



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 22.05.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/114/2024

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Magistrat | 28.05.2024 | |
| Bauausschuss | 18.06.2024 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 04.07.2024 | |

2023-04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegecampus Kleeblatt“

1. Grundsatzbeschluss und Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 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 m² vor. Ein Vorentwurf hierfür wurde durch die Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co. KG erstellt (vgl. Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Für das Vorhaben haben sich die Taunus-Sparkasse und DRK Hochtaunus zusammengeschlossen. Hierbei wird die Taunus-Sparkasse als Vorhabenträger und Bauherr auftreten, das DRK Hochtaunus als Betreiber des Pflegecampus Kleeblatt.

Für die Taunus-Sparkasse ist es von großer Bedeutung, zur Unterstützung ihrer Kunden und ihres Beratungsnetzes an einem gut erreichbaren Standort im Hochtaunus, in Neu-Anspach, eine moderne Filiale zu errichten, in der alle für die Kundenpflege erforderlichen Leistungen angeboten werden können. Darüber hinaus beabsichtigt die Taunus-Sparkasse einen geringen Anteil an zusätzlichem Büroraum in dem 2. Obergeschoss und dem Staffelgeschoss als Mietfläche zu errichten. Insgesamt wird dieser Gebäudeteil ca. 1.100 m² Bruttogrundfläche umfassen.

Das DRK Hochtaunus beabsichtigt an dem Standort eine moderne Anlage für die Betreuung und auch Pflege älterer Menschen zu betreiben. Hierfür wird im Bereich der Stadt Neu-Anspach eine große Nachfrage gesehen, die in den vorhandenen Einrichtungen nicht befriedet werden kann.

Das Nutzungskonzept für die geplante Anlage sieht die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 12 Zimmern für „trägerorganisierte ambulante Wohngemeinschaften“, 48 Zimmer für stationäre Pflege, 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie 6 Mitarbeiterwohnungen vor. Dabei ist es erforderlich, die beiden letzteren Wohnbereiche physisch von den Pflegebereichen zu trennen. Einschließlich der notwendigen Therapie- und Verwaltungsräume umfasst dieses Raumprogramm ca. 8.800 m² Bruttogrundfläche. Zu dieser Fläche kommen in einem Untergeschoss der Anlage noch Nebenräume für die Ver- und Entsorgung sowie für Stellplätze hinzu.

Die betroffenen Flächen Flur 4 Flst. Nr. 269/4 und 450 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 Abs. 4 BauGB). Betroffen hiervon ist die südlich angrenzende Wegeparzelle Flst. Nr. 270/ tlw. (hier: Wirtschaftsweg), die sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach befindet.

Der Umgriff des so begrenzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,74 ha.

Eine weitere im Entwurfsverfahren zu berücksichtigende Vorgabe ist der erforderliche Schutz der Pflegebereiche und der Wohnungen vor potenziellen Schallimmissionen aus dem nordöstlich liegenden Gewerbegebiet, dem südwestlichen Einzelhandel und dem Verkehrslärm (vgl. Anlage 3).

Seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach wurde in der Sitzung am 11.05.2023 bereits vorsorglich ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss bedarf gemeinsam mit der Beschlussfassung über den hiermit vorliegenden Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) einer Fortschreibung.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ 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 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.

Die Stadt ist mit dem Antrag der Vorhabenträgerin aufgefordert, darüber zu entscheiden, ob sie ein Bebauungsplanverfahren betreiben möchte; eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens besteht indes nicht bzw. es besteht kein Anspruch seitens der Investorensseite auf einen bestimmten Inhalt der Entscheidung bzw. auf umgehende Aufstellung eines Bebauungsplans. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen besteht nach § 1 (3) S. 2 BauGB kein Anspruch und kann auch nicht vertraglich begründet werden.

Nach erfolgtem Grundsatzbeschluss erfolgt der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB. Die Stadtverordnetenversammlung möge einen Grundsatzbeschluss über das Vorhaben und somit über die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Regelverfahren treffen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den an den Magistrat der Stadt Neu-Anspach am 05.04.2024 gerichteten Antrag der Taunus Sparkasse zur Einleitung eines Satzungsverfahrens zwecks Grundstücksentwicklung „Pflegecampus Kleeblatt“ mit einer Nutzungsmischung aus Büro-, Wohn- und Pflegeheimgebiet zur Kenntnis zu nehmen.
2. grundsätzlich für eine Entwicklung des Grundstücks analog Vorhabenbeschreibung auszusprechen.
3. sich für die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu entscheiden.
4. sich für ein Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan zzgl. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) im Regelverfahren auszusprechen.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

- Antrag der Taunus Sparkasse mit Anlagen (Anlage 1: Zusammenfassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung)