

Stadtverwaltung Neu-Anspach  
Herrn Bürgermeister Pauli  
Bahnhofstraße 26  
61267 Neu-Anspach

Gerald Schuler  
Bereichsleiter Immobilienmanagement  
Ludwig-Erhard-Anlage 6+7  
61352 Bad Homburg  
Telefon: 06172 27072742  
Telefax: 06172 2708655  
g.schuler@tsk.de

18. April 2023

**Grundstücksankauf im Gewerbegebiet In der Us  
Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 269/4 und Flurstück 450  
Hier: Unser Gespräch am vergangenen Mittwoch, dem 13.04.2023**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pauli,

wir danken Ihnen für den angenehmen Austausch in der im Betreff angegebenen Angelegenheit und möchten nochmals unser starkes Interesse am Ankauf bestätigen. Wie vereinbart, werden wir zeitnah einen ersten Kaufvertragsentwurf zur weiteren Abstimmung vorlegen.

Zu der künftigen Nutzung haben wir uns ausführlich ausgetauscht und halten hier eine Änderung des Bebauungsplans für dringend erforderlich. Hierzu verweisen wir auf die beigefügte Anlage 1 zu diesem Schreiben.

Bei Rückfragen können Sie sich selbstverständlich gerne bei uns melden.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Schuler



Jacqueline Dörr

Anlage: - Anlage 1 „Argumente zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 48“

## Argumente zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 48

Die Stadt Neu-Ansbach hat im Jahr 2020 den südlich der Theodor-Heuss-Straße liegenden Bebauungsplan Nr. 48 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ beschlossen. Der festgesetzte EDEKA-Markt ist weitgehend fertiggestellt.

Die Taunus Sparkasse beabsichtigt das Grundstück des Gewerbegebiets „In der Us“ zu den mit der Stadt abgestimmten Konditionen (150,- € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) zu erwerben. Ein entsprechender Kaufvertrag wird vorbereitet.

Für das Grundstück sind die folgenden Nutzungen geplant:

- a) Auf einer Teilfläche soll eine Filiale der Taunus Sparkasse einschließlich zusätzlicher Nutzungen entstehen. Als erforderliche Fläche für die Filiale werden ca. 300 m<sup>2</sup> sowie ca. 350 m<sup>2</sup> Lagerflächen angedacht, letztere sollte unterirdisch geplant werden. Die gesamte Bruttogeschossfläche beläuft sich bei einer Effizienz von 80% auf ca. 813 m<sup>2</sup>.
- b) Als wesentliche Nutzung des Grundstücks wird eine Altenwohnanlage geplant, die entsprechend den aktuellen Überlegungen neben
  - ca. 75 Zimmern (Plätzen) im Pflegebereich auch eine
  - ambulante Tagespflege (ca. 250 m<sup>2</sup>),
  - ca. 20 Wohnungen (2-Zi.-Einheiten) für betreutes Wohnen und
  - ca. sechs Mitarbeiterwohnungen (2- bis 3-Zi. Einheiten) umfassen soll.

An dem Betrieb der Einrichtung ist der DRK Kreisverband Hochtaunus stark interessiert.

Die Gebietsausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplans legt ein Gewerbegebiet (GE) fest. Da entsprechend der Baunutzungsverordnung und höchstrichterlichen Entscheidungen eine Altenwohnanlage mit Pflegeeinrichtungen bauplanungsrechtlich als „Wohnnutzung“ eingestuft wird, muss die geltende Gebietsausweisung des Bebauungsplans geändert werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, in einem vereinfachten Änderungsverfahren die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in die eines „Urbanen Gebiets (MU)“ zu ändern. Des Weiteren wird darum gebeten, die diversen Einschränkungen bzgl. der Handelsflächen nochmals zu überdenken und ggf. zu lockern.

Unabhängig von einer künftigen Nutzung als Altenwohnanlage halten wir die grundsätzliche Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung in die eines „Urbanen Gebiets (MU)“ für zielführend.

Darüber hinaus wird empfohlen, auf Grund der steilen Hanglage die bisher festgesetzte II-geschossige Bebauung in eine III-geschossige abzuändern. Nach § 2 (4) HBO gelten Kellergeschosse, die im Mittel mehr als 1,4 m aus der Geländeoberfläche herausragen, als Vollgeschosse. Diese Situation kann durch die steile Hanglage im Baugebiet erfolgen. Die Ermöglichung einer III-geschossigen Bebauung kann helfen, diese Situation zu vermeiden.

## Anlage 1 zum Schreiben „Grundstücksankauf Gewerbegebiet In der Us“ vom 18.04.2023

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanverfahrens werden von der Taunus Sparkasse getragen. Über eine zeitnahe Einleitung des Bebauungsplanverfahrens würden wir uns sehr freuen. Deshalb bitten wir Sie, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 11.05.2023 zur Abstimmung vorzulegen.