

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/0935

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 22.01.2024
60/01-AM/ME

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung am Kindergarten 4-10“, Friedberg, Kernstadt hier:

- A) Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und (2) sowie 4 (1) und (2) BauGB**
- B) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**
- C) Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB**

Bezug:

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.2021, DS-Nr. 16-21/1756
Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2019, DS-Nr. 16-21/0972

Beschlussentwurf:

- A. Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und (2) sowie 4 (1) und (2) BauGB**

Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und (2) sowie 4 (1) und (2) Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden nach ausführlicher Darstellung und Beratung zur Kenntnis genommen und somit als Abwägung beschlossen.

- B. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) BauGB in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung sowie die Fachgutachten hierzu gebilligt.

- C. Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit ortsüblicher Bekanntmachung tritt dieser somit in Kraft.

Sach- und Rechtslage:

Vorbemerkung

Im Februar 2019 hat die Stadtverordnetenversammlung (DS-Nr. 16-21/0972) den Beschluss gefasst, das brachliegende etwa 3.700 m² ehemalige Gärtnergelände in der Straße „Am Kindergarten“ in Fauerbach einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Eigentümerin beabsichtigt vier Reihenhauserzeilen auf dem Grundstück (Flur 9, Flurstücke 108/4, 108/5, 108/6 und 108/7) innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO zu errichten. Eine Bebauung ist in dieser Dichte und Ausgestaltung nach § 34 BauGB nicht möglich. Somit wird durch den Bebauungsplan eine Nachverdichtung in diesem Bereich auf einer vormals, teilweise versiegelten Fläche ermöglicht.

Hinweis: Aufgrund verschiedener längerer Abstimmungsprozesse im Bauleitplanverfahren (Themen wie Entwässerung, Verkehrsanbindung, etc.) und Überschneidungen mit prioritären Projekten (ISEK, Kaiserstraße, Kaserne) ist eine längere Bearbeitungszeit zu Stande gekommen.

Verfahren

Am 21.02.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung am Kindergarten 4-10“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern. Der Ortsbeirat Kernstadt ist im Zuge des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligungsschritte an der Planung beteiligt worden.

Im Laufe des Verfahrens haben sich keine wesentlichen Änderungen des Vorhabens ergeben. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden in die Planung eingearbeitet und der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 zur Entscheidung vorgelegt. Es wurde beschlossen, auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 95 „Nachverdichtung am Kindergarten 4-10“ und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung sowie die entsprechenden Gutachten und Untersuchungen (Artenschutz, Kampfmittel, Verkehr, Umwelt- und Geotechnischer Bericht) wurden in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB beteiligt und ebenfalls bis zum 09.04.2021 um eine Stellungnahme gebeten. Weil keine Stellungnahme vom Wetteraukreis vorlag, wurde beim Wetteraukreis nachgefragt und im Dezember 2023 eine erneute Stellungnahme eingeholt.

In der Anlage 1 finden sich die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligungen und des Sachstandes des Verfahrens ergänzt. Durch die vorgenommenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen (Begründung, Festsetzungen, Hinweise zum Bebauungsplan, Anpassung eines Gutachtens) werden die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich.

Der beigelegte Bebauungsplan (Anlage 9) kann in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) sowie die Fachgutachten (Anlage 5 bis 8) dazu gebilligt werden.

Weiteres Verfahren

Mit öffentlicher Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans erlangt dieser gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft.

Hinweis: Bei Anlage 9 handelt es sich um einen verkleinerten Ausdruck des Originals zur Vervollständigung der Unterlagen. Er stimmt mit den Anlagen 2. und 3. überein. Die Datei liegt digital in der Originalgröße vor.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr		(Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

Anlage/n:

1. Abwägung
2. Planzeichnung
3. Festsetzungen
4. Begründung
5. Artenschutzrechtliches Gutachten
6. Kampfmittelvorerkundung
7. Umwelt- und Geotechnischer Bericht
8. Verkehrsuntersuchung
9. Satzung

Dezernent:in

Amtsleiter

Der Magistrat hat am beschlossen: - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage - -----	F.d.R.:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage - -----	F.d.R.:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.: