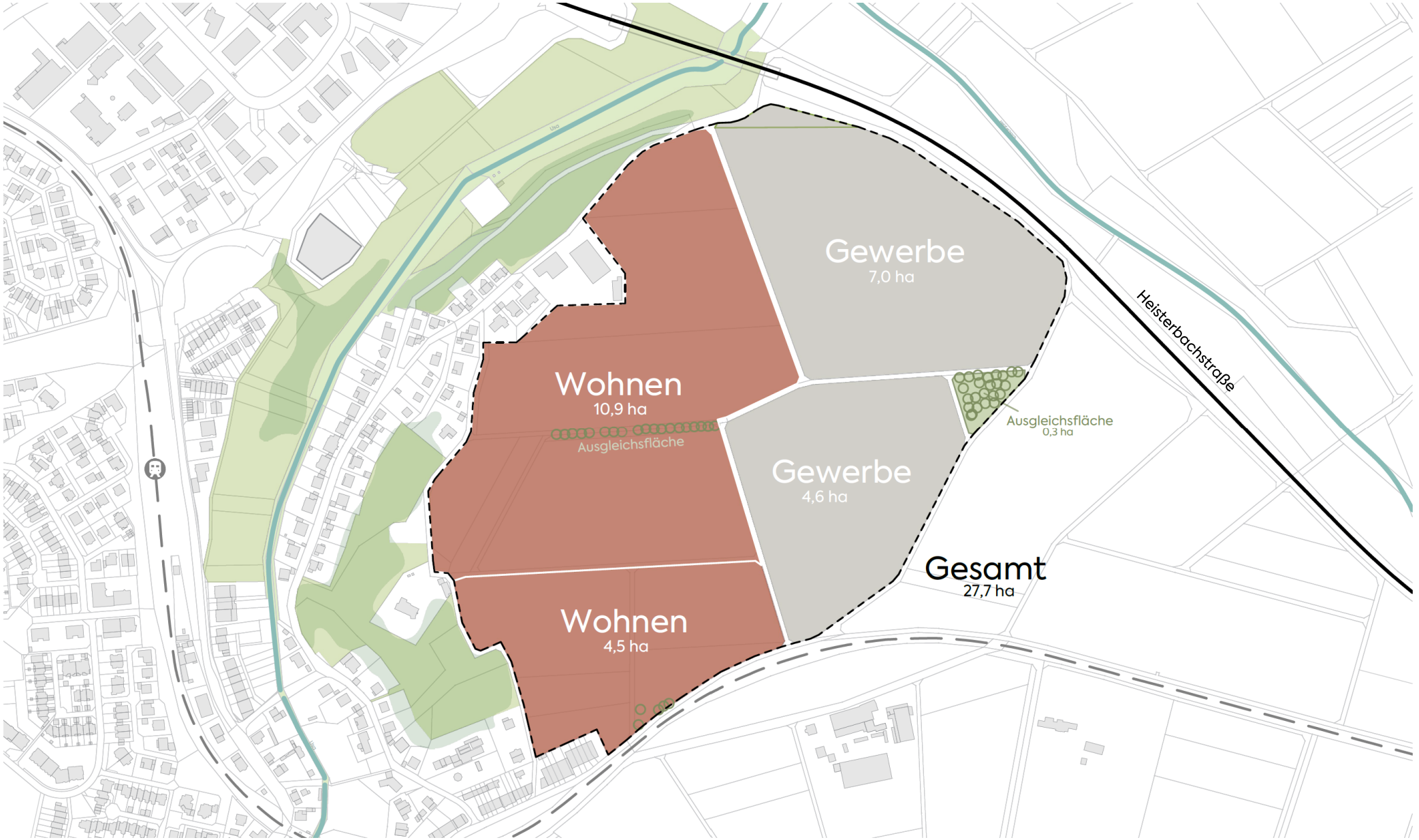
1 Überblick

Plangebiet . Nutzungen



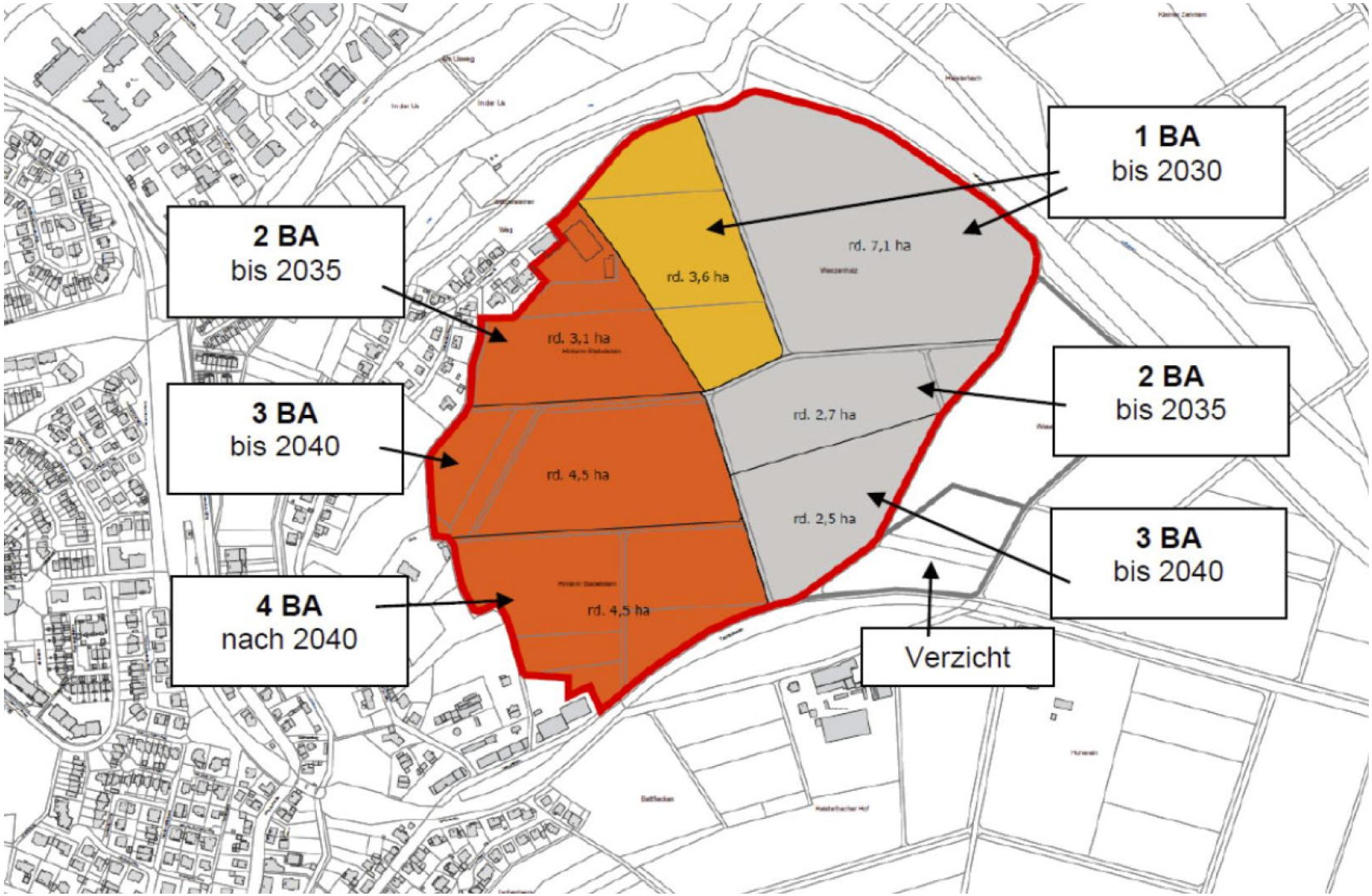
1 Überblick

Plangebiet . Eigentümer



1 Überblick

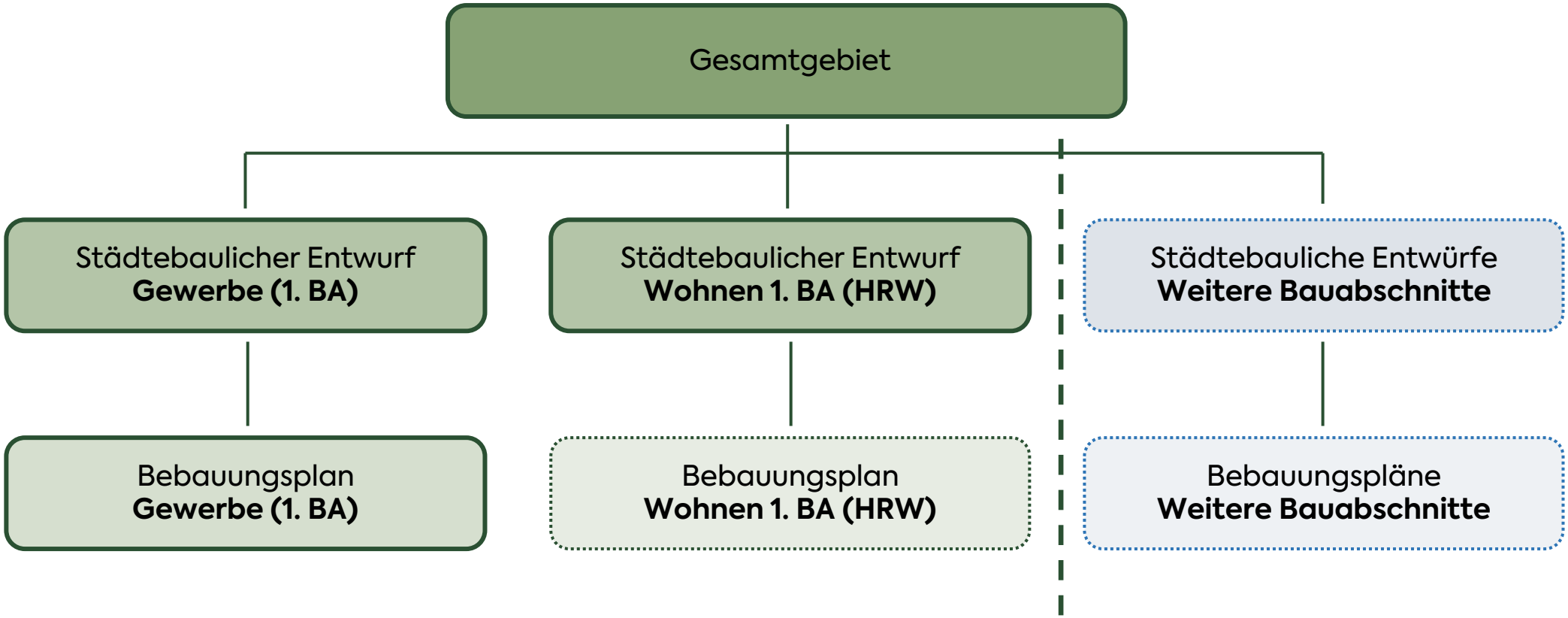
Plangebiet . Zeitliche Dimension



Quelle: Stadt Neu-Anspach, Ergänzung des Zielabweichungsantrags 2023

