

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0918

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 30.04.2014
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. 86 "Tepler Straße/Am Dachspfad", Teil II in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Wechsel des Verfahrens
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Bezug: Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2013**

Beschlussentwurf:

1. Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“, Teil II in Friedberg – Kernstadt, für das die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2013 die Aufstellung im Normalverfahren beschlossen hat, wird als Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weitergeführt. Allerdings wird auf die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens verzichtet, darüber hinaus wird nicht auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.
2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“, Teil II in Friedberg – Kernstadt, einschließlich der Begründung und mit den gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB werden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

Sach- und Rechtslage:

- I. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“, Teil II in Friedberg – Kernstadt gefasst, verbunden mit dem Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. Diese Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.01.2014 bis einschließlich 31.01.2014. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planungs informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
- II. Als Ergebnis dieser Beteiligung ist festzuhalten:
 - Eine Anliegerin hat sich zu der Planung geäußert und Anregungen vorgetragen.
 - Der überwiegende Teil der Behörden hat mit Hinweisen auf Sachverhalte geantwortet, die im Zuge der Erarbeitung des Offenlageentwurfs geklärt werden konnten.

- Wichtige Anregungen kamen von Seiten des Polizeipräsidiums Mittelhessen mit Ausführungen zu der derzeitigen Verkehrssituation im Bereich der Housing Area und vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zur Frage der Verfahrenswahl vor dem Hintergrund der Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans.

III. Das Polizeipräsidium Mittelhessen fordert, dass auf den Baugrundstücken genügend Stellplätze geschaffen werden, da die vorhandenen Straßen zurzeit schon bis zur „Leistungsgrenze belastet“ sind. Hierzu ist folgendes festzustellen:

Das Parken von gebietsfremdem Verkehr in Wohngebieten ist kein neues Problem im Friedberger Süden – früher waren es insbesondere die Bahnkunden und die Nutzer der Fachhochschule. Verschärft wird die Parkplatzsituation noch durch ein zunehmend erhöhtes Fahrzeugaufkommen durch die Lehrer- und Schülerschaft der angrenzenden Schulen. Grundsätzlich aber gilt:

- Für jede Nutzung müssen auf dem Baugrundstück (oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung) die Stellplätze bereitgestellt werden. Entsprechend müssen alle Investoren der Housing Area für ihr Vorhaben den Stellplatznachweis führen.
- Auf der Straße vor oder in der Nachbarschaft zu den genutzten Grundstücken – oder in der Nachbarschaft dazu – sollen öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher, Lieferverkehr, Notdienste etc. zur Verfügung stehen;
- Sollte gebietsfremder Verkehr diese Parkplätze blockieren, dann wird man über eine Schaffung von Zonen nachdenken müssen, in denen die Parkberechtigung begrenzt wird.

Die ersten beiden Punkte – Schaffung von ausreichend Stellplätzen auf den Grundstücken und Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten im Straßenraum für den anliegerbezogenen Bedarf – sind in den verschiedenen Bebauungsplänen, die nun vorliegen, berücksichtigt.

Der letzte Punkt – Parkraumbewirtschaftung – ist nicht Thema der Bebauungspläne. Bevor aber über derart drastische Maßnahmen nachgedacht werden muss, beabsichtigt das Bauamt die mit dem Verkehr befassten Behörden und die verschiedenen Institutionen, die im Umfeld des Plangebietes ihren Zielverkehr aufgrund der zu geringen Zahl von Stellplätzen nicht unterbringen können, an einem runden Tisch zusammenzubringen. Die Lösung des Problems könnte z. B. in der Schaffung von Stellplatzanlagen auf dem Gelände der direkt angrenzenden Kaserne liegen.

Nicht möglich aber ist es, in einem innerstädtischen Baugebiet wie der Housing Area eine Beschränkung des Baurechtes aufgrund einer Verkehrsvorbelastung erzwingen zu wollen.

Darüber hinaus bemängelt die Polizei, dass Stellplätze mit nur 2,3 m Breite geplant sind. Dieses trifft allerdings nicht mehr zu, da die neue Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg bereits eine Breite von 2,5 m fordert. Zum Vorschlag, die Parkbuchten ebenfalls 2,50 m breit auszugestalten, sollten gesonderte Gespräche zwischen dem Bauamt, der Verkehrsbehörde und der Polizei geführt werden.

IV. Der Regionalverband hat inhaltlich zwar keine Bedenken, weist jedoch auf folgende Problematik hin: Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Grünfläche – Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“ dar. Mit einer Festsetzung als Wohngebiet im Bebauungsplan wäre damit der Bebauungsplan nicht aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird empfohlen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, denn gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann in einem solchen Fall von der Durchführung einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren abgesehen werden; dies würde aber zeitlich das Bebauungsplanverfahren erheblich verzögern.

Nach Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB muss die Stadt nur nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes den Regionalverband entsprechend informieren, so dass dann der Regionale Flächennutzungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplanes

angepasst werden kann. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass dieses Vorgehen keine Beschränkung für das Informationsbedürfnis von Bürgern und Behörden mit sich bringt:

- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden hat schon stattgefunden, es folgt jetzt die Offenlage;
 - auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes wird ebenfalls nicht verzichtet, da dieser schon bereits in seinen wesentlichen Teilen vorliegt und auch bis zum Ende des Verfahrens weiter vervollständigt wird.
- V. Eine Anliegerin hat sich mit dem Thema der Parksituation und der Schaffung von Grünflächen in dem neuen Gebiet auseinandergesetzt. Zu der Parksituation gilt das oben bereits Ausgeführte, zu der Frage nach mehr Grünflächen – z. B. Ausweisung von Spielplätzen und Gemeinschaftsgrünanlagen ist folgendes festzustellen: Insbesondere der vorliegende Bebauungsplan hat ein städtebauliches Konzept mit einem sehr hohen Anteil an Grünflächen bei gleichzeitig geringer baulicher Dichte. Darüber hinaus beinhalten gerade die Konzepte der Frankfurter ABG ein gutes Verhältnis von privatnutzbaren Grünflächen, die den Wohnungen im Erdgeschoss direkt zugeordnet werden, und Gemeinschaftsgrünanlagen, die für die Bewohner insgesamt für Spiel und Aufenthalt genutzt werden können. Probleme bezüglich des Wohnklimas und der städtebaulichen Enge sind nicht ersichtlich.
- VI. Der vorliegende Entwurf ist weitgehend identisch mit dem Entwurf der frühzeitigen Beteiligung und wurde nur an einzelnen Stellen im Hinblick auf die spätere Genehmigungsfähigkeit im Baugenehmigungsverfahren optimiert. Mit diesem Bebauungsplanentwurf kann nunmehr die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Zu diesem Entwurf mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1 der Vorlage) gehören noch die Begründung (siehe Anlage 2 der Vorlage) und der Umweltbericht (siehe Anlage 3 der Vorlage). Statt im Normalverfahren wird das Verfahren nunmehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt.

Anlage/n:

Anlage-1.Bebauungsplan
Anlage-2a.Begründung
Anlage-2b.Pflanzliste
Anlage-3a.Umweltbericht
Anlage-3b.Bestandskarte
Anlage-3c.Artenschutz-Gutachten

Dezernent

Amtsleiter/in

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

Der **Ortsbeirat**
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 -