

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, „SÜDLICH DER RIEDSTRAßE“, in Friedberg – Kernstadt



Luftbild, 2017

VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
Stand Mai 2019

INHALT:

1. **VORBEMERKUNGEN**
Planungsanlass
Notwendigkeit des Verfahrens
2. **STANDORTBEDINGUNGEN**
3. **UMWELTASPELTE/ LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**
4. **ÜBERGEORDNETE ZIELE**
Regionaler Flächennutzungsplan
5. **STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**
Variante 1
Variante 2

1. VORBEMERKUNGEN

Planungsanlass

In Friedberg sowie im gesamten Wetteraukreis und im Ballungsraum Rhein/Main besteht ein erheblicher Zuzugsdruck. Dieses hat auch zur Folge, dass verstärkt Wohnbaupotentiale und Baulücken im Stadtgebiet in den Fokus von Architekten und Grundstücksentwicklern rücken. Das Grundstück in der Mörlar Straße stellt hier aufgrund seiner innenstadtnahen Lage und seiner guten Anbindung ein solches Wohnbaupotential für Friedberg dar, das sich entsprechend der bundesrechtlichen Zielsetzungen für eine Innenentwicklung anbietet.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich seit geraumer Zeit in der Zwangsversteigerung. Mögliche Investoren haben bereits Bebauungsvorschläge für eine Wohnbebauung bei der Stadt Friedberg vorgestellt. Eine Wohnbebauung in diesem Bereich wird seitens der Stadt Friedberg ausdrücklich begrüßt.

Notwendigkeit des Verfahrens

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Südlich der Riedstraße“. Der gültige Bebauungsplan setzt im Planbereich keine überbaubaren Grundstücksflächen fest und hat hier nur die Qualität eines **einfachen Bebauungsplans**.

Gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB) richtet sich hier die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. Die zulässige Bautiefe nach § 34 BauGB lässt hier nur eine untergeordnete Bebauung des Grundstücks zu. Um hier eine bessere Grundstücksausnutzung realisieren zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die potentiellen Investoren benötigen für die weitere Planungs- und Finanzierungssicherheit des Projektes konkrete planungsrechtliche Aussagen.

Um dieses Verfahren zu beschleunigen soll mit den vorgelegten Konzepten das Änderungsverfahren des Bebauungsplans eingeleitet werden, um zunächst die Rahmenbedingungen und den notwendigen Untersuchungsumfang für die Änderung zu klären.

Die konkrete Planänderung wird dann mit dem Investor weiter geführt, der Eigentümer des Grundstücks nach Zwangsversteigerung wird.

Vereinfachtes Änderungsverfahren

Da es sich hier um die Änderung eines Bebauungsplans für einen innerstädtischen Bereich handelt und die gemäß BauGB vorgegebene maximale Grundfläche für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens durch die Planung nicht überschritten wird, kann hier die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine obligatorische Umweltprüfung verzichtet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter bestehen.

Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, ist im Verfahren dennoch eine Überprüfung der Umwelt- und Artenschutzrechtlichen Belange – wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren auch – erforderlich. Verzichtet wird aber auf

die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung.

