

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0622

Bauamt

Friedberg, den 28.05.2013
60/1-hc/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. 87 "Erweiterung der THM" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Für die Parzelle Gemarkung Friedberg, Flur 19, Flurstücke 29/2-3 im nördlichen Teil des Baublocks Am Dachspfad/Karlsbader Straße/Tepler Straße wird ein Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufgestellt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen enthält. Die Grenze des Geltungsbereiches ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1 der Vorlage) dargestellt; dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung der THM“.
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
3. Mit den vorliegenden städtebaulichen Entwürfen wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

I. Planungsanlass

Das Land Hessen hat die ca. 0,83 ha große Teilfläche der Housing Area an der Karlsbader Straße zwischen Am Dachspfad und Tepler Straße direkt von der Bundesanstalt für Immobilien (BIMA) erworben, um dort die Technische Hochschule Mittelhessen erweitern zu können. Der Masterplan für die Erweiterung dieser Flächen sah eine Umsetzung der Maßnahme erst gegen Ende dieses Jahrzehnts vor. Durch Sondermittel, die für nächstes Jahr bereit gestellt wurden, ist aber nunmehr bereits ein erster Bauabschnitt für dieses Gelände zur Realisierung in 2014 vorgesehen. Dieses setzt voraus, dass bis ca. Mitte nächsten Jahres Baurecht für die entsprechenden Bauvorhaben geschaffen wird.

II. Notwendigkeit des Verfahrens

Der Umfang der Baumaßnahme und die Auswirkungen auf die Umgebung machen es erforderlich, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Allerdings stellt sich hierbei folgendes Problem: Die für die

Fachhochschule vorgesehene Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Festsetzung eines Sondergebiets für die Technische Hochschule nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Es muss also auch der Regionale Flächennutzungsplan geändert werden.

In dieser Frage wurde deshalb in Frankfurt ein Gespräch mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium Darmstadt geführt. Da ein parallel laufendes Änderungsverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan zeitlich nicht so zügig durchgeführt werden könnte, wie das Bebauungsplanverfahren der Stadt, soll nunmehr auf Vorschlag des Regierungspräsidiums die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB gewählt werden. Bei den sogenannten „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist es nicht erforderlich, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, vielmehr wird der Flächennutzungsplan anschließend an das Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst. Wichtig ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf, dieses ist durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet.

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens ist möglich, weil die im Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind: Dieses von der wohnbaulichen Gesamtentwicklung der Housing Area getrennte Projekt zur Erweiterung der Fachhochschule umfasst eine Fläche von weniger als 20.000 m² und begründet damit nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus werden auch die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe B BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) nicht beeinträchtigt.

Auch wenn in diesem Verfahren also keine Umweltprüfung in Gestalt eines Umweltberichtes erfolgt, so ist selbstverständlich dennoch die Aufstellung des Grünordnungsplanes und die artenschutzrechtliche Prüfung – wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren – erforderlich.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann nicht verzichtet werden, weil doch mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen ist. Die Bürgerbeteiligung wird mit den beiden alternativen Konzepten aus dem Masterplan der THM durchgeführt, die Grundlage für den späteren Rechtsplanentwurf für die Offenlage wird dann eine Konzeption sein müssen, die mit der umgebenden wohnbaulichen Nutzung am besten verträglich ist (siehe Anlage 2 der Vorlage).

III. Konzept

Auf der Erweiterungsfläche sind vorgesehen:

- das Technologiezentrum als Ersatzneubau für das Bestandsgebäude auf dem alten Areal,
- ein sogenannter „Modulbau“, der Labore enthält und
- die dazugehörigen Parkierungsflächen;
- darüber hinaus sieht das Konzept die Option für einen zukünftigen weiteren Erweiterungsbau vor.

Dieser Vorlage ist die Baumassenstudie der THM für die Entwicklung dieses Areals beigelegt (siehe Anlage 3 der Vorlage). Diese enthält zum einen eine textliche Erläuterung, darüber hinaus eine Berechnung der Grundflächen und die beiden Varianten. Die beiden Varianten sind dann noch einmal im Maßstab 1:500 als Grundlage für die Bürgerbeteiligung beigelegt (siehe Anlage 4 der Vorlage).

Anlage/n:

Anl 1-Geltungsbereich
Anl 2-Abstimmung mit THM
Anl 3-Baumassenstudie THM
Anl 4-Städtebaul Entwürfe

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 -