

BEGRÜNDUNG

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Im Mühlfeld“ in Friedberg - Kernstadt

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Im Mühlfeld“ setzt für den Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

Die Fläche wurde jedoch nie als Kinderspielplatz angelegt sondern blieb öffentliche Grünfläche. Die Einrichtung eines Kinderspielplatzes ist aufgrund des fehlenden Bedarfs nicht mehr vorgesehen, zumal sich im Bereich der städtischen Kindertagesstätte „Farbklecks“, Im Mühlfeld 9 ein öffentlicher Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe befindet.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Haushalts sicherungskonzeptes der Stadt Friedberg, nachdem nicht mehr benötigte Flächen wirtschaftlich verwertet werden sollen ist vorgesehen, hier zwei Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll deshalb entsprechend geändert werden.

1.2 Beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB

Die geplante Änderung dient der Nachverdichtung innerörtlicher Flächen.

Da die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung unter 20.000 m² liegt, kann hier das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird im beschleunigten Verfahren analog den Vorschriften zum Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

2. STANDORTBEDINGUNGEN

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Lage, Abgrenzung, Größe

Der Änderungsbereich liegt im Bereich von Friedberg in der Gemarkung Friedberg-Fauerbach, in zentraler Lage des bestehenden Wohngebietes „Im Mühlfeld“.

Der Bereich umfasst das Flurstück 201 in der Flur 13 sowie die angrenzenden befestigten Wegeflächen. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von 1.077 m².

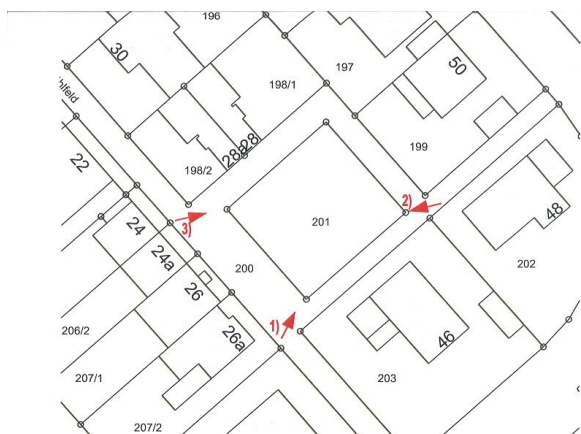
Topografie:

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei ca. 126 m üNN.

2.2 Bisherige Nutzung

Der Änderungsbereich wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt. Die Grünfläche ist mit heimischen Bäumen (Bergahorn, Kirsche, Eberesche) und Sträuchern (Haselnuss, Holunder, Forsythie, Flieder, Hartriegel) bepflanzt und mit einer Sitzgruppe ausgestattet.

Die Grünfläche ist von öffentlichen Wohnwegen umgeben; die Wohnwege sind gepflastert.



Fotostandorte

1)



2)



3)

