

# BEBAUUNGSPLAN NR. 85 „IM WINGERT/AM DACHSPFAD“

## BEGRÜNDUNG

STAND: JANUAR 2014

---

### INHALT:

1. VORBEMERKUNGEN  
Planungsanlass  
Notwendigkeit des Verfahrens
2. STANDORTBEDINGUNGEN  
Topographie  
Baugrund  
Umgebung
3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN  
Biotoptypen  
Fauna  
Landschaft  
Boden und Wasser  
Klima/Luft  
Kultur- und sonstige Sachgüter  
Besonders geschützte Bereiche
4. ÜBERGEORDNETE ZIELE  
Regionaler Flächennutzungsplan  
Schutzzone
5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION  
Städtebauliche Ziele  
Wohnbebauung  
Kindertagesstätte  
Grünkonzept
6. EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICH  
Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen  
Kompensationsbedarf und –maßnahmen
7. BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS  
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2, 3 und 7 BauGB  
Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB  
(*Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*)
8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG  
Träger der Maßnahmen  
Kosten der Planung  
Sicherung der Bauleitplanung  
Bodenordnung
9. ANHANG  
Rechtsgrundlagen  
Quellennachweis für Gutachten und Fachbeiträge  
Pflanzliste

**Beigefügt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung:  
UMWELTBERICHT nach Anlage 1 des BauGB**

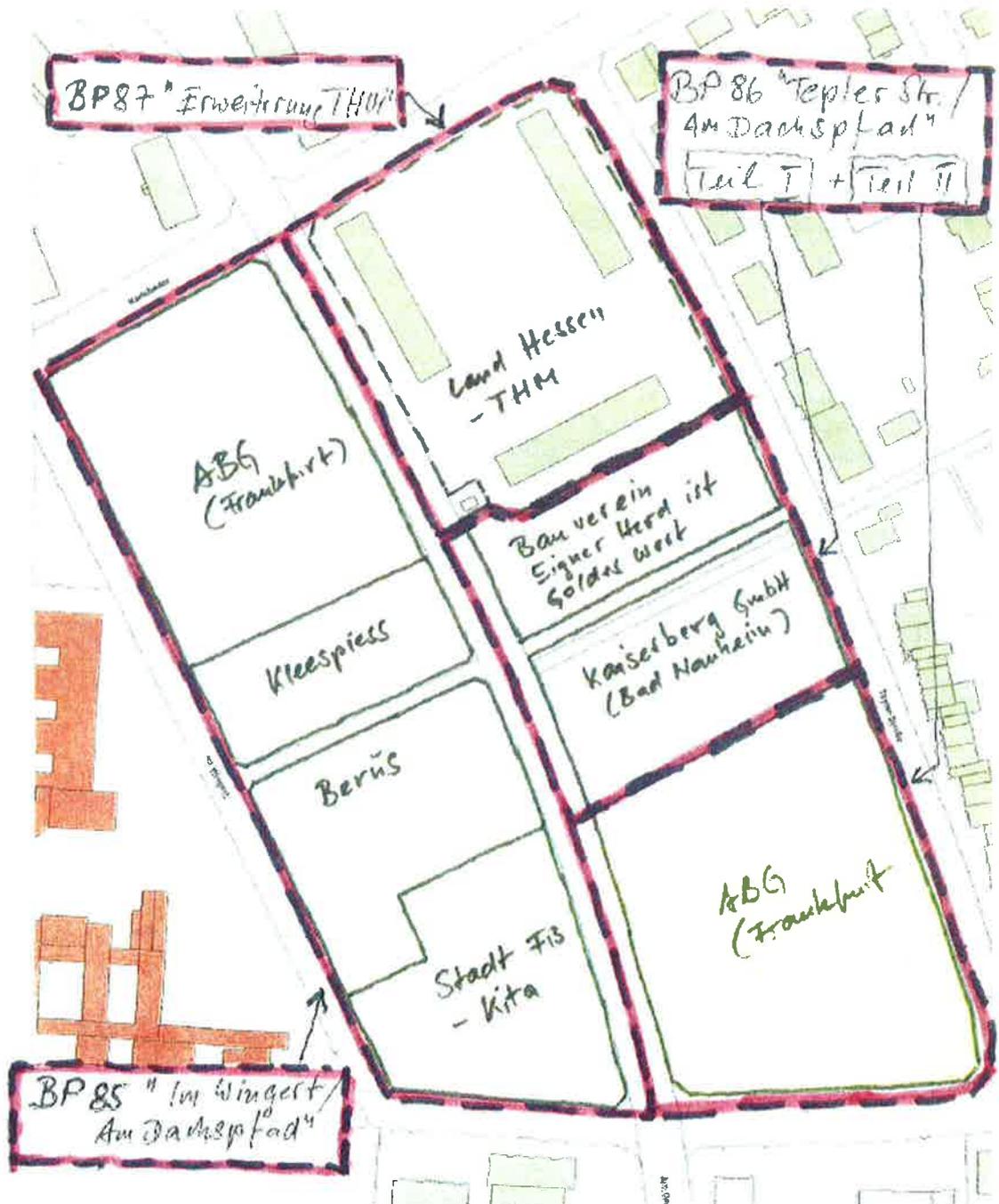
# 1. VORBEMERKUNGEN

## Planungsanlass

Im Süden der Kernstadt Friedberg erstrecken sich die Flächen der ehemaligen US-Kaserne Ray Barracks, die seit dem Jahre 2007, nach dem endgültigen Abzug der US-Armee aus Friedberg, leer stehen. Eigentümer des Kasernenareals ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA).

Nördlich an dieses Areal schließen sich zwei kleinere Wohnblocks an, die den Amerikanern als Housing Area dienten. Diese Flächen wurden mittlerweile von der BIMA an die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft verkauft, kleinere Teile gingen an die Stadt Friedberg – für eine Kindertagesstätte – und an das Land Hessen – für eine Erweiterung der Technischen Hochschule Mittelhessen. Mittlerweile hat die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft die von ihr erworbenen Flächen an mehrere Bauträger weiter veräußert, die auf den jeweiligen Grundstücken Wohngebäude errichten wollen.

Da die Wirksamkeit des Kaufvertrages an die Schaffung von Baurecht gebunden ist, wurden daraufhin Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die folgende Darstellung zeigt die Teilabschnitte mit den entsprechenden Bauträgern und den eingeleiteten Bebauungsplanverfahren.



