

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0917

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 29.04.2014
60/1-Bf/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Bebauungsplan Nr. 78 "Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Beschlussentwurf:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 „Gießener Straße“ einschließlich der Begründung wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

Sach- und Rechtslage:

I. Bisheriges Verfahren

Am 13.02.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 78 mit der neuen Bezeichnung „Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße“ und verkleinertem Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB weiter zu führen.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

In der Zeit vom 24.02. bis einschließlich 07.03.2014 wurde mit einem Bebauungskonzept zur Errichtung eines Seniorenpflegeheims eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern **keine** Bedenken zur Planung geäußert.

Die Gesellschaft für diakonische Einrichtungen in Hessen und Nassau(GfdE) – Betreiber des Seniorenpflegeheims Erasmus-Alberus-Haus, Hanauer Straße und der Caritasverband Gießen e.V. – Betreiber des Seniorenpflegeheims St. Bardo, An der Seewiese haben sich jeweils schriftlich zu der Planung geäußert. Folgende Kritikpunkte wurden von beiden vorgetragen:

1. durch die Planung entsteht in Friedberg ein Überangebot an Pflegebetten
2. ein Überangebot an Pflegebetten führt zu einem Verdrängungswettbewerb und zu einer Konkurrenzsituation mit vorhandenen Einrichtungen
3. durch die Planung entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, der dafür ausgewiesene Parkraum ist nicht ausreichend.

Zu den aufgeführten Kritikpunkten ist folgendes festzustellen:

1. Die Planung erfolgt durch einen Privatinvestor, der für Friedberg einen rechnerischen Bedarf an Seniorenpflegeplätzen ermittelt hat.
2. Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan ist das Grundstück für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht deshalb die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Einrichtungen für Seniorenwohnen und Seniorenpflege dienen dem Wohnen und sind somit in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Ein Ausschluss derartiger Wohnformen wäre nur denkbar, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (vgl. § 1 Abs. 9 BauNVO). Diese besonderen städtebaulichen Gründe sind aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen nicht gegeben,
 - da das Grundstück aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Kaiserstraße“ und anderer Nahversorgungsstandorte in der Umgebung sowie aufgrund der Nähe zu sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen für die Entwicklung von Seniorenwohnen und Seniorenpflege grundsätzlich sehr gut geeignet ist,
 - die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können,
 - und rein wettbewerbliche Auswirkungen der geplanten Nutzung keine städtebaulichen Ausschlusskriterien darstellen.
3. Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Vorgesehen sind 21 Stellplätze; das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 6 Pflegebetten. Mit dieser Forderung liegt die Stadt Friedberg gegenüber anderen Stellplatzforderungen vergleichbarer Städte im Umfeld an der Spitze (Bsp. Bad Nauheim: 1 St/10 Betten, Bsp. Bad Vilbel/ Bad Homburg/ Friedrichsdorf/ Karben/ Gießen: 1St/ 8 Betten). Eine noch höhere Stellplatzforderung durch die Stadt Friedberg wäre vor diesem Hintergrund nicht gerechtfertigt. Auch die bestehenden Seniorenpflegeheime sind mit einem niedrigeren Stellplatzschlüssel genehmigt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgten auf dem Gelände folgende Untersuchungen:

1. Altlasten/ Bodenverunreinigungen:

Aufgrund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen wurde das Flurstück 18/7 als Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für die geplante Nutzung ist eine Sanierung des Grundstücks erforderlich. Dazu wurde im Februar 2014 ein Sanierungskonzept vom Ingenieurbüro Geo-Consult, Büdingen erarbeitet, das Bestandteil des Sanierungsbescheides des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt an den Grundstückseigentümer, die Hans Dunker GmbH & Co.KG ist.

2. Artenschutzrechtliche Prüfung:

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Jahre 2013 ein Vorkommen gefährdeter Tierarten mit einer räumlichen Bindung an das Plangebiet nicht nachgewiesen. Im Hinblick auf die Fledermäuse sind durch den bereits erfolgten Abriss potenziell genutzte Spaltenquartiere der Gebäudeaußenhüllen verloren gegangen. Um sicher zu stellen, dass im Plangebiet ein Angebot an Brutplätzen weiterhin bestehen bleibt, sind im Bebauungsplan vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Fledermauskästen bzw. Verschalungen für Fledermäuse) vorgesehen.

II. Offenlage

Das Stadtbauamt hat inzwischen einen Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erarbeitet. Damit kann nun die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB.

Anlage/n:

- 1) Entwurf Bebauungsplan m. Festsetzungen
- 2) Begründung
- 3) Artenschutzrechtliche Prüfung

Dezernent

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ortsbeirat Kernstadt hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Die Stadtverordnetenversammlung hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	