

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0921

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 I 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 13.02.2014

Beschlussentwurf:

A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils den Beschlussvorschlägen gegenübergestellt.)

a) Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mittelhessen

Beschlussvorschlag:

Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, die Bewohner eines Gebiets müssen die Möglichkeit haben, dass in zumutbarer Entfernung öffentlich zugängliche Parkplätze für Besucher, Dienstleistungen etc. zur Verfügung stehen.

Begründung:

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

b) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (Schreiben vom 02.04.2014)

Beschlussvorschlag zu 1.:

Die Begründung des Bebauungsplans wird um Aussagen zur Wasserversorgung und Entwässerung ergänzt.

Beschlussvorschlag zu 2.:

Vertiefende Untersuchungen zum Bodenschutz werden zu den Bebauungsplänen, die die Neunutzung der Housing Area vorbereiten, nicht durchgeführt.

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Planfläche selbst war in der Vergangenheit bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und entsprechendem Parkraum bebaut bzw. versiegelt. Die hier vorliegende Planung folgt dem städtebaulichen Ziel nach § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie sieht die Wiedernutzbarmachung geeigneter innerörtlicher Flächen vor der Neuerschließung von Flächen für eine Wohnbebauung vor. Der Planbereich ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Daraus folgen die Regelungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach u.a. ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Insofern erscheinen die vorgebrachten Anregungen des RP Darmstadt zur ergänzenden und noch weiter vertiefenden Abarbeitung des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ innerhalb dieser Planung als unangemessen.

Anmerkung:

Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt.

c) Stellungnahme des Wetteraukreises (Schreiben vom 31.03.2014)

Beschlussvorschlag zu 1.:

Die „Gartenbaubetriebe“ werden in die Auflistung entsprechend § 4 (3) Nr. 4 BauNVO aufgenommen.

Beschlussvorschlag zu 2.:

Die Festsetzung wird nicht geändert.

Begründung:

Eine Gliederung nach Gebäudehöhen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgenommen. Die sogenannte Knödellinie wird da eingesetzt, wo differenziert Aussagen zu Teilflächen von Grundstücken gemacht werden (z. B. unterschiedliche GRZ/GFZ oder Einschränkungen bei Nutzungs- oder Anlageart).

Beschlussvorschlag zu 3.:

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen entfallen in diesem Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag zu 4.:

Die Formulierung wird mit einem Hinweis auf den Bauantrag ergänzt und verweist damit eindeutig auf die Ausführungen der Hessischen Bauordnung zur festgelegten Geländeoberfläche.

Beschlussvorschlag zu 5.:

Der Begriff der „Frontseiten“ wird ersetzt durch „Längsseiten“.

Beschlussvorschlag zu 6.:

Die Legende wird zum Punkt „Ein- und Ausfahrten“ entsprechend ergänzt.

d) Stellungnahme von Frau Erika Lux, Tepler Straße 34, 61169 Friedberg (Schreiben vom 02.04.2014)

Beschlussvorschlag zu 1.:

Im Bebauungsplan werden keine TGa zwingend festgesetzt.

Begründung:

Die TGa-Lösungen sind sehr teuer und es gibt keine städtebaulichen Gründe, die Wohnungsbauträger zu solchen Mehraufwendungen zu zwingen.

Beschlussvorschlag zu 2.:

Es werden keine größeren Spielflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung:

In diesem Bebauungsplan entstehen nur wenige Wohnungen für Familien mit Kindern. *Hinweis in diesem Zusammenhang: In dem Bebauungsplan 85 und Bebauungsplan 86 Teil II entstehen auf den großen Grundstücken der ABG Spiel- und Nutzflächen für Kinder und Erwachsene.*

Beschlussvorschlag zu 3.:

Innerhalb der Grenzen dieses Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Parkplätze festgesetzt.

Begründung:

Für die jeweiligen Bauvorhaben müssen die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden. Für die vielen Fremdparker muss entsprechend auch dafür gesorgt werden, dass ihnen die Stellplätze an der jeweiligen Einrichtung durch deren Träger zur Verfügung gestellt werden.

B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“ Teil I in Friedberg – Kernstadt wird als Satzung beschlossen.
2. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in der Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Vorschriften gemäß § 81 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“ Teil I in Friedberg – Kernstadt wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

- I. Am 13.02.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“ Teil I in Friedberg – Kernstadt gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird. Diese Offenlage erfolgte in der Zeit vom 03.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014. Auch die Behörden wurden hierüber informiert und hatten die Gelegenheit, zu der Planung nochmals Stellung zu nehmen.
- II. Als Ergebnis dieser Offenlage ist festzustellen, dass gleichlautende Stellungnahmen – wie zu dem Bebauungsplan Nr. 85 von dem Polizeipräsidium Mittelhessen, dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Wetteraukreis vorgetragen wurden. Darüber hinaus hat sich zu diesem Bebauungsplan auch eine Anliegerin der Tepler Straße schriftlich geäußert.
- III. Das Polizeipräsidium Mittelhessen hat ein großes Problem mit der Ausweisung der hohen Zahl an Wohnungen im Bereich der Housing Area und möchte keine Verschärfung des Parkdrucks. Dazu 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. Heute kommen die Schulen westlich der Housing Area dazu – und alle haben den großen Parkplatz Housing Area für sich entdeckt. 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.

- IV. Das für den Bodenschutz zuständige Dezernat beim Regierungspräsidium Darmstadt hat die Forderung nach vertiefenden Untersuchungen zum Bodenschutz gestellt. Hierzu hat uns die Landschaftsplanerin folgende Stellungnahme abgegeben:

Bezugnehmend auf die Stellungnahmen des RP Darmstadt vom 15. April 2014 und der Aussage, dass aufgrund der z.T. fehlenden Betrachtung des Bodens (vorbeugender Bodenschutz) im Umweltbericht die Abwägung des Planes hinsichtlich des vorbeugenden Bodenschutzes mangelhaft ist, ist in diesem Zusammenhang zunächst formal darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben auch nach § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern wäre aus dieser Sicht die vorsorgliche Behandlung des Schutzgutes in der vorgetragenen Betrachtungstiefe eher unbeachtlich bzw. dezidiert auf Ebene der bauordnungsrechtlichen Ebene zu beurteilen.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Planfläche selbst war in der Vergangenheit bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und entsprechendem Parkraum bebaut bzw. versiegelt. Die hier vorliegende Planung folgt dem städtebaulichen Ziel nach § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie sieht die Wiedernutzbarmachung geeigneter innerörtlicher Flächen vor der Neuerschließung von Flächen für eine Wohnbebauung vor. Der Planbereich ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Daraus folgen die Regelungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach u.a. ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Insofern erscheinen die vorgebrachten Anregungen des RP Darmstadt zur ergänzenden und noch weiter vertiefenden Abarbeitung des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ innerhalb dieser Planung als unangemessen (vgl. oben).

Der Wetteraukreis, FSt. Wasser- und Bodenschutz mit Stellungnahme vom 31.03.2014 hat zudem keine Bedenken und Anregungen zu dem geplanten Vorhaben vorgebracht. Auch die Anmerkung des RP Darmstadt, dass z.B. physikalische Bodenbelastungen nicht berücksichtigt wurden und ggf. Maßnahmen zur Behebung des Schadens durch entstandene Verdichtungen im Rahmen des Abbruchs der Gebäude im Umweltbericht bzw. durch die

Stadt Friedberg zu prüfen bzw. nachzuholen sind, ist unangemessen. Hier verweisen wir auf bestehende Abbruchgenehmigungen des Wetteraukreises bzw. Verfügungen in denen entsprechende Auflagen und Schutzmaßnahmen festzulegen sind. Der Gegenstand der Verfügung, also der Abbruch von Gebäuden im Planbereich, ist längst vollzogen. Die Regelungen i.Z.m. mit der Abbruchverfügung, einschließlich einer fachlichen Beurteilung des Vollzugs obliegen der Bauordnungsbehörde.

Als kommunaler Planungsträger sieht die Stadt Friedberg dennoch vor, die Belange des Bodenschutzes in der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter zu berücksichtigen, indem sie in Absprache mit dem Kreis ggf. eine bodenkundliche Baubegleitung anregt. Dies soll vor dem Hintergrund geschehen, bei der zukünftigen Umsetzung des Vorhabens eine weitere bodenschonende Durchführung weitestgehend zu sichern bzw. zu gewährleisten.

- V. Für eine Bürgerin aus der Tepler Straße ist auch die derzeitige schwierige Parksituation der Anlass zur Sorge – siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt III. Darüber hinaus regt sie die Schaffung von Tiefgaragen an, eine Forderung, für die es an dieser Stelle allerdings keine stichhaltige städtebauliche Begründung gibt. Die Forderung nach Ausweisung von Spielplätzen und Gemeinschaftsgrünanlagen kann sich wohl kaum auf den kleinen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes richten, zumal hier überwiegend Studentenwohnungen und nur wenige Wohnungen für Familien entstehen. Aber auch für die Nachbarbereiche hat diese Forderung keine Berechtigung, denn dort entstehen bereits im großen Umfang diese geforderten Spiel- und Gemeinschaftsgrünanlagen (auf den beiden Arealen der ABG).
- VI. Der Bebauungsplanentwurf wurde nur in kleineren Details vor dem Hintergrund der Bauplanung des Investors modifiziert. Der nunmehr vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“ Teil I (Plan und textliche Festsetzungen) mit den gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kann also nunmehr gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden. Der vorliegende Entwurf der Begründung wird ebenfalls beschlossen.

Anlage/n:

- Anlage-1. Stellungnahmen
- Anlage-2. Bebauungsplan
- Anlage-3a. Begründung
- Anlage-3b. Pflanzliste
- Anlage-4a. Umweltbericht
- Anlage-4b. Bestandskarte
- Anlage-4c. Artenschutz-Gutachten

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 -