

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0809

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 08.01.2014  
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 "Kaiserstraße/Carl-Damm-Straße" in Friedberg - Kernstadt  
hier: 1. Weiterführung des Verfahrens mit neuem Geltungsbereich und neuer Bezeichnung im  
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
2. Beschluss zur erneuten Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)  
BauGB**

### Beschlussentwurf:

1. Mit dem geänderten Geltungsbereich (siehe Anlage 1 der Vorlage) wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB weitergeführt.
2. Der Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 78 – „Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße“.
3. Mit dem vorliegendem städtebaulichen Entwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### Sach- und Rechtslage:

#### **I. Verfahrensstand des Bebauungsplanes:**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren Überlegungen des Grundstückseigentümers (Firma Hans Dunker GmbH), das Grundstück Mainzer-Tor-Anlage 44 einer neuen Nutzung zuzuführen. Am 29.03.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Kaiserstraße/ Carl-Damm-Straße“ in Friedberg-Kernstadt mit der Zielsetzung beschlossen, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Gelände der Hans Dunker GmbH zu schaffen.

Das weitere Bebauungsplanverfahren geriet dann jedoch ins Stocken, da seitens des Eigentümers keine definitive Aussage darüber getroffen werden konnte, wann mit der geplanten Verlagerung des bestehenden Betriebes zu rechnen ist. Unabhängig davon wurde vom 11.11. bis 20.11.2009 bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit mehreren Varianten für eine Wohnnutzung in Doppel- oder Einzelhausbebauung durchgeführt.

Eine parallel zum Bebauungsplan beschlossene Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist inzwischen ausgelaufen. Eine Neuaufstellung der Veränderungssperre wurde vom Verwaltungsgericht Gießen für nichtig erklärt.

Erst im Sommer 2011 wurde die gewerbliche Nutzung des Grundstücks aufgegeben. Daraufhin fanden mehrere Gespräche mit potentiellen Investoren bezüglich einer Folgenutzung statt, jedoch hat sich daraus erst im Verlauf des Jahres 2013 eine konkrete Investitionsabsicht der HBB (Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH) entwickelt, die auf dem Grundstück ein Seniorenpflegeheim errichten möchten. Im November 2013 hat die HBB das Grundstück der Firma Hans Dunker GmbH erworben, sodass nun mit der Vorplanung zur Errichtung eines Seniorenpflegeheims erneut eine frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgen soll.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01. Januar 2007 besteht die Möglichkeit sogenannte Bebauungspläne der Innentwicklung u.a. zur Wiedernutzbarmachung von Brachen in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 78 „Kaiserstraße/ Carl-Damm-Straße“ wurde Anfang 2007 noch im Normalverfahren eingeleitet. Der Geltungsbereich umfasste den innerstädtischen Block zwischen der Mainzer-Tor-Anlage im Norden, der Kaiserstraße im Osten, der Gutenbergstraße im Süden und der Carl-Damm-Straße im Westen.

Gemäß § 233 BauGB kann das Bebauungsplanverfahren auch nach den geänderten Vorschriften des BauGB 2007 weitergeführt werden.

Da es sich hier um die Überplanung einer innerstädtischen Gewerbebrache handelt und die gemäß BauGB vorgegebene maximale Grundfläche für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens durch die Planung nicht überschritten wird, kann eine Weiterführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine obligatorische Umweltprüfung verzichtet werden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter bestehen.

Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Vorgesehen ist außerdem eine Verkleinerung des Geltungsbereiches allein auf die Grundstücke, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen und die im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Firma Hans Dunker GmbH umfassen.

## II. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden folgende Themen im Rahmen der weiteren Planung näher untersucht:

1. Untersuchung des Geländes auf **Altlasten** und mögliche **Bodenverunreinigungen**
2. **Artenschutzrechtliche Prüfung** und ggf. Berücksichtigung konkreter Schutzmaßnahmen in der weiteren Planung

### zu 1.:

Im Rahmen einer orientierenden umwelttechnischen Untersuchung wurden Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK auf dem ehemaligen Betriebsgelände festgestellt. Wegen der Bodenverunreinigung und der stillgelegten Nutzung handelt es sich bei dem Grundstück um eine „altlastenverdächtige Fläche“, die im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen ist. Zur Eingrenzung des Schadens sind weitergehende Untersuchungen und eine historische Erkundung notwendig um zu klären, ob weitere relevante Verdachtsflächen auf dem Grundstück vorhanden sind.

### zu 2.:

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2013 wurde im Plangebiet insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen, Reptilien und Brutvögeln erfasst und bewertet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Geländes beschränkte sich die Artenvielfalt im Plangebiet auf wenige Randbereiche mit Hausgärten sowie entlang des Baumbestandes an der Mainzer-Tor-Anlage. Vorkommen gefährdeter Tierarten mit einer räumlichen Bindung an das Plangebiet wurden im Jahre 2013 nicht nachgewiesen.

### III. Vorgesehene Planung:

Vorgesehen ist die Errichtung eines Seniorenpflegeheims. Das Gebäude soll U-förmig mit der Öffnung zur Carl-Damm-Straße errichtet werden. Der innenliegende Gebäuderiegel ist 3-geschossig mit Dach geplant. Die etwas abgekoppelten Gebäudeteile zur Carl-Damm-Straße sind als Übergang zur niedrigeren Bebauung an der Carl-Damm-Straße mit 2 Geschossen + Dachgeschoss vorgesehen. Die Dächer sind zur gestalterischen Einbindung in die Umgebung als abgeflachte Walmdächer geplant.

Der Innenhof, der sich zur Carl-Damm-Straße öffnet wird als Gartenanlage hochwertig gestaltet und soll mit Ruhe- und Verweilplätzen den Bedürfnissen der Bewohner dienen.

Die Zufahrt zum Gebäude und zu den notwendigen Stellplätzen soll über die Mainzer-Tor-Anlage und die dort bestehende Zufahrt erfolgen. Über die Carl-Damm-Straße erfolgt keine Zufahrt zum Grundstück, hier ist nur ein Zugang für Fußgänger vorgesehen.

Das Gebäude soll über ca. 110 Zimmer mit ca. 126 Betten verfügen. Der Einzelzimmeranteil liegt bei ca. 85%.

Im Erdgeschoss des Gebäudes (Nordflügel) befindet sich ein Festsaal mit Zugang zum Garten. Außerdem sind hier die Verwaltung und die Großküche vorgesehen.

Im übrigen Bereich und in den Obergeschossen befinden sich die Wohnbereiche, die in Wohngruppen mit Aufenthaltsbereichen, Wohnbereichsküchen und großzügigen Balkonen geplant sind.

#### Anlage/n:

- 1) Geltungsbereich
- 2) Planungsentwurf Seniorenpflegeheim

Dezernent

Amtsleiter/in

Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ortsbeirat</b> Kernstadt hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Die <b>Stadtverordnetenversammlung</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	