

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0023

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 31.05.2016

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Bebauungsplan Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Jugendhaus an den 24 Hallen)" in Friedberg - Kernstadt
hier:

1. **Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen" in Friedberg-Kernstadt und Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes**
2. **Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen" in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Das Planänderungsverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“) in Friedberg – Kernstadt.
Der Geltungsbereich der Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).
Die im Zusammenhang mit den zwei nicht abgeschlossenen Änderungsverfahren aus dem Jahr 2013 und 2015 gefassten Stadtverordnetenbeschlüsse vom 21.03.2013 (DS 11-16/0532, Änderungs- und Offenlagebeschluss), vom 04.07.2013 (DS 11-16/0616, Satzungsbeschluss) und vom 16.07.2015 (DS 11-16/1210, Änderungs- und Offenlagebeschluss) werden aufgehoben.
2. Mit dem hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen) einschließlich der Begründung (Anlage 2 und 3 der Vorlage) wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

Sach- und Rechtslage:

I. Vorbemerkung

Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ als Grundlage für die Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung rechtskräftig. In der Folgezeit wurde diese

Jugendfreizeiteinrichtung aber an einem anderen Standort an der Kreisstraße nach Bad Nauheim nach Durchführung eines weiteren, separaten Bebauungsplanverfahrens errichtet, sodass der rechtswirksame Bebauungsplan keine Relevanz mehr hat. In der Folgezeit wurden verschiedene Überlegungen zur Verwertung des städtischen Grundstückes getroffen und auch in Form von Bebauungsplanänderungsverfahren in die Wege geleitet:

Im Jahre 2013 wurde ein Bebauungsplanänderungsverfahren begonnen, mit der Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 eine größere, 6-gruppige Kindertagesstätte zu bauen. Für dieses Änderungsverfahren wurde die Offenlage durchgeführt und auch der Satzungsbeschluss gefasst. Der Plan wurde jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht.

Im Jahr 2015 wurde ein erneutes Bebauungsplanänderungsverfahren begonnen, mit der Absicht, dass nun auch Wohnungsbau ermöglicht werden soll und die Fläche für die mögliche Errichtung einer Kita reduziert wird – die Wohnbebauung sollte auf einem Grundstück von ca. 1.500 m² entstehen, für die Kita sollte eine Grundstücksfläche von ca. 3.000 -3.500 m² festgesetzt werden. Für dieses Bebauungsplanänderungsverfahren wurde die Offenlage durchgeführt und dann aber nicht weiter verfolgt.

II. **Anlass und Ziel der Planung**

In diesem jetzt vorliegende Änderungsverfahren **2016** soll, bezogen auf den rechtsverbindlichen Ursprungsplan von **2003**, eine größere Fläche für einen Kinderhort und zusätzlich ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Geschosswohnungsbau festgesetzt werden (Anlage 2 und 3). Die Bebauung soll von der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft als öffentlich geförderter Wohnraum durchgeführt werden, mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Vorhaben soll in verschiedenen Bauabschnitten verwirklicht werden (der erste Bauabschnitt soll der südliche Baukörper sein). Die Grundlage für eine öffentliche Förderung ist ein bestehendes Baurecht, welches mit diesem Bebauungsplanänderungsverfahren geschaffen werden soll.

III. **Inhalt der Planung**

In der Fassung des rechtswirksamen Bebauungsplans **2003** waren überbaubare Flächen für drei Baukörper festgesetzt:

- Das Gebäude der Jugendfreizeiteinrichtung mit zwei Vollgeschossen;
- Ein kleinerer Baukörper für Lagerzwecke;
- Der bestehende Hort mit Erweiterungsmöglichkeiten (eingeschossig);
- Die entsprechenden Grundflächen summierten sich auf 1400 m².

Nunmehr sieht die vorliegende Planung 2016 vor, dass auf der für die ehemals für die Jugendfreizeiteinrichtung vorgesehenen Fläche zwei Wohngebäude errichtet werden sollen. Diese sollen senkrecht zur Straße ausgerichtet werden, damit der Charakter der offenen Bauweise der Umgebung gewahrt wird und der Durchblick von der Straße auf das historisch bedeutsame Eisenbahnviadukt möglich bleibt.

