

Protokoll

Nr. XIII/30/2024

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Dienstag, dem 18.06.2024

Sitzungsbeginn: 20:03 Uhr

Sitzungsende: 21:35 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Komma, Nicole

Kraft, Uwe

vertritt Herr Reinhard Gemander

Schirner, Andreas

Dr. Dr. Selzer, Dieter

Siats, Günter

von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bolz, Ulrike

Holm, Christian

Scheer, Cornelia

Schirner, Regina

Ziegele, Stefan

Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger

Scheer, Volker

Stempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Euler, Harry

vertritt Herr Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

Gebert-Dohrmann, Christiane

VII. Als Gäste

Wentz, Martin

Schuler, Gerald

Dörr, Jacqueline

Schade, Elisabeth

Baumbusch, Karl

Mullfingher, Jonas

VIII. Schriftführer

Weißbrod, Florian

vertritt Frau Katharina Bischoff

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Uwe Kraft bittet um gemeinsame Beratung der Topics 4.1 bis 4.3. Gegen die restliche Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/29/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 17.04.2024

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/29/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 17.04.2024 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

2. Neuwahl der/ des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler fragt in die Sitzungsrunde, ob es Vorschläge für die Wahl des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden gibt.

Das Bündnis 90/Die Grünen schlägt Andreas Schirner vor.

Guntram Löffler stellt fest, dass es keine weiteren Vorschläge zur Wahl gibt und fragt, ob eine geheime Wahl gewünscht ist. Dies wird mit NEIN beantwortet.

Beschluss

Es wird beschlossen, Andreas Schirner als stellvertretenden Ausschussvorsitzenden des Bauausschusses zu wählen.

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

3. Präsentation und Projektvorstellung "Pflegecampus Kleeblatt" für das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstücke 269/4 u. 450 In der Us

Prof. Dr. Martin Wentz, Architekt, beginnt mit seinem Vortrag, Präsentation und Projektvorstellung „Pflegecampus Kleeblatt“ für das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstücke 269/4 u. 450 In der Us. Er sagt, dass sie sich momentan in der Leistungsphase 02 (dem Vorentwurf) befinden und dass noch nichts in Stein gemeißelt ist. Ein wichtiger Punkt ist die Aufstellung des Bebauungsplans. Dieser ist die Grundlage für das weitere Vorgehen.

Das Raumprogramm wird vorgestellt. In diesem werden unterschiedliche Funktionseinheiten dargestellt, die für den Pflegecampus benötigt werden.

Die erste Funktionseinheit ist die ambulante Pflege. Diese soll 2 Einheiten je 12 Zimmer umfassen. Die 12er-Einheit ist die optimale Einheitsgröße laut dem Träger, um die zu Pflegenden optimal zu betreuen.

Die zweite Funktionseinheit ist die klassische Pflege. Diese soll 4 Einheiten je 12 Zimmer umfassen.

Die dritte Funktionseinheit umfasst 30 Wohnungen für das betreute Wohnen. Hierfür gibt es zwei Wohnungstypen.

Typ 1 rollstuhlgerechtes Zimmer. Die Größe dieser Wohnung beträgt ca. 22,52 m² (Diele nicht mitgerechnet).

Typ 2 Standardzimmer (barrierefrei). Die Größe dieser Wohnung beträgt ca. 22,43 m² (Diele nicht mitgerechnet).

Die vierte Funktionseinheit ist für die Mitarbeiterwohnungen angedacht. Diese umfasst 6 Wohneinheiten.

Im Anschluss an das Raumprogramm werden der Lageplan sowie die einzelnen Geschossgrundrisse, Schnitte und Ansichten erläutert.

Zum Lageplan wurde Folgendes erläutert. Das Grundstück beläuft sich auf eine Größe von ca. 7.000 m² mit einem Bau Feld von ca. 4.500 m². Das Gelände weist ein starkes Gefälle von 2,00 m bis 2,50 m von der L3270 in Richtung der Usa auf. Dies sind Schwäche und Stärke zugleich des vorhandenen Grundstücks. Die Stärke besteht in diesem Fall für die Andienung der Küche im KG. Durch das starke Gefälle ist die An- und Abfahrt für Lieferanten über den vorhandenen Wirtschaftsweg ohne Probleme möglich. Der Baukörper ist zum Gewerbegebiet hin geschlossen und öffnet sich zum Grün hin. Der Baukörper kommt einem Kamm gleich.

