

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1039

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 28.10.2014  
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. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB  
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 05.06.2014**

### Beschlussentwurf:

#### **A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag mit Begründung sowie allgemeinen Anmerkungen zu vorgebrachten Hinweisen gegenübergestellt.)

#### **a) Stellungnahme der Evangelischen Kirchengemeinde Friedberg vom 18.07.2014**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregung, auf dem Gelände kein zusätzliches Seniorenpflegeheim zu errichten, wird nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Die aufgeführten Bedenken werden nicht geteilt.

Bei der Planung des Seniorenpflegeheims handelt es sich nicht um eine Planung der Stadt Friedberg, sondern um die eines Privatinvestors auf einem privaten Grundstück, für dessen Bereich die Stadt Friedberg aufgrund ihrer Planungshoheit einen Bebauungsplan aufstellt.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist eine Nutzung des Grundstücks als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung. Damit folgt die Stadt Friedberg auch der übergeordneten Planung (Regionaler Flächennutzungsplan), die für das Grundstück eine Wohnbauentwicklung vorsieht. 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 würden (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.

Die angesprochene Konkurrenzsituation an Pflegeplätzen und die geplante Tarifgestaltung des Betreibers sind keine Aspekte des Bauplanungsrechts und können somit im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.

Da es sich bei der nun konkret beabsichtigten Planung eines Seniorenpflegeheims nicht um eine Planung der Stadt Friedberg handelt, wurden seitens der Stadt Friedberg im Vorfeld auch keine Studien zum Bedarf an Pflegeplätzen erarbeitet. Diese Voruntersuchungen erfolgten durch den Privatinvestor, der einen rechnerischen Bedarf an Pflegeplätzen ermittelt hat. Inwieweit der tatsächliche Bedarf für eine private Planung besteht, wird seitens der Stadt Friedberg - wie bei anderen Privatinvestitionen auch- nicht überprüft; entscheidend ist hier lediglich, ob die Planung grundsätzlich den städtebaulichen Zielen entspricht.

#### **b) Stellungnahme der Rechtsanwälte Knöbel & Kollegen vom 18.07.2014**

im Auftrag der Gesellschaft für diakonische Einrichtungen in Hessen und Nassau mbH

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregung, das laufende Bebauungsplanverfahren nicht weiter zu führen, wird nicht berücksichtigt.

#### **Begründung:**

Die vorgetragenen Bedenken und Kritikpunkte werden nicht geteilt. Im Einzelnen gibt es dazu folgende Anmerkungen:

##### - Bebauungsplanverfahren:

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB ist nur eine Möglichkeit zur Umsetzung einer Planung, die an einen bestimmten Investor geknüpft ist; sie ist keine zwingende Vorgabe.

Die Stadt Friedberg kann im Rahmen ihrer Planungshoheit und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben die Art des Planverfahrens frei wählen, mit der sie ihre Planungsziele umsetzen will; ein Anspruch auf die Aufstellung einer Bauleitplanung bzw. eines bestimmten Bauleitplanverfahrens besteht nicht. Die Stadt Friedberg hat sich für die Durchführung eines normalen Angebotsbebauungsplans entschieden, da die Umsetzung der Planungsziele (Allgemeines Wohngebiet) nicht auf das bestimmte Vorhaben (Seniorenpflegeheim) und einen bestimmten Vorhabenträger (HBB) festgelegt ist. Auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bereich WA1 auf die Vorplanung des Investors ausgerichtet sind, könnten in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf hier auch klassische Wohnungen oder Seniorenwohnungen entstehen. Die Festsetzungen geben hier lediglich einen städtebaulichen Rahmen vor, der nicht überschritten werden darf.

##### - Planungskosten

Auch im Rahmen eines normalen Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Friedberg die Möglichkeit durch privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer, Regelungen zur Kostenübernahme von Planungskosten zu treffen. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Friedberg hier Gebrauch gemacht, sodass keine externen Planungskosten für die Stadt Friedberg angefallen sind. Im Übrigen werden **alle** Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Friedberg selbst bearbeitet und durchgeführt, sodass grundsätzlich nur spezielle Fachplanungen (Landschaftsplanung/ Artenschutz/ Fachgutachten etc.) von externen Ingenieurbüros erarbeitet werden.

##### - Erforderlichkeit der Planung

Die Erforderlichkeit der Planung ist gegeben, da ihr eine positive Planungskonzeption zugrunde liegt, nämlich die Wiedernutzbarmachung eines ehemals gewerblich genutzten, innerstädtischen Bereiches für eine Wohnbauentwicklung (u.a. Seniorenpflegeheim). Der Bebauungsplan soll die Umsetzung dieses Planungsziels ermöglichen und steuern.

