

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, Teil I „Zuckerfabrik“ in Friedberg – Kernstadt

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

Anlass und Ziel der Planung

Die Grundstücke in Friedberg-Fauerbach, Flur 18, Flurstücke 2/29 und 2/30, die sich im Eigentum der Firma Bücher befinden, sollen mit weiteren Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Der in diesem Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I aus dem Jahre 1993 ist für die vorgesehene Planung in Bezug auf Form und Größe der Baufelder, die innere Erschließung und Architektursprache nicht mehr passend.

Bereits in den Jahren 2016 und 2018 erfolgten Teiländerungen des Bebauungsplans (2. und 3. Änderung). Diese ermöglichten bereits den Übergang von großen Mehrfamilienhäusern mit ausgeprägten Satteldächern hin zu Stadtvillen mit Staffelgeschossen, Zelt- und begrünten Flachdächern. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans soll dieses Baukonzept weiter fortgesetzt werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 3. Änderung wurde die Forderung zur Entwässerung zukünftiger Bauabschnitte im Trennsystem erhoben. Im derzeit vorhandenen ersten Erschließungsabschnitt erfolgte die Entwässerung im Mischsystem. Die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen (Wasserhaushaltsgesetz, Hessisches Wassergesetz) fordern jedoch heute eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, sodass der zukünftige zweite Erschließungsabschnitt mit einer Entwässerung im Trennsystem errichtet werden muss. Das geänderte Entwässerungssystem erfordert breitere Straßenquerschnitte mit Straßenbreiten von mindestens 6 m.

Zudem soll die bisherige innere Erschließung mit Stichstraßen durch eine Erschließung im Ringsystem ersetzt werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannten Änderungen schaffen.

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (Beschleunigtes Verfahren)

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit sogenannte Bebauungspläne der Innentwicklung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass es sich hier um die Änderung eines Bebauungsplans für einen innerstädtischen Bereich handelt und die gemäß BauGB vorgegebene maximal überbaubare Grundfläche durch die Planung nicht überschritten wird. Die überbaubare Grundfläche wird hier bei einer maximalen Ausnutzung bis 0,8 unter dem festgelegten Grenzwert von 20.000 m² liegen.

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

fung (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.

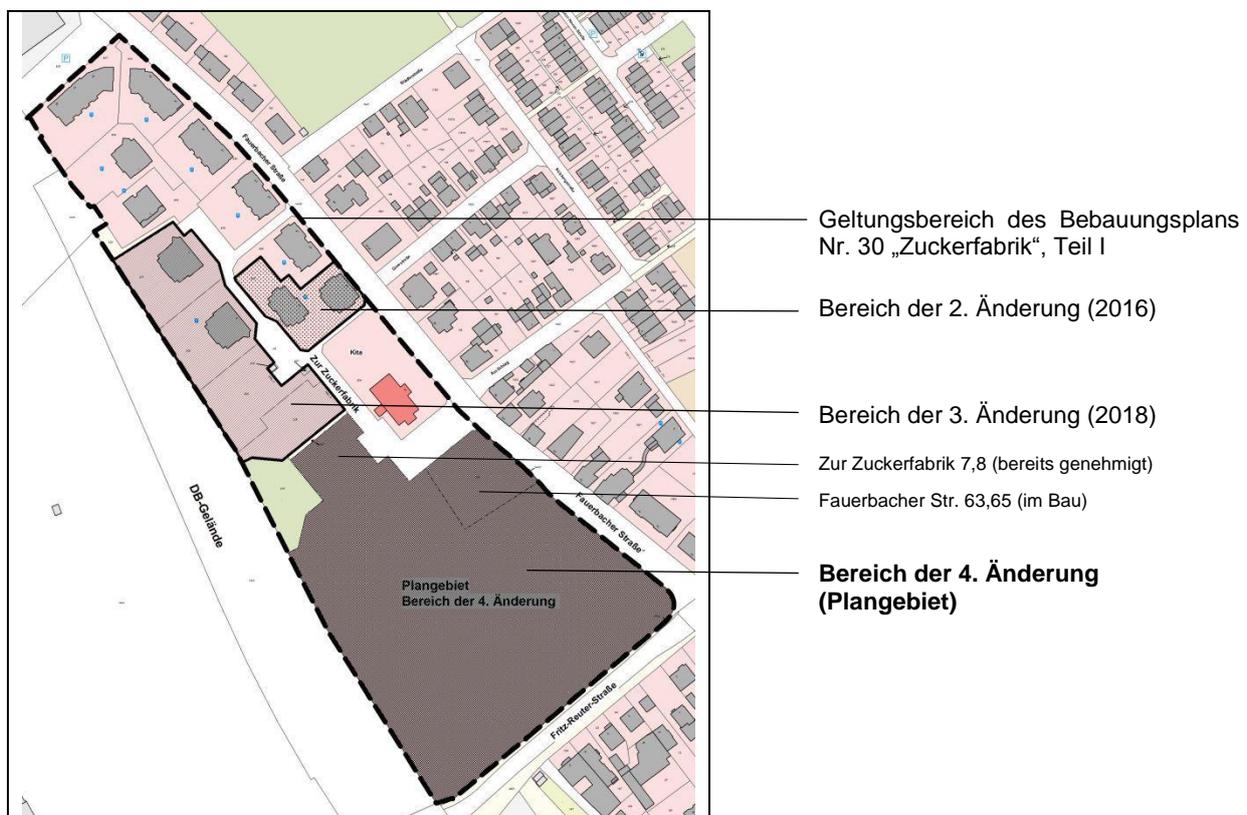
Verzichtet wird aber gem. § 13a BauGB auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung.

