



## Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur

### **Niederschrift der 4. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Infrastruktur am 19.09.2016 Bürgerzentrum, Clubraum I, Rathausplatz 1, 61184 Karben**

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:25 Uhr

#### **Anwesend:**

##### Vorsitzende/r

Herr Oliver Feyl

##### Mitglieder

Herr Gerhard Christian

Herr Albrecht Gauterin

Frau Silke Gölzenleuchter

Herr Karlfred Heidelberg

Herr Michael Ottens

(für Stv. Uwe Kiefl)

Frau Marita Scheurich

Herr Ralf Schreyer

Herr Gerald Schulze

##### Schriftführer/in

Herr Heiko Heinzl

##### Gäste

Herr Markus Bender

Herr Thomas Görlich

Frau Kathrin Grüntker

Frau Ingrid Lenz

Herr Hartmuth Plewe

Frau Martina Schwellnus-Fastenau

Frau Christel Zobeley

##### Magistratsvertreter

Herr Jürgen Hintz

Frau Rosemarie Plewe

Herr Guido Rahn

Herr Michael Schmidt

Herr Friedrich Schwaab

Herr Otmar Stein

#### **Abwesend:**

##### Magistratsvertreter

Herr Mario Schäfer

Herr Sebastian Wollny

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **Eröffnung und Begrüßung**

- 1 Sachstand Verkehrskonzept
- 2 Projektvorstellung Quellenhof durch Investor
- 3 Verschiedenes / Anfragen

### **Nicht öffentlicher Teil**

- 4 Bauanfragen - Bauanträge

## **Eröffnung und Begrüßung**

Der Ausschussvorsitzende Oliver Feyl eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Die Ausschussmitglieder waren fristgerecht unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur ist beschlussfähig.

## **TOP 1 Sachstand Verkehrskonzept**

Herr Böing stellt einleitend in seinen Vortrag klar, dass er nicht über den Sachstand eines Verkehrskonzepts sprechen könne, sondern zum Umgang mit den Inhalten des zugrundeliegenden Antrags zur Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes berichten würde. Anhand einer Präsentation gibt er eine Leistungsübersicht der Stadtverwaltung zum Themenkomplex, der mit einer Handlungsempfehlung zum weiteren Vorgehen schließt. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Zu Beginn der Diskussion zweifelt Herr Ottens (FW) die Aktualität der älteren Arbeiten der Stadtverwaltung an. Dann formuliert er folgende Fragen, die Herr Böing anschließend beantwortet:

- Sind die Bauvorhaben in Bad Vilbel in der Karbener Verkehrsentwicklungsplanung berücksichtigt?  
Herr Böing: Die Untersuchungen von HessenMobil, die sich auf das übergeordnete Straßennetz beziehen, berücksichtigen Maßnahmen und Entwicklungen, die eine überörtliche Relevanz für die Verkehrsentwicklung haben.
- Wie sieht es mit möglichen Bauerweiterungsflächen in Richtung Kloppenheim aus? Sind diese ebenfalls in der Verkehrsbedarfsplanung berücksichtigt?  
Herr Böing: Da diese Entwicklungsflächen im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, sollten diese auch in der Verkehrsentwicklungsplanung von HessenMobil berücksichtigt sein.
- Wann können der Politik Ergebnisse der aktuell laufenden Untersuchungen vorgestellt werden?  
Herr Böing: Die Ergebnisse der Untersuchungen von HessenMobil lassen auf sich warten und hätten bereits vorliegen sollen. Nun wird im Herbst mit Ergebnissen gerechnet. Die Ergebnisse der Untersuchungen für den Innenstadtbereich werden in den nächsten 4 bis 5 Wochen vorliegen.
- Warum scheint man in Bad Nauheim die Sinnhaftigkeit eines Verkehrsentwicklungsplanes zu sehen, dieses mit 100.000€ zu finanzieren und in Karben nicht?  
Herr Böing: Diese Frage kann nicht abschließend beantwortet werden. Allerdings hat die Stadt Bad Nauheim andere verkehrsplanerische Herausforderungen zu meistern als die Stadt Karben.