In diesen Verfahren geht es um den von den Straßenzügen Karlsbader Straße, Am Dachspfad und Im Wingert eingefassten Baublock. Dieser umfasst 4 Bauabschnitte (s. Übersicht):

- Auf den beiden nördlichen Abschnitten soll Geschosswohnungsbau realisiert werden,
- daran wird sich eine Reihenhaushausgruppe anschließen
- und im südlichen Abschnitt wird von der Stadt eine Kindertagesstätte gebaut.

### **Notwendigkeit des Verfahrens**

Der Baublock wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt, allerdings handelte es sich um eine rechts extensive Nutzung, die Gebäude waren in lockerer Folge entlang der Straße angeordnet. Da die Konzepte der Bauträger eine Verdichtung über die gesamten Grundstücksflächen vorsehen, soll zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan gemäß § 30 (1) im Normalverfahren, d. h. der Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Allerdings werden landschaftspflegerische Maßnahmen auf den jeweiligen Bebauungsflächen zur Minimierung von Auswirkungen durch die Vorhaben vorgesehen, darüber hinaus sind selbstverständlich die artenschutzfachlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

## **2. STANDORTBESCHREIBUNG**

### **Topographie**

Der oben beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von knapp 2 ha (einschließlich des Anteils an der Fläche der Straße Am Dachspfad). Das Gelände hat seinen tiefsten Punkt an der Ecke Am Dachspfad/Karlsbader Straße und steigt um etwa 3,5 m nach Süden hin an – höchster Punkt in der Nähe der Anbindung des dem Block durchschneidenden Fußweges in die Straße Im Wingert – und bleibt weiter in südlicher Richtung auf dieser Höhe.

### **Baugrund**

Von der Firma SakostaCAU wurde eine geotechnische und umweltgeologische orientierende Untersuchung durchgeführt, mit folgendem Ergebnis:

- Der Baugrund am Projektionsstandort setzt sich aus mächtigen Lössanlagerungen zusammen, die weiche bis halbfeste Konsistenzen aufweisen. Der Untergrund ist grundsätzlich als gering tragfähig und setzungsempfindlich einzustufen. Vor der Gründung sind die aufgefüllten Bodenhorizonte zu entfernen, der Bodenaustausch ist mit einem gut verdichtungsfähigen Material wie Kies, Sand oder Schotter durchzuführen.
- Grundwasser wurde bei den Kleinbohrungen bzw. Rammsondierungen nicht angetroffen. Der Flurabstand ist mit >5 m anzugeben. Grundwasseraufschlüsse waren im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.
- Die Bodenanalysen an Mischproben ergaben keine umweltrelevant erhöhten Schadstoffgehalte. Eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist auf Grundlage der durchgeführten Gefährdungsabschätzung nicht zu erkennen.