Zur Klärung des notwendigen Untersuchungsumfangs, z.B. 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

3.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft die verbleibende unbebaute Restfläche südlich der bereits bestehenden Bebauung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes zwischen der Fauerbacher Straße im Osten, dem Bahndamm (Gelände der Deutschen Bahn) im Westen und der Fritz-Reuter-Straße im Süden mit den Grundstücken Flur 18, Flurstücke 2/29 und 2/30. Die Grundstücke haben eine Fläche von insgesamt ca. 24.000 m² (24.109 m²).



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2019.
Bearbeitet durch: Kreisstadt Friedberg (Hessen), 2019.

Im Norden und Nordwesten grenzen die kürzlich errichteten Mehrfamilienhäuser und das Gelände der städtischen Kita „Kinderburg am Rübenberg“ an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst auch das bereits im Bau befindliche Haus 16 (Fauerbacher Straße 63,65) und das kürzlich genehmigte Haus 13 (Zur Zuckerfabrik 7,8). Beide Häuser werden über bestehende Straßen erschlossen, sodass hierfür im Vorgriff Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden konnten.

3.2 Topografie:

Das Gelände fällt in Richtung Osten, zum Kreuzungsbereich Fauerbacher Straße/Fritz-Reuter-Straße gleichmäßig um ca. 5 m ab. Im Westen liegt der Böschungsbereich zum Gelände der Deutschen Bahn mit einer Böschungshöhe von ca. +7 m im Grundstücksbereich. Die Geländehöhe am Fuß der Böschung liegt bei ca. 140 m üNN; im Kreuzungsbereich Fauerbacher Straße/Fritz-Reuter-Straße liegt die Geländehöhe bei ca. 135 m üNN (134,82 m üNN).

3.3 Boden /Altlasten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf eine Teilfläche des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes. Es handelt sich hierbei um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes.

Im Plangebiet befanden sich hierbei die Hauptbetriebsanlagen und eine Tankanlage.

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

Im Bereich der **Tankanlage** sind Belastungen im Boden verblieben, die in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleitstraße 114, 60327 Frankfurt einzugrenzen und zu entfernen sind.

Das gesamte ehemalige Zuckerfabrikgelände ist künstlich aufgefüllt, die Verfüllung erfolgte z.T. mit Schlacke. Hieraus können sich Einschränkungen für eine spätere Nutzung des Geländes ergeben.

Im bestehenden Bebauungsplan sind Hinweise zu Altlasten enthalten, diese bleiben auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

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.

