



Datum, 13.05.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/104/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.05.2024	
Bauausschuss	18.06.2024	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	

#### 2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.05.2023
2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB

#### Sachdarstellung:

Die Taunus-Sparkasse sieht auf der gegenwärtig als Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festgesetzten Fläche im Bereich des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US" (2020) die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit sechs Mitarbeiterwohnungen, 24 Zimmern für Tagespflege, 48 Zimmer für stationäre Pflege und 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie die Einrichtung einer Filiale der Taunus Sparkasse sowie weitere Büronutzungen in einer Größe von rd. 1.100 m<sup>2</sup> vor. Ein Vorentwurf hierfür wurde durch die Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der o.g. Nutzungen als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet. Die geplante Nutzungsmischung ist in einer Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie bspw. das bestehende Gewerbegebiet (GE), nicht rechtssicher umzusetzen und soll aus diesem Grund über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us soll nunmehr für den Teilbereich des Gewerbegebiets (Bereich B) geändert werden. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ werden für den betroffenen Teilgeltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us (2020) durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ ersetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ umfasst die Flächen Flur 4 Flst. Nr. 269/4 und 450. Einbezogen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem die südlich angrenzende Wegeparzelle Flst. Nr. 270/3 tlw., da hier die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ erweitert werden soll. Der Umgriff des so begrenzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,74 ha.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) in einem 2-stufigen Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen, und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist für die Fläche eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ aus. Der im regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen - Planung dargestellte Bereich soll einer Bebauung durch den Pflegecampus Kleeblatt zugeführt werden. Eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans wird insofern voraussichtlich erforderlich. Es wird darum gebeten, vorsorglich einen entsprechenden Beschluss zu fassen, dass eine Änderung des RegFNP beim Regionalverband beantragt wird.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.  
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB im Stadtteil Anspach aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Pflegecampus Kleeblatt“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 4 Flurstück 269/4 und 450 sowie teilweise Flurstück 270/3.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festschreibung der Nutzungsmischung als Büro-, Wohn- und Pflegeheim-Gebiet.

2. den Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023 durch den Aufstellungsbeschluss unter 1. zu ersetzen.
3. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.
4. den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
5. einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRhein-Main beim Regionalverband zu stellen, wenn die Änderung gemäß Vorabstimmung mit dem Regionalverband für notwendig erachtet wird.

Birger Strutz  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“
2. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des VEP