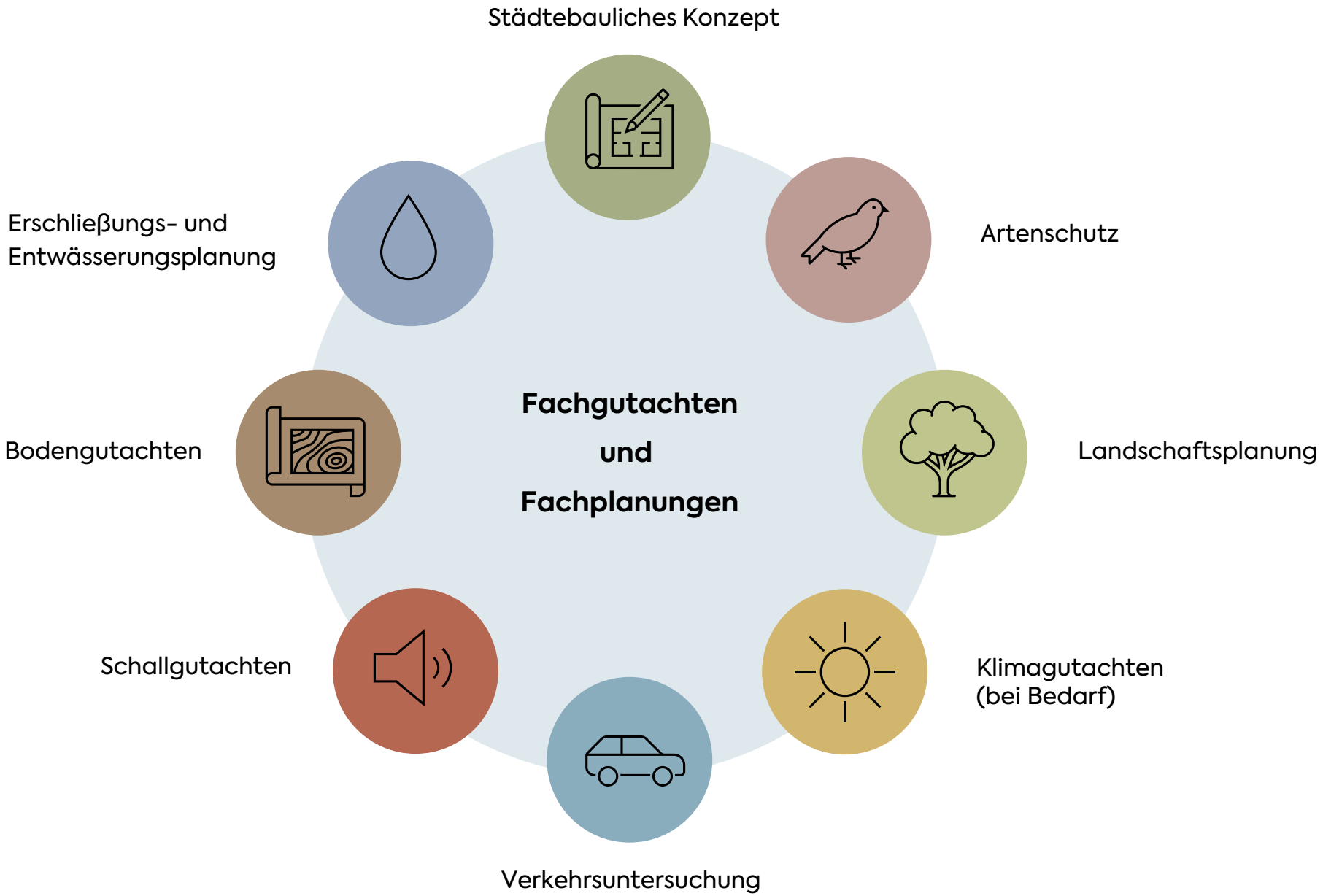
1 Überblick

Projektstand



1 Überblick

Fachgutachten und -planungen



Agenda

2 **Gewerbe**

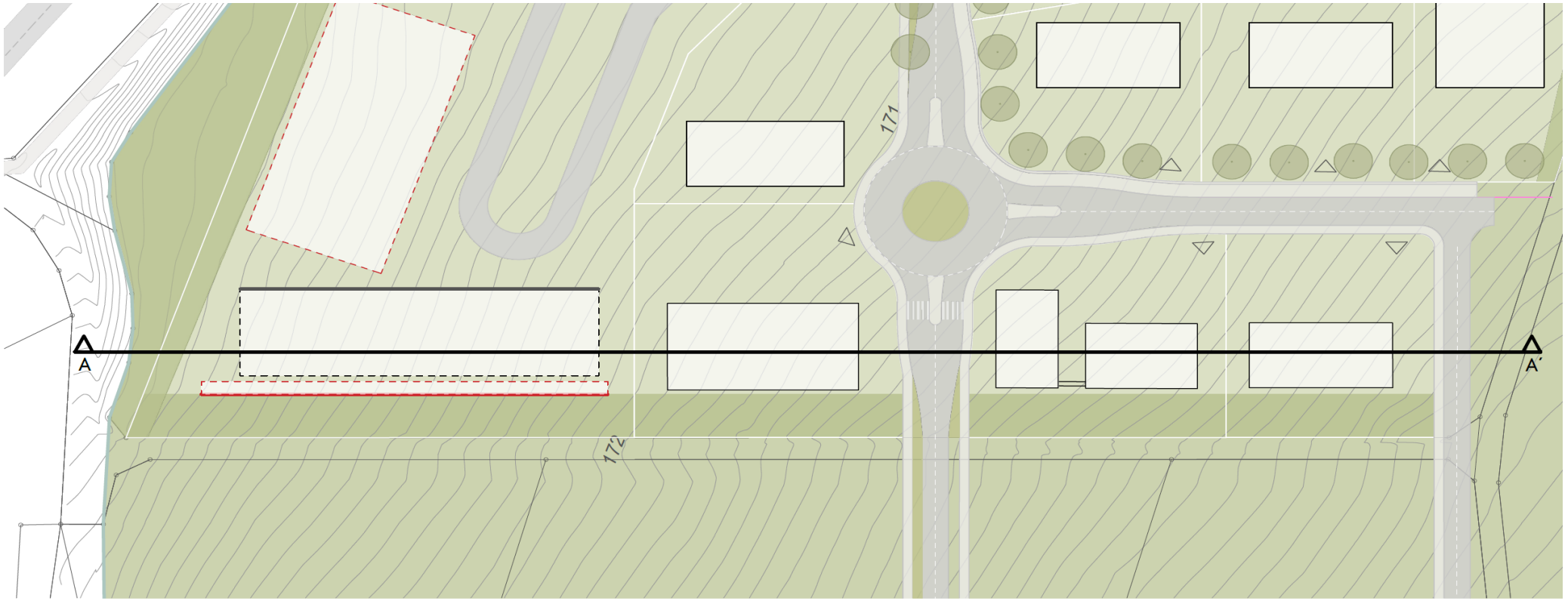
2 Gewerbe

Städtebauliches Konzept . Lageplan

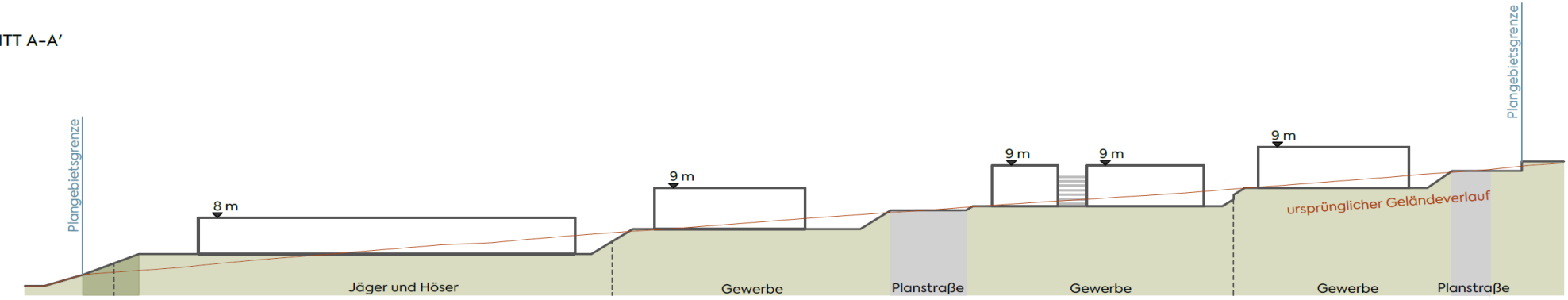


2 Gewerbe

Städtebauliches Konzept . Schnitt



SCHNITT A-A'



2 Gewerbe

Bebauungsplan Vorentwurf



Art der baulichen Nutzung;
Gliederung des Gewerbegebiets

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

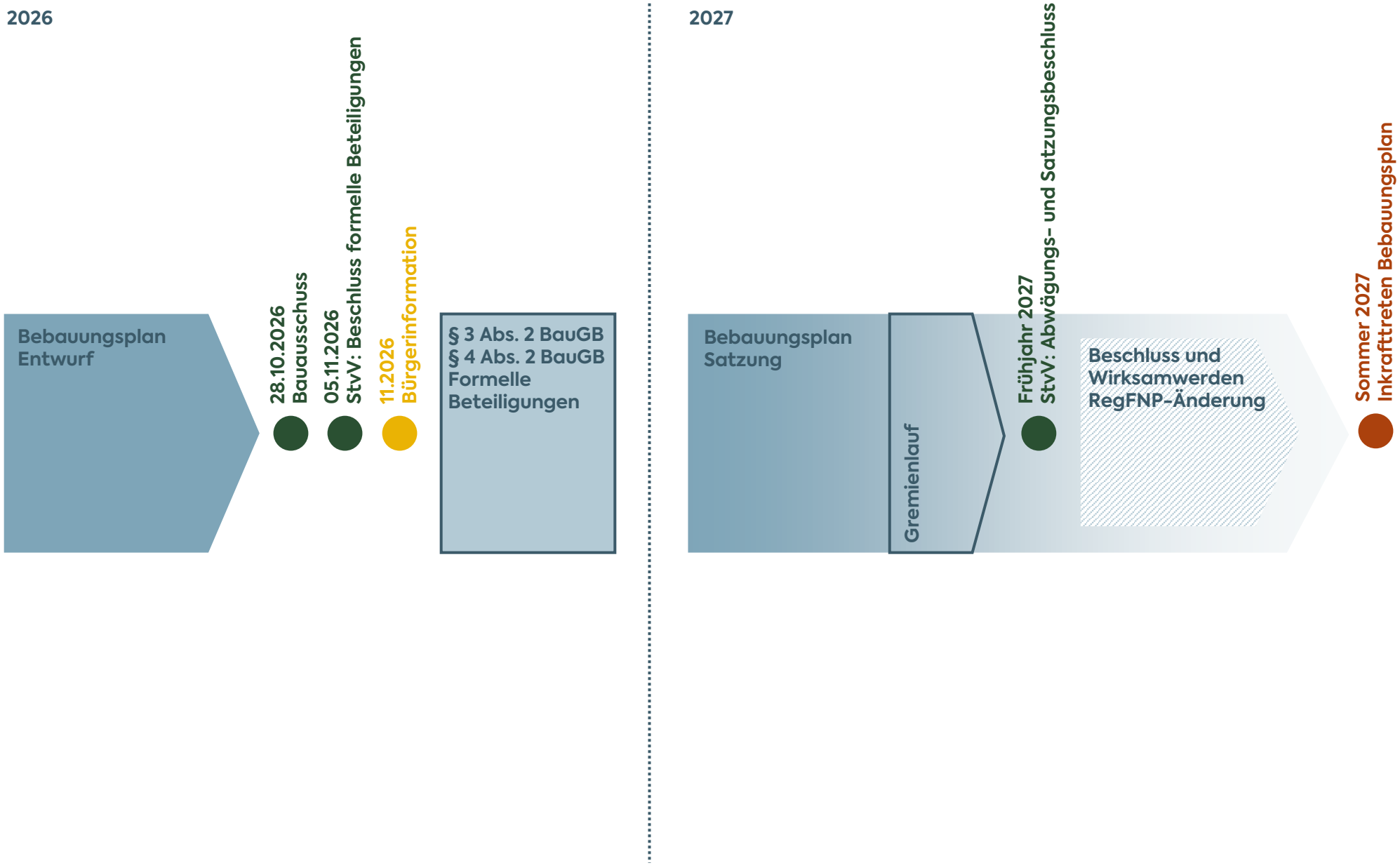
Verkehr / äußere und innere Erschließung