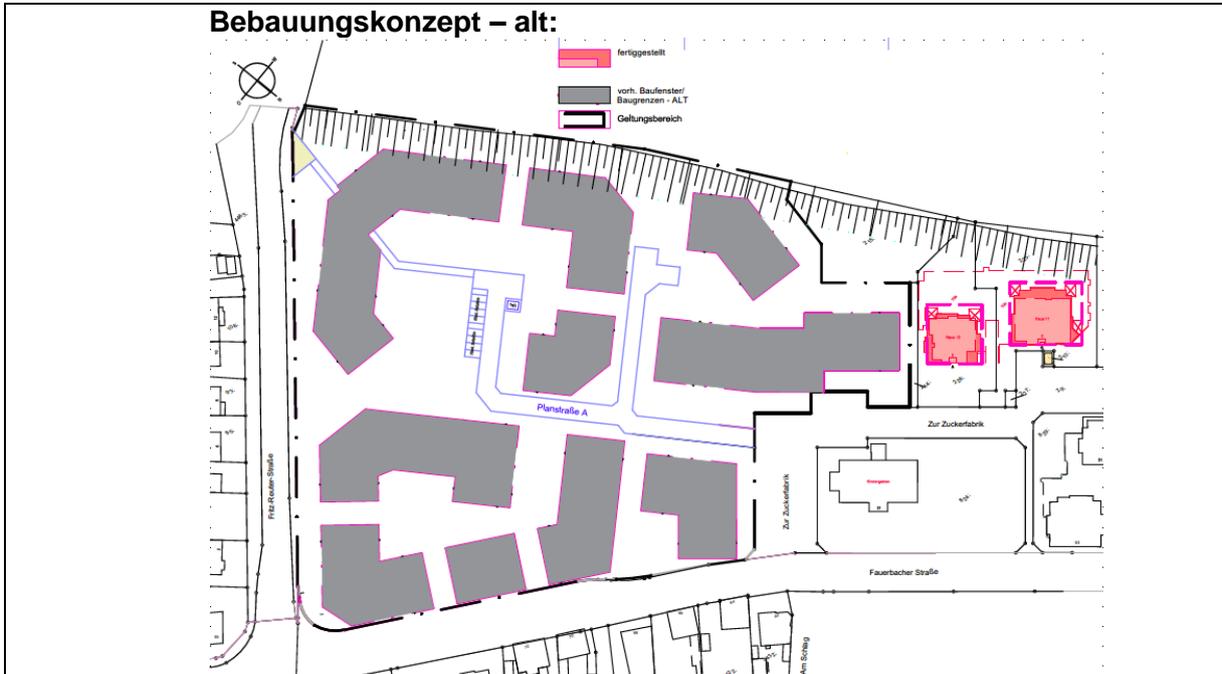
5 STÄDTEBAULICHE ZIELE

5.1 Städtebauliche Konzeption

- Geplante Bebauung

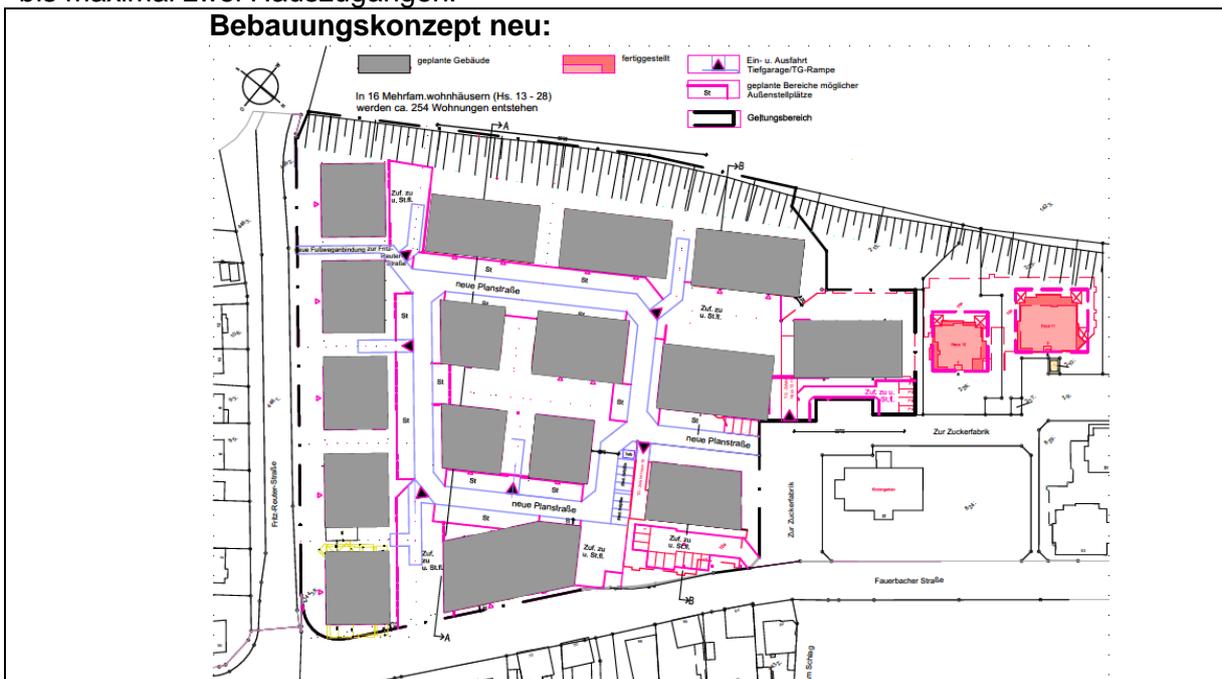
Geplant ist die Errichtung von weiteren ca. 16 Mehrfamilienhäusern.

