

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, Teil I „Zuckerfabrik“ in Friedberg – Kernstadt

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks in Friedberg-Fauerbach, Flur 18, Flurstück 2/13, die Firma Bücher, beabsichtigt vier weitere Mehrfamilienhäuser zu errichten.

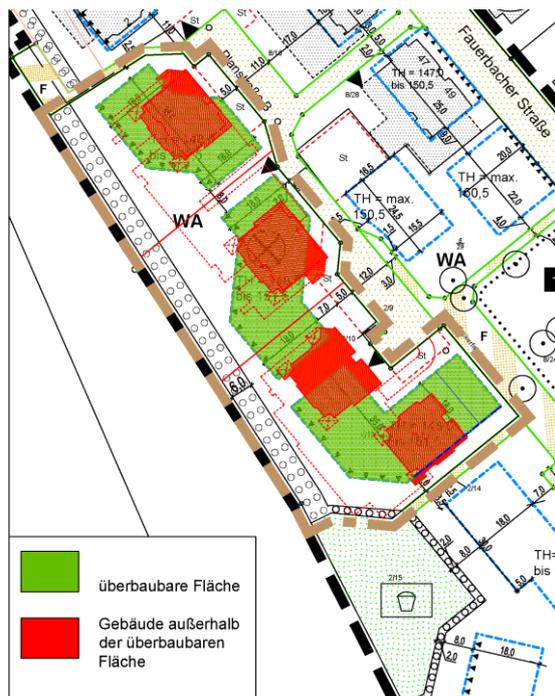
Die neuen Gebäude sollen **hinter** der bestehenden Bebauung der Firma Bücher, Fauerbacher Straße 43 bis 53 und dem Grundstück der städtischen Kindertagesstätte „Am Rübenberg“, Fauerbacher Straße 61 in Richtung Bahndamm errichtet werden.

Geplant sind vier Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 51 Eigentumswohnungen und zwei Tiefgaragen, in denen zum einen 34 Stellplätze, zum anderen 21 Stellplätze untergebracht werden. In der Freifläche sind wie bisher auch offene Stellplätze geplant (insgesamt 18 Stellplätze).

Die beiden Gebäude sollen analog der jüngst errichteten beiden Mehrfamilienhäuser Fauerbacher Straße 51 und 53 mit einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Die geplante Bebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I der hier grundsätzlich Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern zulässt. Durch die Planung werden jedoch die festgesetzten Baugrenzen in erheblichem Umfang überschritten, sodass die Baugenehmigungsbehörde des Wetteraukreises eine Baugenehmigung nur nach Änderung des Bebauungsplans in Aussicht stellen kann.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte bereits eine Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Dachform und Dachneigung (Zulassung von Staffelgeschossen mit Flachdach oder Zeltdach) sowie eine Klarstellung der zulässigen Außenwandhöhen bei Staffelgeschossen. Zudem wurden gestalterische Vorgaben neu festgelegt und Regelungen bezüglich Grundstücksbepflanzung und Rückhaltung von Regenwasser in Zisternen aktualisiert.



Plan mit Abweichungen vom Bebauungsplan

2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I, 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.

Zur Klärung des notwendigen Untersuchungsumfangs hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen und Belangen des Bodenschutzes soll auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet werden.

3. GELTUNGSBEREICH

Lage, Abgrenzung, Größe

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft das Grundstück Flur 18, Flurstück 2/13, welches für eine Neubebauung vorgesehen ist. Das Grundstück hat eine Größe von 6.636 m².

Topografie:

Das Gelände ist weitgehend eben. Im Westen liegt der Böschungsbereich zum Gelände der Deutschen Bahn mit einer Böschungshöhe von ca. 8 m im Grundstücksbereich. Die Geländehöhe in der Straße „Zur Zuckerfabrik“ liegt bei ca. 139 müNN.

Bisherige Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut.



Luftbild 2009

Benachbarte Nutzungen

Im Norden und Nordosten grenzt die bereits bestehende Bebauung des ehemaligen Zuckerfabriksgeländes aus den 1990er Jahren an das Plangebiet. Östlich angrenzend wurden 2016 zwei weitere Mehrfamilienhäuser errichtet (gemäß 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30. Daran angrenzend befindet sich die städtische Kita „Kinderburg am Rübenberg“.

Südlich befinden sich weitere unbebaute Grundstücke, die gemäß Bebauungsplan Nr. 30 ebenfalls für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Westlich angrenzend liegt das Gelände der Deutschen Bahn und der Bahnhof Friedberg.

Boden /Altlasten

Die dritte Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf eine Teilfläche des ehemaligen Zuckerfabriksgeländes. Es handelt sich hierbei um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes.

Aufgrund der industriellen Vornutzung des Standortes wurden im Rahmen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Zur Zuckerfabrik“ und im Vorfeld der geplanten Wohnbebauung zahlreiche Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, um festzustellen, ob das Gelände verunreinigt ist, oder ob im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung noch Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Hierzu wurden flächendeckend die Bodengehalte an Kohlenwasserstoffen untersucht, zudem wurden spezielle Verdachtsbereiche auf spezifische relevante Parameter untersucht, die im Vorfeld mit den Fachbehörden abgestimmt worden waren.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen erlauben die Aussage, dass auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik in Friedberg **keine** Bodenverunreinigungen vorliegen, die eine Bebauung auch mit sensibler menschlicher Benutzung verhindern oder erschweren würden (*aus: Kurze Bewertung der Bebaubarkeit des Standortes, Trischler und Partner GmbH, Darmstadt 08.12.1992*).

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zu Altlasten.

