

STADT NEU - ANSPACH

Der Magistrat

AUSZUG

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 26.04.2023.

=====

**2.1 2023 - 03 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grundstück Hochtaunusstift
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB**

Vorlage: 68/2023

Der Ausschussvorsitzende merkt an, dass den anwesenden Gästen kein Rederecht zugesprochen sei, jedoch bei fortgeschrittener Planung die Möglichkeit zur Beteiligung mittels einer Bürgerveranstaltung gegeben werde.

Fritz Breithenthaler, Architekt der Liegenschaft, stellt das Konzept für das Hochtaunusstiftgelände vor. Neben Pflegeplätzen sind auch betreutes Wohnen, reguläres Wohnen sowie Geschäfte und die Integration der bestehenden Kita angedacht. Zur Bedarfsermittlung für die Pflegeeinheiten sei ein externes Büro in Frankfurt beauftragt worden. Hier sei man zu einem Ergebnis von 80-100 Pflegeplätzen gekommen. Die Nutzungen seien flexibel gedacht, sodass reguläre Wohnungen in betreutes Wohnen umfunktioniert werden könnten.

Thomas Pauli berichtet, dass der Magistrat den Beschluss wie folgt ergänzt habe:

„... den Beschluss vom März 2021 aufzuheben.

Aufgenommen werden zusätzlich zum allgemeinen Wohngebiet: mit Altenwohn- und Pflegeheim, betreutem Wohnen, Kindertagesstätte und Wohneinheiten.“

Bernd Töpferwien erinnert an den gemeinsamen Antrag aller Fraktionen aus 2021, eine Änderung der Sondernutzung sei nicht verhandelbar. Es solle nicht unterstützt werden, dass ein Investor sich hier verwirklichen könne.

Andreas Moses stimmt Herrn Töpferwien zu. Eine Umwandlung des Sondergebietes in ein allgemeines Wohngebiet sei inakzeptabel. Ebenso seien die 100 angedachten Pflegeplätze zu gering. Mit Blick auf die alternde Bevölkerung wird für eine Erhöhung dieser plädiert.

Darüber hinaus sei das Gebäude zur Raiffeisenstraße ein Stockwerk zu hoch.

Zu den gewerblichen Nutzungen führt Herr Moses aus, dass die Unterbringung einer Physiotherapie hier sinnvoll wäre. Für die zusätzlichen Geschäfte werde jedoch ein zu hoher Flächenbedarf vorgesehen.

Da der Standort vornehmlich einer sozialen Nutzung dienen soll, widerspreche die Errichtung reiner Wohngebäude. Stattdessen wäre ein Schwesternwohnheim geeigneter, um so einen attraktiveren Arbeitsplatz für Pflegepersonal zu schaffen. Er verweist auf Adam Hall, wo Wohnraum für Mitarbeitende geschaffen werde.

Dr. Kevin Kulp führt aus, für die SPD-Fraktion sei es essenziell, dass Bürger der Stadt Neu-Anspach dort untergebracht werden können und nicht wohlhabendere Frankfurter. Den Vorrednern wird zugestimmt, die Liegenschaft werde zum Spekulationsobjekt.

Ein weiteres Problem werde darin gesehen, dass die Stadt keine Eingriffsmöglichkeiten habe, da sich das Grundstück in Privateigentum befindet. Daher werde beantragt, erneut mit dem Eigentümer zu verhandeln, ob eine Teilfläche in städtisches Eigentum übergeben und dort eine Pflegeeinrichtung geschaffen werden könne. Der Betreiber sei dann seitens der Stadt auszusuchen. Die restliche Fläche des Grundstücks sei zur Finanzierbarkeit mit regulärem Wohnen dem Eigentümer zu überlassen. Ein Kompromiss müsse eingegangen werden.

Hans-Peter Fleischer stimmt Herrn Dr. Kulp zu. Allerdings sei im Voraus zu klären, wie viel Wohnraum geschaffen werde und wofür. Der Vorlage könne nicht zugestimmt werden bevor dies geklärt sei.

