

# Protokoll

Nr. XIII/33/2024

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 04.12.2024

Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr

Sitzungsende: 21:04 Uhr

## I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

## II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Fleischer, Hans-Peter vertritt Herr Christian von der Schmitt

Gemander, Reinhard

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Komma, Nicole

Dr. Kulp, Kevin vertritt Herr Günter Siats

Schirner, Andreas

Dr. Dr. Selzer, Dieter

## III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger

Bolz, Ulrike

Holm, Christian

Kraft, Uwe

Lurz, Günther

Scheer, Cornelia

Schirner, Regina

## IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger

Dr. Göbel, Jürgen

Scheer, Volker

Stempel, Jürgen

## V. Von den Beiräten

Eckhard, Raphael

## VI. Von der Verwaltung

Gebert-Dohrmann, Christiane

## VII. Als Gäste

Bäumer, Olaf

Koller, Hannah

Borkeloh, Mareike

Homm, Josef  
Mulfinger, Jonas  
Schulze, Friederike

### **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. XIII/32/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 30.10.2024**

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/32/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 30.10.2024 zu genehmigen.

**Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

**2. Präsentation und Vorstellung des städtebaulichen Rahmenkonzepts "Wenzenholz"**

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler begrüßt die anwesenden Gäste vom Planungsbüro Stadt.Quartier und erteilt das Wort an Herrn Olaf Bäumer.

Olaf Bäumer beginnt zunächst mit einer kurzen Vorstellung des Planungsbüros.

Hannah Koller hält eine Abhandlung zu den vorangegangenen Planungen. Dem Antrag auf Zielabweichung zur Regionalplanung sei am 15.03.2024 stattgegeben worden. Ebenso sei die Nebenbestimmung zur Umweltvorprüfung am 05.07.2024 genehmigt worden.

Mareike Borkeloh fährt mit der Präsentation des Konzepts fort. Zunächst wird ein Einblick mittels Fotos über die Umgebung des Plangebiets gegeben. Die geplanten Nutzungen gliedern sich in gewerbliche Flächen im Nordosten sowie Wohnflächen im Südwesten. Untersucht wurden insbesondere die stark ausgeprägte Topografie, die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die vorhandenen Fuß- und Radwege, der Quartierseingang, die interne Erschließung, der Übergang zur angrenzenden Nachbarschaft, die Grünstrukturen im Bestand und das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Zusammen mit den Anforderungen der einzelnen Gewerbebetriebe ergab sich ein Strukturplan zur Aufteilung der Flächen. Dieser wurde in einer Variantenbetrachtung tiefergehend untersucht. Daraus resultierte, dass neben den drei Gewerbebetrieben Gudeco, Adam Hall und Jäger+Höser noch Flächen für weitere Betriebe zur Verfügung stehen.

Bei der Betrachtung der Wohnflächen kamen neben den zuvor genannten Rahmenbedingungen vor Ort unter anderem die Anforderungen der Regionalplanung, Dichtevorgaben zur Anzahl der Wohneinheiten je ha, die zukünftige Entwicklung von Neu-Anspach sowie Bedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen hinzu. Wieder wurden zwei Varianten entwickelt, die unterschiedliche Lösungsansätze zur Planung aufzeigen. Beide Konzepte sind noch nicht abgeschlossen und stellen einen ersten städteräumlichen Aufschlag dar.

Im Wesentlichen unterscheiden sich die Konzepte in der Bebauungsstruktur, die sich aus ihrer Erschließung ergibt.

Variante A folgt einer internen ringförmigen Erschließung, die aus zwei Quartiersstraßen mit kleineren Wohnstraßen besteht. Insgesamt werden drei Freiräume angedacht, die über begrünte Aufenthaltsräume sowie Rad- und Fußwege miteinander vernetzt sind. Anhand des Schaubilds wird die Durchmischung der Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, Stadthäuser; gemeinschaftliches sowie Geschosswohnen) verdeutlicht. Die Entwicklung der Teilbereiche kann abschnittsweise erfolgen.

Der Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen wurde ebenfalls im Hinblick auf Schallschutz in Varianten untersucht. Im nördlichen Teil ist Geschosswohnungsbau mit vorgelagerten Garagen dargestellt, die eine zusätzliche schallabschirmende Wirkung entfalten. Über die Grundrissgestaltung besteht zudem die Möglichkeit, die schützenswerten Räume nach Süden auszurichten.

Im südlichen Teil sind Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Wohneinheiten für die Eigentümer dargestellt.

Variante B zeichnet sich in seiner Bebauungsstruktur durch sogenannte „Tortenstücke“ aus, die vom Rand ins Innere des Quartiers ragen. Innerhalb dieser Päckchen erfolgt eine Durchmischung der Gebäudetypologien. Die Erschließung findet über eine Quartiersstraße statt, von der jeweils Stichstraßen abgehen. Die „Tortenstücke“ sind zudem untereinander verbunden. Für die Freiräume ist eine strahlenförmige Vernetzung angedacht. Die Energieversorgung des Gebiets soll über ein Nahwärmenetz erfolgen, das in den Freiflächenplänen mit drei Standpunkten (in blau gekennzeichnet) dargestellt wird.

Abschließend wird ein Ausblick auf die nächsten Schritte für die städtebauliche Rahmenplanung gegeben. Parallel zum städtebaulichen Konzept folgen die Abstimmung und Ausarbeitung der Bauabschnitte, die Konkretisierung der Erschließungsflächen sowie die Ausarbeitung eines Entwässerungs- und Energiekonzepts. Zudem werden u.a. die Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen analysiert und die Anbindung an den ÖPNV geprüft. Darüber hinaus wurden bereits Fachgutachten und Fachplanungen angestoßen und in Auftrag gegeben.

*Die gesamte Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.*

Guntram Löffler bedankt sich für die Präsentation und bittet um Wortmeldungen.

Roland Höser hinterfragt, ob ein Anschluss an die Taunusstraße tatsächlich nicht angedacht sei.

Birger Strutz verneint dies.

Roland Höser merkt an, eine Sackgasse sei ungünstig für Anlieferungen.

Dr. Kevin Kulp spricht sich im Namen der SPD-Fraktion gegen das Vorhaben aus. Dieses sei höchst problematisch zu sehen, besonders in Bezug auf die Folgen für die Stadt. Es wird die Frage nach den Eigentumsverhältnissen gestellt und ob städtische Flächen involviert seien.

Birger Strutz erläutert, dass sich wie dargestellt im ganzen Plangebiet keine Flächen in städtischem Eigentum befinden.

Holger Bellino bedankt sich ebenfalls für die Vorstellung des Projekts und bewertet die Transparenz und Beteiligung der Öffentlichkeit als äußerst positiv. Es wird betont, dass die Planung noch ganz am Anfang stehe und sich am Zeithorizont des Masterplans orientiere. Somit sei dies kein Projekt, das in den nächsten fünf Jahren realisiert wird. Zur Energieversorgung wird die Rückfrage gestellt, ob Nahwärme geplant sei. Bezüglich der Wortmeldung von Herrn Höser werde hinterfragt, ob die verkehrliche Erschließung bereits feststeht.

Mareike Borkeloh antwortet, dass beide Varianten noch nicht abgeschlossen seien und die Erschließung selbstverständlich mit Versorgern, Feuerwehr, etc. abgestimmt werden müsse.

Birger Strutz äußert sich zur Energieversorgung. Die Planung liege in der Hand der Stadt. Eine Nutzung von fossilen Brennstoffen sei jedoch im Vorfeld bereits ausgeschlossen. In weiteren Gesprächen werde man die Fragen bzgl. Wasserversorgung sowie Infrastruktur untersuchen. Auf den Folien seien zur sozialen Infrastruktur bspw. Kitas berücksichtigt. Die Entwicklung erfolge auch intern in engem Austausch. Darüber hinaus sei im ISEK der Beschluss zur Bevölkerungsentwicklung bis 16.500 Einwohner gefasst worden. Bezüglich der Abwasserthematik seien bereits Ingenieure beauftragt, die auch Westerfeld im Blick haben. Maßnahmen zur Regenrückhaltung seien derzeit in Arbeit. Mit dem Wasserverband finden ebenfalls Abstimmungen zur ausreichenden Wasserversorgung statt.

Dr. Kevin Kulp stimmt den Ausführungen zum Masterplan nicht zu. Man dürfe die weiteren Einwohnerentwicklungen, bspw. Taunuslicht etc., bei der Berechnung nicht außer Acht lassen. Es sei nicht opportun, auf einen Schlag für die gesamte Fläche Baurecht zu schaffen. Vielmehr sollte die Entwicklung Stück für Stück erfolgen. Des Weiteren stelle sich die Frage, inwieweit mit den Investoren eine Kostenbeteiligung an der Infrastruktur geplant sei und wann die städtebaulichen Verträge den Gremien vorgelegt werden.

Birger Strutz führt aus, dass im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) die Wohnflächen der jetzigen Planung entsprechend angemeldet worden seien. Die Planung sei nicht umsonst bis zum Jahr 2040 gedacht. Es handle sich um eine Perspektive. Die noch zu schließenden städtebaulichen Verträge werden zu gegebener Zeit in die Gremien gebracht.

Ulrike Bolz lobt die Präsentation und widerspricht den Ausführungen von Herrn Dr. Kulp. Sie werde sich nicht im Vorhinein im Namen der Fraktion gegen das Projekt aussprechen, sondern den Planungsfortschritt begleiten. Die stufenweise Entwicklung werde befürwortet.

Christian Holm spricht seinen Dank für die Vorstellung aus. Diese habe aufgezeigt, wie komplex die Planung des Gebietes sei. Dennoch fühle man sich gut abgeholt und die Mehrstufigkeit werde plausibel dargestellt. Aufgrund der Abgeschlossenheit zur Stadt wirke das Vorhaben allerdings wie eine Exklave. Daher sei vor allem auch an das Angebot der kommerziellen Infrastruktur zu denken.

Regina Schirmer stellt zum Verständnis die Frage, ob eine weitere Haltestelle für die Bahn beschlossen worden sei.

Mareike Borkeloh verneint die Frage. Es werde keine weitere Station geben. Im Hinblick auf die Busanbindung sei jedoch noch nichts entschieden.

Birger Strutz betont, die Entwicklung des Gebiets müsse ganzheitlich erfolgen, um sicherstellen zu können, dass bspw. auch die Entwässerung ausreichend geplant werde.