Des Weiteren soll im Bereich der im rechtswirksamen Bebauungsplan 2003 bereits festgesetzten Fläche für einen Hort wieder eine Fläche für einen Hort festgesetzt werden, die jedoch eine maximale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche (Begrenzung durch vorhandene Leitungen und der geplanten Wohnbebauung) darstellt, ohne jedoch im Vorfeld eine Festlegung der Anzahl von Gruppen zu treffen.

Durch entsprechende Festsetzungen soll ermöglicht werden, dass bei Bedarf über dem Hort auch noch ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann.

Die im Entwurf festgesetzten Höhen ermöglichen für die Wohnbebauung eine dreigeschossige Bauweise, für den Hort eine eingeschossige und in einem Teilbereich eine zweigeschossige Bebauung.

Es ist vorgesehen, dass nach Endausbau das schon im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich überschritten wird. Auch die Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen und befestigte Flächen bleibt begrenzt. Die Überschreitungen bezogen auf den genehmigten Bebauungsplan 2003 sind dem Ziel einer Innenverdichtung geschuldet.

Aufgrund der neuen Zielsetzung entfällt auch die für die Jugendfreizeiteinrichtung vorgesehene Grünfläche, diese wird nunmehr der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) zugeordnet.

Weitere Änderungen sind in den östlich an die Wohnbaufläche und den Kinderhort anschließenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen:

- Der Ballspielfeldplatz entfällt, der westliche Teil der Ballspielfläche wird der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage Kinderhort zugeordnet.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Gehölzfläche sowie der östliche Teil der Ballspielfläche werden den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zugeordnet und als Sukzessionsfläche ausgewiesen.
- Eine zusätzliche Linde innerhalb der öffentlichen Grünfläche und zwei zusätzliche Linden im Bereich der Straße „Usavorstadt“ werden als „zu erhalten“ festgesetzt.
- Die anzupflanzende Gehölzfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan die öffentliche Grünfläche – Parkanlage von der Grünfläche der Jugendfreizeiteinrichtung trennt, entfällt, da beide Flächen zu einer Parkanlage zusammengelegt werden.

Durch die neue Planung entfällt die Jugendfreizeiteinrichtung als Lärmquelle, es bleibt aber die Lärmbelastung insbesondere durch die Eisenbahn. Gegenüber der damaligen Planung wird nunmehr Wohnbebauung zugelassen, für diese sind niedrigere Grenzwerte einzuhalten. Deshalb wurde der Gutachter – der TÜV Hessen, Frankfurt - um eine ergänzende Aussage zur Lärmproblematik und um einen Festsetzungsvorschlag für die passiven Schallschutzmaßnahmen der neuen Wohnbebauung gebeten. Der vom TÜV Hessen (Gutachten Nr. L 8085, 18.Mai 2016) vorgelegte Festsetzungsvorschlag wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

IV. Verfahren

Weil die aktuellen Planungen bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb der bestehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 68 nicht zu verwirklichen sind, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Im Jahre **2013** war das Änderungsverfahren für die damals vorgesehene Kindertagesstätte bereits bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt worden, die Bekanntmachung des Bebauungsplans dann aber nicht mehr erfolgt. Das Änderungsverfahren im Jahr **2015** wurde bis einschließlich der Offenlage durchgeführt. Deshalb wird die jetzige Änderung des Bebauungsplans erneut als 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes durchgeführt. Da die Bezeichnung des Bebauungsplanes „Jugendhaus an den 24 Hallen“ gar nicht mehr zutreffend ist, wird dieses aktuelle Änderungsverfahren **2016** unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 Jugendhaus an den 24 Hallen“) weitergeführt.

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzung des § 13a (1) S.2 BauGB erfüllt ist, kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Darüber hinaus kann festgestellt werden:

1. 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;
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

Zu den Umweltaussagen im beschleunigten Verfahren führt § 13a (2) Nr.1 BauGB aus: Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (3) S.1 BauGB, d.h. es wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung (Anlage 1 und 2) kann nach Beschlussfassung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB.

Anlage/n:

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - Entwurf mit textl. Festsetzungen

Anlage 3 - Begründung

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 -	