Das bisherige Planungskonzept sah eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit raumbildenden Baublöcken vor.



Planung: Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen Idstein.

Das Bebauungskonzept der Neuplanung sieht ebenfalls eine mehrgeschossige Wohnbebauung vor, diese jedoch als freistehende Einzelhäuser in unterschiedlicher Größe mit ein bis maximal zwei Hauszugängen.



Konzept: Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen Idstein (2019).

Ca. 50 % der Gebäude sollen als sogenannte Stadtvillen errichtet werden. Die freistehenden Gebäude ermöglichen eine bessere Belichtung der Wohnungen zu allen Seiten.

Erschließung und Städtebau der Neuplanung werden der Topografie des Geländes angepasst und folgen der leichten Steigung von der Fauerbacher Straße zur Böschung unterhalb der Bahnanlagen.

Die Gebäude werden durchgehend viergeschossig mit Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach errichtet. Es entstehen pro Gebäude 7 bis 19 Wohneinheiten mit 2- bis 5-Zimmerwohnungen und einer Wohnfläche zwischen 70 und 140 m². Terrassen, Balkone und Dachterrassen sind dabei überwiegend nach Südwesten ausgerichtet.

Die aktuelle Vermessung des Geländes hat gezeigt, dass die bestehende **Böschung** zum Gelände der Deutschen Bahn tiefer in das Baugrundstück hinein reicht. Die bisher geplanten Baukörper würden diesen Böschungsbereich deutlich anschneiden (siehe oben).

Die neu geplante Bebauung rückt weiter vom bestehenden Böschungsfuß ab, sodass der Eingriff hier minimiert werden kann. Dennoch wird es voraussichtlich Überschneidungen mit der geplanten Tiefgarage geben. Hier muss eine Stützmauer zur Abfangung der Böschung errichtet werden (siehe Schnitte – Anlage 2), diese soll höhengestaffelt mit dazwischenliegenden Pflanzfeldern ausgeführt werden. Die Böschung wird bepflanzt.

Die Böschungssicherung und die Art und Weise der Bepflanzung werden im weiteren Verfahren im Rahmen des landschaftplanerischen Beitrags festgelegt.

Die vorliegende Planung hat durch das geänderte städtebauliche Konzept Auswirkungen auf die **Wohndichte**.

Die ursprüngliche Planung des Baugebietes „Zuckerfabrik“ im Jahre 1993 sah eine hochverdichtete Wohnbebauung mit insgesamt ca. 650 Wohneinheiten (WE) auf ca. 4,2 ha Wohnbauland vor, somit einen **Dichtewert** von ca. 150 WE/ha.

Nach wie vor wird eine hohe städtebauliche Verdichtung in dieser zentralen Lage aufgrund der Nähe zum DB-/S-Bahn-Haltepunkt und zu Nahversorgungseinrichtungen angestrebt.

Jedoch entspricht die städtebauliche Grundstruktur der ursprünglichen Planung mit großen, gegliederten und raumbildenden Baublöcken heute nicht mehr den Wünschen der potentiellen Wohnungskäufer. Eine städtebauliche Dichte wird heute vorrangig durch mehrgeschossige Punkthäuser („Stadtvillen“) erreicht, die eine flexible Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse zu allen Seiten ermöglichen, übersichtliche Hausgemeinschaften und eine größere Wohnindividualität versprechen.

Zudem ist gegenüber den 90er Jahren die Wohnfläche pro Person stetig angestiegen. In den ersten Wohngebäuden des Baugebietes wurden Wohnungen von 40 bis max. 75 m² Wohnfläche angeboten. Im den letzten Bauabschnitten (2. und 3. Änderung) sind in größerem Umfang auch geräumigere Wohnungen > 100m² Wohnfläche entstanden.