Thomas Pauli kommentiert die Aussage von Herrn Fleischer. Im Vorfeld habe es bereits drei Besprechungsrunden gegeben, wo dies diskutiert worden sei. Jetzt sei der richtige Zeitpunkt, um weiter ins Detail zu gehen. Ein Gespräch hinter verschlossenen Türen sei nicht zielführend.

Hans-Peter Fleischer betont, es könne erst dann eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, wenn man wisse wo Kompromisse eingegangen werden können.

Cornelia Scheer verliest den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2021.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, ihre Haltung und die Vorgaben des aktuellen Bebauungsplans der Eigentümerin und – sofern bekannt – potentiellen Investoren mitzuteilen. Demnach habe jeder gewusst worum es gehe.

Es wird hinterfragt, wie man zu der Annahme von 100 Pflegeplätzen komme, insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung ab 60 Jahren. Die erteilte Aufgabe sei mit dem Schreiben des Hochtaunuskreises nicht ausreichend bearbeitet worden.

Zudem sei es nicht die Aufgabe der Politik aus Investorensicht zu handeln, sondern für die Bürger der Stadt einzutreten.

Thomas Pauli führt aus, der ermittelte Bedarf liege bei 165 Plätzen. Die Tendenz sei steigend.

Jonas Mulfinger, Sprecher der AG Siedlungsentwicklung, erklärt, es sei zu erwarten gewesen, dass reiner Wohnraum vorgeschlagen werde. Oberste Priorität sei jedoch den Bedarf an Pflegeplätzen zu decken, ehe man über die Schaffung von Wohnraum spreche. Darüber hinaus seien nähere Informationen zur Nutzung gewünscht. Bezahlbarer Wohnraum solle ebenfalls berücksichtigt werden, stehe jedoch an zweiter Stelle. Herr Mulfinger schließt sich der Meinung Herrn Fleischers an, der Beschluss könne so nicht gefasst werden.

Bernd Töpferwien hinterfragt die Kosten für den Erwerb des Grundstücks durch den Eigentümer. In der momentanen Situation sei ein großer Gewinn für diesen zu erwarten.

Andreas Moses widerspricht Herrn Mulfinger, bezahlbarer Wohnraum könne nicht vorgeschrieben werden.

Birger Strutz dankt zunächst Herrn Breithaler für die Präsentation des Projekts. Jedoch wird die geplante Änderung des Bebauungsplanes als übereilt gesehen. Es fehle deutlich an Pflege. Reines Wohnen sowie betreutes Wohnen seien vorstellbar. Allerdings sei eine Verringerung der Geschosse keine optimale Lösung, um weitere Pflegeplätze schaffen zu können.

Raphael Eckhard, Seniorenbeirat, betont, dass die heutige Diskussion positiv bewertet werde, da sich nach langem Stillstand nun endlich etwas bewegen würde. Auch an den anwesenden Gästen sei zu erkennen, dass diesbezüglich großes Interesse in der Bevölkerung bestehe. Er appelliere an die Verordneten lösungsorientierte Ansätze zu entwickeln, da die Stadt das Vorhaben nicht allein realisieren könne.

Uwe Kraft führt aus, dass in der Änderung des Bebauungsplanes in ein Allgemeines Wohngebiet keine Chance gesehen werde. Ursprünglich seien für das Gebäude 200 Pflegeplätze genehmigt bis stetig Brandschutzprobleme auftraten. Nun sei die Frage, ob eine Schaffung von den anfänglichen 200 Plätzen heute denkbar sei.

Stefan Ziegele bewertet den Entwurf positiv. Eine Kombination der drei Einheiten sei ein integrativer Ansatz, um die unterschiedlichen Lebensphasen an einem Ort darzustellen. Die Älteren seien so nicht abgeschnitten vom Leben. Die Wohnkonzepte seien modern und würden die Isolation aus heutigen Heimen auflösen. Das Gewerbe im Erdgeschoss sei für die Selbstversorgung und nicht schädigend, auch im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung des Karat 5.

Dr. Kevin Kulp stellt fest, dass parteiübergreifende Einigkeit über die Ablehnung des Beschlusses besteht. Dennoch müsse eine produktive Lösung gefunden werden, um weder Schandfleck noch Luftschloss entstehen zu lassen. Es sei wünschenswert, dass Pflege und betreutes Wohnen realisiert werden, nur bestehe weiterhin die Frage, wer dies allein ausführen könne. In weiteren Verhandlungen solle darüber gesprochen werden, einen Teil des Grundstücks in öffentliche Hand zu geben.