- Widersprüchlichkeit der Planung bezüglich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann im Bebauungsplan festgelegt werden, dass bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Aufgrund dieser Regelung wurden im Bebauungsplan die nach Gesetz ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Planung entsprechen.

Inwieweit das konkrete Bauvorhaben des Investors den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die Unterbringung von hausinternen Veranstaltungs-/ Verwaltungs- und Küchenräumen eines Seniorenpflegeheimes steht den Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung jedenfalls nicht entgegen, da es sich hierbei nicht um eigenständige, sondern zugeordnete Nutzungen handelt.

- Bedarfsermittlung

Da es sich bei der nun konkret beabsichtigten Planung eines Seniorenpflegeheims nicht um eine Planung der Stadt Friedberg handelt, wurden seitens der Stadt Friedberg im Vorfeld auch keine Studien zum Bedarf an Pflegeplätzen erarbeitet. Diese Voruntersuchungen erfolgten durch den Privatinvestor, der einen rechnerischen Bedarf an Pflegeplätzen ermittelt hat.

Inwieweit der tatsächliche Bedarf für eine private Planung besteht, wird seitens der Stadt Friedberg - wie bei anderen Privatinvestitionen auch- nicht überprüft; entscheidend ist hier lediglich, ob die Planung grundsätzlich den städtebaulichen Zielen entspricht.

- Altlast

Die festgestellte Altlast wurde im Bebauungsplanentwurf ausreichend berücksichtigt; dies wurde auch im Rahmen der Ämterbeteiligung von der entsprechenden Fachabteilung des Regierungspräsidiums (RP) Darmstadt bestätigt. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Plan enthalten; ein Sanierungskonzept wurde im Februar 2014 erarbeitet und ist Bestandteil des Sanierungsbescheides des RP Darmstadt vom 15.04.2014.

Sämtliche Maßnahmen werden durch ein fachkundiges Ingenieurbüro überwacht und dokumentiert. Eine Baugenehmigung kann ohnehin erst erteilt werden, wenn alle Maßnahmen des Sanierungskonzeptes umgesetzt wurden.

**c) Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mittelhessen vom 24.07.14**

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregung, aufgrund eines „offensichtlichen Mißverhältnisses“ gem. § 4 (2) der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg, den Bedarf der notwendigen Stellplätze zu erhöhen, wird nicht berücksichtigt.

**Begründung:**

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Nach der bisherigen Vorplanung des Investors sind für das Seniorenpflegeheim gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg 21 Stellplätze vorgesehen.

Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 6 Pflegebetten; damit liegt die Stadt Friedberg im obersten Bereich der nach Muster-Stellplatzsatzung empfohlenen Richtzahl (1 St/ 6–10 Betten). Auch im Vergleich zu anderen Städten im Umfeld liegt die Stadt Friedberg mit ihrer Forderung 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 mit der Begründung eines „offensichtlichen Mißverhältnisses“ wäre vor diesem Hintergrund nicht gerechtfertigt.

Zudem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich bei dem geplanten Seniorenpflegeheim um eine atypische Anlage handelt, für die der zugrunde gelegte Stellplatzansatz gemäß Satzung offensichtlich nicht ausreichend wäre.

Im Vergleich zu den bestehenden Seniorenpflegeheimen in Friedberg müssen hier aufgrund der höheren Stellplatzanforderung bereits mehr Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan sieht ausreichend Flächen für den Stellplatznachweis vor. Neben den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen kann der Nachweis auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

#### **d) Stellungnahme eines Bürgers vom 15.07.14**

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregung, das Bebauungsplanverfahren erst nach einer signifikanten Erhöhung der Stellplatzkapazität weiterzuführen, wird nicht berücksichtigt.

##### **Begründung:**

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Nach der bisherigen Vorplanung des Investors sind für das Seniorenpflegeheim gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg 21 Stellplätze vorgesehen. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 6 Pflegebetten; damit liegt die Stadt Friedberg im obersten Bereich der nach Muster-Stellplatzsatzung empfohlenen Richtzahl (1 St/ 6–10 Betten). Auch im Vergleich zu anderen Städten im Umfeld liegt die Stadt Friedberg mit ihrer Forderung 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.

Zudem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich bei dem geplanten Seniorenpflegeheim um eine atypische Anlage handelt, für die der zugrunde gelegte Stellplatzansatz gemäß Satzung offensichtlich nicht ausreichend wäre.

Im Vergleich zu den bestehenden Seniorenpflegeheimen in Friedberg müssen hier aufgrund der höheren Stellplatzanforderung bereits mehr Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan sieht ausreichend Flächen für den Stellplatznachweis vor. Neben den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen kann der Nachweis auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Für das „Kaiser-Carree“ sind ausreichend Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung auf dem Grundstück nachgewiesen.