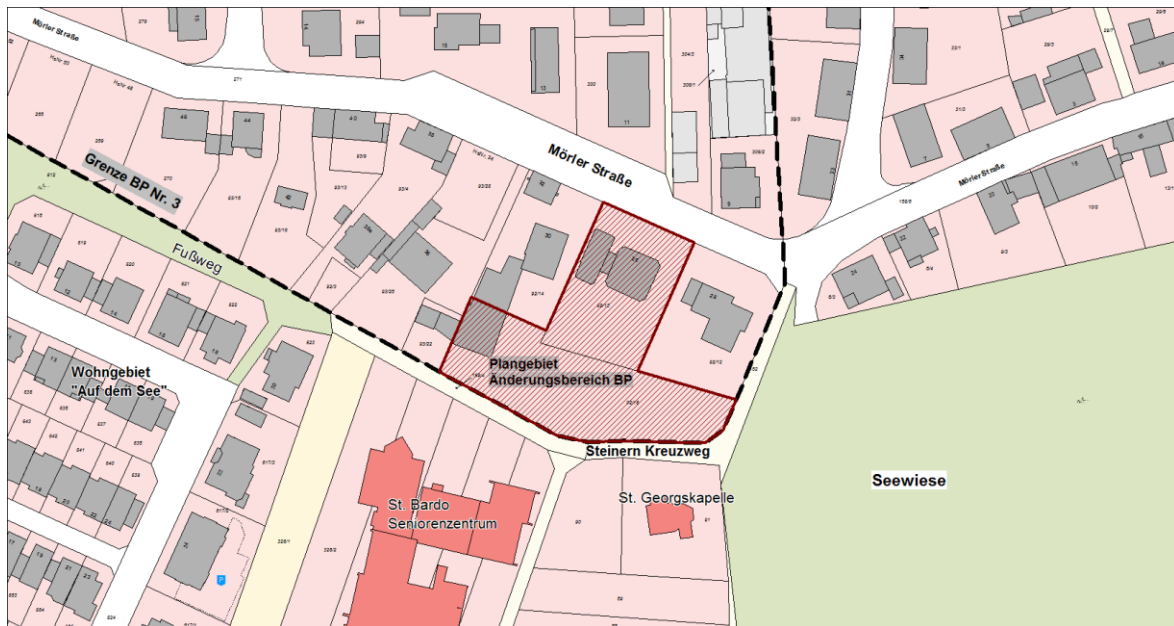
2. STANDORTBEDINGUNGEN

Beschreibung des Geltungsbereiches

Lage, Abgrenzung, Größe

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 92/13 und 92/15 in der Flur 36, Gemarkung Friedberg. Das Plangebiet hat eine Größe von 3.172 m².

Das Grundstück liegt nordwestlich der Seewiese zwischen der Mörlar Straße im Norden und dem Steinern Kreuzweg im Süden.



Lageplan, ohne Maßstab

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2019.

Bearbeitet durch: Kreisstadt Friedberg (Hessen), 2019.

Topografie:

Das Gelände steigt von der Mörlar Straße in Richtung Steinern Kreuzweg zunächst leicht im weiteren Verlauf nach Südosten mit einer deutlichen Hangkante zur Straßenoberkante Steinern Kreuzweg an. Der Höhenunterschied zwischen Mörlar Straße (Nordosten) und dem Steinern Kreuzweg (Südwesten) beträgt ca. 4 Meter. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 145,3 m üNN.

Bisherige Nutzung:

Nach vorliegenden Bauakten befanden sich im Bereich der Parzelle 92/15 seit den 60er Jahren größere (Hühner-) Stallgebäude einschließlich Jauchegrube.

Wann die Hühnerhaltung auf dem Grundstück aufgegeben wurde ist nicht bekannt. Die Stallgebäude wurden später offensichtlich noch weiter als Lagergebäude genutzt und Mitte der 2000er Jahre abgebrochen. Inwieweit dabei auch die Jauchegrube beseitigt/verfüllt wurde ist nicht bekannt.

Die Parzelle 92/13 ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Benachbarte Nutzungen:

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Seewiese, die größte innerstädtische Grünfläche in Friedberg. Hier befinden sich Erholungs- und Freizeitflächen; im südlichen Teil finden auch größere Veranstaltungen im Freien statt (z.B. Messen, Ferienspiele, Herbstmarkt).

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte St-Georgskapelle und das Senioren- und Pflegezentrum St. Bardo. Im Westen und Norden grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet.

Äußere Erschließung:

Das Plangebiet wird über die Mörlers Straße erschlossen. Der östlich und südlich angrenzende Steinern Kreuzweg dient als Zufahrt zum Senioren- und Pflegezentrum St. Bardo und im weiteren Verlauf als Fußweg zu den Baugebieten „Auf dem See“ und „Am Steinern Kreuz“.