Die Wohn – und Pflegeunterbringung ist auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Seite im Gebäude untergebracht, um den Schallschutzanforderungen Genüge zu tun. Das Grundstück wird über die Zufahrt des EDEKA-Marktes erschlossen. Die Taunus Sparkasse befindet sich im vorderen Bereich des Gebäudes. Dort gibt es 12 Kfz-Stellplätze für die Taunus Sparkasse sowie für die Besucher des Pflegecampus.

Das Gebäude muss ca. 20,00 m Abstand zu der L3270 einhalten. In dieser Zone dürfen nur in bestimmten Bereichen Bäume oder ähnliches gepflanzt werden, um die Blickachsen der Ein – und Ausfahrt auf die L3270 zu gewährleisten.

Im Kellergeschoss werden weitere Kfz-Stellplätze sowie die Küche zur Versorgung des Pflegeheims untergebracht.

Das Erdgeschoss bietet Räumlichkeiten für den Kundenbereich der Taunus Sparkasse mit einem separaten Zugang. Die Pflegeeinrichtung wird über einen eigenen Eingang im Erdgeschoss erschlossen. Räumlichkeiten für einen Friseur, Nagelstudio, Verwaltung, Pflegezimmer für eine trägerorganisatorische ambulante Wohngemeinschaft und Gemeinschaftsräume sind dort angeordnet.

Im 1. Obergeschoss befinden sich Zimmer für die stationäre Pflege sowie Wohnungen für die Mitarbeiter. Die Zimmer, die nach Nordosten ausgerichtet sind (Richtung Heisterbachstraße), haben aus Schallschutzgründen eine vorgestellte Fassade, die als Wintergarten für die einzelnen Wohnungen genutzt werden soll.

Das 2. Obergeschoss beinhaltet eine externe Bürofläche von ca. 450 m² und Zimmer für die stationäre Pflege sowie das betreute Wohnen.

Das 3. Obergeschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet. Hierin soll das betreute Wohnen stattfinden sowie weiter separate Bürofläche entstehen.

Prof. Dr. Martin Wentz unterbricht den Vortag, um Fragen zu beantworten.

Roland Höser möchte wissen, ob es in der Einrichtung Möglichkeiten zur Selbstversorgung gibt.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass es im Kellergeschoss eine Möglichkeit hierfür geben wird.

Andreas Schirner stellt die Frage, ob es für die Wohnungen Balkone geben wird.

Prof. Dr. Martin Wentz sagt, dass wenn die Baukosten es zulassen, besteht die Möglichkeit, die Wohnungen mit einem Balkon auszustatten.

Günter Siats möchte wissen, wie weit die Straße von dem Gebäude entfernt ist und ob das betreute Wohnen zur Miete angeboten wird oder ob diese Wohneinheiten später Eigentumswohnungen sind.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet darauf, dass die Straße 20,00 m von dem Gebäude entfernt liegt und dass die Wohnungen für das betreute Wohnen zur Miete da sind und nicht als Eigentumswohnungen zum Verkauf stehen. Er fügt in diesem Zug noch hinzu, dass in der 3. Zeile des Textes der Beschreibung zur Anlage die dort genannten 12 Wohneinheiten falsch seien. Es müsste auf 24 Wohneinheiten abgeändert werden.

Stefan Ziegele möchte wissen, ob die Wohneinheiten, die in Richtung des Verkehrskreisels und der Heisterbachstraße liegen, Probleme mit dem Schallschutz haben.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass auf den Schallschutz planerisch reagiert wurde. Die Wohneinheiten in diesem Bereich haben alle einen Wintergarten. Dieser Wintergarten dient als passiver Schallschutz (zweite Fassade). Somit werden alle an den Schallschutz gestellten Anforderungen erfüllt.

Stefan Ziegele verweist auf den aktiven Schallschutz und möchte wissen, was hierfür getan wird.