Jonas Mulfinger erläutert, dass sich die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung bereits seit dem Jahr 2018 mit der Entwicklung der Stadt Neu-Anspach beschäftige. Damals sei man fachlich beraten worden und zu dem Ergebnis gekommen, dass die hier gezeigte Fläche Wenzelholz am geeignetsten sei. Sowohl das angrenzende Gewerbe als auch der Bahnhof seien gut erreichbar. Eine Anbindung des Plangebiets an die Heisterbachstraße Sorge zudem für eine Reduzierung der verkehrlichen Belastung der anderen Wohngebiete. Es werde eine moderate Abschnittsentwicklung befürwortet. Zudem solle man die mit der Innenentwicklung einhergehenden Probleme umgehen, indem das Gebiet neu gedacht werde. Die Thematik Mobilität sei über das Planungsgebiet hinaus zu denken.

Hans-Peter Fleischer steht der Planung ebenfalls positiv gegenüber und schließt sich der Aussage von Herrn Mulfinger an. Die ganzheitliche Herangehensweise sei gut durchdacht und werde befürwortet. Insbesondere die Betrachtung der gesamten Infrastruktur.

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler unterbricht die Sitzung um 20:20 Uhr für eine Pause. Die Sitzung wird um 20:30 Uhr fortgeführt.

### **3. Beratungspunkte**

#### **3.1 Beschluss über die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“**

**Vorlage: 255/2024**

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen zu beantragen, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorgesehenen Neubau des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd auf den Flächen des gegenwärtigen Standortes schaffen zu können.

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

#### **3.2 Informelle Bauvoranfrage für den Bau von 12 Reihenhäusern in der Usinger Straße 43 in Westerfeld nach § 34 BauGB**

**Vorlage: 271/2024**

Birger Strutz erläutert zunächst den Hintergrund zur Vorlage. Tatsächlich wäre diese Vorlage lediglich in den Magistrat gekommen. Aufgrund der häufigen Unzufriedenheit mit den Magistratsbeschlüssen und der nicht geringen Anzahl an geplanten Häusern, werde nun die Meinung der Gremien eingeholt.

Cornelia Scheer hinterfragt, ob die Prüfung der ortsüblichen Bebauung gemäß dem Beschlussvorschlag noch erfolgen müsse.

Birger Strutz bejaht die Frage.

Ulrike Bolz steht dem Projekt positiv gegenüber.

Dr. Kevin Kulp führt aus, dass der Vorlage ein Antrag zugrunde liege, der den Wunsch der Stadtverordnetenversammlung nach mehr Transparenz in Entscheidungen von Bausachen berücksichtige. Demnach sei davon auszugehen, dass eine Bürgerveranstaltung im Stadtteil Westerfeld folgen wird. Da es sich jedoch um eine verwaltungstechnische Entscheidung handle, könne in dieser Sitzung kein politischer Beschluss herbeigeführt werden.

Thomas Jäger sieht die Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls positiv und begrüßt das Vorhaben.

Jonas Mulfinger betont, dass die Planung ein gelungenes Beispiel für die Innenentwicklung sei.

Cornelia Scheer weist darauf hin, dass auf Seite Nr. 2 der Vorlage die Vorstellung des Bauvorhabens durch den Projektentwickler angekündigt wird.

Birger Strutz merkt an, dass dies aus der Vorlage genommen werden sollte.

Hans-Peter Fleischer sehe die Innenverdichtung positiv und könne die Bedenken von Herrn Dr. Kulp nicht nachvollziehen. Es wird an den Tumult in der Feldbergstraße erinnert. In diesem Fall sei es mit der vorzeitigen Vorstellung des Bauvorhabens besser gelungen.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, der informellen Bauvoranfrage für Neubau von 12 Reihenhäusern mit Carports und einem Privatweg auf dem Grundstück Usinger Straße 43 in Westerfeld (Gemarkung Westerfeld, Flur 5, Flurstück 245/1) zuzustimmen.

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

### **3.3 Grundsatzbeschluss zur Durchführung einer zweiten Änderung des Bebauungsplans des Wochenendhausgebiets „Am Kirchbergerfeld II“ (Auf der Hirschhöhe)**

**Vorlage: 218/2024**

Cornelia Scheer erkundigt sich nach dem Beschluss des Magistrats.

Birger Strutz verliest den Beschluss vom 26.11.2024:

*„Es wird beschlossen, die zweite Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchbergerfeld II“ in Betracht zu ziehen und der Verwaltung den Auftrag zu erteilen, in entsprechende Gespräche einzutreten. Weiterhin wird beschlossen, dass die Kosten des B-Plan-Änderungs- und Regional-Flächennutzungsplan-Verfahrens und alle weiteren Kosten zu 100 % von den Eigentümern getragen werden müssen, also abweichend zur Erschließungssatzung der Stadt Neu-Anspach.“*

Cornelia Scheer hinterfragt die Bedeutung der Erschließungskosten.

Birger Strutz erläutert, dass die entstehenden Kosten für die Erschließung des Gebiets nicht von der Stadt getragen werden sollen.

Hans-Peter Fleischer stellt die hypothetische Frage, ob die Eigentümer bei Änderung des B-Plans in ein Wohngebiet nachträglich Baugenehmigungen einreichen müssten und wie es sich mit der Versicherung verhalte.

Birger Strutz bezieht sich auf die Vorlage. Die Vorgehensweise der Bauaufsichtsbehörde mit der Thematik werde dargestellt.

Andreas Schirner sieht noch einige Unklarheiten. Mit einer Umwandlung des Wochenend- in ein Wohngebiet sei nicht abzusehen, welche Ausmaße eine Bebauung auf solch großen Grundstücken annehmen werde.

Dr. Kevin Kulp schließt sich Herrn Schirner an. Es stelle sich die Frage der Folgewirkungen. Selbst bei Übernahme der Kosten sei die Umwandlung in ein Wohngebiet für die Eigentümer sehr lukrativ. Diese Art der Entwicklung sei nicht gewollt. Daher spricht er sich gegen die Änderung des Bebauungsplans aus. Bezüglich des Versicherungsschutzes stünden die Eigentümer in eigener Verantwortung.

Cornelia Scheer erfragt, wie derzeit die Versorgung bzgl. Abfall und Winterdienst geregelt sei.

Birger Strutz antwortet, die Schneeräumung sei nicht verpflichtend. Die Abfallentsorgung hingegen erfolge auch im Wochenendgebiet.

Karin Birk-Lemper spricht sich nicht direkt für eine Änderung des Bebauungsplans aus. Man habe sich an den Ist-Zustand gewöhnt. Sie werde sich bei der Entscheidung enthalten.

Christian Holm schließt sich dem Gesagten an. Prinzipiell sei die Bearbeitung des Gebiets in Ordnung. In diesem Zuge sei jedoch zu klären, welche Folgekosten für die Stadt anfallen und welche Folgen die Bauleitplanung mit sich bringt.

Ulrike Bolz erinnert daran, dass diese Themen bereits vor Jahren für das Gebiet In der Rödersbach diskutiert worden seien. Man habe sich damals darauf geeinigt, das Gebiet aufgrund der Folgekosten nicht weiter zu bearbeiten. Daher spricht sie sich gegen den Beschlussvorschlag aus.

Guntram Löffler appelliert an die Eigenverantwortlichkeit der Bürger.

Andreas Schirner stellt fest, dass das Wochenendgebiet auch trotz Verbot weiterwachsen und erkundigt sich, von wem die Kontrollen vorgenommen werden.

Guntram Löffler erläutert, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht aktiv werde, sei vonseiten der Stadt nichts machbar. Nichtsdestotrotz müsse man an der Bauaufsichtsbehörde aktiv nachhaken.

Jonas Mulfinger sieht ebenfalls die Problematik der massiven Aufwertung der Grundstücke.

Dr. Kevin Kulp hinterfragt, wie die gemäß Gesprächsnotiz genannten fehlerhaften Bebauungspläne zu verstehen seien.

Birger Strutz wird die Frage an die Verwaltung zur Beantwortung weiterleiten.

Roland Höser vermerkt, das Gebiet sei in der Realität kein Wochenendhausgebiet. Sofern sich die Bebauung im derzeitig bestehenden Rahmen abspielen werde, könne zugestimmt werden.

Regina Schirner betont, die Häuser würden zu Spekulationsobjekten. Eine solche Entwicklung sei negativ zu bewerten.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, die zweite Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchbergerfeld II“ in Betracht zu ziehen und der Verwaltung den Auftrag zu erteilen, in entsprechende Gespräche einzutreten.

Weiterhin wird beschlossen, dass die Kosten des B-Plan-Änderungs- und Regional-Flächennutzungsplan-Verfahrens und alle weiteren Kosten zu 100 % von den Eigentümern getragen werden müssen, also abweichend zur Erschließungssatzung der Stadt Neu-Anspach.

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

#### **4. Mitteilungen des Magistrats**

##### **4.1 Vorstellung des Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Wenzenholz“**

**Vorlage: 267/2024**

#### **Mitteilung:**

Für die Siedlungsentwicklung des rund 28 ha großen Plangebiets „Wenzenholz“ wird derzeit das städtebauliche Rahmenkonzept erarbeitet. Neben der Ausweisung von Gewerbegebieten ist auch die Realisierung von Wohnen und gemischt genutzten Flächen vorgesehen. Vorab wurde für das Gesamtgebiet

bereits ein Zielabweichungsantrag eingereicht, dem die Regionalversammlung Südhessen am 15.03.2024 stattgegeben hat.

Die Entwicklung des Gebiets soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Für den ersten Bauabschnitt (1. BA), das ca. 7 ha große Gewerbegebiet der Gewerbepark Anspach Ost Entwicklungsgesellschaft mbH (GAOE), wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzelholz 1. BA“). Parallel hierzu wird auch die Änderung des RegFNPs erfolgen. Für den 2. Bauabschnitt (2. BA) wurde mit der HRW Neu-Anspach GmbH ein Investor gefunden, der das ca. 10 ha große Areal als Wohngebiet mit Übergangszonen in mehreren Abschnitten entwickeln wird. Die restlichen Flächen sind in Privatbesitz und sollen perspektivisch ebenfalls als Wohn- bzw. Gewerbegebiet entwickelt werden.

Der Hauptanschluss für das Gesamtgebiet soll über die Heisterbachstraße erfolgen.

Eine wesentliche Besonderheit des Plangebiets ist seine Topografie. Das Gelände fällt in Richtung Norden und Osten deutlich ab. Daher wird das Gelände modelliert werden müssen. Ziel der städtebaulichen Planung wird jedoch sein, möglichst geringe Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu verursachen. Des Weiteren sind aufgrund vergangener Starkregenereignisse, die zu gravierenden Überschwemmungen im nördlich gelegenen Stadtteil Westerfeld führten, die Themen Entwässerung, Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz von sehr großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist die Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachplanungen (Erschließungsplanung, Verkehrsplanung etc.) bereits angelaufen.