Derzeit ist das Gelände erst zu knapp 50 % bebaut. Aktuell liegt der umgesetzte Dichtewert bei 114 WE/ha (bisher 1,78 ha mit 203 WE bebaut).

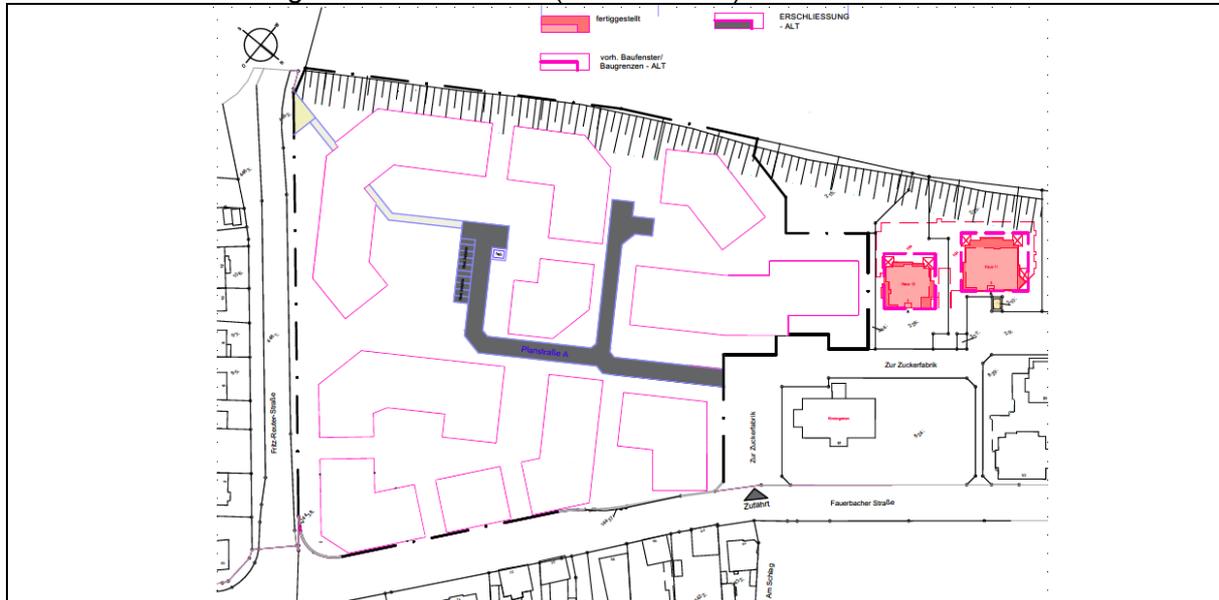
Auf der verbleibenden Restfläche von ca. 2,4 ha sollen noch einmal ca. 250 WE entstehen, sodass der Dichtewert bei vollständiger Bebauung bei **ca. 108 WE/ha** liegen wird.

Dieser Dichtewert liegt damit weiterhin deutlich oberhalb der aktuellen Dichtevorgaben der Regionalplanung für den Bereich „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ mit 35 bis 50 WE/ha.