2.3 Benachbarte Nutzungen

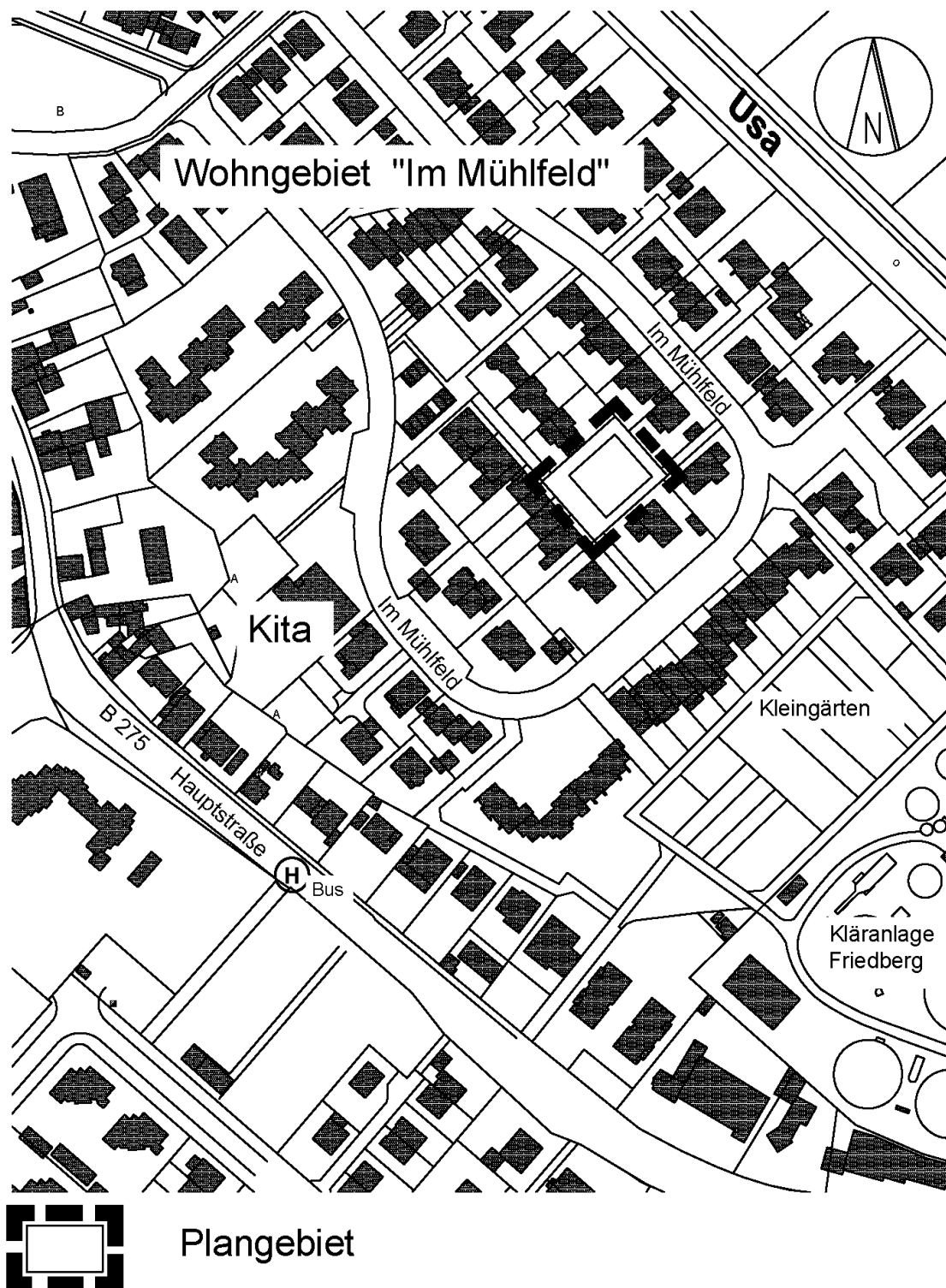
Das Plangebiet liegt innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung „Im Mühlfeld“, sodass an den Geltungsbereich sowohl Wohngebäude sowie deren Hausgärten angrenzen (siehe Abbildung 1).

2.4 Äußere Erschließung

Der Änderungsbereich wird durch eine Stichstraße (vorhandener befahrbarer Wohnweg) an die umlaufende Ringstraße „Im Mühlfeld“ angeschlossen. Über die Straße Im Mühlfeld und die Wassergasse erfolgt die Anbindung an die B 275 (Hauptstraße).

Die nächste Bushaltestelle der Buslinien FB-01, FB-04 und FB-07 befindet sich an der Hauptstraße (B 275) in Höhe des Fauerbacher Friedhofs in ca. 400 m Entfernung. Zur Hauptstraße besteht eine fußläufige Verbindung über Wohnwege.

Abbildung 1: Benachbarte Nutzungen



3 ÜBERGEORDNETE ZIELE

3.1 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein gemeinsames Planwerk. Der Bereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist als Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Landschaftsplanung

Im landschaftsplanerischen Gutachten von 2001 liegt das Plangebiet im Bereich der Siedlungsfläche.

3.3 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.

4 STÄDTEBAULICHE ZIELE

Ziel der Planung ist die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in maximal zwei Wohnbaugrundstücke.

Vorgesehen ist, den durchgehenden befahrbaren Wohnweg „Im Mühlfeld“ in voller Breite zu erhalten, da hierüber die Erschließung der angrenzenden Grundstücke Im Mühlfeld 24-26a erfolgt. Ebenfalls erhalten bleibt die bestehende Zufahrt zu den vorhandenen Stellplätzen der Grundstücke Im Mühlfeld 28 und 28a. Die übrigen Wohnwege werden zur Erschließung nicht benötigt; Erschließungsleitungen sind hier nicht vorhanden.

Bebauungsvorschlag 1:

Geplant ist eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern. Die Stellung der Gebäude hat eine Südausrichtung der Grundstücke zum Ziel.