Anschließend erkundigt sich Herr Ottens kurz nach den Verantwortlichkeiten der Bearbeitung der Gutachten. Herr Böing antwortet, dass das Gutachten von HessenMobil von prioritärer Bedeutung ist und das durch die Stadt bzw. die Vorhabenträger der Projekte im Innenstadtbereich beauftragte Gutachten nur die Leistungsfähigkeit innerstädtischer Teilbereiche betrachtet.

Herr Ottens stellt den Antrag der FW zum Thema nicht zur Abstimmung und sieht noch Abstimmungsbedarf innerhalb der Fraktion.

Im Anschluss zum Thema Verkehrsentwicklungsplanung erläutert Herr Böing kurz die Lieferbeziehungen und den Stand der Anlieferungen der Biogasanlagen. Er beantwortet die Fragen von Herrn Knak zur Zusammensetzung der Lieferungen insb. zum Hühnermist.

Abst.-Erg.: keine Abstimmung

## **TOP 2    Projektvorstellung Quellenhof durch Investor**

Herr Scheu, der Geschäftsführer der Firma Antan Recona stellt das Konzept der Neubebauung auf dem Quellenhofgelände vor. Die Eigentümer des Quellenhofs, Herr Eichler und Frau Schäfer sind ebenfalls anwesend und stellen sich kurz vor. Geplant ist die komplette Sanierung des bestehenden Hotels. Die Nutzung des Hotels soll unverändert bleiben, die Pächter die Gastronomie weiterführen. Das Hotel soll einen Erweiterungsbau erhalten. Als weitere Neubebauung sind ein Gebäude mit Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie im direkten funktionalen Anschluss daran, ein ebenfalls zu errichtendes Pflegeheim geplant.

Der Architekt Herr Ludwig sowie Herr Rehwinkel stellt das Gebäudekonzept für die auf den Sportbereichen des Grundstücks des Hotels Quellenhof vorgesehenen Neubauten vor. Die Mitglieder des Ausschusses erhalten eine Informationsmappe zum Projekt.

Nach der Vorstellung eröffnet der Ausschussvorsitzende die Diskussion und erkundigt sich zunächst nach dem Umgang mit der Lärmbelastung. Diese wird zunächst baulich gelöst, so der Architekt Ludwig, man orientiert sich an Verkehrslärmbelastungen der Stufe 2 bis 3 um Orientierungswerte für die Gewerbenutzung zu bekommen, da keine exakten Lärmwerte für die Gewerbenutzung vorliegen. Diesen Lärmbelastungen kann durch bauliche Maßnahmen begegnet werden. Herr Görlich weist auf die Veranstaltungen auf dem Gelände des Jukuz hin und erkundigt sich nach den Möglichkeiten zur Regelung einer einvernehmlichen Koexistenz. Herr Scheu schlägt vor, die Akzeptanz der Veranstaltungen des Jukuz über eine Grunddienstbarkeit absichern zu lassen.

Frau Zobeley erkundigt sich nach dem Betreiberkonzept für die Senioreneinrichtung. Herr Scheu stellt zunächst klar, dass Antan Recona zwar das Projekt entwickeln aber nicht selbst betreiben wird, am Standort aber mit einem renommierten und großen Betreiber zusammenarbeiten will. Man kenne sich aus erfolgreichen gemeinsamen Projekten. Der Betreiber verfolge die Strategie, seine eigenen Mitarbeiter selbst auszubilden. Die Betreuung der Wohnungen erfolge vom Pflegeheim aus. Dem Ärztemangel werde dadurch Abhilfe getan, dass man sich mit einem Internisten einig sei, sich zusätzlich in Karben anzusiedeln. Diese Ansiedlung solle auf dem Gelände des Dreiecks erfolgen. Die kassenärztliche Zulassung wäre bereits geklärt, so Herr Scheu auf Nachfrage von Herrn Ottens. Der Bedarf für ein zusätzliches Pflegeheim am Standort Karben sei nach Einschätzung des Investors und des Betreibers da, man hätte das Projekt nicht aktiv am Markt beworben, der Betreiber sei an die Firma Antan Recona herangetreten.