Karl Baumbusch vom TÜV Hessen erklärt, dass der aktive Schallschutz an dieser Stelle nicht zum Tragen kommt. Alle erforderlichen Werte, die für den Schallschutz relevant sind, werden eingehalten.

Uwe Kraft findet die Konzeption des Gebäudes zeitgemäß und gelungen. Er möchte wissen, ob die Stellplätze für das Bauvorhaben ausreichend sind und ob die Stellplatzsatzung eingehalten wird, da 108 Wohneinheiten,

die Taunus Sparkassen Filiale und Büroflächen später angeboten werden sollen und nur 12 Kfz-Stellplätze im EG und 30 Kfz-Stellplätze im KG vorgesehen sind.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass die einzelnen Nutzergruppen unterschiedliche Nutzungszeiten haben. Somit würde sich das Verkehrsaufkommen bezüglich Kfz-Stellplätze entzerren. Nicht jeder der 108 Wohneinheiten fährt ein Auto. 5 Stellplätze sollen als Carsharing Parkplätze mit E-Ladesäule ausgestattet werden. Bezüglich der Stellplatzsatzung muss ein Teil der Stellplätze abgelöst werden.

Andreas Schirmer gibt wieder, dass das Carsharing Konzept in der heutigen Situation nicht aufgehen wird. Die Leute wollen ihr Auto behalten und nicht abgeben, wenn sie in eine solche Einrichtung einziehen. In 30 Jahren könnte so ein Konzept vielleicht funktionieren.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass es einen Wandel geben muss. Fahrradstellplätze wird es auch geben. Diese sollen dann auch mit Ladestationen ausgestattet sein.

Roland Höser fragt, wieso man das Gebäude nicht näher an die Straße schieben kann, um mehr Stellplätze auf dem Grundstück zu generieren.

Prof. Dr. Martin Wentz erklärt, dass dies nicht möglich ist. Die 20,00 m von der Straße bis zu dem Gebäude ist eine Bauverbotszone, die Hessen Mobil vorgegeben hat. Die Stadt kann hieran nichts ändern. Das liegt an dem Ortsdurchgangstein, dieser markiert den Bereich der Zuständigkeit zwischen der Stadt Neu-Anspach und Hessen Mobil.

Jonas Mulfinger möchte den Wirtschaftsweg Richtung Westerfeld erläutert bekommen.

Prof. Dr. Martin Wentz sagt, dass dieser Wirtschaftsweg ebenfalls nicht überbaut werden darf. Unter diesem befindet sich die Gasleitung der Mainova. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist unproblematisch. Der Weg muss in den neuen B-Plan mit aufgenommen werden.

Jonas Mulfinger fragt, was mit dem Fuß- und Radweg von Westerfeld nach Anspach sei.

Bürgermeister Birger Strutz erklärt, dass eine Anbindung durch Hessen Mobil derzeit nicht möglich ist. Man muss sich in Geduld üben. Einen neuen Versuch, den Fuß- und Radweg zu verbessern, kann man starten, wenn Westerfeld West begonnen hat. Dann hätte man eventuell eine Chance, die Situation zu verbessern.

Günter Siats möchte wissen, wie die Menschen zu dem Wirtschaftsweg Richtung Westerfeld kommen.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass dies über die zentrale Zufahrt möglich sei.

Ulrike Bolz stellt die Frage, ob das Dach mit einer PV-Anlage bestückt wird und ob eine Dachbegrünung vorgesehen ist.

Prof. Dr. Martin Wentz bestätigt, dass eine PV-Anlage sowie eine Dachbegrünung vorgesehen sind. Wie groß die PV-Anlage dann aber später ausfallen wird, müsste ein Fachplaner im weiteren Planungsverlauf ermitteln.

Harry Euler (Seniorenbeirat) möchte wissen, was für die Überquerung der Straße getan wird, um die angrenzenden Gebiete für Fußgänger zu erschließen.

Bürgermeister Birger Strutz sagt, dass es in 150 m Entfernung eine Fußgängerampel gibt, die zum Überqueren der Straße genutzt werden kann.

Prof. Dr. Martin Wentz sagt, dass eine Möglichkeit zum Überqueren der Straße mit diesem Projekt nicht gelöst werden kann.