Die Grundstücksgrößen liegen bei 364 m² (westliches Grundstück) und max. 419 m² (östliches Grundstück). Der Grundstückszuschnitt des östlichen Grundstücks ist noch flexibel, da der an die Stichstraße angrenzende Grundstücksteil (66 m²) auch ganz oder teilweise dem Grundstück Im Mühlfeld 28 zugeordnet werden kann (siehe Abbildung 2).

Die überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Vorteil: Ausrichtung der Grundstücke nach Südosten

Nachteil: höhere Erschließungskosten aufgrund der notwendigen Verlegung eines neuen Abwasserkanals zur Erschließung des östlichen Grundstücks

Bebauungsvorschlag 2:

Geplant ist die Bebauung mit einem Doppelhaus. Das Gebäude wird zur westlichen Erschließungsstraße ausgerichtet, um die Erschließungswege kurz zu halten.

Die Grundstücksgrößen liegen bei max. 424 m² (nördliches Grundstück) und 358 m² (südliches Grundstück). Der Grundstückszuschnitt des nördlichen Grundstücks ist noch flexibel, da der an die Stichstraße angrenzende Grundstücksteil (66 m²) auch ganz oder teilweise dem Grundstück Im Mühlfeld 28 zugeordnet werden kann (siehe Abbildung 2).

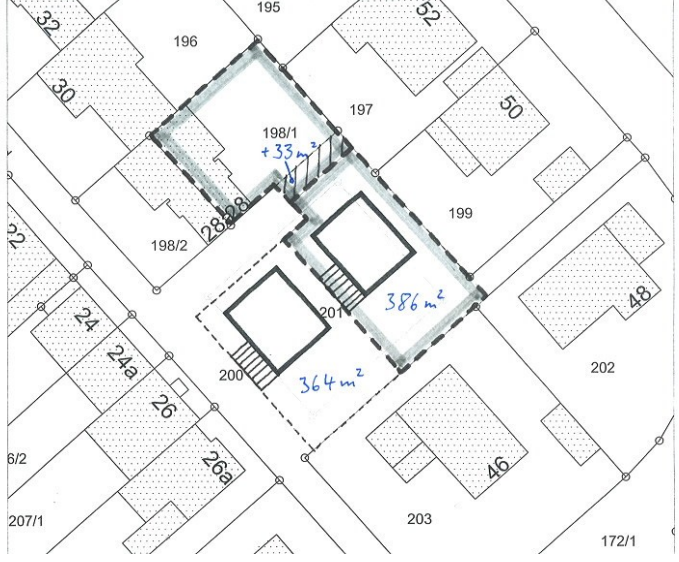
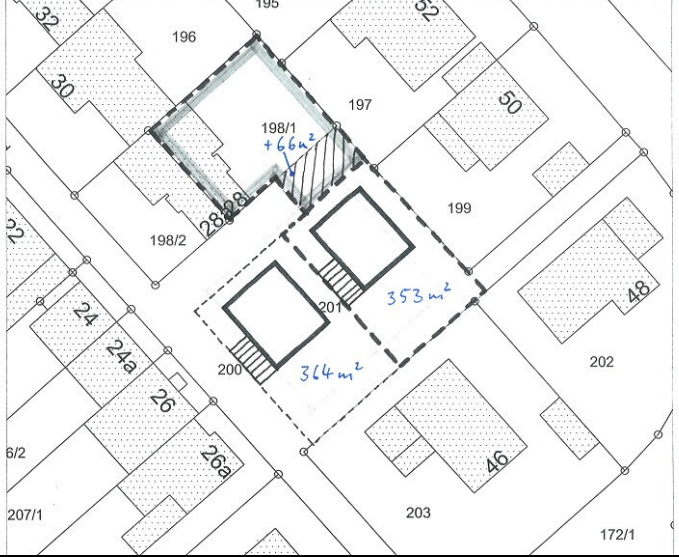
Die überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Vorteil: kurze Erschließungswege

direkter Anschluss an den Kanal möglich – dadurch keine zusätzlichen Kosten

Nachteil: Ausrichtung der Grundstücke nach Nordosten

Abbildung 2: **Mögliche Grundstückszuordnung und Grundstücksgrößen**
(Beispiel für Bebauungsvorschlag 1)

	Zuordnung der kompletten Grundstücksfläche zum Neubau-Grundstück
	Zuordnung eines Grundstücksstreifens jeweils zu den Grundstücken Im Mühlfeld 28 und zum Neubau-Grundstück
	Zuordnung des kompletten Grundstücksbereiches zum Grundstück Im Mühlfeld 28