Herr Ludwig gesteht ein, dass die grafische Darstellung (Anmerkung: 3D-Rendering) fehlerhaft sei. Die breite Verkehrsfläche auf der Ostseite existiere nicht, der Rapp's-Standort sei fälschlicherweise ausgeblendet.

Die Frage der Abschöpfung der Wertsteigerung durch das Bauleitverfahren wird in den Raum gestellt. Der Investor signalisiert Gesprächsbereitschaft.

Mit den Vertretern des Tennisvereins seien noch keine Gespräche geführt worden, allerdings mit dem Pächter der Sportanlagen. Es bestehe hoher Sanierungsbedarf an der Anlage, die betriebswirtschaftlich nicht tragbar sei, so Herr Eichler. Daraufhin plädiert ein Vertreter des

Tennisvereins für den Erhalt der Anlage und kündigt Widerstand an. Er erwähnt, dass anderen Kaufinteressenten keine Nutzungsänderung ermöglicht werden sollte, die jetzige Planung der Investoren genau diese allerdings vorsieht. Er fordert, dass die Stadt dem Investor eine geeignetere Fläche zur Realisierung seines Konzepts zur Verfügung stellen solle.

Herr Rahn und Herr Heinzel stellen klar: Die Nutzung der Tennisanlage als religiöse Einrichtung war nicht gewünscht. Hier war allerdings lediglich die Änderung der Nutzung der bestehenden Immobilien angefragt. Eine weitere Anfrage war lediglich informell und erfolgte nicht auf der Grundlage eines Konzepts. Erst der jetzige Eigentümer kam mit einem konkreten Konzept auf die Stadt zu um dessen Machbarkeit zu erörtern. Dieses Konzept wird nun außerhalb eines formalen Planverfahrens frühzeitig den politischen Gremien vorgestellt und als Diskussionsgrundlage zur Verfügung gestellt. Das Thema der Abschöpfung der Wertsteigerung möchte Herr Rahn gerne aufnehmen.

Weitere Rückfragen von Seiten der Teilnehmer bezogen sich auf:

- Die Art der gewählten Wohnformen und warum sich das Angebot explizit an ältere Menschen richtet (Herr Knak)
- Den energetischen Standard des Konzepts (Herr Knak)
- Den Wohnstandort der zukünftig beschäftigten Pflegekräfte (Frau Plewe)

Der Vertreter des Tennisclubs fragt den Eigentümer ob eine Mischnutzung des Geländes wie bisher denkbar sei. Der Eigentümer sieht hier keine finanziell tragfähige Lösung.

Herr Ottens stellt fest, dass von Seiten der Stadtverwaltung ausgeschlossen sein muss, dass die Stadt in Haftung genommen würde, falls ein unterlegender Grundstücksinteressent auf einer Gleichbehandlung in Bezug auf die Nutzungsänderung der Fläche beharren würde. Die Aktenlage solle diesbezüglich geklärt werden.

Herr Heidelberg erkundigt sich nach einer Alternative für die Tennisspieler des Vereins am Quellenhof in Karben. Die Tennisspieler sehen diese nicht in Klein-Karben, eher in Bad Vilbel.

Eine Abstimmung erfolgt nicht.

### **TOP 3    Verschiedenes / Anfragen**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

### **#Nicht öffentlicher Teil**

### **TOP 4    Bauanfragen - Bauanträge**

Es werden keine Bauanträge behandelt.

Karben, 19.09.2016

gez. Oliver Feyl  
Vorsitzender

gez. Heiko Heinzel  
Schriftführer