### **Umgebung**

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich folgende Nutzungen:

- Nördlich der Karlsbader Straße erstreckt sich über 2 Baublocks Geschosswohnungsbau;
- Östlich der Tepler Straße wird das Gebiet von kleineren Einfamilienhäusern, Kettenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt;
- Westlich der Straße Im Wingert sind mehrere Schulen angesiedelt;
- Nach Süden hin bilden mehrere Gewerbebetriebe den Übergang zum leerstehenden Kasernenareal.

Die nördlich an der Housing Area vorbeiführende Karlsbader Straße

- stellt die Verbindung zwischen der Hanauer Straße (B 275) und der Frankfurter Straße her
- und erschließt als Haupterschließungsstraße den südlichen Teil der Friedberger Kernstadt bis hin zum – noch- eingezäunten Areal der Kaserne.



### Zeichenerklärung:

-  Rasen
-  Gebäude, Dachfläche
-  Asphalt, Beton, Pflaster
-  Rasenpflaster
-  Sand, Schotter
-  Zierhecke, Einzelstrauch
-  Einzelbaum, heimisch, standortgerecht
-  Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht
-  Nadelbaum
-  Alt- / Großbaum, mit hervorgehobenem Erhaltungswert
-  Geltungsbereich

### Vorbelastungen im Planungsraum:

-  bestehende Siedlungsfläche (Versiegelung, Verkehr, Ziergartenutzung)

### Gehölzartenliste:

- Ah: Berg-/Spitzahorn
- Eb: Eberesche
- Es: Esche
- Fi: Rotfichte, Serbische Fichte
- Hb: Hainbuche
- Hr: Roter Hartriegel
- Ki: Waldkiefer
- Kir: Kirsche
- Li: Linde
- Rob: Robinie
- Ta: Colorado-Tanne
- Wa: Chinesischer Wacholder
- Wd: Weißdorn

### 3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### **Biotoptypen**

Die Erhebung der Realnutzung und der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets fand im Rahmen einer Geländebegehung am 17. April 2013 statt. Der westliche Teil der ehemaligen Housing Area der US-Streitkräfte beinhaltet Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise (die Gebäude sind mittlerweile abgerissen, Stand: Dez. 2013), als Rasen gepflegte Grünflächen und Gehölzbestände. Kleinere Flächenanteile werden von versiegelten Parkplätzen und Fußwegen (Pflaster, Asphalt) sowie Spielflächen (Sand) eingenommen. Das Plangebiet weist alte, insbesondere im südlichen Gebietsteil parkartig strukturierte Baumbestände auf.

Das Plangebiet wird allseitig von örtlichen Straßen begrenzt. Entsprechend der Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs Friedbergs wird das Umfeld durchweg von siedlungsspezifischer Bebauung und gepflegten Grünflächen bestimmt.

#### Bewertung der Biotopausstattung

Es konnten im Plangebiet zum Untersuchungszeitpunkt keine nach den Roten Listen rückläufigen, gefährdeten oder nach der BArtSchV geschützten Gefäßpflanzenarten nachgewiesen werden.

Unter siedlungsökologischen Gesichtspunkten kommt den Großbäumen (v.a. den heimischen Laubgehölzen) eine erhöhte Bedeutung zu. Der Wert liegt dabei weniger im vegetationskundlichen oder floristischen Bereich, sondern vielmehr in folgenden siedlungsökologischen Funktionen:

- Bedeutung für das Ortsbild, Sichtschutz- und Eingrünungsfunktion für Gebäude;
- Bedeutung für die siedlungsspezifische Freizeit- und Erholungsnutzung;
- siedlungsklimatische Funktionen (Filterfunktion, Ausgleich für das Kleinklima);
- Habitatfunktion (Tierwelt).

Die Rasen weisen aufgrund partieller Neigung zur Hagerkeit eine mäßige biotopspezifische Artenvielfalt auf. Ein unmittelbarer Erhaltungswert aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes kommt den Flächen jedoch nicht zu, da es sich um leicht regenerierbare Vergesellschaftungen ubiquistischer, belastungsresistenter Pflanzenarten handelt. Die Grünflächen des Plangebiets sind teilweise parkartig strukturiert, teilweise dominieren aber auch Rasenflächen mit nur vereinzeltem Jungbaumbestand. Aufgrund der Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs ergeben sich erhebliche Vorbelastungen des Planungsraums. Maßgeblich sind bestehende Flächenversiegelungen, Verkehr und eine starke anthropogene Überprägung der Grünflächen.