Das Konzept für den Wohn- und Übergangsbereich liegt derzeit in zwei unterschiedlichen Varianten vor. Die Unterschiede finden sich insbesondere in der Gestaltung der Übergangszonen, der Erschließungsart sowie der Zusammensetzung der Nachbarschaften und Typologien. Aufgrund des vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses für die Elektrifizierung der Taunusbahn orientiert sich das städtebauliche Konzept derzeit entsprechend der Dichtevorgaben des Regionalplans an einer Dichte von 45 WE/ha. Dies bedeutet eine Anzahl von rund 500 WE im Bereich der HRW und weiteren rund 150-200 WE im restlichen Wohnbereich (privat). Ein anstehender Termin mit dem Regionalverband sollte zu dieser Thematik Aufklärung leisten.

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, bis ca. Februar 2025 das städtebauliche Rahmenkonzept für das Gesamtgebiet sowie für den 1. BA einen vertiefenden städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wenzelholz 1. BA“ soll zur nächsten Sitzungsrunde vorgelegt werden.

## **5. Anfragen und Anregungen**

### **5.1 Sachstand Raiffeisenstraße**

Hans-Peter Fleischer fragt nach dem Sachstand zu den Liegenschaften Raiffeisenstraße 13 und 14.

Bürger Strutz antwortet, dass er hierzu bereits berichtet habe. Bezüglich des Hochtaunusstifts sei der Durchführungsvertrag überarbeitet an die Eigentümer zurückgeschickt worden. Darüber hinaus sei der Abriss des Objektes im nächsten Jahr angedacht. Diesbezüglich sei noch zu prüfen, ob die Kita alleine stehen könne und wie die Kostenübernahme aussehe.

### **5.2 Baumaßnahme Adolf-Reichwein-Straße**

Hans-Peter Fleischer möchte wissen, worum es sich bei der Baumaßnahme in der Adolf-Reichwein-Straße handle.

Bürger Strutz erklärt, dass hier eine Erneuerung der Stromtrasse durch die Syna vorgenommen werde. Aufgrund der verkehrstechnischen Problematik habe er bereits um Errichtung einer Ampelanlage gebeten.



### **5.3 Baumaßnahme Wiesenau**

Regina Schirner bemängelt, dass die Baustelle in der Wiesenau schlecht einsehbar sei.

Antwort des Leistungsbereichs Sicherheit und Ordnung:

*Nach Rücksprache mit dem Bauunternehmen wird die wandernde Baustellenlänge verkürzt, um das Entgegenkommen des Verkehrs besser zu gewährleisten. Ebenso wird darauf geachtet, dass Baufahrzeuge außerhalb der Engstelle abgestellt werden. Die Stadtpolizei wird den Vollzug überwachen. Aufgrund der Komplexität und Wichtigkeit dieser Störungsbeseitigung war ein Maßnahmenzeitraum ausschließlich innerhalb der Schulferien nicht möglich. Die Maßnahme soll planmäßig bis zum 20.12. abgeschlossen sein.*

### **5.4 Waldschwimmbad**

Roland Höser erfragt den Arbeitsstand am Waldschwimmbad.

Birger Strutz antwortet, dass die Arbeiten am Waldschwimmbad voranschreiten.

### **5.5 Ausgleichsflächen Wenzenholz**

Roland Höser bittet um Sachstandsmitteilung zum Pachtvertrag für die Ausgleichsfläche mit Obstbaumbestand im Gebiet Wenzenholz. Hier sei es noch nicht zum Abschluss des Vertrags gekommen.

Antwort des Leistungsbereichs Technische Dienste und Landschaft:

*Es ist ein Patenschaftsvertrag für die Obstbäume geplant. Dieser ist noch nicht ausgearbeitet.*

### **5.6 Holzbrücken nahe Skateranlage und Lidl**

Nicole Komma erkundigt sich nach den Holzbrücken nahe der Skateranlage und des Lidl-Marktes. Eine der beiden Brücken sei mit Split gestreut, die andere nicht und sei dementsprechend sehr rutschig. Eine Beschilderung zur Rutschgefahr wurde nicht angebracht.

Birger Strutz erläutert, dass es sich auf der ersten Brücke nicht wie beschrieben um Split handle, sondern um einen speziellen Bodenbelag. Die zweite Brücke werde am morgigen Donnerstag fertiggestellt.

Guntram Löffler  
Ausschussvorsitzender

Katharina Bischoff  
Schriftführerin



Stadt Neu-Anspach . GAOE mbH . HRW Neu-Anspach GmbH

Städtebauliches Rahmenkonzept . Wenzelholz . 2024-12-04

Konzeptvorstellung Gewerbe und Wohnen . **Bericht aus der Werkstatt**

Stadt.  
Quartier

## 1 Vorangegangene Planungen

Zielabweichung Regionalplanung

Änderung RegFNP

## 2 Plangebiet

Überblick . Rundgang

Geplante Nutzungen . Eigentumsverhältnisse

Städtebauliche Rahmenbedingungen

## 3 Gewerbe

Anforderungen der Betriebe

Stand der Planung . Variantenbetrachtung

## 4 Wohnen

Themen der Planung

Variantenbetrachtung

## 5 Nächste Schritte

Fachplanungen . Gutachten

Rahmenkonzept . Bauleitplanung

# 1 Vorangegangene Planungen

## Zielabweichung Regionalplanung



### Zielabweichungsverfahren

Antrag stattgegeben am 15.03.2024

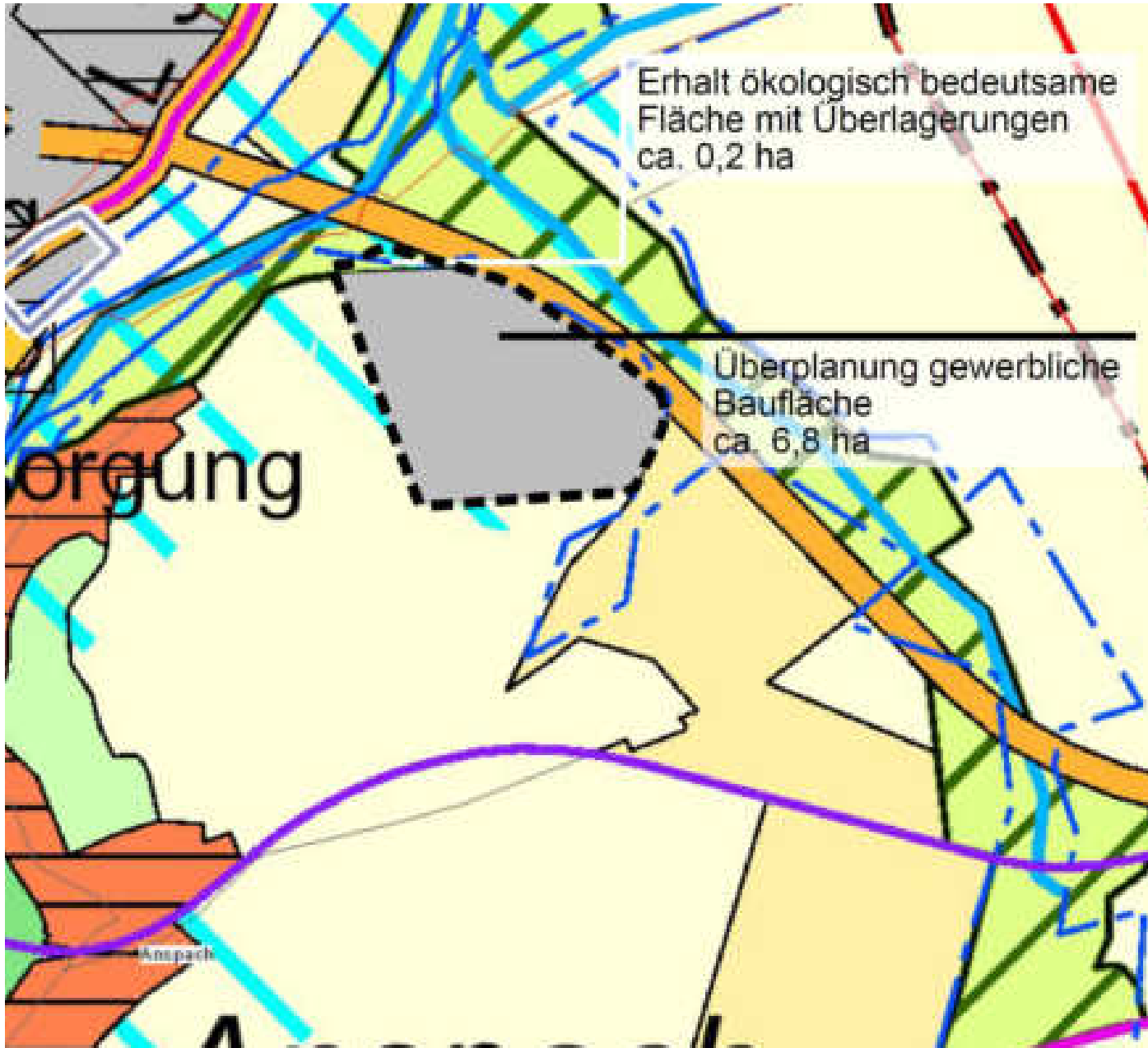
Nebenbestimmung:

Umweltvorprüfung

genehmigt am 05.07.2024

# 1 Vorangegangene Planungen

Änderung RegFNP



## Änderung RegFNP Gewerbegebiet

Änderungsantrag eingereicht

Parallelverfahren mit B-Plan 1. BA

Erhalt der ökologisch bedeutsamen Fläche im Norden, Überplanung des restlichen Gebiets mit gewerblicher Baufläche

## Bebauungsplan 1. BA

Aufstellungsbeschluss vom 29.09.2022

Ziel frühzeitige Beteiligung:

Frühjahr 2025

## 2 Plangebiet

### Überblick . Plangebiet Rahmenplanung



## 2 Plangebiet

Eindrücke . Blicke



## 2 Plangebiet

Eindrücke . Bereiche





## 2 Plangebiet

Eindrücke . Umgebung



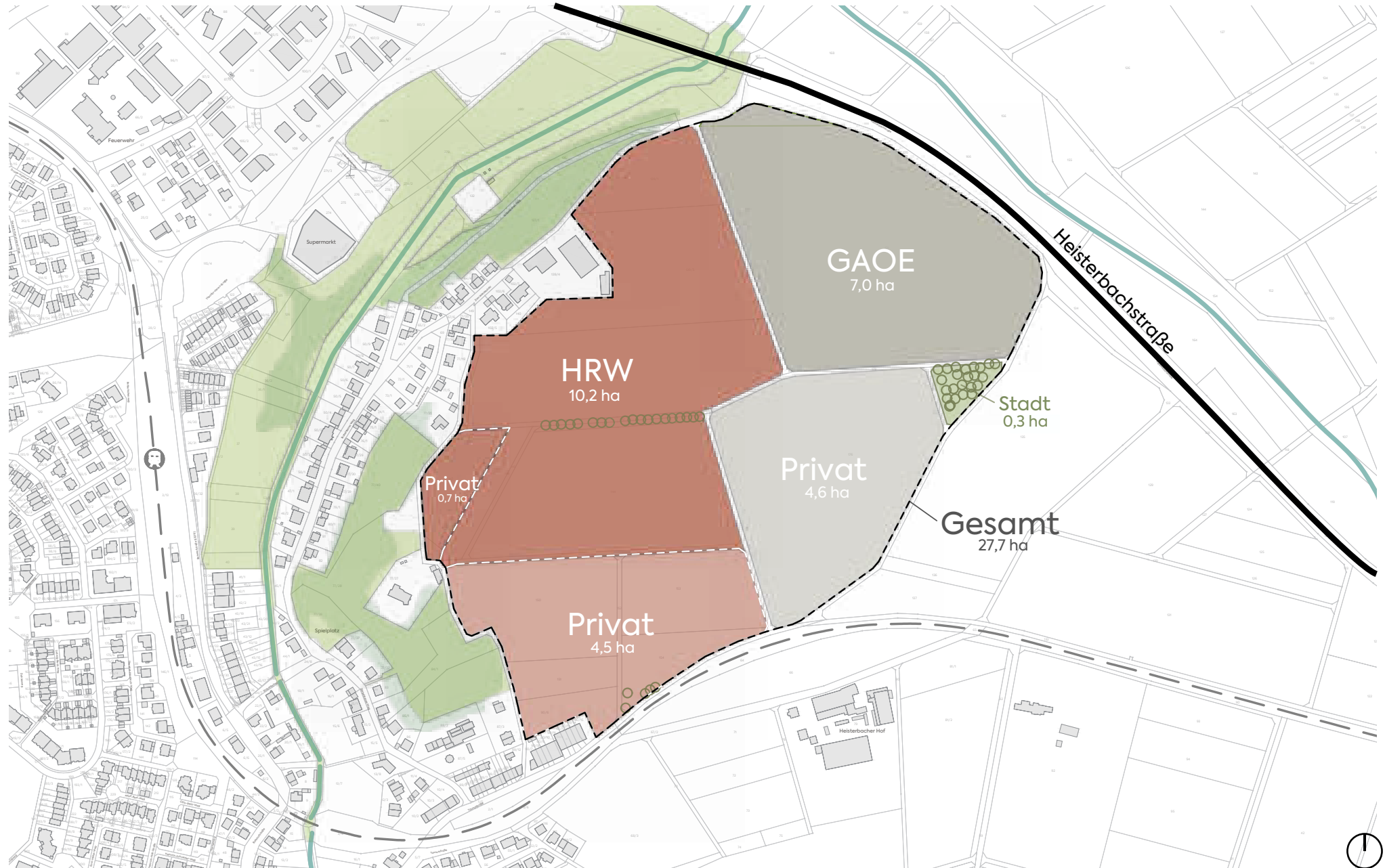
## 2 Plangebiet

### Geplante Nutzungen . Teilbereiche der Rahmenplanung



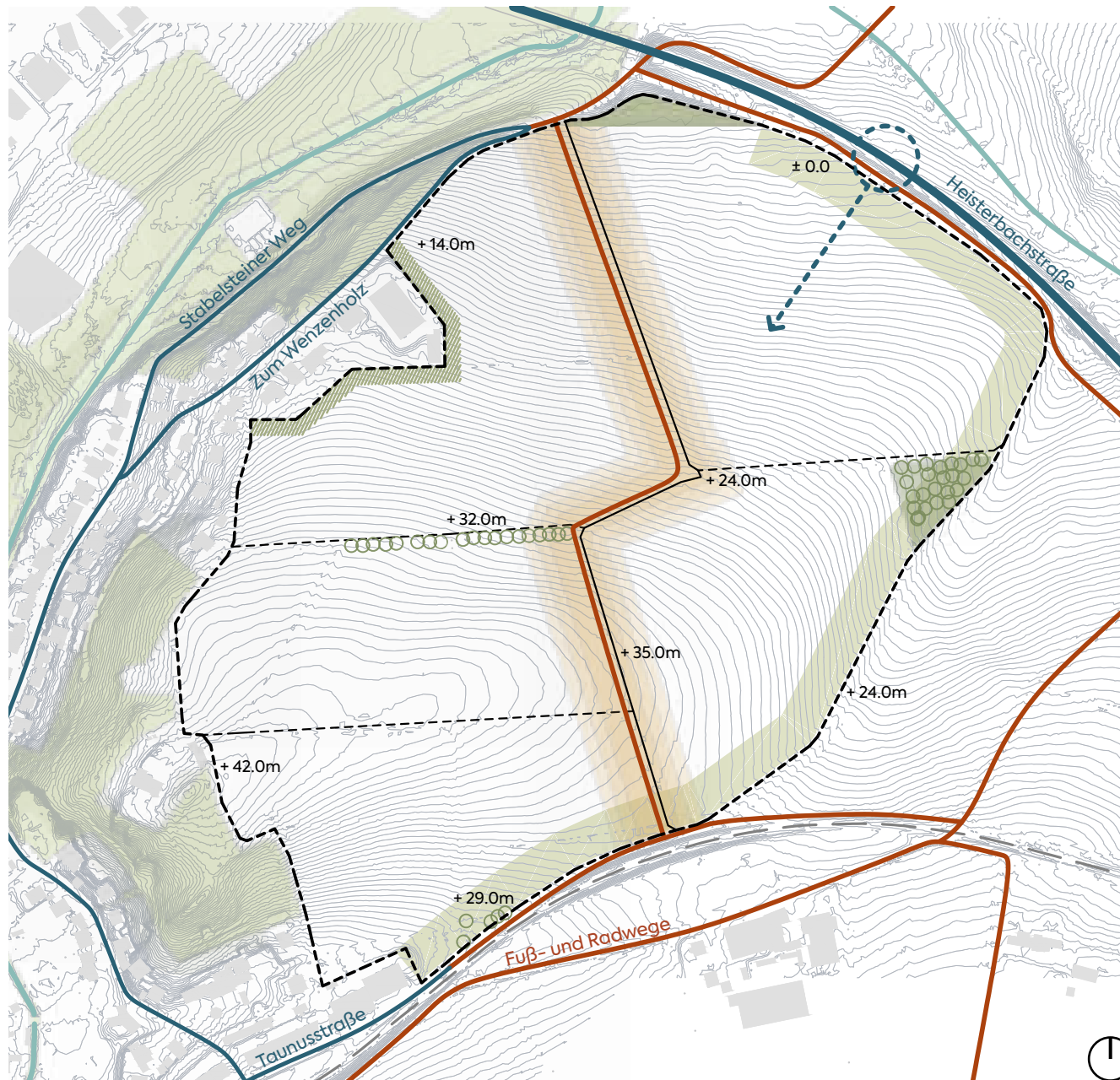
# 2 Plangebiet

## Eigentumsverhältnisse



## 2 Plangebiet

### Städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort



Topografie

Anbindung an die Umgebung

MIV

Fuß- und Radwege

Quartierseingang

Interne Erschließung

Ortsrand

Übergang Nachbarschaft

Grünstrukturen Bestand

Nebeneinander von  
Gewerbe und Wohnen

# 3 Gewerbe

## Anforderungen der Betriebe

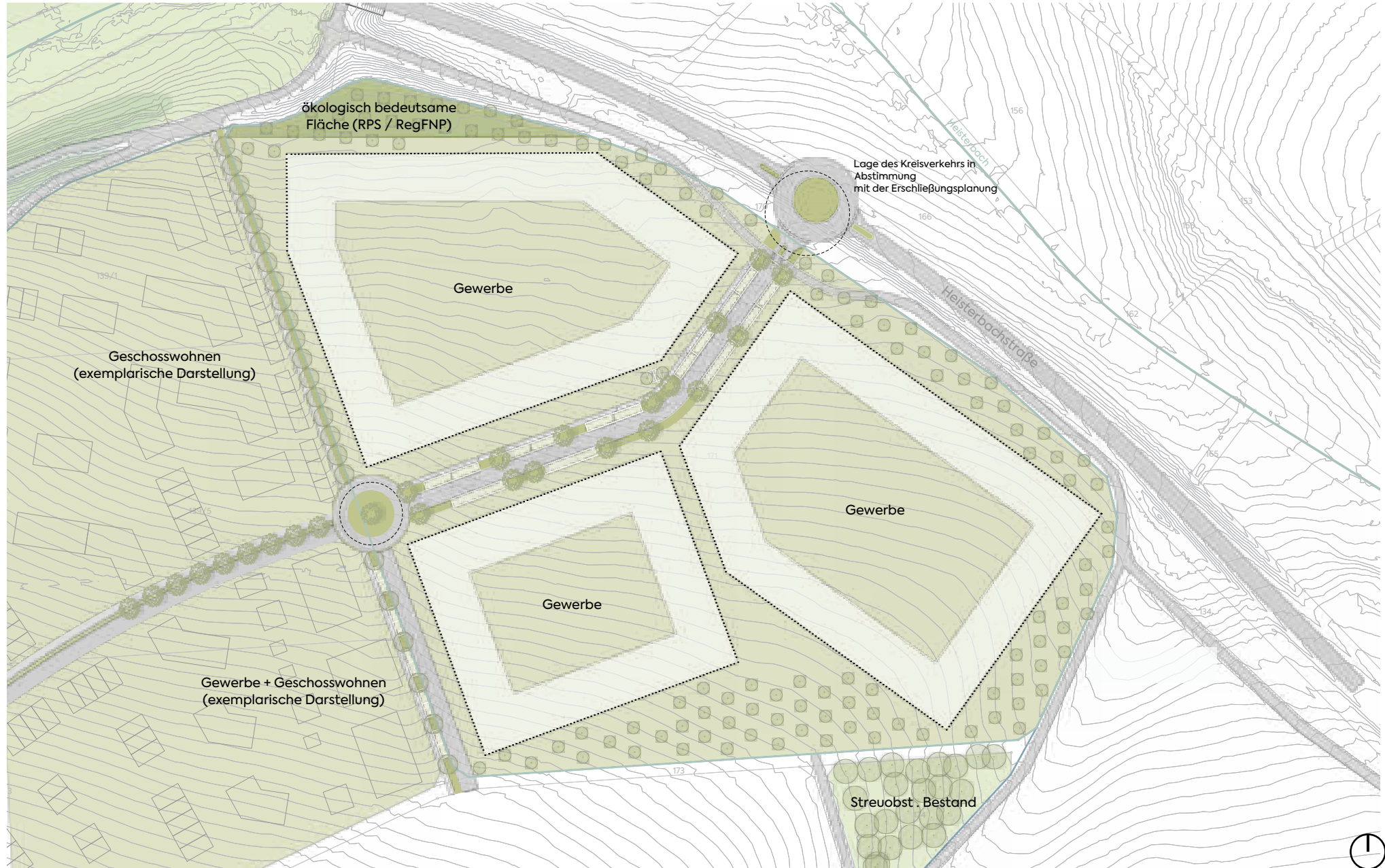
- Flächenbedarfe: Gebäude und Grundstück
- Art der Lagerung: (teil-)automatisiert, manuell
- Anlieferung
- Art und Abmessung der Fahrzeuge
- Zahl der Fahrten am Tag
- Betriebsabläufe
- Anzahl Mitarbeitende vor Ort
- ...