Thomas Jäger möchte wissen, wieso die Attika des Gebäudes so hoch ist und ob sich an der Höhe der Attika noch was ändert.

Prof. Dr. Martin Wentz antwortet, dass dies die finale Höhe der Attika sei und sie nicht höher wird. Die Attika ist 90 cm hoch, um die PV-Module zu verstecken.

Prof. Dr. Martin Wentz fährt mit seinem Vortrag fort und erläutert den Schnitt. Er verweist auf die Aufbauhöhen von 1,10 m im Bereich zwischen den Gebäudeteilen. Diese reicht aus, um dort auch Bäume oder größere Büsche anzupflanzen zu können.

Christian Holm fragt, ob die Kühlung der Serverräume der Taunus Sparkasse in der Planung berücksichtigt wurden und ausreichend dimensioniert sind. Dies sollte nicht vergessen gehen.

Prof. Dr. Martin Wentz verweist an den späteren Fachplaner. Dieser wird zu gegebener Zeit die genauen Berechnungen vornehmen und kann dann eine genauere Aussage hierzu treffen.

Thomas Jäger möchte wissen, ob man den 20 m Abstand zur Straße hin ebenfalls nutzen kann.

Prof. Dr. Martin Wentz erklärt, dass dies in der Planung vorgesehen ist. Es soll in diesem Außenbereich ein kleiner Park angelegt werden.

Stefen Ziegele fragt, ob auch eine Schallmessung durch den TÜV Hessen gemacht wird.

Karl Baumbusch vom TÜV Hessen sagt, dass bereits eine Schallmessung durchgeführt wurde.

Prof. Dr. Martin Wentz beendet seinen Vortrag und sagt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan benötigt wird. Ein urbanes Gebiet oder Mischgebiet kommen für dieses Projekt nicht infrage.

4. Beratungspunkte

- 4.1 2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
1. Grundsatzbeschluss und Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
Vorlage: 114/2024**

Günter Siats sagt, dass sie den Beratungspunkt nochmal innerhalb der eigenen Fraktion besprechen möchten. Wenn jetzt abgestimmt werden soll, werden sie sich enthalten.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den an den Magistrat der Stadt Neu-Anspach am 05.04.2024 gerichteten Antrag der Taunus Sparkasse zur Einleitung eines Satzungsverfahrens zwecks Grundstücksentwicklung „Pflegecampus Kleeblatt“ mit einer Nutzungsmischung aus Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet zur Kenntnis zu nehmen.
2. grundsätzlich für eine Entwicklung des Grundstücks analog Vorhabenbeschreibung auszusprechen.
3. sich für die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu entscheiden.
4. sich für ein Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan zzgl. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) im Regelverfahren auszusprechen.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

- 4.2 2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“
1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.05.2023
2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB
Vorlage: 104/2024**

Günter Siats sagt, dass sie den Beratungspunkt nochmal innerhalb der eigenen Fraktion besprechen möchten. Wenn jetzt abgestimmt werden soll, werden sie sich enthalten.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB im Stadtteil Anspach aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Pflegecampus Kleeblatt“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstück 269/4 und 450 sowie teilweise Flurstück 270/3.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der Nutzungsmischung als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet.

2. den Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023 durch den Aufstellungsbeschluss unter 1. zu ersetzen.
3. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.
4. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
5. einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRhein-Main beim Regionalverband zu stellen, wenn die Änderung gemäß Vorabstimmung mit dem Regionalverband für notwendig erachtet wird.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

4.3 60-17-04 Westerfeld West 3. - 5. Bauabschnitt
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 121/2024

Sandra Zunke möchte wissen, wie das Vergabeverfahren für die Grundstücke geregelt ist und ob dies über die Vergabekommission geregelt wird.

Bürgermeister Birger Strutz antwortet, dass die Grundstücke in privater Hand sind. Die Vergabekommission hat hier keinen Einfluss drauf.

Günter Siats fragt, ob nicht ein Teil der Grundstücke in städtischer Hand waren.

Bürgermeister Birger Strutz verneint dies.

