

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1289

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 22.10.2019
60/1-Bf/mö

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

Titel

**Bebauungsplan Nr. 30 "Zuckerfabrik,, Teil I in Friedberg – Kernstadt
hier: 1. Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Zuckerfabrik“, Teil I in
Friedberg – Kernstadt (Aufstellungsbeschluss)
2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
(1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplanes Nr. 30 Zuckerfabrik“, Teil I in Friedberg – Kernstadt, 4. Änderung“. Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).
2. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
3. Mit der beigefügten Planung wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

I. 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.

II. 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 (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.

III. Städtebauliche Planung

Geplant ist eine **Bebauung** mit weiteren ca. 16 Mehrfamilienhäusern.

Das bisherige Planungskonzept sah eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit raumbildenden Baublöcken vor. Das Baukonzept der Neuplanung sieht ebenfalls eine mehrgeschossige Wohnbebauung vor, diese jedoch als freistehende Einzelhäuser in unterschiedlicher Größe mit ein bis maximal zwei Hauszugängen. Ca. 50 % der Gebäude sollen als sogenannte Stadtvillen errichtet

werden. Die freistehenden Gebäude ermöglichen eine bessere Belichtung der Wohnungen zu allen Seiten.

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 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.

Die **Entwässerung** des Plangebietes ist neu im Trennsystem vorgesehen. 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.

Mit dem vorliegenden Entwurf der Planung soll nun die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:		☐ JA	☒ NEIN
Haushaltsjahr		☐ Ergebnishaushalt	☐ Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		☐ JA	☐ NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			
		(Unterschrift FB Finanzen)	

Anlage/n:

- 1) Geltungsbereich_BP
- 2) Planungskonzept
- 3) Begründung

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat** Kernstadt

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung**

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 -