#### **e) Stellungnahme des Wetteraukreises - Untere Denkmalschutzbehörde vom 08.07.2014**

##### **Anmerkung:**

Die Forderungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, sie haben keine Auswirkungen auf die Regelungen im Bebauungsplan.

#### **f) Stellungnahme des Wetteraukreises – Archäologische Denkmalpflege vom 25.07.2014**

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise 1 bis 3 werden in den Bebauungsplan übernommen.

#### **g) Stellungnahme des Wetteraukreises – Kommunalhygiene und Amtsärztlicher Dienst vom 20.06.2014**

##### **Anmerkungen zu den Vorgaben und Hinweisen:**

Die Vorgaben haben keine Auswirkungen auf das laufende Bebauungsplanverfahren. Zu den genannten Punkten wird folgendes angemerkt:

##### Anmerkung zu 1)- Altlasten:

Im Februar 2014 wurde für das Grundstück ein Sanierungskonzept erarbeitet und ist Bestandteil des Sanierungsbescheides des RP Darmstadt vom 15.04.2014. Im Sanierungskonzept ist eine Kontrolle der freigelegten Flächen auf bisher nicht festgestellte Bodenverunreinigungen bereits vorgesehen und sofern Auffälligkeiten festgestellt werden, entsprechende Maßnahmen gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorzunehmen.

Sämtliche Maßnahmen werden durch ein fachkundiges Ingenieurbüro überwacht und dokumentiert. Eine Baugenehmigung kann ohnehin erst erteilt werden, wenn alle Maßnahmen des Sanierungskonzeptes umgesetzt wurden.

##### Anmerkung zu 2) - Regenwassernutzung:

Der Bauherr ist verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend einzuhalten. Ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Anmerkung zu 3) - Freiflächen/ Grenzabstand:

Das geplante Maß der baulichen Nutzung liegt im Bereich des festgesetzten WA 1 bei knapp 0,4 und ist damit im Rahmen der festgelegten Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung. Durch die geplante Bebauung werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung eingehalten; entsprechende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 „Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße“ in Friedberg - Kernstadt wird als Satzung beschlossen.
2. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung (einschließlich Umweltbericht) des Bebauungsplanes Nr. 78 „Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße“ wird beschlossen.

**Sach- und Rechtslage:**

- I. Am 05.06.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 78 „Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße“ in Friedberg – Kernstadt gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird. Diese Offenlage erfolgte in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014. Auch die Behörden und Nachbarkommunen wurden hierüber informiert und hatten die Gelegenheit, zu der Planung Stellung zu nehmen.
- II. Als Ergebnis der Offenlage ist festzustellen:
  1. Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Hinweise geäußert.
  2. Das Polizeipräsidium Mittelhessen sowie ein Anwohner regen an, auf dem Grundstück mehr Fläche für **Stellplätze** auszuweisen, da die vorgesehene Fläche dafür nicht ausreichend wäre.
  3. Die Gesellschaft für diakonische Einrichtungen (vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Knöbel & Kollegen) sowie die Evangelische Kirchengemeinde bezweifeln die grundsätzliche **Notwendigkeit** eines Seniorenpflegeheims und kritisieren eine fehlende **Bedarfsplanung** der Stadt.
  4. Seitens der Rechtsanwaltskanzlei Knöbel und Kollegen werden zudem Vorbehalte bezüglich des gewählten **Bebauungsplanverfahrens**, den entstehenden **Planungskosten** sowie zum Umgang mit der bestehenden **Altlasten**problematik im Bebauungsplan geäußert.
  5. Hinweise des Wetteraukreises zum Umgang mit Bodendenkmälern werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
  6. Der Hinweis der Baudenkmalpflege wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
  7. Die Hinweise des Wetteraukreises – Kommunalhygiene und Amtsärztlicher Dienst, haben keine Auswirkungen auf das laufende Bebauungsplanverfahren.
- III. Zu den o.g. Punkten 2 bis 4 ist folgendes zu sagen:

**- Stellplätze:**

Nach der bisherigen Vorplanung des Investors sind für das Seniorenpflegeheim gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg 21 Stellplätze vorgesehen. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 6 Pflegebetten; damit liegt die Stadt Friedberg im obersten Bereich der nach Muster-Stellplatzsatzung empfohlenen Richtzahl (1 St/ 6–10 Betten). Auch im Vergleich zu anderen Städten im Umfeld liegt die Stadt Friedberg mit ihrer Forderung 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 mit der Begründung eines „offensichtlichen Missverhältnisses“ wäre vor diesem Hintergrund nicht gerechtfertigt.