Jonas Mulfinger sagt, dass die Arbeitsgruppe die Entwicklung in diesem Gebiet sehr begrüßt.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Westerfeld West“ 3. – 5. Bauabschnitt.
2. dass der Aufstellungsbeschluss unter 1. die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne „Westerfeld West“ 3 + 4 BA und „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße) umfasst und erweitert.
3. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.
4. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
5. einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain beim Regionalverband zu stellen.

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

5. Mitteilungen des Magistrats

- 5.1 **Elektromobilität entlang der Taunusbahn; Aufbau und Betrieb eines Car- und Bikesharing-Angebots in Neu-Anspach**
- Hier: Mitteilung zu Baubeginn und Inbetriebnahme
Vorlage: 123/2024

Mitteilung:

Die Verwaltung teilt folgende Termine für die Umsetzung des o.g. Projekts mit.

Geplanter **Baubeginn**

- für den Standort am Bahnhof Neu-Anspach im Juli 2024
- für die Standorte Usinger Straße; Raiffeisenstraße; Bürgerhaus im August 2024

Geplante **Inbetriebnahme**

- für den Standort am Bahnhof Neu-Anspach frühestens Anfang August 2024
- für die Standorte Usinger Straße; Raiffeisenstraße; Bürgerhaus ab August/ September 2024

Die Einladung zur Eröffnung sowie dem Pressetermin wird zeitnah an die Stadtverordneten versendet.

6. Anfragen und Anregungen

6.1 Bahnhofstr. Parksituation

Roland Höser möchte wissen, wie die Parksituation auf der Bahnhofstraße Ecke Friedrich-Ebert-Straße gelöst werden kann. Die momentane Situation ist eine Zumutung. Die Bahnhofstraße ist ständig blockiert.

Regina Schirner möchte wissen, ob die Feuerwehr auf der Bahnhofstraße Ecke Friedrich-Ebert-Straße im Ernstfall durchkommt.

Antwort LB Sicherheit und Ordnung:

Die Fahrbahnrestbreite für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr ist auch bei beidseitigem Parken in der Bahnhofstraße ausreichend und es gab keine Vorfälle, bei dem die Durchfahrt für die Fahrzeuge der Rettungskräfte blockiert war. Die Parksituation ist aufgrund der dort neu ansässigen „Lebensmittelretter“ zu den Öffnungszeiten sehr angespannt. Die Stadtpolizei führt regelmäßige Kontrollen durch, um gegen ordnungswidriges Parken vorzugehen. Ergänzend plant die Straßenverkehrsbehörde im Bereich der Bahnhofstraße vor der Einmündung Friedrich-Ebert-Straße ein Haltverbot einzurichten sowie das bestehende Haltverbot in der Friedrich-Ebert-Straße zu verdeutlichen.

6.2 Usastraße Kontrolle Ordnungsamt

Roland Höser sagt, dass in der Usastraße vermehrt Leute wegen Falschparkens aufgeschrieben werden. Wieso wird dort verstärkt kontrolliert.

Antwort LB Sicherheit und Ordnung:

Die Usastraße wird im Rahmen der üblichen täglichen Streifen kontrolliert. Es gibt keine verstärkten Verkehrskontrollen.

6.3 Feldbergstraße 1 Verbleib des Feldwegs

Roland Höser fragt, was mit dem Weg an der Feldbergstraße 1 geschehen ist. Ursprünglich gab es dort einen 3 m breiten Weg entlang der Böschung, der der Stadt Neu-Anspach gehört.

Antwort der Verwaltung:

Die Frage wurde an den LB Technische Dienste & Landschaft weitergeleitet.

6.4 Nachtigallenweg Graben entlang des Fußwegs

Cornelia Scheer sagt, dass der Graben im Nachtigallenweg zu gewuchert ist. Sie möchte wissen, ob dieser wieder instand gesetzt werden kann.

Antwort der Verwaltung:

Die Frage wurde an den LB Technische Dienste & Landschaft weitergeleitet.

6.5 Sachstand Bauarbeiten Waldschwimmbad

Roland Höser möchte wissen, wieso die Bauarbeiten am Waldschwimmbad nicht weitergehen. Am Wetter kann es nicht liegen. Wie ist dort der Sachstand.

Antwort der Verwaltung:

Die Frage wurde an den LB Technische Dienste & Landschaft weitergeleitet.

Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Florian Weißbrod
Schriftführer