

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. FrA6 „Viehweide“ in Friedberg – Kernstadt**

---

### **1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Friedberg beabsichtigt die Erweiterung der Regionalparkroute West (Usatalradweg) von Friedberg (Anschluss Bad Nauheim) bis nach Bruchenbrücken, die ein Teil der Regionalparkroute Rhein-Main ist. Bisher haben die Radfahrer und Fußgänger schmale, unbefestigte Wege gemeinsam benutzt. Außerdem soll durch den Ausbau des Radweges eine direkte Verbindung von Friedberg-Fauerbach nach Bruchenbrücken geschaffen werden. Das Ziel ist, das Radwegenetz auszubauen und dabei die Qualität und Sicherheit zu verbessern. Die Maßnahme ist im Haushaltsplan bereits berücksichtigt.

Im bestehenden Bebauungsplan FrA6 ist entlang der Dorheimer Straße eine Bauverbotszone gem. Hessischem Straßengesetz von 20 m ab Fahrbahnrand festgesetzt. Die hier vorhandenen ungenehmigten Gartenhütten sind mittlerweile beseitigt, die vorhandenen Gärten wurden geräumt.

Im Zusammenhang mit der Planung der Regionalparkroute und dem Usatalradweg besteht nun die Möglichkeit, diesen Grundstückstreifen am Ortseingang von Friedberg attraktiver zu gestalten und den Usatalradweg, der hier ursprünglich direkt an der Usa weitergeführt werden sollte, nun entlang der Gärten (vorhandener asphaltierter Feldweg) über die neu zu gestaltende Freifläche zu führen und gestalterisch einzubinden. Die veränderte Radwegführung hat den Vorteil, dass die Ausbaurkosten entlang der Usa eingespart werden können und der dort vorhandene erhaltenswerte Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

Vorgesehen sind eine parkähnliche Gestaltung der Freifläche und eine bessere Eingrünung der Kleingärten.

Die Grundstückseigentümerin, die evangelische Kirchengemeinde ist bereit, zu diesem Zweck das Grundstück an die Stadt Friedberg zu veräußern.

Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

### **2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. FrA6 „Viehweide“, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, deshalb kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

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

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. GELTUNGSBEREICH

#### Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt am Rand des Friedberger Stadtteils Fauerbach an der Landstraße nach Dorheim, die das Plangebiet im Südosten begrenzt. Im Westen fließt die Usa, an deren linksseitigem Ufer (außerhalb des Geltungsbereichs) ein Fußweg verläuft. Im Norden und Nordosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Der Bebauungsplan umfasst die die Grundstücke, Flur 9, Flurstück 1/1 (Teilbereich), 3/11, 3/13 bis 3/44, 2/4 (Teilbereich) und Flur 10, Flurstück 46/2 (Teilbereich). Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,65 ha.

Der zeichnerische Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur 9, Flurstück 3/44 am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs im Anschluss an die Dorheimer Straße. Das Grundstück hat eine Größe von 2.729 m<sup>2</sup>.

Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsbereich der Usa.



Blick über die Freifläche, die als öffentliche Grünfläche mit Radweg angelegt werden soll, links befindet sich die Dorheimer Straße, rechts liegen Kleingärten

### 4. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

- a) *In der Planzeichnung wird für das Grundstück Flur 9, Flurstück 3/44 die bisherige Zweckbestimmung „Private Grünflächen – Kleingärten“ in „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ geändert. Bestandteil der Parkanlage ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – Radweg.*

Begründung:

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Teilabschnittes Regionalparkroute/ Usatalradweg ist es erforderlich, die bisher auf dem Grundstück festgesetzte „Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kleingärten“ in eine „Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage“ umzuwandeln.

**b) In den textlichen Festsetzungen werden Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage festgesetzt**

Begründung:

Die Maßnahmen dienen zum einen der attraktiven Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Parkanlage und zum anderen als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Neuanlage des Radweges.

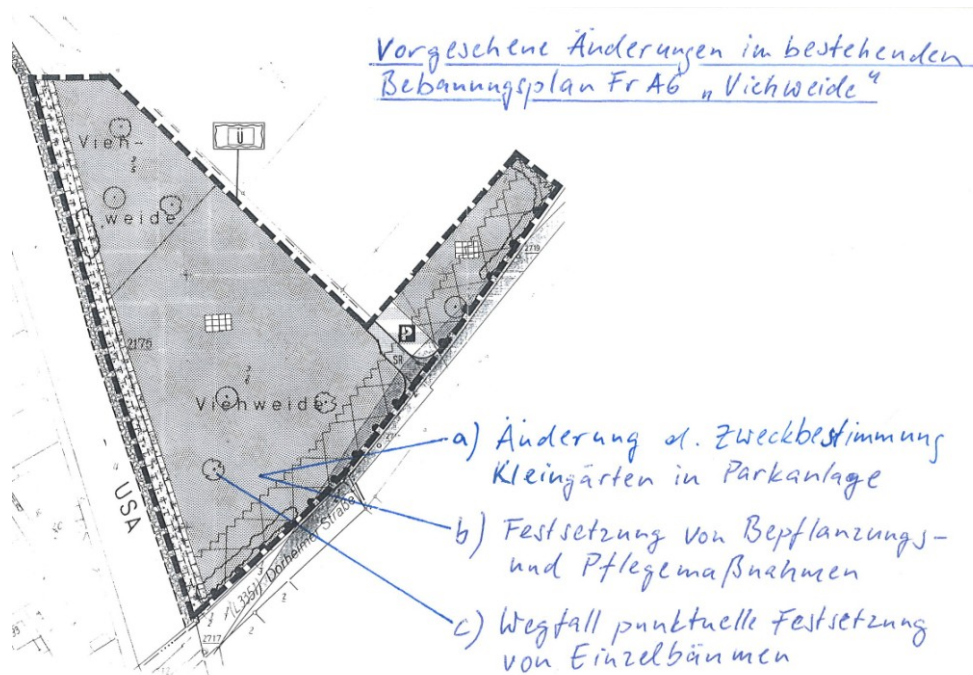
**c) In der Planzeichnung entfällt die punktuelle Festsetzung der zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölze und in den textlichen Festsetzungen entfallen die Regelungen zu den in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäumen und Gehölze**

Begründung:

Nach Überprüfung sind die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Gehölze an den Standorten z.T. nicht (mehr) vorhanden oder aufgrund der Wuchsform, des Alters oder durch Pilzbefall so stark geschädigt, dass sie als nicht erhaltenswert eingestuft werden.

Im Bebauungsplan ist textlich festgesetzt, dass Obstbäume im Bereich der Kleingärten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und abgestorbene Obstbäume zu ersetzen sind. Diese Festsetzung erfüllt den gleichen Zweck, eine genaue Standortfestsetzung ist nicht erforderlich und zweckmäßig.

Für die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume, die am Standort nicht (mehr) vorhanden sind, werden stattdessen in der öffentlichen Parkanlage Laubbäume und Sträucher eingeplant (siehe Pkt. b), zumal auch größere Laubbäume im Bereich der Gärten gem. Bundeskleingartengesetz mit einer kleingärtnerischen Nutzung nicht vereinbar sind.



## **5. VEREINBARKEIT DER PLANUNG MIT DEM REGIONALPLAN/ REGIONALEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Grünfläche -Gartengelände dargestellt. Da die Nutzung als Grünfläche weiterhin bestehen bleibt und nur für eine geringe Teilfläche die gärtnerische Nutzung zugunsten einer öffentlichen Grünfläche geändert wird, ist die Vereinbarkeit der Planung mit dem Regionalplan/ Regionalem Flächennutzungsplan weiterhin gegeben.

## **6 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG**

Durch die Planung wird eine private Grünfläche in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Ein zusätzlicher Eingriff erfolgt durch die Anlage des Radweges einschließlich Bankett. Dadurch werden ca. 475 m<sup>2</sup> versiegelt.

Als Ausgleich sollen auf der öffentlichen Grünfläche insgesamt mindestens 10 Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Die Grünfläche soll zu mindestens 60 % als extensiv gepflegte Wiese angelegt und zu mindestens 20% mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Mit diesen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern und der Anlage einer extensiv gepflegten Wiese wird sich der Biotopwert gegenüber der bisher zulässigen Kleingartennutzung erhöhen, sodass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass der durch die Planung erfolgte Eingriff vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann.

Eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird durch das Planungsbüro Beuerlein/ Baumgartner, Frankfurt erarbeitet und liegt bis zur Offenlage des Bebauungsplans vor.

## **7 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG**

Die Planung wird durch die Stadt Friedberg umgesetzt.

Für die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen Kosten für den Grunderwerb, für den Bau des Radweges und für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.

Die notwendigen Haushaltsmittel wurden in den Haushaltplan für 2014 eingestellt.

Die Stadt hat für den 1. Bauabschnitt von Bad Nauheim bis zur Dorheimer Straße einen Antrag auf Fördermittel für 2014 beim Land Hessen gestellt. Nach Eingang des Förderbescheides muss die Stadt Friedberg mit dem Bau des 1. Abschnittes innerhalb von 4 Monaten beginnen.

Zusätzliche Kosten entstehen durch die Planung nicht.