#### Gesetzlicher Biotopschutz

Das Plangebiet beinhaltet keine nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotoptypen.

#### **Fauna**

Es wurden im Jahr 2013 faunistische Erfassungen zum Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Vogelarten sowie Reptilien durchgeführt, mit folgendem Ergebnis:

#### Europäische Vogelarten

Im Rahmen der Erfassungen wurde der Baumbestand sowohl auf Höhlenbäume als auch auf Horstbäume hin kontrolliert. Im Zuge der Begehungen wurden weder größere Horste, die möglicherweise auf einen Besatz durch Greifvögel hindeuten könnten noch andere Horste von Elster oder Rabenkrähe nachgewiesen. Der im südlichen Planungsraum gelegene Baumbestand weist Baumhöhlen auf, die von europäischen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte genutzt werden. Es handelt sich durchweg um Arten mit einem günstigen

Erhaltungszustand. Arten mit einem nicht günstigen Erhaltungszustand wurden im Rahmen der Erfassungen nicht als Brutvögel nachgewiesen. Hervorzuheben ist, dass aufgrund des ausschließlichen alten Baumbestandes, der nicht mit Hecken, Gebüsch oder Sträuchern unterfüttert ist, kaum gebüschbrütende Arten wie Heckenbraunelle, Zilpzalp oder Fitis nachzuweisen waren. Für diese Arten bietet sich im Zuge der weiteren Gestaltung des Planungsraumes die Möglichkeit geeignete Habitats zu schaffen.

### Fledermäuse

Sowohl die Breitflügelfledermaus als auch die Zwergfledermaus wurden in unmittelbarer Nähe der Gebäude nachgewiesen, ohne dass ein direkter Ausflug beobachtet werden konnte. Mückenfledermaus, Großer Abendsegler und Fransenfledermaus wurden im südlichen Planungsraum und vor allem innerhalb des südlichen Baumbestandes nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass es sich um ein Jagdhabitat dieser Arten handelt. Hinweise auf Fortpflanzungsstätten fanden sich im Rahmen der Erfassungen weder an den Gebäuden noch innerhalb des südlich gelegenen Baumbestandes.

### Reptilien

Im Rahmen der Erfassungen wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Reptilien gefunden, was zum Einen auf die intensiven Bauarbeiten zurückzuführen sein dürfte. Strukturen, die bevorzugt von Reptilien als Lebensraum genutzt werden, wurden im Zuge der Bauarbeiten nicht geschaffen, da weitgehende Vegetationsfreiheit wie auch Verdichtung des Bodens diesen als Lebensraum für Reptilien unattraktiv machen. Der südliche Teil des Planungsraumes ist aufgrund der Kurzrasigkeit und der regelmäßigen Pflege nicht als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Planungsraum nicht von Reptilien besiedelt wird.

## **Landschaft**

### Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Siedlungslage von Friedberg und ist vollständig anthropogen überprägt. Der Baumbestand, die Hausgärten und Rasenflächen stellen eine Strukturbereicherung innerhalb der Siedlungslage dar. In Verbindung mit dem vorhandenen Erscheinungsbild des Ortcharakters sind die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Wiedernutzbarmachung innerörtlichen Flächen durch Wohnbebauung mit Hausgärten und einer Kindertagesstätte, die dem bestehenden Umfeld entsprechen, als gering zu bewerten.

### Erholung

Die Rasenflächen sowie die Haus- und Freizeitgärten des Plangebiets dienen, als die Gebäude noch bewohnt waren, der Freizeiterholung der ansässigen Wohnbevölkerung. Seit Aufgabe der Wohnnutzung ist diese Funktion nicht mehr erforderlich.

## **Boden und Wasser**

Der Planbereich liegt inmitten des Siedlungskörpers. Die Böden des Plangebietes sind durch bodenverändernde Maßnahmen wie u.a. Versiegelungen, in ihrer natürlichen Erscheinung überprägt. Bodenbereiche mit besonderer Archivfunktion, die einen Schutzanspruch auf besondere Bodentypen rechtfertigen würden, sind nicht zu verzeichnen.