4 ÜBERGEORDNETE ZIELE

4.1 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein gemeinsames Planwerk. Der Bereich ist hier als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Zur Zuckerfabrik“ setzt hier Allgemeines Wohngebiet fest. Die geplanten Wohngebäude sind hier allgemein zulässig; es erfolgt keine Änderung der geplanten Nutzungsart.

4.2 Schutzzonen

Das Plangebiet liegt im **Heilquellenschutzgebiet** Bad Nauheim, in der quantitativen Zone D, Verordnung vom 24.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988. Die geltenden Verbote in der genannten Verordnung sind zu beachten.

5 STÄDTEBAULICHE ZIELE

5.1 Städtebauliche Konzeption

Geplant ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 51 Wohneinheiten. Die Gebäude sind viergeschossig mit Staffelgeschoss geplant. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 67 m² bis 115 m².

Das Staffelgeschoss ist mit einem begrünten Flachdach vorgesehen.

Die Gebäude werden gegenüber dem bisherigen Bauungskonzept als freistehende Einzelhäuser mit jeweils einem Hauszugang errichtet, sodass eine Belichtung der Wohnungen zu allen Seiten möglich ist.

Die **Freiflächen** werden begrünt, es wird ein Kinderspielplatz für Kleinkinder vorgesehen.

Die geplante Bebauung greift nicht in die vorhandene Böschung zum Bahngelände ein; die begrünte Böschung bleibt vollständig erhalten.

Die **Erschließung** bleibt gegenüber der bisherigen Planung unverändert; sie erfolgt über die Fauerbacher Straße und die Straße Zur Zuckerfabrik. Für jeweils zwei Wohnhäuser werden die erforderlichen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Zusätzlich werden oberirdische Stellplätze in der Freifläche hergestellt.

Die **Entwässerung** erfolgt über entsprechende Hausanschlüsse an die vorhandene Kanalisation.

6. GEPLANTE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG

a) In der Planzeichnung werden die **Baugrenzen** analog der geplanten Bebauung neu festgelegt.

b) Die **Fläche für (oberirdische) Stellplätze** auf dem Baugrundstück wird verschoben und erweitert.

Begründung:

- Durch die Neufestlegung der Baugrenze liegt die geplante Bebauung vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist vorwiegend in Tiefgaragen geplant. Wie bisher sind zusätzliche offene Stellplätze in der Freifläche vorgesehen; die Flächen verschieben sich aufgrund der geänderten Planung.

c) Die **Tiefgarageneinfahrten** werden verschoben.

Begründung:

Aufgrund der geänderten Planung verschieben sich die Tiefgarageneinfahrten

d) Eine Festsetzung zur **extensiven Dachbegrünung** von Flachdächern wird neu aufgenommen.

Begründung:

Flachdächer sind für eine extensive Dachbegrünung besonders gut geeignet. Eine Dachbegrünung bietet zahlreiche Vorteile:

- Rückhaltung von Regenwasser – damit Entlastung des städtischen Kanals und der Kläranlage
- Erhöhung der Artenvielfalt
- Verbesserung des Kleinklimas (Dämpfung der Aufheizung, Filterwirkung)

Für den Grundstückseigentümer kann dadurch die zu zahlende Niederschlagswassergebühr reduziert werden.

7 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans **verringert** sich die zulässige überbaubare Grundstücksfläche um 958 m².

Wie bisher wird eine „Fläche für Stellplätze und Garagen“ von 473 m² festgesetzt; diese Fläche erhöht sich um 130 m². Insgesamt verringert sich die zulässige Grundstücksüberbauung somit um 828 m².

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht.

Neu vorgesehen ist eine zwingende Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern. Dies dient in erster Linie der Regenwasserrückhaltung, zudem wird dadurch das Mikroklima verbessert, Feinstaub absorbiert und die Artenvielfalt erhöht.

Wie bisher sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt; hier erfolgt **keine** Änderung:

- **neu:** Dachbegrünung von Flachdächern mit Ausnahme von Flächen für Belichtung und Belüftung, sowie technischen Aufbauten (geplant ist eine vollständige Begrünung der Staffelgeschosse)
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -verwendung
- versickerungsfähige Herstellung von Stellplätzen und Wegen
- Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen
- Bepflanzung an Stellplätzen

8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Gelände ist seit knapp 25 Jahren ungenutzt. Das Plangebiet ist inzwischen insbesondere in den Randbereichen mit Sträuchern und kleineren Bäumen bewachsen. Artenschutzrechtliche Belange sind vor einer Neubebauung zu prüfen.

9 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

10 RECHTSGRUNDLAGEN/ GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE

GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

in der zuletzt gültigen Fassung!

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)).

Bundesimmissionsschutzgesetz: (BImSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830).

Denkmalschutzgesetz (DenkmalG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262).

HBO: Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl I 2010 S. 548).

Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen – Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim – vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

EHEMALIGE ZUCKERFABRIK FRIEDBERG, ORIENTIERENDE UMWELTHYGIENISCHE UNTERSUCHUNG, Trischler und Partner GmbH, Darmstadt, 08.10.1992

EHEMALIGE ZUCKERFABRIK FRIEDBERG, KURZE BEWERTUNG DER BEBAUBARKEIT DES STANDORTES, Trischler und Partner GmbH, Darmstadt, 08.12.1992

PLÄNE

REGIONALPLAN SÜDHESSEN/ REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010, Regierungspräsidium Darmstadt/ Regionalverband FrankfurtRheinMain

LANDSCHAFTSPLAN KREISSTADT FRIEDBERG und Landschaftsplanerisches Gutachten für den Bereich der Kreisstadt Friedberg (Hessen) im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Stand 2002.