Leitungsgebundene Infrastruktur

Freiflächen

2 Gewerbe

Geplanter Verfahrensablauf

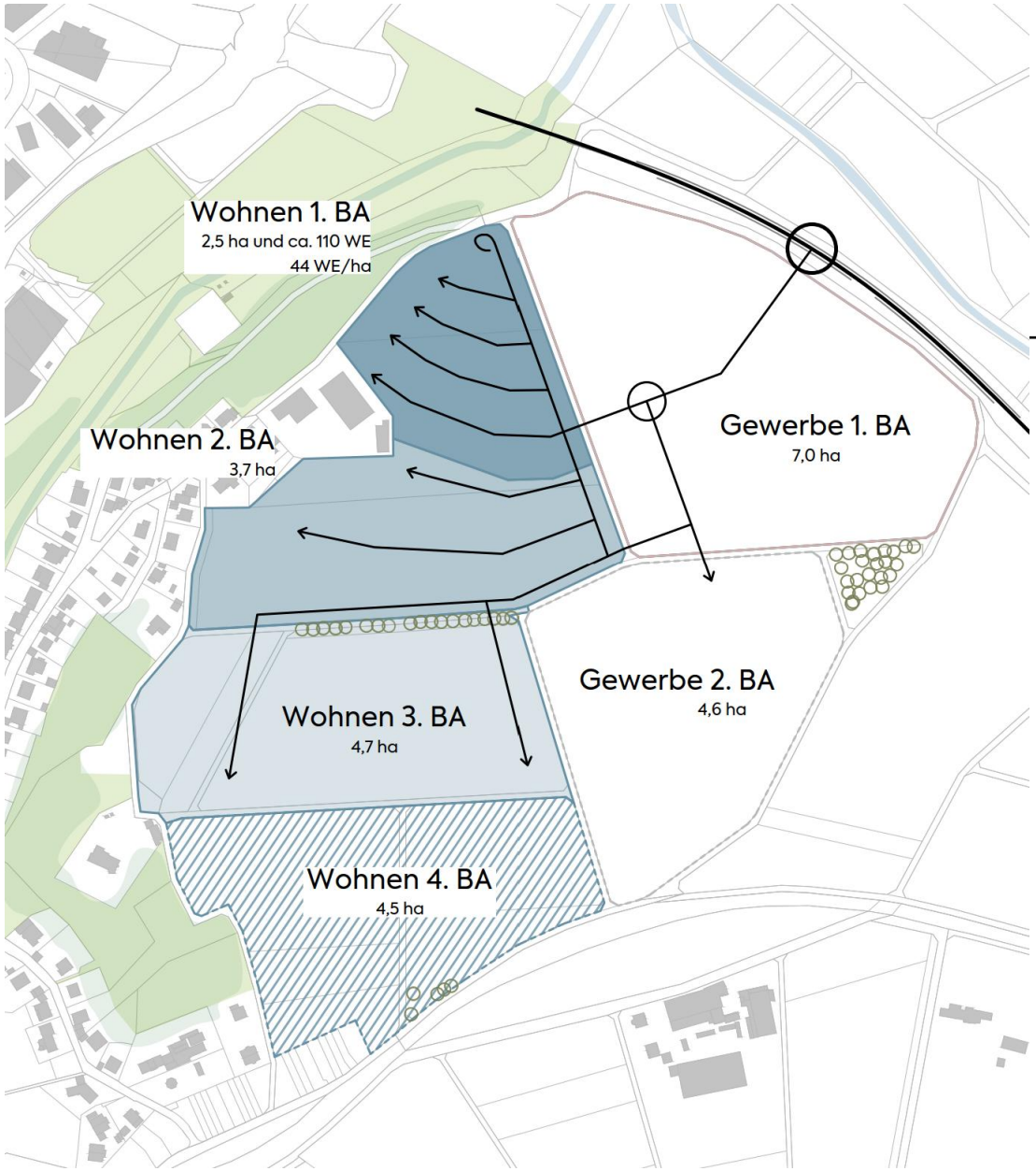


Agenda

3 **Wohnen**

3 Wohnen

Übersicht . Gebietsentwicklung in Bauabschnitten



Entwicklung des Wohnens in Bauabschnitten

Zielwerte Dichte aus Regionalplan: 35 – 45 WE / ha

1. BA (Planstand)	111 WE
2. BA (Prognose)	130 – 167 WE
3. BA (Prognose)	165 – 212 WE
Summe HRW	406 – 490 WE
4. BA (Prognose)	158 – 203 WE

Planung in mehreren Stufen bzw. Bauabschnitten, sowohl für Wohnen wie auch Gewerbe

Bedarfsorientierte, langfristige Entwicklung

Aktuelle Konzepte für jeden Bauabschnitt

Bauabschnitte werden aufeinander abgestimmt und sind in sich funktionsfähig

Einzelentscheidungen der städtischen Gremien zu jedem einzelnen Bauabschnitt

3 Wohnen

Städtebaulicher Entwurf . Lageplan . 1. BA



Konzept Fa. Wengerter Projektbau / Frühjahr 2026

Hangparallele Erschließung der Wohngebäude
> Minimierung der Erdbewegungen

Geschosswohnen als Auftakt am östlichen Gebietsrand

Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser in der Fläche

Übergang Gewerbe zu Wohnen:
breiter Grünstreifen, bestehender Fuß- und Radweg,
schmaler Grünstreifen mit großen Laubbäumen,
Garagen mit Satteldach oder mit PV-Anlagen

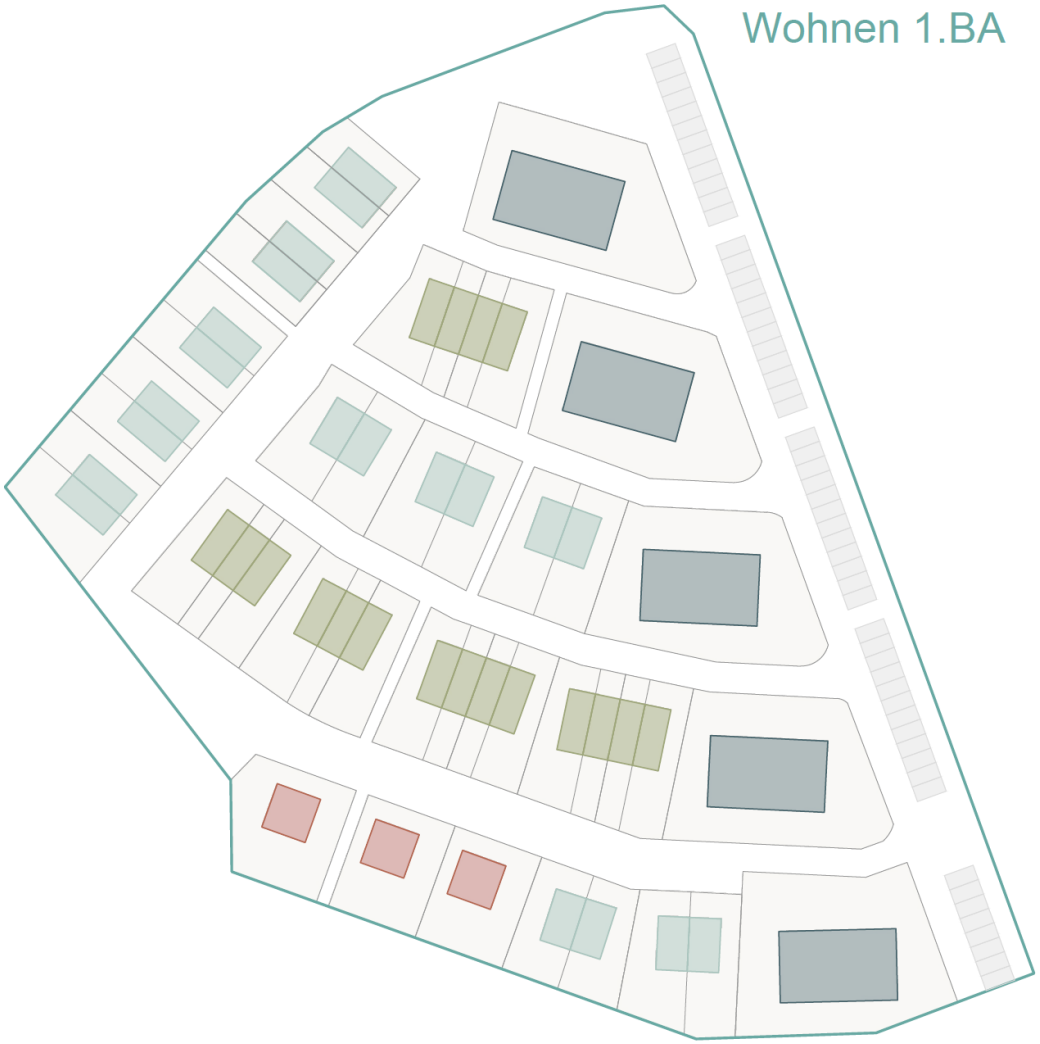
Stellplätze entlang der Haupterschließung und auf den eigenen Grundstücken

Im Westen und Norden:
6 m Abstand zur bestehenden Bebauung

Regenrückhaltebecken am nördlichen Gebietsrand

3 Wohnen

Städtebaulicher Entwurf . Typologien / Wohnungsmix



Angebot unterschiedlicher Wohnformen

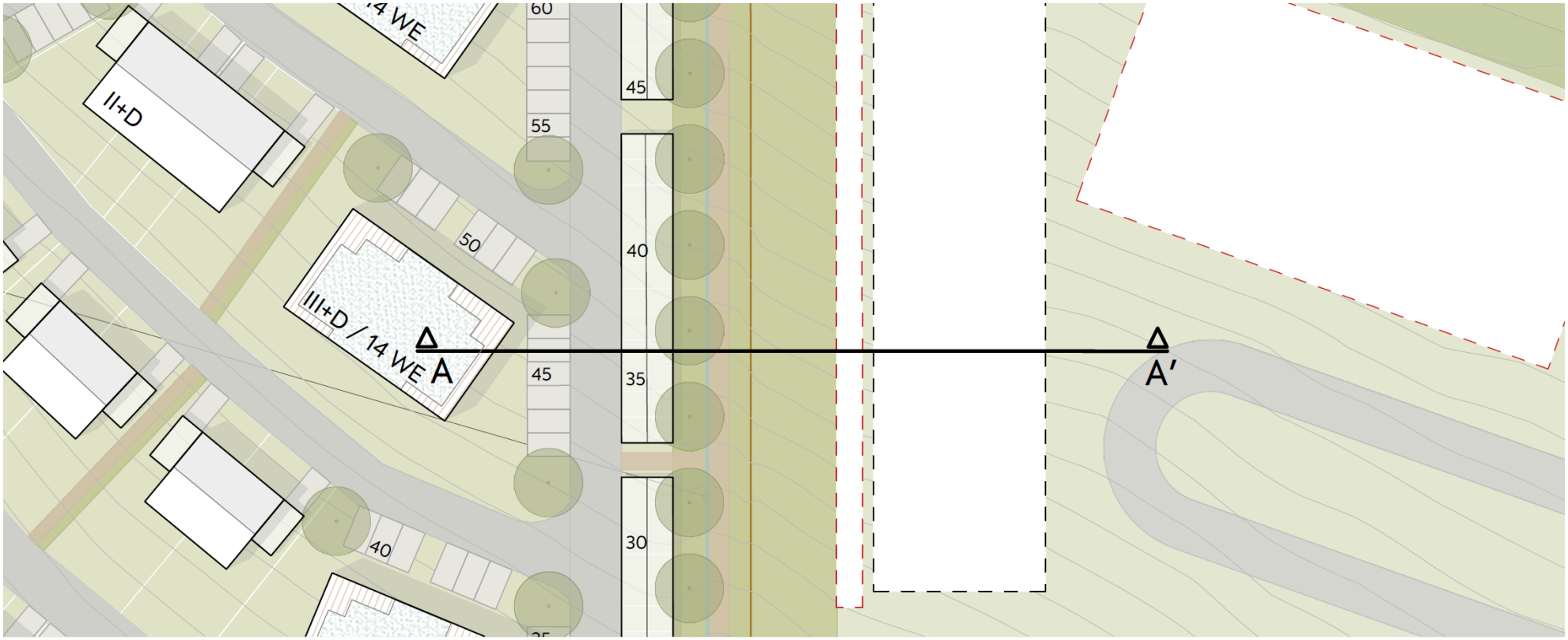
Wohnungsmix aktueller Planstand:

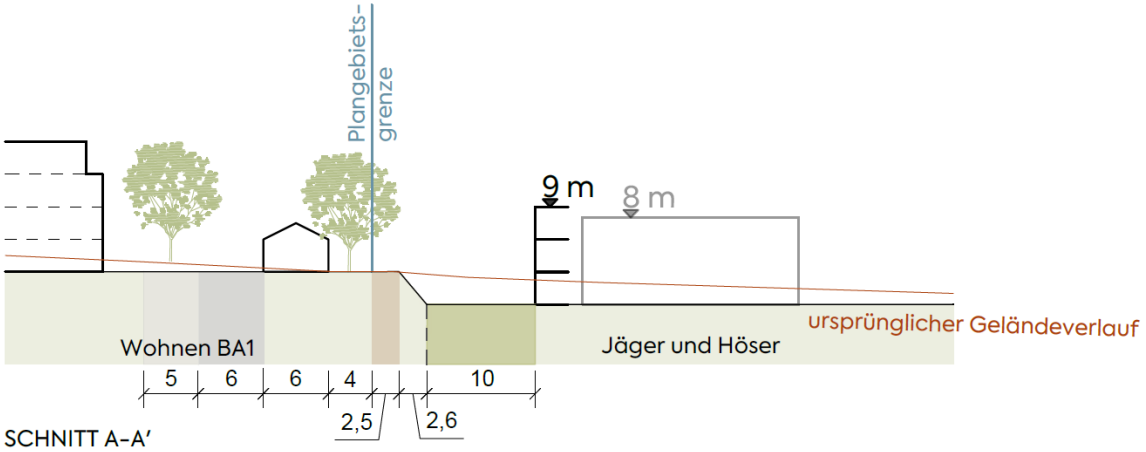
Geschosswohnen	70 WE
Reihenhäuser	18 WE
Doppelhäuser	20 WE
Einfamilienhäuser	3 WE



3 Wohnen

Städtebaulicher Entwurf . Schnitt . Übergang Gewerbe und Wohnen



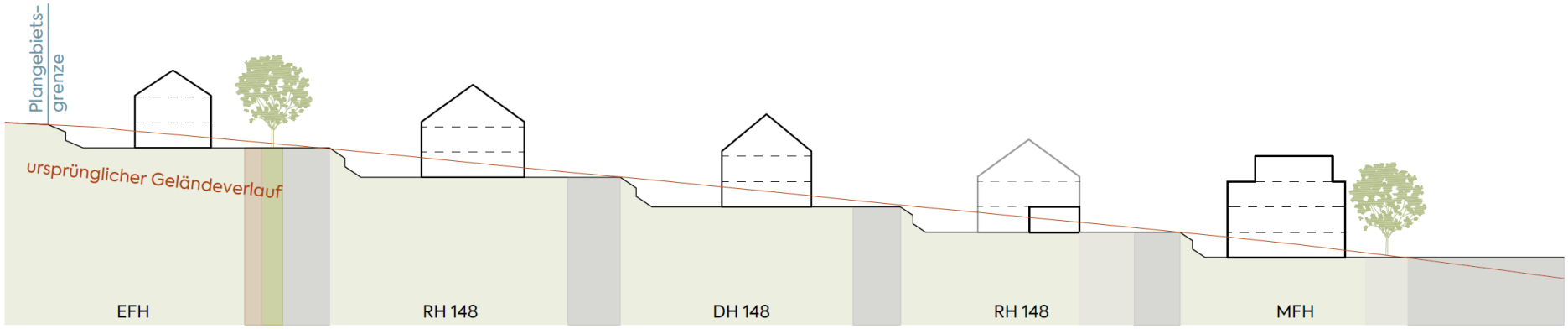


SCHNITT A-A'

3 Wohnen

Städtebaulicher Entwurf . Schnitte

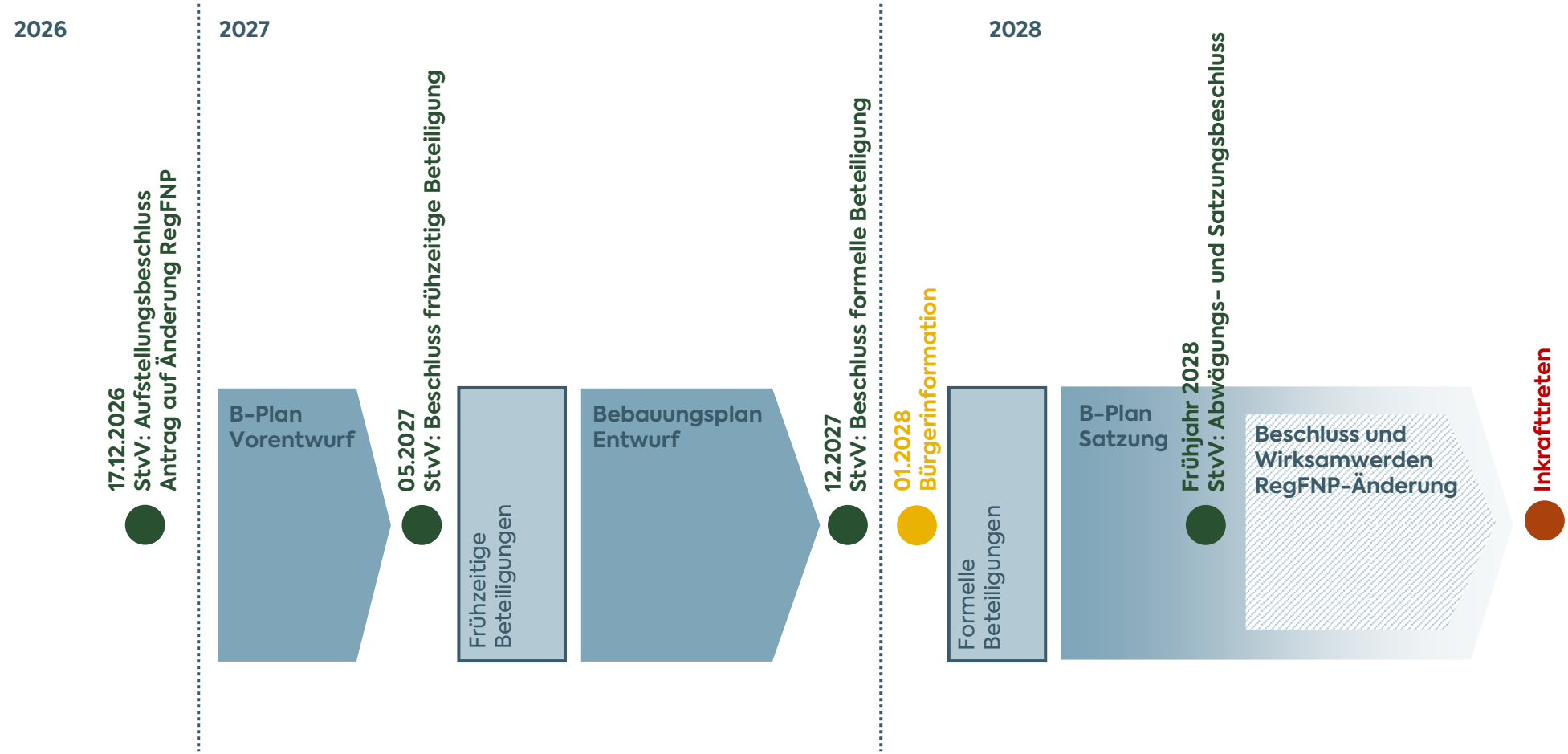




SCHNITT B-B'

3 Wohnen

Geplanter Verfahrensablauf . 1. BA Wohnen



Gewerbepark Anspach Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH (GAOE)
Daimlerstraße 10
61267 Neu-Anspach
+49 6081 404-999
info@gaoe.de
www.gaoe.de

Ansprechpartner:
Josef Homm

HRW Neu-Anspach GmbH
Philipp-Reis-Straße 4
61267 Neu-Anspach

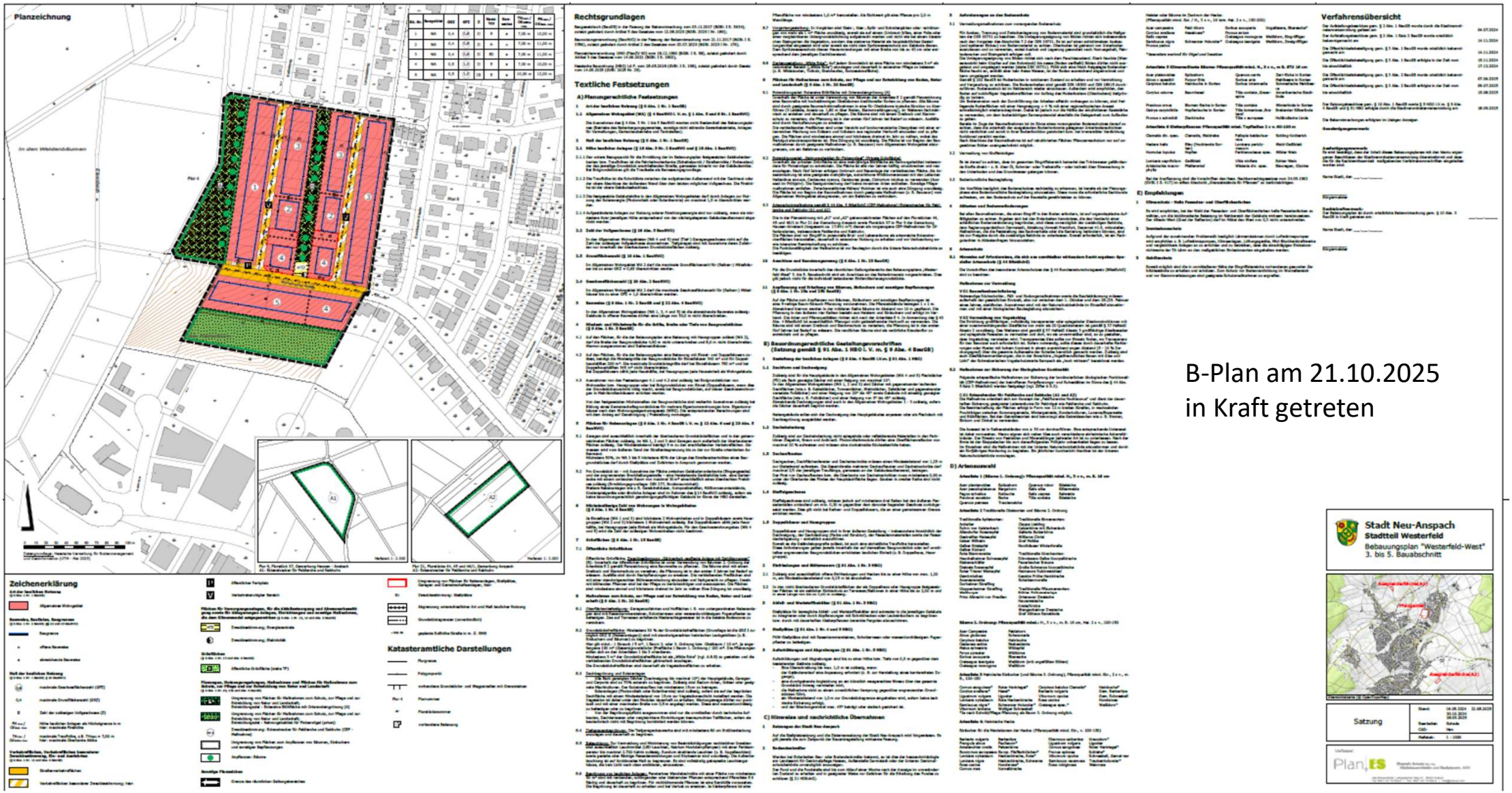
Ansprechpartner:
Dr. Heinrich Wengerter

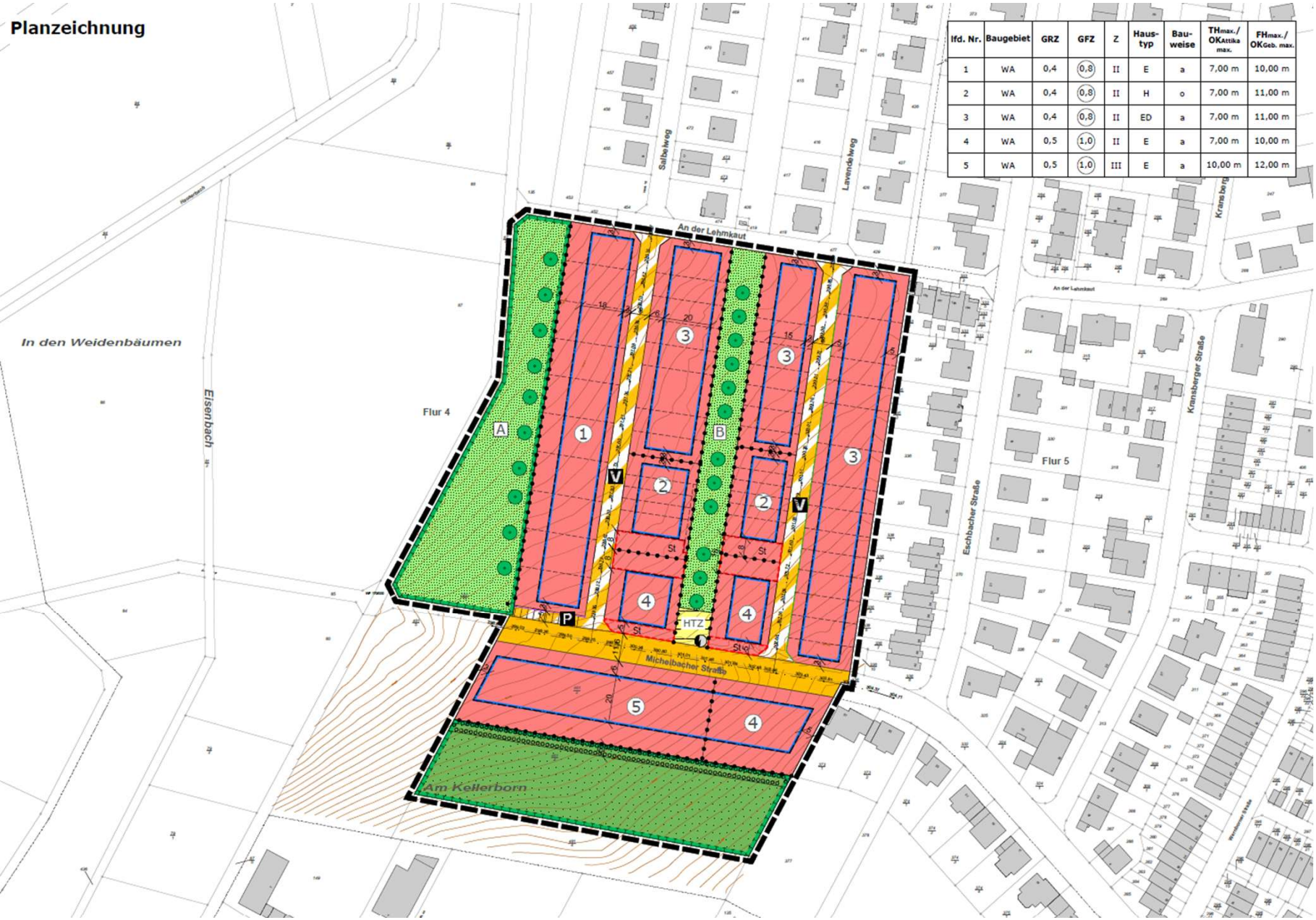
Stadt.Quartier
Mosbacher Straße 20
65187 Wiesbaden
+49 611 98933-0
info@stadt-quartier.com
www.stadt-quartier.com

Ansprechpartner:innen
Olaf Bäumer
Hannah Koller
Mareike Borkeloh

2026-09-15




Planzeichnung
Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen
A) Planungsrechtliche Festsetzungen
B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
D) Artenauswahl
E) Empfehlungen
Verfahrensübersicht
Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellungen
B-Plan am 21.10.2025
in Kraft getreten
Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan "Westerfeld-West"
3. bis 5. Bauabschnitt
Satzung
Plan.ES



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haus-typ	Bau-weise	TH max. / OK Attika max.	FH max. / OK Geb. max.
1	WA	0,4	(0,8)	II	E	a	7,00 m	10,00 m
2	WA	0,4	(0,8)	II	H	o	7,00 m	11,00 m
3	WA	0,4	(0,8)	II	ED	a	7,00 m	11,00 m
4	WA	0,5	(1,0)	II	E	a	7,00 m	10,00 m
5	WA	0,5	(1,0)	III	E	a	10,00 m	12,00 m

1 - freistehende EFH
2 - Reihenhausgruppe
3 - Doppel- und EFH
4 - MFH mit 2 VG
5 - MFH mit 3 VG

Nahwärme HTZ

Verkehrsberuhigte Anliegerstraßen

Beginn der Erschließung im Nov. 2025; Fertigstellung im August 2026

Erste Baubeginne haben bereits stattgefunden; 3 Jahre Bauverpflichtung; dann Endausbau der Straßen



Weiße Flächen: EFH und MFH
Grüne Flächen: RH und DHH

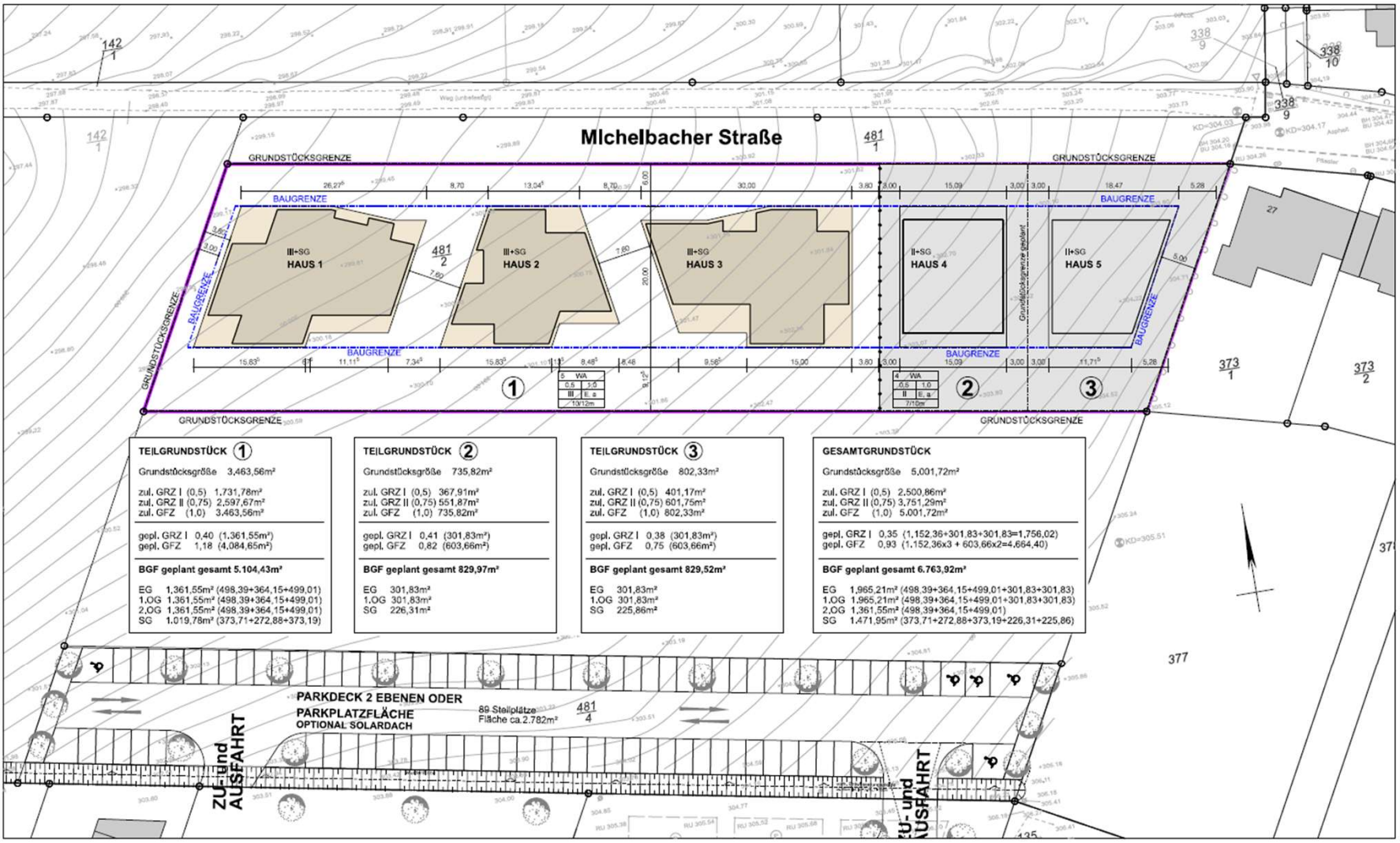
Sensationeller Verkaufserfolg ohne Vertriebsmaßnahmen; alle Käufer mit Bezug zu Neu-Anspach bzw. Region

Top-Bautechnik (KfW 40 QNG+ in serieller Bauweise) zu günstigen Preisen: RMH ab 350.000 €; REH und DHH ab 400.000 € (inkl. aller Kosten – ohne Bodenbeläge und Malerarbeiten)

Genau die gewünschte Zielgruppe erreicht; junge Familien mit Kindern bzw. mit Kinderwunsch

2 MFH-Grundstücke mit jeweils ca. 8 Mietwohnungen

- Betreibergesellschaft Sendefunkstelle
- in Gesprächen mit Bewerbern



5. BA – 2 MFH mit Mietwohnungen (ca. je 8 Wohneinheiten)

3 MFH Senior Living
Selbständiges Wohnen mit ca. 40 WE, TG, Gemeinschaftsräumen, Dienstleistungen können zugebucht werden, Großer anschließender Park zur Nutzung für die Senioren

Termin mit Seniorenbeirat und Verein 60+
60-70 Teilnehmer mit großem Interesse
Gemeinsame Arbeitsgruppe beschlossen

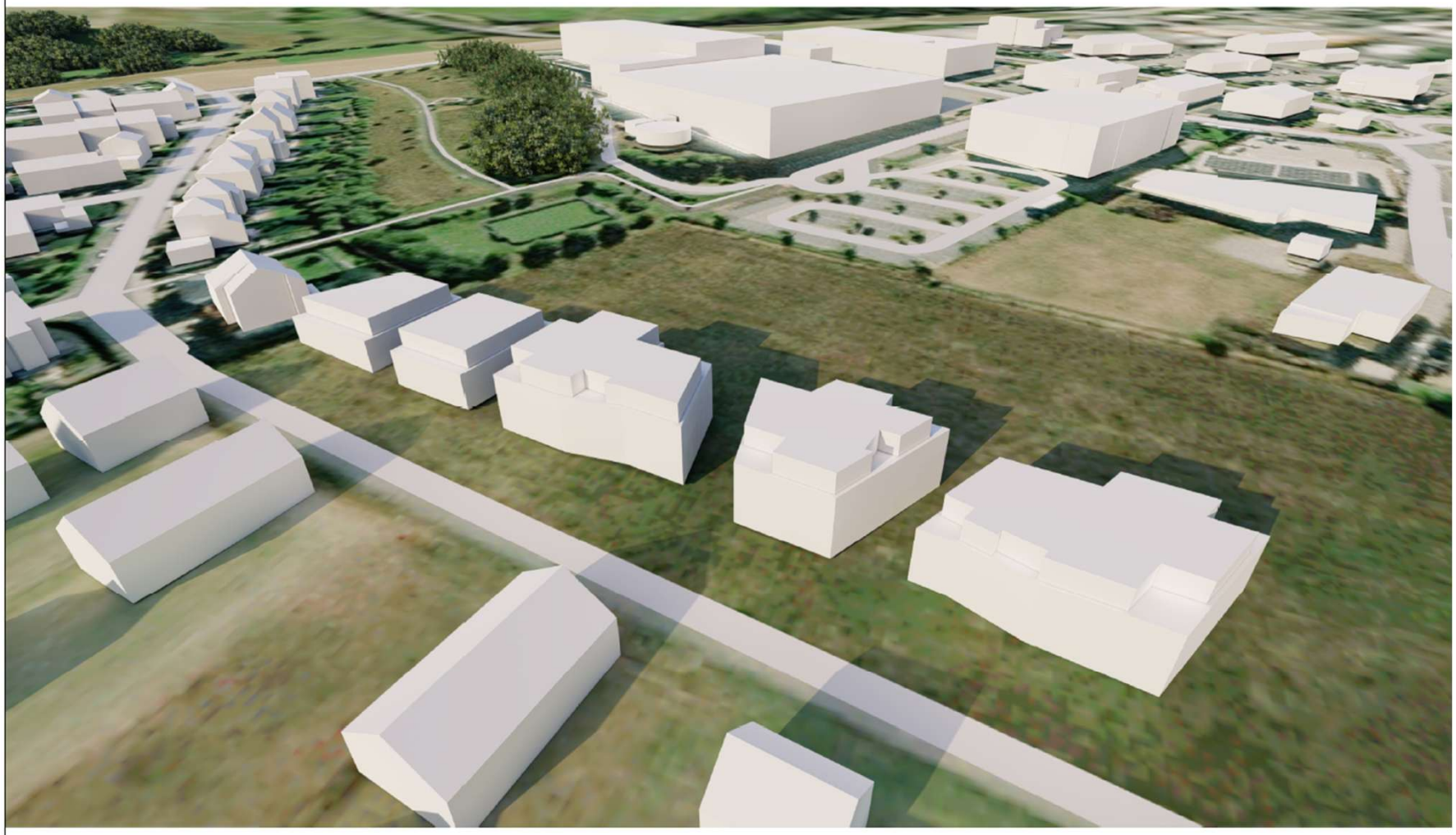
Übersichtsplan (GFZ 1,18)

Projekt: 2025-1489-01 Maßstab: 1:500
Datum: 04.09.2026 Datei:

Taunus Living
Michelbacher Straße
61267 Neu-Anspach

Bauherr
W3 Taunus Living GmbH
Michelbacher Straße 9
61267 Neu-Anspach

Neukirchner Straße 2a
65510 Hünstetten
Tel. 06126 - 953 66 -0
Mail: info@architekten-mp.de
M&P ARCHITEKTEN



Visualisierung (GFZ 1,18)

Projekt: 2025-1489-01 Maßstab: 1:500
Datum: 04.09.2026 Datei:

Taunus Living

Michelbacher Straße
61267 Neu-Anspach

Bauherr
W3 Taunus Living GmbH
Michelbacher Straße 9
61267 Neu-Anspach

Neukirchner Straße 2a
65510 Hünstetten
Tel. 06126 - 953 66 -0
Mail: info@architekten-mp.de

M&P ARCHITEKTEN

NEUES ALTEN-WOHNMODELL

„Deutschland braucht eine Wohnform zwischen Zuhause und Pflegeheim“

Von Thorsten Winter 13.09.2026, 11:29 Lesezeit: 5 Min.

Artikel in der FAZ von heute

Baumaßnahmen 2026

Umzusetzende Projekte der Fachabteilung LB65

im Jahr 2026

Baumaßnahmen 2026

Baumaßnahmen 2026	Ausführungszeit
• Hochwasserdamm Westerfeld	September - Dezember 2026
• Sanierung Bachverrohrung Westerfeld Bauwerk U11	Oktober - November 2026
• Brombacher Weg/K723 Kanalsanierung inkl. Wasser + Straßenbau	Oktober - November 2026
• Sanierung Grünecke Siemensstraße	Oktober 2026
• Einbau Lamellenfeinrechen Bauwerk RÜ4 Dreschplatz	September 2026
• Hinter dem Weiher (1.BA) grundhafte Straßensanierung	September 2026 - Januar 2027
• Hinter dem Weiher (1.BA) Wasserleitungserneuerung	September 2026 - Januar 2027

Baumaßnahmen 2026

- ✓ Danke für Ihre Aufmerksamkeit