

Freie Wähler Heidenrod  
z.Hd. Herrn Michael Baureis  
Postgasse 1  
65321 Heidenrod

**Unser Zeichen**  
JHS-JWA

**Durchwahl**  
06027 4041-16

**Datum**  
21.07.2021

**Bäderstraße Projektentwicklungs-  
gesellschaft mbH & Co. KG**  
Darmstädter Straße 125  
63741 Aschaffenburg

**Antwortschreiben auf Ihre Anfrage zur geplanten Änderung des  
Bebauungsplans „Unter der katholischen Kirche“ in Heidenrod-Kemel**

Tel. 06027 4041 -0  
Fax 06027 4041 -10

info@dreger-immo.de  
www.dreger-immo.de

Sehr geehrter Herr Baureis,

zuerst möchten wir uns für Ihren Brief und Ihr damit verbundenes Interesse zu unserem geplanten Vorhaben bedanken. Wir sind bestrebt Ihre Fragen möglichst aufschlussreich zu beantworten:

**Geschäftsführer:**  
Jens H. Seifert  
Gabriel Brugger

Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB 11494

1. Die DREGER Immobiliengruppe ist ein ganzheitlicher Projektentwickler und Bauträger, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, Liegenschaften nachhaltig und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Region zu entwickeln. Mehrere Bedarfsanalysen für die Liegenschaft in der Bäderstraße haben ergeben, dass hier eine Entwicklung für eine eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet sinnvoll ist. Gemeinsam mit unseren internen Architekten haben wir unterschiedliche Konzepte erarbeitet und schlussendlich uns für das Ihnen vorliegende Konzept nach Rücksprache mit der Gemeinde entschieden.
2. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sollte unserer Ansicht nach vollständig überarbeitet werden. Das vorliegende Baurecht lässt aktuell eine Bebauung zu, die aus unserer und auch aus Sicht der Gemeinde städtebaulich nicht sinnvoll ist. Gewerbliche Baukörper mit einer Länge von über 50 Metern sind unseres Erachtens und sicherlich stimmen Sie uns hier zu, an dem „Stadt-prägenden“ Standort nicht gewollt. Mit der Änderung des Bauungsplanes ermöglichen wir eine aufgelockerte Bebauung, die zwar mehrgeschossig sein wird. Allerdings werden die Ausmaße und Dimensionen wie in dem aktuellen Bebauungsplan etwas verringert.
3. Für uns wäre das auf jeden Fall eine Option, wenn die baurechtliche Zulässigkeit hierfür gegeben ist.

4. Geplant ist, dass die Straße nach Herstellung und Kostentragung durch die DREGER Immobiliengruppe an die Stadt übertragen wird. Dazu werden im Verfahren weitere Gespräche geführt, um genauere Details abzustimmen.
5. Die Erschließungskosten werden nicht von der Gemeinde vorfinanziert. Die Kosten werden von der DREGER Immobiliengruppe getragen.
6. Die Kosten für die Gutachten, die für die Nutzungsänderung notwendig werden, trägt die DREGER Immobiliengruppe.
7. Wie die Erschließungskosten, werden auch die notwendigen Schallschutzmaßnahmen durch die DREGER Immobiliengruppe getragen.
8. In diesem Bereich, der sich zwar in einem Bebauungsplan befindet, jedoch noch nicht bebaut wurde, wird mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Chance gesehen eine neue, den heutigen Anforderungen angepasste Entwicklung im südlichen Bereich von Kemel zu entwickeln. Es werden auch die anstehenden Projekte in Kemel, insbesondere in Bezug auf Verkehr und Lärm berücksichtigt. Dazu haben wir der Gemeinde auch die Zusage gegeben uns an Gutachterkosten, die die Gesamtentwicklung von Kemel betrifft zu beteiligen.
9. Diese Frage können wir Ihnen erst nach Vorliegen des zu erstellenden Verkehrsgutachtens beantworten.  
Für die Erschließung des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt. Dieses Gutachten beinhaltet die komplette Situation im südlichen Bereich Kemels, sodass nicht nur das vorliegende Projekt, sondern auch der Bereich Kemel-Süd sowie die Taunuskaserne darin betrachtet werden sollen. Dieses Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahren zur Bauleitplanung „Unter der katholischen Kirche“ berücksichtigt.
10. Es gab hinsichtlich unseres Vorhabens mehrere Abstimmungstermine mit den örtlichen Behörden, in Form von persönlichen Terminen, Telefonaten etc. mit mehreren Beteiligten und dem Bürgermeister. Der Bebauungsplan wird in Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet. Zeitgemäße und bedarfsorientierte Nutzungen sollen hierbei zielführend angenommen werden.
  - a. Wie bereits erwähnt wurde das vorliegende Konzept mit der Gemeinde in Vertretung von Herrn Bürgermeister Diefenbach und Herrn Zindel als Bauamtsleiter abgestimmt.
  - b. Nach diesen Gesprächen haben wir Ortstermine mit dem Regierungspräsidium und Hessen Mobil bezüglich Verkehr und Lärm vorgenommen, um uns auch externe Einschätzungen einzuholen.

11. Wie Herr Seifert in der Gemeinderatssitzung erwähnt hat, liegen uns aktuell mehr als 13 Anfragen mit unterschiedlichster Nutzung vor. Neben Pflegeheim Betreibern haben wir Anfragen von verschiedensten Unternehmen wie Clever Fit, Bäckerei Schäfer, REWE (Getränkemarkt) sowie unterschiedlichen Nachfragen von Büros bzw. Praxisräumen für Ärzte und Physiotherapeuten.

Wir hoffen, dass wir die Fragen für Sie zufriedenstellend beantworten konnten.

Für weitere Fragen dazu steht Ihnen Frau Wagner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Bäderprojektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG**



Jens Seifert  
Geschäftsführer



i.A. Jessica Wagner  
Junior Projektleiterin