- Geänderte Erschließung

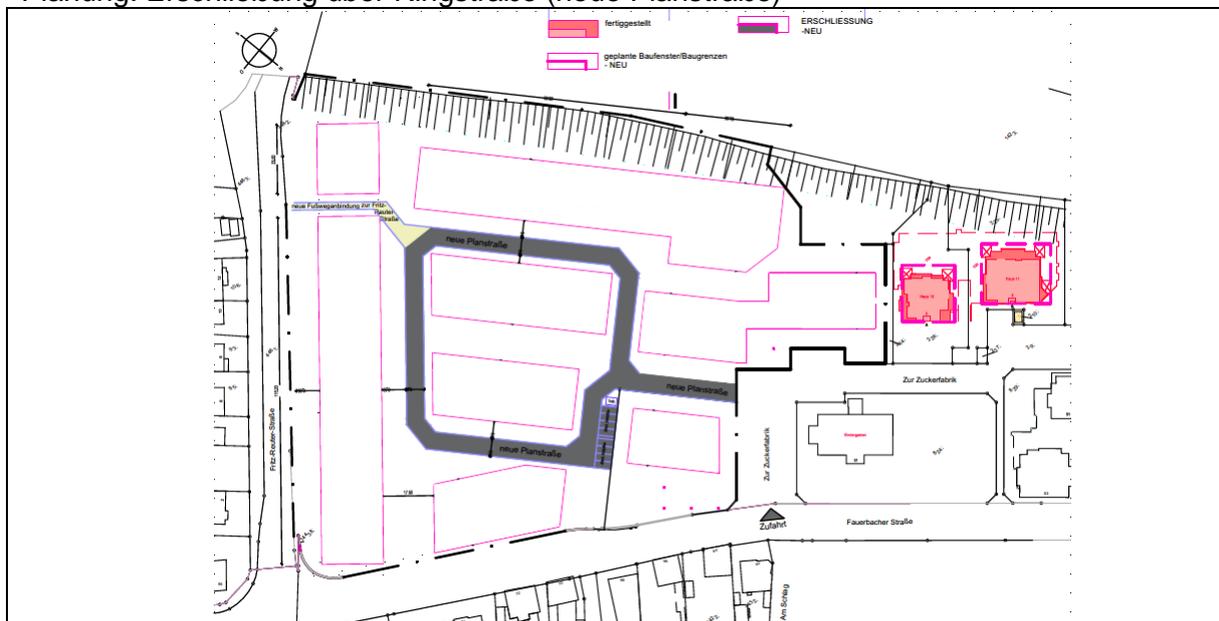
Die Planung sieht eine geänderte Erschließung der Grundstücke vor. Statt der bisher vorgesehenen Erschließung über Stichstraßen ist nun eine Erschließung im Ringsystem vorgesehen. Die Ringstraße wird wie bisher über die bestehende Zufahrt südlich der Kita an die Fauerbacher Straße angebunden.

Bestand: Erschließung über Stichstraßen (Planstraße A)



Konzept: Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen Idstein

Planung: Erschließung über Ringstraße (neue Planstraße)



Konzept: Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen Idstein, 2019.

Durch die Änderung der Erschließung entfallen Wendevorgänge auf großen versiegelten und damit wenig attraktiven Wendehämmern. Die Zu- und Abfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge wird dadurch erleichtert. Die Fahrbahnbreite wird durchgängig auf 6 m festgelegt und ist damit ausreichend für Begegnungsverkehr und für die Unterbringung der Entwässerungsleitungen im Trennsystem.

Die bisher ausgewiesenen 8 öffentlichen Stellplätze und die fußläufige Anbindung an die Fritz-Reuter Straße vor der Bahnunterführung sind in modifizierter Form und etwas veränderter Lage nach wie vor Bestandteil der Planung.

Zufahrten zu privaten Tiefgaragen, wobei mindestens 2 Gebäude an einer gemeinsamen Rampe liegen, sind nur noch innerhalb des Gebietes und nicht mehr an der Fauerbacher Straße geplant.

Zusätzlich sind oberirdische Stellplätze in der Freifläche eingeplant.

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Ausbau erfolgt im Zuge des Straßenbaus seitens des Investors.

Die Änderung der Straßenplanung und der Erschließung erfordert die Überarbeitung des bestehenden Erschließungsvertrages mit der Stadt Friedberg.

6. GEPLANTE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Folgende Änderungen sind im Wesentlichen vorgesehen:

- Änderung der Straßenverkehrsflächen/ Flächen für Stellplätze/ Tiefgaragenzufahrten
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Überarbeitung der Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung

7 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Die genauere Ausarbeitung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird sich die mögliche überbaute Fläche geringfügig erhöhen, da im Bebauungsplan zusammenhängende Baufelder mit einer größeren Bautiefe eingeplant werden, um mehr Flexibilität für veränderte Marktsituationen zu haben. Das gilt auch für vorgesehene Stellplatzflächen.

Bisher sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Dachbegrünung von Flachdächern mit Ausnahme von Flächen für Belichtung und Belüftung, sowie technischen Aufbauten (geplant ist eine vollständige Begrünung der Staffeln)
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -verwendung
- versickerungsfähige Herstellung von Stellplätzen und Wegen
- Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- Begrünung und Bepflanzung der Böschung zur Bahn
- Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen
- Eingrünung von Stellplatzanlagen/ Bepflanzung an Stellplätzen

Diese Festsetzungen bleiben weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Artenschutzrechtliche Belange sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen.