

# Beschlussvorlage

---

Drucksachen-Nr. 11-16/1317

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 27.10.2015  
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. 90 "Im Ohrloch Teil II" 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 16.07.2015

### 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 der Hessen Archäologie (Schreiben vom 28.07.2015)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt und die vorgeschlagenen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**b) Stellungnahme des Wetteraukreises (Schreiben vom 28.08.2015)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die angeregte begriffliche Klarstellung wird im Bebauungsplan vorgenommen.

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

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 90 „Im Ohrloch Teil II“ wird als Satzung beschlossen.
  2. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Vorschriften gemäß § 81 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.
  3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Im Ohrloch Teil II“ wird beschlossen.
-

## Sach- und Rechtslage:

- I. Am 16.07.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch Teil II in Friedberg – Kernstadt gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird. Diese Offenlage erfolgte in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015. Auch die Behörden wurden hierüber informiert und hatten die Gelegenheit, zu der Planung Stellung zu nehmen.
- II. Als Ergebnis dieser Offenlage ist festzuhalten:
  - ein Bürger hat sich zu denkmalschutzrechtlichen Belangen geäußert;
  - Hessen Archäologie (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) hat sich zu möglichen archäologischen Funden im Zuge der Bauarbeiten geäußert;
  - der Wetteraukreis weist auf Rechtschreibfehler und die Notwendigkeit begrifflicher Klarstellung bezüglich der Festsetzung der Außenwandhöhe hin;
  - das Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt) fordert die Berücksichtigung des Altstandortes (Autohaus Philippi) in der Planung, darüber hinaus wird auf die Notwendigkeit eines Schallimmissionsprognosegutachtens hingewiesen.

Bei den Stellungnahmen von Hessen Archäologie und Wetteraukreis handelt es sich um Anregungen zu konkreten Inhalten des Bebauungsplanentwurfes, zu den oben entsprechende Beschlussvorschläge stehen.

- III.
  - a) Der Bürger, der sich mit dem Ensemble der Arbeiterhäuser aus der Zeit um 1890 im Bereich Weiherstraße/Vorstadt zum Garten auseinander gesetzt hat, hat gefordert, dass die beiden Gebäude Vorstadt zum Garten 54 und Weiherstraße 2 erhalten werden sollen – mit folgendem Zusatz: Ein „Wohnhausneubau als Kopfbau zwischen Vorstadt zum Garten 54 und Weiherstraße oder auf dem nördlich angrenzenden Gelände zwischen An der alten Gärtnerei, Burgfeldstraße und Vorstadt zum Garten wäre neben Rückbau des ehemaligen Autohauspavillons eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung“. Diese Forderung hat sich mittlerweile erledigt, weil die angesprochenen Gebäude Vorstadt zum Garten 54 und Weiherstraße 2 mittlerweile abgerissen wurden!
  - b) Bezüglich der Forderung des Regierungspräsidiums, den Altstandort in der Planung zu berücksichtigen, ist folgendes anzumerken: Die notwendigen Bodengutachten wurden bereits erstellt und die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Durchführung der Baumaßnahme selbstverständlich berücksichtigt. Für das Bebauungsplanverfahren gilt: In die Begründung zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis auf den Altstandort aufgenommen.
  - c) Der Forderung des Regierungspräsidiums nach einer Schallimmissionsprognose wurde entsprochen: Es wurde eine Verkehrszählung durchgeführt und daraufhin vom TÜV Hessen eine Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen und die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Neubebauung haben als Festsetzung in den Bebauungsplan Eingang gefunden. Damit sind die Voraussetzungen für eine positive abschließende Stellungnahme erfüllt.
- IV. Gegenüber dem Planentwurf der Offenlage enthält der vorliegende Satzungsentwurf mehrere kleinere Änderungen:
  - Im WA I wird im rückwärtigen Bereich auf einem Teil der bisher eingeschossig zulässigen Bebauung nunmehr Zweigeschossigkeit zugelassen. Hintergrund: Aufgrund der vom Baugrundgutachter festgestellten Höhe des Grundwassers und der geringen Tragfähigkeit des Bodens würde eine Unterkellerung der Gebäude einen erheblichen Mehraufwand bedeuten. Deshalb ist es vorgesehen, die notwendigen Nebenräume in die oberen Etagen zu verlegen, der dadurch bedingte Verlust an Wohnfläche soll durch diese Aufstockung ausgeglichen werden. Diese Aufstockung ist von den umgebenden Straßen kaum wahrzunehmen. Durch den Abstand zur Nachbargrenze ist auch eine Beeinträchtigung des Nachbarn Weiherstraße 4 nicht gegeben.
  - Da noch Nebenanlagen (Aufstellung von Müllbehältern und Fahrrädern) auf dem Grundstück

unterzubringen sind, wurden die beiden nördlichen Stellplätze im Baugebiet WA I und WA II durch Flächen für Nebenanlagen ersetzt. Anmerkung: In den Baugebieten WA (hierbei handelt es sich um die Stellplatzflächen) ist ausreichend Platz für den notwendigen Stellplatzbedarf.

- Die festgesetzten Hecken wurden erweitert, und zwar im Bereich der Ecke Weiherstraße/An der alten Gärtnerei und ebenfalls zur optischen Abschirmung der beiden neuen Flächen für Nebenanlagen zu den angrenzenden Straßen hin.
- V. Nunmehr kann der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Im Ohrloch Teil II“ (Plan und textliche Festsetzungen), mit den gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 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-3.Begründung
- Anlage-4.Pflanzliste
- Anlage-5.Wasserrechtlicher Antrag

Dezernent

Amtsleiter/in

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