Andere Betriebe.

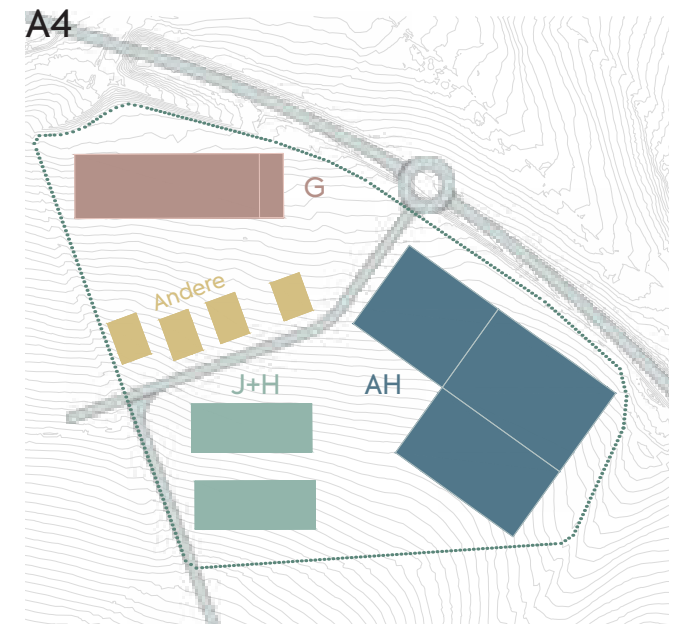
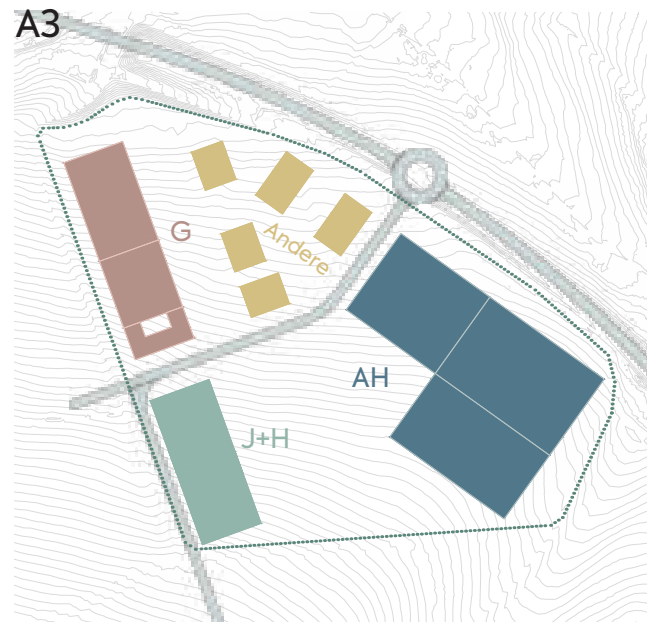
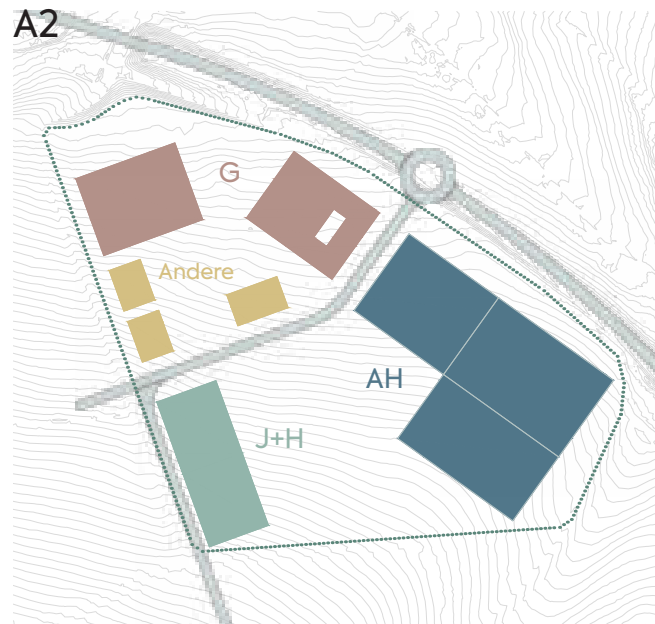
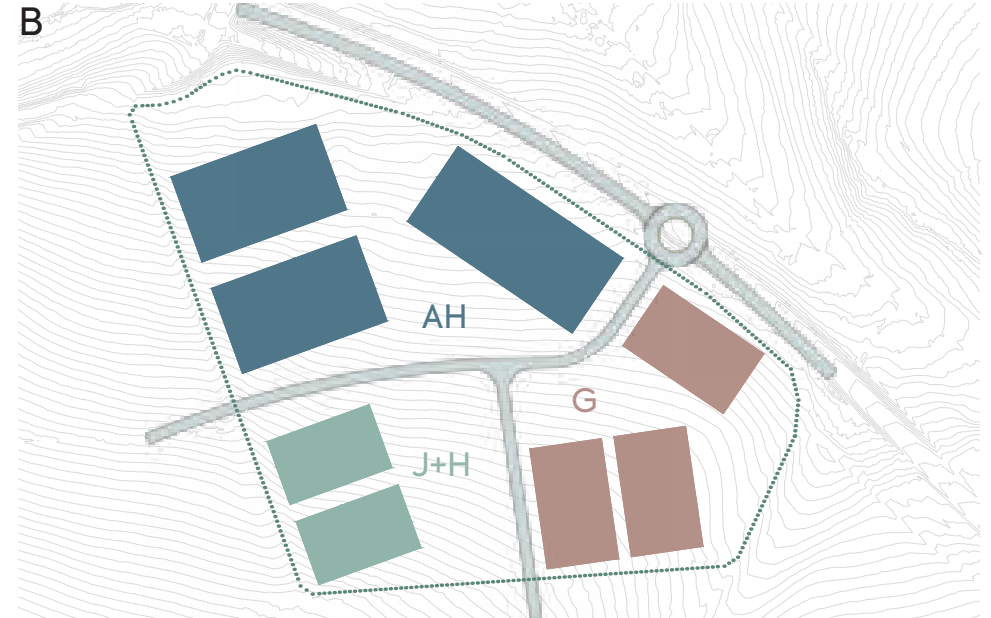
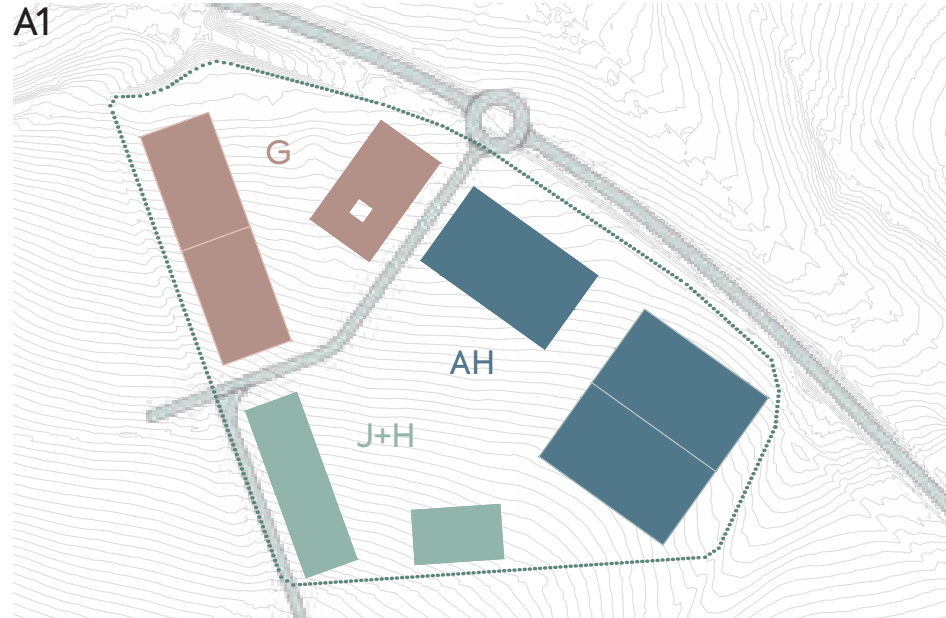
# 3 Gewerbe