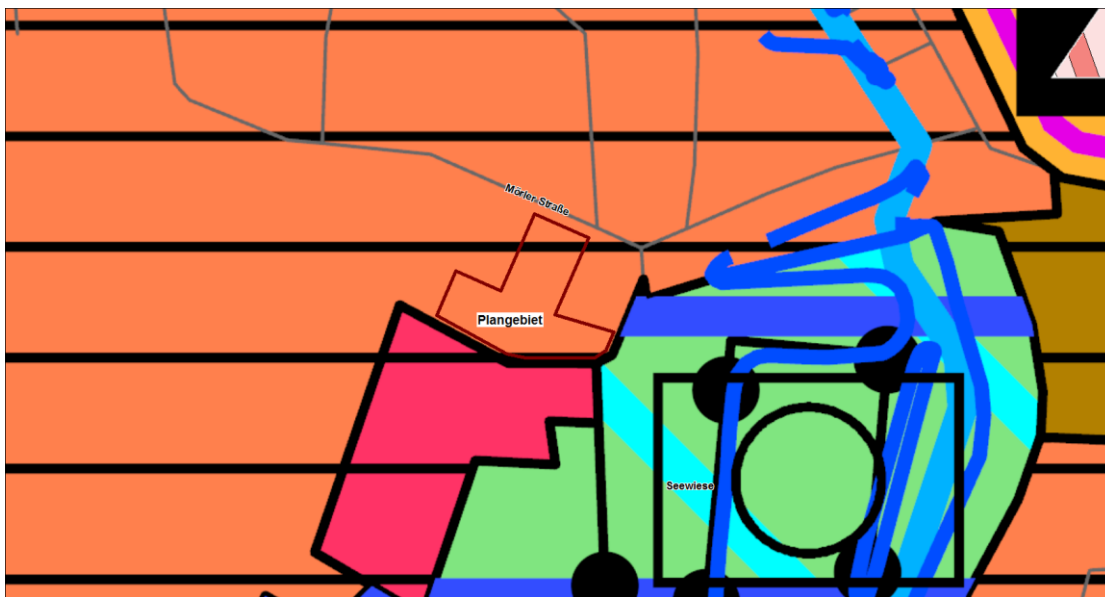
3. UMWELTASPEKTE / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Untersuchung der Umweltaspekte (u.a. Boden, Altlasten, Kampfmittel) sowie der landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen wird im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren erstellt und in den weiteren Beratungen bzw. Anhörungen vorgelegt.

4. ÜBERGEORDNETE ZIELE

Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als Wohnbaufläche – Bestand dargestellt.



Auszug aus dem RegFNP, ohne Maßstab

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der Stadt liegen derzeit **zwei Konzepte** von Investoren für eine mögliche Bebauung des Plangebietes vor. Beide Varianten sehen eine Wohnbebauung der Grundstücke vor. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die geplante Baudichte und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück.

Variante 1:

Die Variante 1 sieht eine Wohnbebauung in Hausgruppen mit 4 bzw. 3 Reihenhäusern vor. Insgesamt sind 13 Reihenhäuser geplant. Die Gebäude sind 2-geschossig mit einem Satteldach vorgesehen. Die Wohnhäuser sind ohne Keller vorgesehen.

Die **Erschließung** der Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße von der Mörlers Straße aus. Die Zugänge zu den Wohnhäusern erfolgen über Fußwege.

Die **Stellplätze** (jeweils zwei pro Wohngebäude) sind oberirdisch auf dem Grundstück vorgesehen. Vorgesehen ist eine dezentrale Wärmeversorgung der Grundstücke über eine eigene Heizzentrale mit Pelletheizung.

Die Bebauung der Variante 1 wird sich aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen, der geplanten Dachform und Dachneigung unauffällig und harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen.

Variante 2:

Die Variante 2 sieht eine dichtere Bebauung der Grundstücke vor. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die Wohngebäude sind 3-geschossig (3 Vollgeschosse) geplant, im Übergang zur Seewiese und zur angrenzenden denkmalgeschützten St. Georgskapelle ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Insgesamt können bis zu 40 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Die Hangkante zum Steinern Kreuzweg soll in die Planung einbezogen werden, sodass im Bereich des Steinern Kreuzweges zum Seniorenzentrum St. Bardo nur 1 Vollgeschoss sichtbar sein wird.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unterhalb der Mehrfamilienhäuser untergebracht werden. Die Tiefgaragenzufahrt (Rampe) ist von der Mörlers Straße vorgesehen. Eine weitere Zufahrt soll über den Steinern Kreuzweg erfolgen; diese Zufahrt ist nach den topografischen Gegebenheiten noch zu prüfen. Die 2-geschossigen Gebäude gegenüber der St-Georgskapelle werden über den Steinern Kreuzweg erschlossen.

Die verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in überwiegend dreigeschossiger Bauweise wird der innenstadtnahen Lage des Grundstücks gerecht und folgt damit der grundsätzlichen Zielsetzung zur Nachverdichtung innerörtlicher Potentiale.

Aufgrund der umliegenden Bebauung mit bereits vorhandenen 3- bis 5-geschossigen Gebäuden (St. Bardo) ist die Planung hier städtebaulich vertretbar.

Die Varianten stellen zunächst nur grundsätzliche Bebauungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung dar. Die Konkretisierung der Planung und die Prüfung der Machbarkeit erfolgen erst im weiteren Verfahren.