Zudem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich bei dem geplanten Seniorenpflegeheim um eine atypische Anlage handelt, für die der zugrunde gelegte Stellplatzansatz gemäß Satzung offensichtlich nicht ausreichend wäre. Im Vergleich zu den bestehenden Seniorenpflegeheimen in Friedberg müssen hier aufgrund der höheren Stellplatzanforderung bereits mehr Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan sieht ausreichend Flächen für den Stellplatznachweis vor. Neben den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen kann der Nachweis auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

#### **- Erforderlichkeit der Planung**

Die Erforderlichkeit der Planung ist gegeben, da ihr eine positive Planungskonzeption zugrunde liegt, nämlich die Wiedernutzbarmachung eines ehemals gewerblich genutzten, innerstädtischen Bereiches für eine Wohnbauentwicklung (u.a. Seniorenpflegeheim). Der Bebauungsplan soll die Umsetzung dieses Planungsziels ermöglichen und steuern.

#### **- Bedarfsermittlung**

Da es sich bei der nun konkret beabsichtigten Planung eines Seniorenpflegeheims nicht um eine Planung der Stadt Friedberg handelt, wurden seitens der Stadt Friedberg im Vorfeld auch keine Studien zum Bedarf an Pflegeplätzen erarbeitet. Diese Voruntersuchungen erfolgten durch den Privatinvestor, der einen rechnerischen Bedarf an Pflegeplätzen ermittelt hat. Inwieweit der tatsächliche Bedarf für eine private Planung besteht, wird seitens der Stadt Friedberg -wie bei anderen Privatinvestitionen auch- nicht überprüft; entscheidend ist hier lediglich, ob die Planung grundsätzlich den städtebaulichen Zielen entspricht.

#### **- Bebauungsplanverfahren**

Die Stadt Friedberg kann im Rahmen ihrer Planungshoheit und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben die Art des Planverfahrens frei wählen, mit der sie ihre Planungsziele umsetzen will; ein Anspruch auf die Aufstellung einer Bauleitplanung bzw. eines bestimmten Bauleitplanverfahrens besteht nicht. Die Stadt Friedberg hat sich für die Durchführung eines normalen Angebotsbebauungsplans entschieden, da die Umsetzung der Planungsziele (Allgemeines Wohngebiet) nicht auf das bestimmte Vorhaben (Seniorenpflegeheim) und einen bestimmten Vorhabenträger (HBB) festgelegt ist. Auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bereich WA1 auf die Vorplanung des Investors ausgerichtet sind, könnten in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf hier auch klassische Wohnungen oder Seniorenwohnungen entstehen. Die Festsetzungen geben hier lediglich einen städtebaulichen Rahmen vor, der nicht überschritten werden darf.

#### **- Planungskosten**

Auch im Rahmen eines normalen Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Friedberg die Möglichkeit durch privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer Regelungen zur Kostenübernahme von Planungskosten zu treffen. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Friedberg hier Gebrauch gemacht, sodass keine Planungskosten für die Stadt Friedberg angefallen sind.

Im Übrigen werden alle Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Friedberg selbst bearbeitet und durchgeführt, sodass grundsätzlich nur spezielle Fachplanungen (Landschaftsplanung/ Artenschutz/ Fachgutachten etc.) von externen Ingenieurbüros erarbeitet werden.

#### **- Altlast**

Die festgestellte Altlast wurde im Bebauungsplanentwurf ausreichend berücksichtigt; dies wurde auch im Rahmen der Ämterbeteiligung von der entsprechenden Fachabteilung des Regierungspräsidiums (RP) Darmstadt bestätigt. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Plan enthalten; ein Sanierungskonzept wurde im Februar 2014 erarbeitet und ist Bestandteil des Sanierungsbescheides des RP Darmstadt vom 15.04.2014. Sämtliche Maßnahmen werden durch ein fachkundiges Ingenieurbüro überwacht und dokumentiert. Eine Baugenehmigung kann ohnehin erst erteilt werden, wenn alle Maßnahmen des Sanierungskonzeptes umgesetzt wurden.

#### **IV. Gegenüber dem Entwurf zur Offenlage erfolgten folgende geringfügige Änderungen und Ergänzungen:**

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur maximalen Zufahrtsbreite sowie zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen im Baugebiet WA 2

- Ergänzungen und Klarstellungen im Kapitel 5.1 der Begründung (Städtebauliche Ziele der Planung)
- Aufnahme der Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege in den Bebauungsplan (s.o. Pkt. II/ 5.).

Die vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sodass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 „Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße“ (Plan und textliche Festsetzungen) mit den gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen somit gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden kann. Der vorliegende Entwurf der Begründung kann ebenfalls beschlossen werden.

**Anlage/n:**

- 1) Behandlung der Anregungen
- 2) Entwurf Bebauungsplan m. Festsetzungen
- 3) Begründung
- 4) Artenschutzrechtliche Prüfung
- 5) Anhang - Artenverwendungsliste (Einheimische Gehölze in der Wetterau)

Dezernent

Amtsleiter/in

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