Cornelia Scheer beantragt erneut eine Pflegebedarfsplanung durch den Magistrat erstellen zu lassen.

Günter Siats merkt an, dass 200 Plätze für den DRK womöglich ein Problem darstellen könnten, da mehr wie 100 Pflegeplätze nicht zu bewältigen wären.

Raphael Eckhard wünscht sich von der Politik eine grundsätzliche Diskussion darüber, wie in Zukunft in der Stadt gelebt werden solle, da für das Thema Pflege bislang nichts geschehen sei.

Hans-Peter Fleischer betont, dass der Bebauungsplan nicht aufgehoben werden solle, da dieser der einzige Hebel gegenüber dem Investor sei. In separater Runde solle darüber abgestimmt werden welche Nutzungen anstelle eines reinen Altenpflegewohnheims an dieser Stelle gewünscht seien.

Thomas Pauli stellt die Frage an Herrn Fleischer, welche Nutzungen konkret angedacht seien.

Hans-Peter Fleischer antwortet, dass dies in einer gesonderten Runde mit dem Investor besprochen werden müsse.

Reinhard Gemander merkt an, dass eine Bedarfsplanung und konkrete Parameter für betreutes Wohnen fehlen würden. Der Beschluss würde dies nicht berücksichtigen. Reines Wohnen sei nicht optimal, jedoch im Zusammenhang mit den anderen Nutzungen wie der Kita denkbar.

Fritz Breithenthaler führt aus, dass das Stimmungsbild eindeutig und vor dem Hintergrund der Vergangenheit verständlich sei. Im Bereich der Pflege gebe es verschiedene Stufen, bei denen auch das betreute Wohnen eine Rolle spiele. In der Kombination sei dies attraktiver als ein reines Pflegewohnheim, da flexibel auf den Bedarf reagiert werden könne. Ein großer Vorteil sei, dass die gesamten Wohnungen barrierefrei geplant würden, wodurch die Möglichkeit bestünde stufenweise mehr oder weniger Pflege anbieten zu können. Aufgrund der gestiegenen Baukosten, sei Wohnungsbau schwer zu realisieren. Dennoch gehe es bei diesem Projekt nicht darum nur Bürger aus Großstädten unterzubringen. Eine Durchmischung sei vorteilhaft. Ebenso gehe es in erster Linie um Schadensbegrenzung und nicht um Profit, sowie darum, die Pflege schnellstmöglich auf den Weg zu bringen. Eine Quersubventionierung sei unvermeidbar, um das Projekt wirtschaftlich darstellen zu können.

Ein wichtiges Werkzeug zur Steuerung der Nutzungen sei der städtebauliche Vertrag. Hier könne man konkrete Festlegungen niederschreiben.

Andreas Moses stellt den Antrag, Gespräche über die Punkte des Protokolls mit dem Investor zu führen.

Dr. Kevin Kulp erläutert den vorangegangenen Antrag, das Grundstück solle nicht angekauft werden. In erster Linie solle darüber verhandelt werden, dass die Pflege in öffentliche Hand komme.

Andreas Moses halte den Antrag für verfehlt. Man solle nicht einzeln über die Anträge abstimmen, sondern alles Besprochene prüfen lassen.

Reinhard Gemander führt aus, ein städtebaulicher Vertrag solle geschlossen werden, damit sich die Eigentumsverhältnisse nicht verändern.

Thomas Pauli antwortet, dass eine Lösung im städtebaulichen Vertrag festzuhalten sei.

Der Ausschussvorsitzende stellt fest, der Beschluss der Vorlage werde von allen Parteien abgelehnt und lässt über folgenden neuen Beschluss abstimmen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Magistrat zu beauftragen alle angesprochenen Punkte des Protokolls mit dem Investor zu überprüfen, zudem ist eine Pflegebedarfsplanung zu erstellen.

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

=====
Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt.

Neu-Anspach, 10.05.2023

Im Auftrag

gez. Voß
