



Aktenzeichen: Voß
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 17.04.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/111/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	25.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

**2023-04 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us, 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB**

Sachdarstellung:

Die Taunus Sparkasse hat sich an die Stadt Neu-Anspach gewendet, da das Unternehmen die bisherige Filiale in der Rudolf-Diesel-Straße verlegen und eine Altenwohnanlage errichten möchte.

Mit dem Beschluss des Magistrats vom 06.12.2022 wurde der Taunus Sparkasse Neu-Anspach ein Exklusivrecht zur Planung für die Gewerbegrundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 269/4 u. 450 bis zum 30.04.2023 erteilt.

Nach weiteren Gesprächen wurde seitens des Unternehmens das nach wie vor bestehende Interesse am Ankauf der Grundstücke schriftlich bekundet. Das Schreiben ist dem Anhang beigelegt.

Geplant ist auf einer Teilfläche die Filiale der Taunus Sparkasse einschließlich zusätzlicher Nutzungen zu errichten. Dabei werden ca. 300 m² für die Bankfiliale sowie ca. 350 m² für Lagerflächen angedacht, wovon letztere unterirdisch geschaffen werden sollen.

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 m²),
- Ca. 20 Wohnungen (2-Zi.-Einheiten) für betreutes Wohnen und
- Ca. 6 Mitarbeiterwohnungen (2- bis 3-Zi.-Einheiten) umfassen soll.

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

Darüber hinaus wird eine Änderung der Vollgeschosse angedacht (zulässig: II; geplant: III). Aufgrund der Hanglage sei so eine bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich. Zudem solle geprüft werden, ob Flächen für Einzelhandel zugelassen werden können.

Die Stellplatzsatzung soll im Zuge des Verfahrens überprüft und angepasst werden, da diese den Bedarf für betreutes Wohnen nicht regelt. Ggf. seien die Stellplatzanforderungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Hierzu soll das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet In der Us“ (Rechtskraft: 14.02.2021) auf den Grundstücken Westerfeld Flur 4 Flurstücke 269/4 u. 450 überplant werden.

Ziel ist es, zum Ermöglichen einer Altenwohnanlage den Bereich als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen.

Nach dem geltenden Bebauungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

In einem städtebaulichen Vertrag soll die Kostenübernahme für die Bauleitplanung geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us, 1. Änderung“, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Planziel ist die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet, um eine Altenwohnanlage zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit der Taunus Sparkasse Neu-Anspach vor Einleitung des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren regelt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Auszug BPlan EDEKA und GE In der Us
1. Vorkaufsrecht für die TSK
2. Nutzungsanforderungen für das Grundstück