## Stand der Planung . Strukturplan



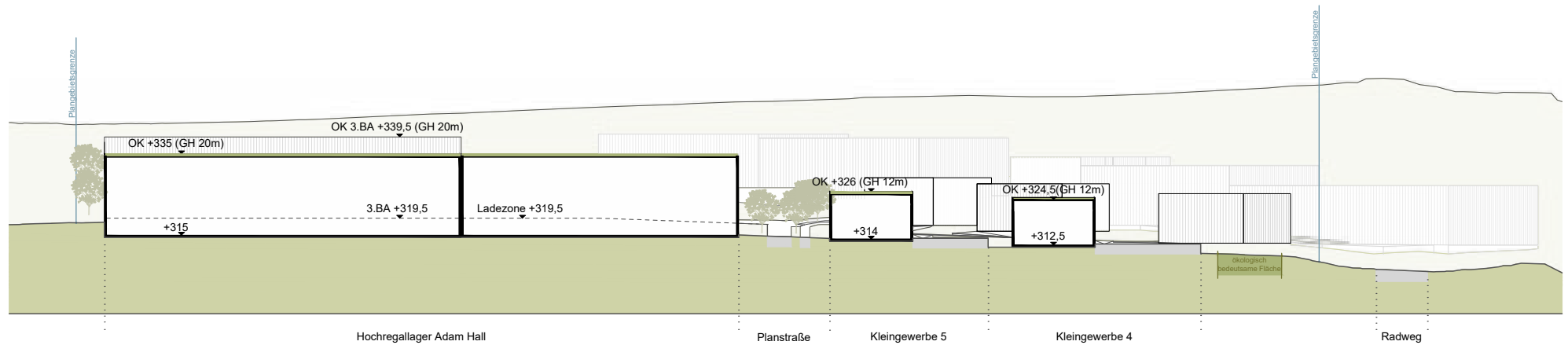
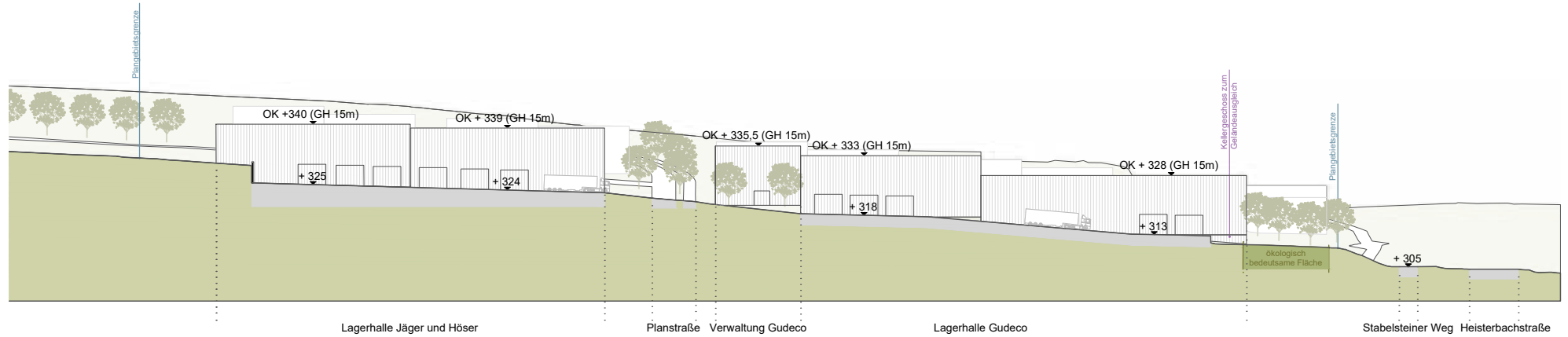
# 3 Gewerbe

## Stand der Planung . Variantenbetrachtung



# 3 Gewerbe

## Stand der Planung . Schnitte . Beispiel A3





# 4 Wohnen

## Themen der Planung



Rahmenbedingungen vor Ort  
(Folie 10)

Anforderungen der Regionalplanung,  
z. B. Aufstellung einer  
gesamtheitlichen Rahmenplanung,  
Dichtevorgaben zur Anzahl der  
Wohneinheiten je ha

Einbettung in zukünftige  
gesamstädtische Entwicklungen

Planungshorizont

Abschnittsweise Realisierung

Nachfrage Wohnungsmarkt

Bedarfe Wohnfolgeeinrichtungen

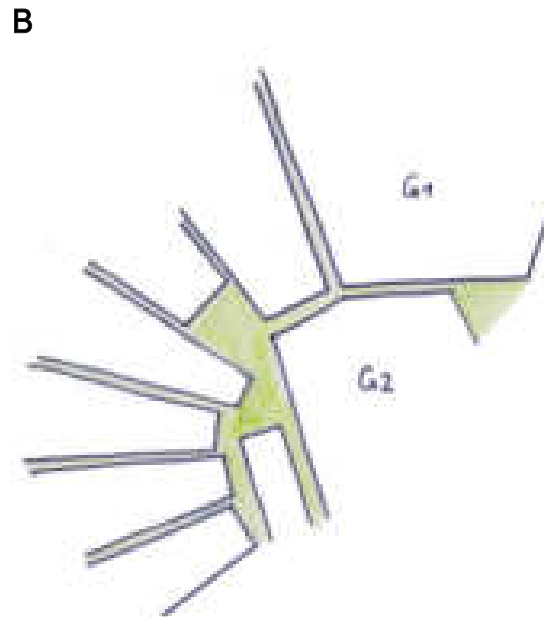
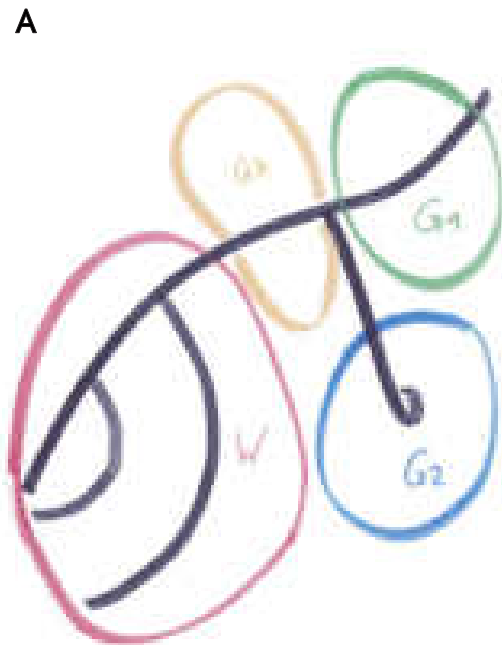
ÖPNV-Anbindung

Eigentumsverhältnisse

**Stand der Variantenbetrachtung:  
Stadträumliche Annäherung als  
Einstieg in die Gebietsentwicklung.**

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Zwei Konzepte . Themen der Planung



Erschließung

Anbindung an die Umgebung

Übergangszone

Freiräume

Vernetzung

Typologien und Verteilung

Dichte

Ruhender Verkehr

...

**Ziel der Variantenbetrachtung:  
Entwicklung unterschiedlicher  
Lösungsansätze für eine  
Planungsaufgabe.**

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

## Variante A . Bebauungsstruktur



Gesamtansicht

Schwarzplan mit Höhenlinien

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

## Variante A . Freiräume und Erschließung



Lageplan

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

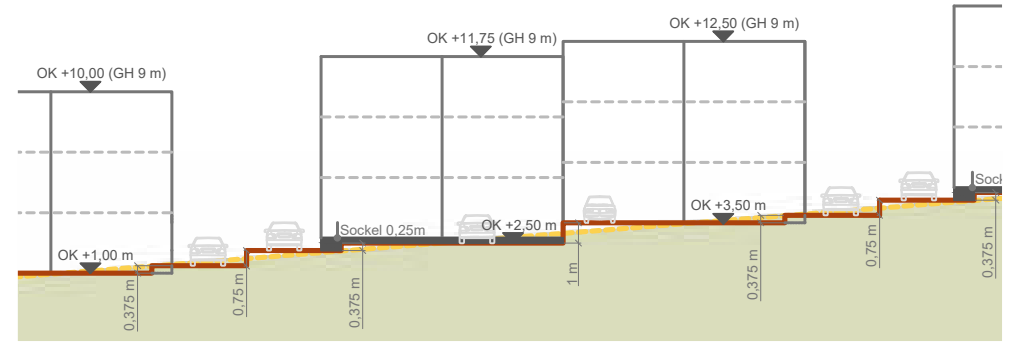
## Variante A . Übergangszone



Ausschnitt Lageplan

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

## Variante A . Wohnen

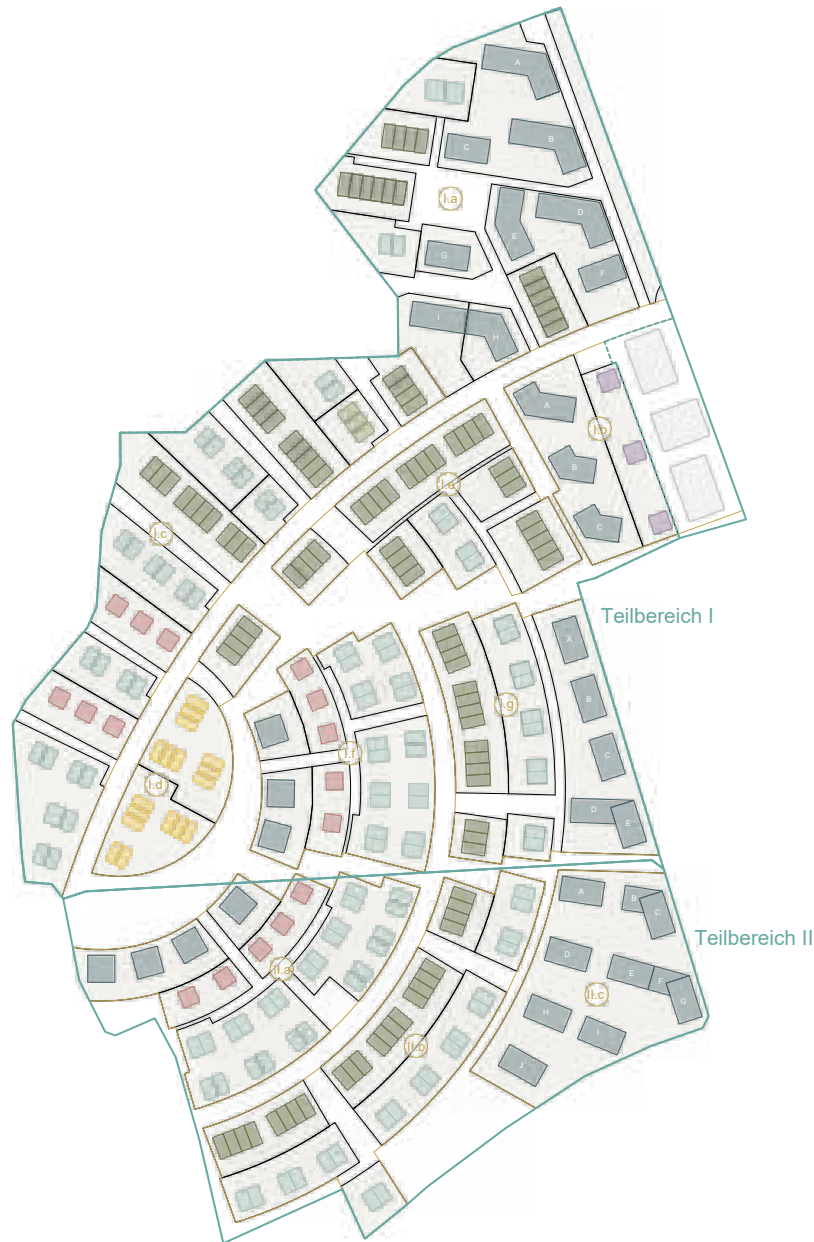


Reihenhäuser im Hang

Ausschnitt Lageplan

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

## Variante A . Verteilung der Wohnformen



- Teilbereiche
- Betrachtungsbereiche
- Nettobauland
- Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus (Eigentümerw.)
- Doppelhaus
- Reihenhaus Typ A
- Reihenhaus Typ B
- Stadthaus
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Geschosswohnen
- Gewerbe

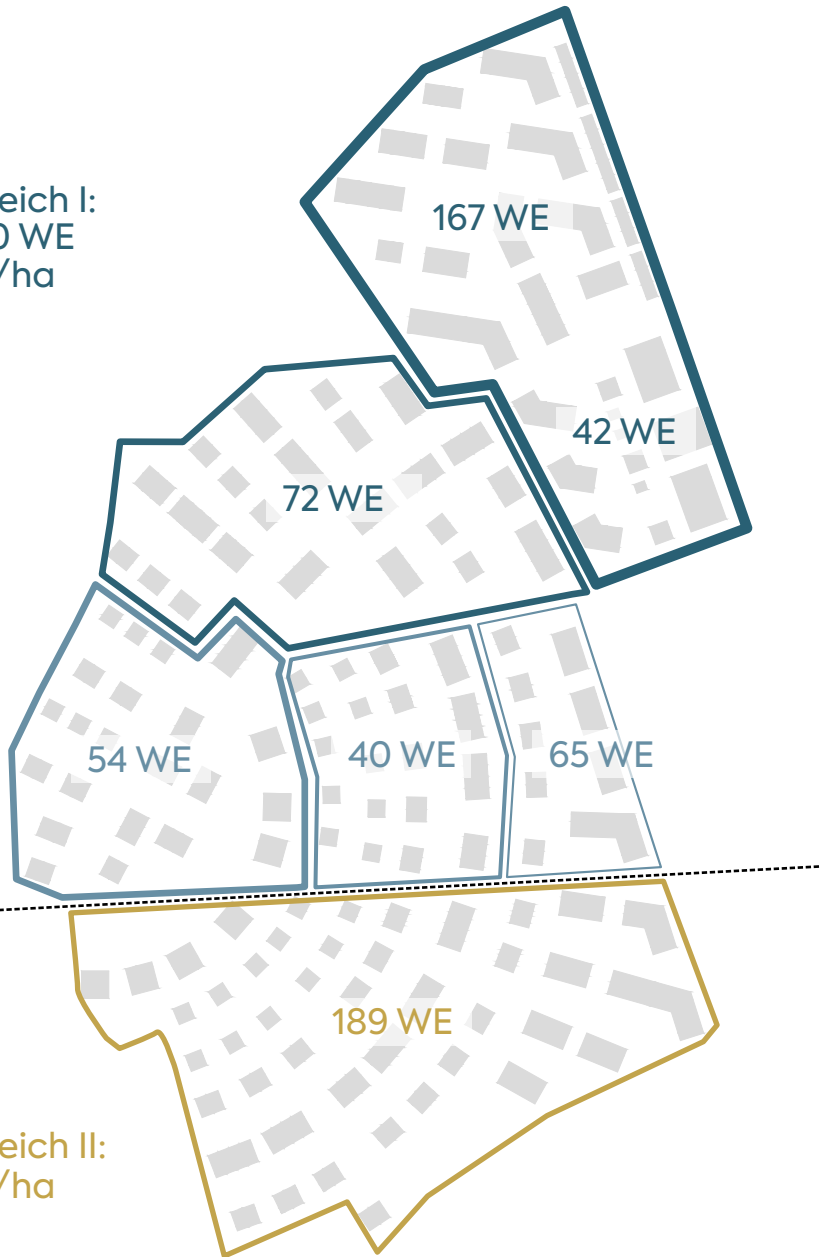


### Typologien

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Abschnittsweise Realisierung . Wohneinheiten . Dichte

Teilbereich I:  
ca. 440 WE  
42 WE/ha



Teilbereich II:  
42 WE/ha

## Dichtevorgabe Regionalplan Südhessen (RPS) 2010:

In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung  
35 - 50 WE/ha

Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-  
Bahn Haltepunkte 45 bis 60 WE/ha

## Dichtevorgabe Zielabweichungsantrag 2024:

35 - 40 WE/ha

## Wohnbedarfsprognose Regionalverband 2016:

Mehrbedarf von 780 WE bis 2030

(Ohne Berücksichtigung S-Bahn Haltepunkt)



Mögliche Unterteilung in Bauabschnitte



# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

## Variante A . Übersicht



# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

## Variante B . Bebauungsstruktur



Gesamtansicht

Schwarzplan mit Höhenlinien

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

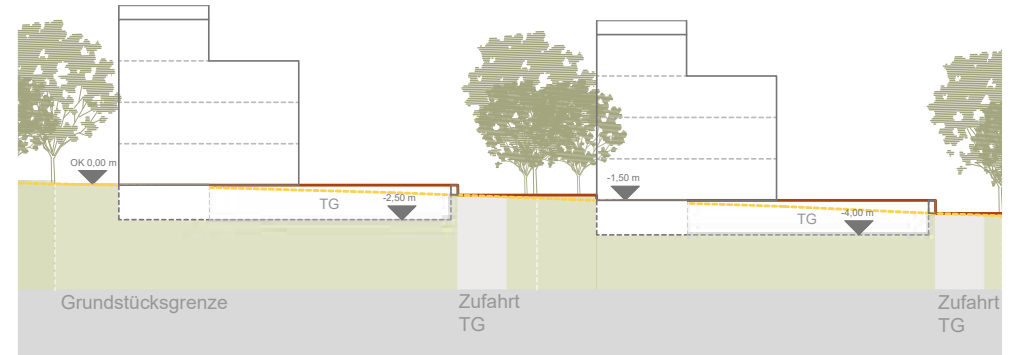
## Variante B . Freiräume und Erschließung



Lageplan

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

## Variante B . Übergangszone



Geschosswohnen am Hang

Ausschnitt Lageplan

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

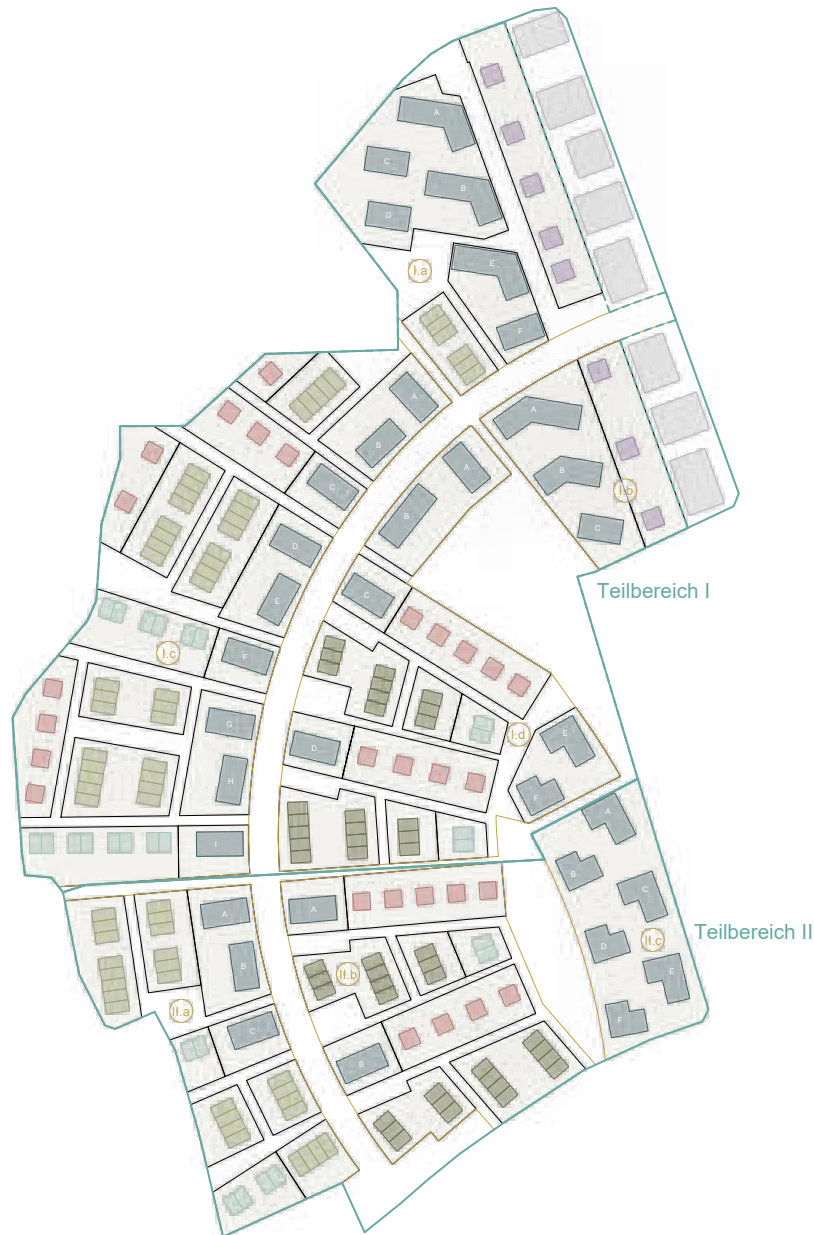
## Variante B . Wohnen



Ausschnitt Lageplan

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

## Variante B . Verteilung der Wohnformen



- Teilbereiche
- Betrachtungsbereiche
- Nettobauland
- Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus (Eigentümergebiet)
- Doppelhaus
- Reihenhaus Typ A
- Reihenhaus Typ B
- Geschosswohnen
- Gewerbe

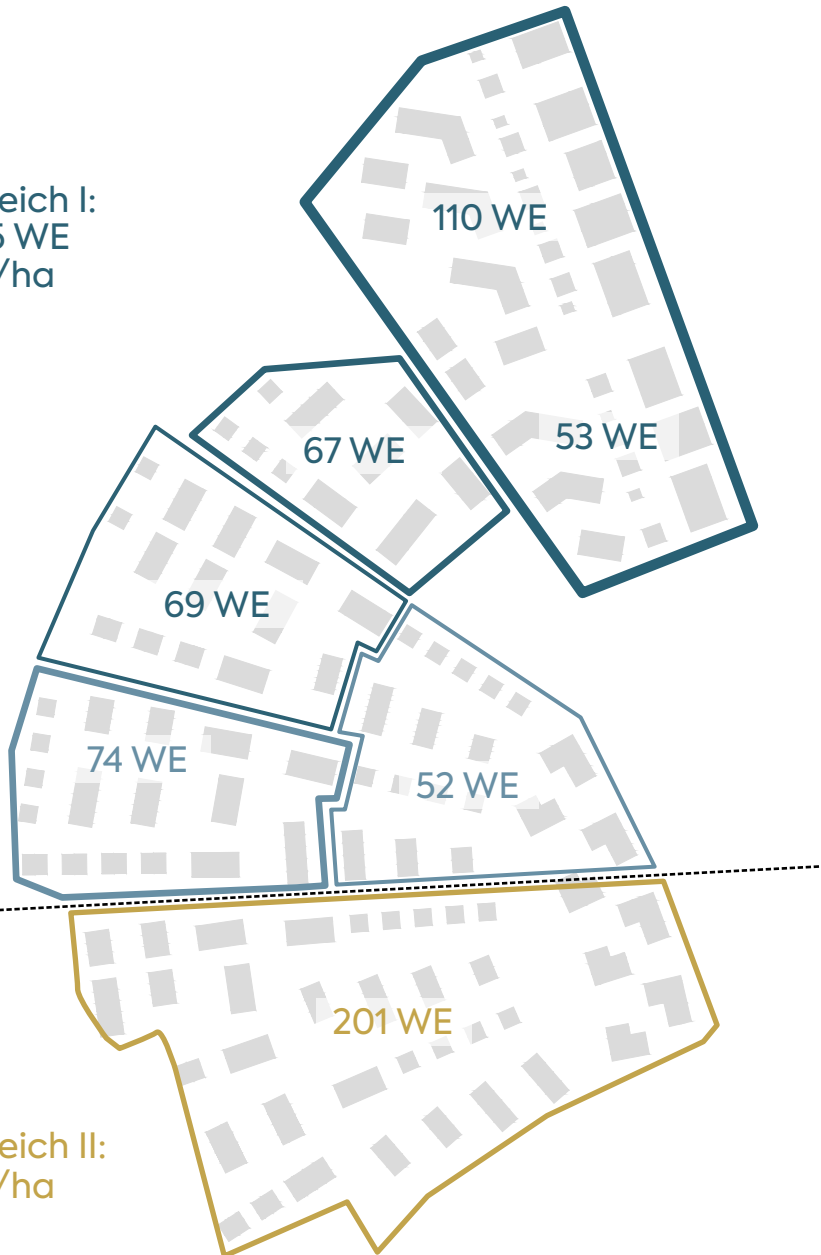


### Typologien

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Abschnittsweise Realisierung . Wohneinheiten . Dichte

Teilbereich I:  
ca. 425 WE  
43 WE/ha



Teilbereich II:  
43 WE/ha

## Dichtevorgabe Regionalplan Südhessen (RPS) 2010:

In verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung  
35 - 50 WE/ha

Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-  
Bahn Haltepunkte 45 bis 60 WE/ha

## Dichtevorgabe Zielabweichungsantrag 2024:

35 - 40 WE/ha

## Wohnbedarfsprognose Regionalverband 2016:

Mehrbedarf von 780 WE bis 2030

(Ohne Berücksichtigung S-Bahn Haltepunkt)



Mögliche Unterteilung in Bauabschnitte

# 4 Wohnen . Variantenbetrachtung

## Variante B . Übersicht





# 4 Wohnen

## Nächste Schritte städtebauliche Rahmenplanung



Abstimmung und Ausarbeitung Bauabschnitte

Konkretisierung Erschließungsflächen

Entwässerungskonzept

Energiekonzept

Bedarf Wohnfolgeeinrichtungen

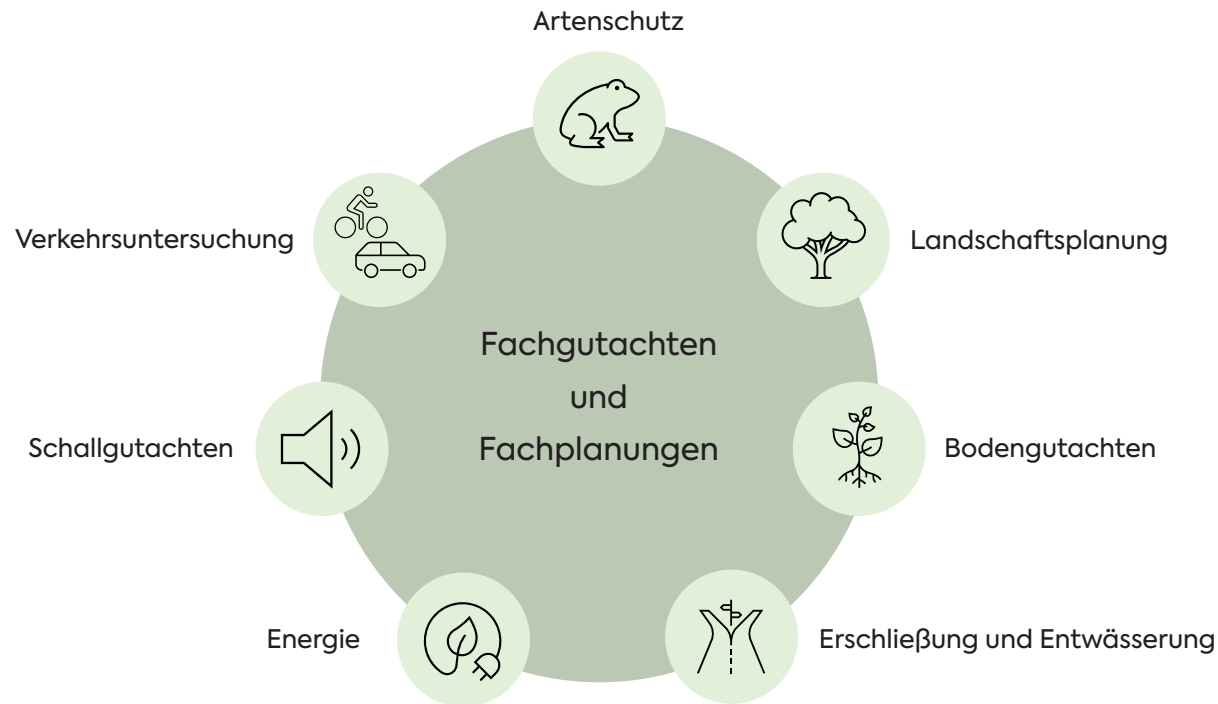
Prüfung ÖPNV-Anbindung

...



# 5 Nächste Schritte

Fachplanungen . Gutachten



## Artenschutz

PlanÖ beauftragt

Ergebnisbericht vorliegend

## Landschaftsplanung: S.Q

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  
zum B-Plan Vorentwurf

## Boden

Dr. Hug Geoconsult beauftragt

## Erschließung und Entwässerung

Firma Müller (Herr Uhrig) beauftragt

## Energie

Nahwärmenetz über Wohngebiet

## Schall

Beauftragung an Genest und Partner  
in Vorbereitung

## Verkehr

Hr. Lademacher beauftragt

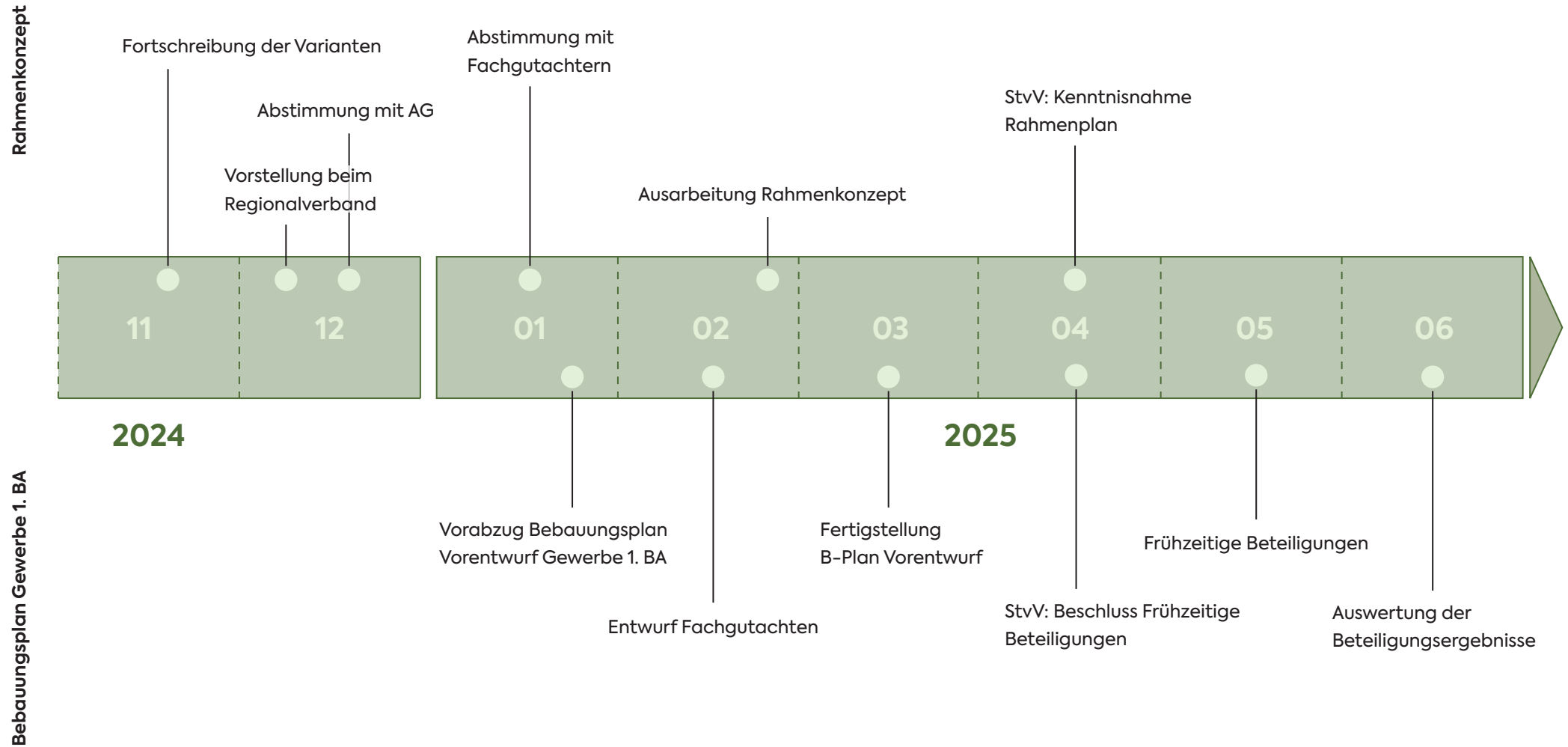
Zählung erfolgt

Prognose auf Basis Rahmenplan

# 5 Nächste Schritte

Rahmenkonzept . Bauleitplanung

## Vorläufiger Zeitplan



## Auftraggeber

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

## Auftragnehmer

**Stadt.  
Quartier**

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 Borkeleh

2024-12-04