Gem. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bodenschutz West vom 24.07.2013 wurde zu Altlasten, Schadensfälle und Altstandorte folgender Hinweis gegeben: „Es sind keine Altlasten und Schadensfälle bekannt. Im Bereich der ehem. US-Liegenschaft Ray Barracks ist eine Grundwasserverunreinigung mit LHKW bekannt. Da das Grundwasser in südliche bis südöstliche Richtung strömt, ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers im

Plangebiet nicht zu erwarten. Soll das Grundwasser genutzt werden, ist aber zu empfehlen, dass auf diese Schadstoffgruppe geachtet und das Grundwasser regelmäßig beprobt wird.“

### **Klima/Luft**

Das Gebiet von Hessen gehört insgesamt zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden. Die Planfläche und Umgebung befinden sich durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen insgesamt bereits in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung (Bioklima).

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturhistorisch bedeutsame Spuren menschlicher Nutzung, sonstige Sachgüter und Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung befinden nach dem Kenntnisstand nicht im Plangebiet oder unmittelbarem Umfeld. Weiterhin sind keine amtlich verzeichneten Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke, Ensembles oder Bodendenkmäler etc. bekannt.

### **Besonders geschützte Bereiche**

Naturschutzrechtlich festgesetzte Flächen (LSG, NSG, FFH, VSG) sowie etwaige Abstandsbereiche sind nicht betroffen.

Das Plangebiet beinhaltet keine nach § 30 BNatSchG (§ 13 HAGBNatSchG) geschützten Biotoptypen sowie keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

## **4. ÜBERGEORDNETE ZIELE**

### **Regionaler Flächennutzungsplan**

Die Bebauung mit Wohngebäuden wird auf einer Fläche vorgenommen, die im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Da Kindertagesstätten zudem in Wohngebieten allgemein zulässig sind, entspricht die Planung den Darstellungen des RegFNP, eine RegFNP-Änderung nicht notwendig.

### **Schutzzonen**

Gemäß einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen „Abt. Grundwasserschutz/ Wasserversorgung“ vom 24.07.2013 liegt das Plangebiet in der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“ (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim in der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen (Verordnung vom 24. Oktober 1984 StAnz. 48/84 S. 2352). Die Verordnung ist im Zuge der Ausweisung des Baugebietes zu beachten.

## **5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

### **Städtebauliche Ziele**

Der Bereich der südlichen Friedberger Kernstadt zwischen der Saarstraße und der Kaserne, begrenzt von der Frankfurter Straße im Westen und von der Bahnanlage im Osten, wird überwiegend geprägt von Wohnnutzung, durchsetzt mit THM und verschiedenen Schulen. Da zudem kein Anlass besteht, die grundsätzliche Zielaussage des RegFNP für die Housing Area – „Wohnbaufläche“ – zu ändern, sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Wohnungen entstehen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der Baustruktur der Umgebung, der Nähe zum Bahnhof und zu einem Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels (Vollversorger), zudem aufgrund der guten Erreichbarkeit von Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur und des Versorgungszentrums

„Kaiserstraße“ bietet sich für diesen Standort an, Wohnungsbau in verdichteter Bauweise zu errichten.

Zur guten Versorgungsqualität an diesem Standort wird die hier ebenfalls geplante Kita beitragen, deren Einzugsbereich sich in Zukunft mit der Konversion der Kaserne noch nach Süden hin ausweiten wird.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz – die Haupterschließungsstraße „Karlsbader Straße“ und die Erschließungsstraßen „Im Wingert“ und „Am Dachspfad“, Ergänzungsbedarf besteht lediglich bezüglich der straßenbegleitenden Gehwege. Für Fußgänger und Radfahrer entsteht zudem ein Fuß- und Radweg, der über einen existierenden Weg eine direkte Verbindung zur Wilhelm-Leuschner-Straße und damit zum Bahnhof herstellt.

### **Wohnbebauung**

Das Konzept sieht eine Mischung von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern vor, verbunden mit einer Staffelung der Bauhöhen von Nord nach Süd:

- Der nördliche Abschnitt an der Haupterschließungsstraße orientiert sich an dem Maßstab der nördlich angrenzenden Wohnbebauung – Wohnen auf vier Ebenen (WA 1 und WA 2).
- Für die direkt an die 2-geschossige Kita angrenzende Baugruppe mit Reihenhäusern (WA 4) werden zwei Vollgeschosse zugelassen, darüber hinaus ist entweder ein Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss möglich.
- Die Punkthäuser im WA3 vermitteln höhenmäßig zwischen den beiden o.a. Baugruppen: Hier sind drei Vollgeschosse zulässig, dazu ein Staffelgeschoss.

Bezüglich der zukünftigen Zahl der Wohneinheiten in dem Plangebiet lässt sich feststellen:

- Es entstehen 22 Reihenhäuser und
- 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 90 - 95 Wohneinheiten.

Dies könnte, unter Berücksichtigung von möglichen Einliegerwohnungen, zu einer Gesamtzahl von 115 – 120 Wohnungen in diesem Baublock führen.

Bezogen auf die Bruttowohnbauandfläche ergibt sich daraus eine bauliche Dichte von deutlich über 50 WE/ha, die landesplanerischen Zielvorgaben für die Dichte in innerörtlichen Neubaugebieten des Frankfurter Umlands werden somit eingehalten.

### **Kindertagesstätte**

#### Bauliche Konzeption

Das Gebäude der Kita hat zwei Vollgeschosse und wird in der nördlichen Ecke des Grundstücks platziert. Damit dient es der Lärmabschirmung gegenüber den dort direkt anschließenden Reihenhäusern. Zur Südwestseite öffnen sich die Gruppenräume und die Freifläche schließt an.

#### Außenanlagen:

Die schwellenfreie Verbindung der Gruppenräume zur Außenanlage erfolgt über gepflasterte Terrassen in Gebäudebreite. Die restlichen Freiflächen werden zониert in befestigte Flächen (Terrassen), Spielbereiche und Wiese mit Bepflanzung. Die Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken erhalten eine dichte Eingrünung. Soweit es möglich ist, werden die bestehenden Bäume erhalten und der Bestand durch neue Bäume ergänzt.

#### Erschließung

Der Eingang erfolgt von der Straße Am Dachspfad. Die Eingangssituation wird durch eine offene Vorplatzsituation betont. Parkplätze für Personal und Eltern werden in einem Parkstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg angeordnet.

### **Grünkonzept**

Die Housing Area hatte sich in der Vergangenheit mit einer teilweise fast parkähnlichen Durchgrünung präsentiert. Die Planung sieht vor, dass im Bereich der Geschosswohnungen der ABG und im Freigelände der Kita sich die Gestaltung der Freiflächen auch in Zukunft ähnlich darstellt.

Auf jeden Fall werden

- mit der Neugestaltung mehr Bäume gepflanzt, als z.Z. vorhanden und
- es wird sichergestellt, dass Bäume in dichter Folge den Straßenraum prägen.

## 6. EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICH

Gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird geregelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung beruhenden Eingriffs- bzw. Ausgleichsplanung wird somit für diese Planvorhaben nicht erforderlich. Die Planfläche Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“ war in der Vergangenheit bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, die überwiegend von großflächigen siedlungstypischen Rasenflächen (z.T. mit Baumbeständen) umgeben waren, bebaut. Nach Abzug der US-Streitkräfte waren die Gebäude ungenutzt und wurden in 2013 abgerissen.

Gem. Stellungnahme des Wetterauskreises, FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege vom 22.07.2013 wird jedoch angeregt durch entsprechende gestalterische grünordnerische Maßnahmen die Nachteile für den Naturhaushalt, die durch die Verdichtung und Bebauung bisheriger Freiflächen entstehen, zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Angrenzend an den Planbereich befindet sich bereits Wohnbebauung, eine Schule sowie südlich angrenzend auch gewerblich genutzte Flächen.

Die geplante Wohnbaunutzung und die Nutzung eines Teilbereiches der in Rede stehenden Planfläche als Kindertagesstätte im Innenbereich der Stadt Friedberg entsprechen der Eigenart und dem Charakter der näheren Umgebung, die sich insgesamt jedoch sehr heterogen darstellt.

### **Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen**

Der anliegende Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis bezüglich der anzustrebenden Minimierung und Kompensation der Eingriffswirkungen des Vorhabens:

#### Vegetation

In den Baugebieten sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Standorten Bäume zu pflanzen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist – abgesehen von den notwendigen Wegen, haustechnischen oder sonstigen besonderen Anlagen – zu begrünen. Dabei sind unter Anrechnung der zeichnerisch dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume (vgl. Plankarte zum Bebauungsplan)

- im Baugebiet WA 4 mind. 1 Baum und 30 Sträucher je 200 qm des nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteils zu pflanzen;

- in den übrigen Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche sind mind. 1 Baum und 10 Sträucher je 100 qm des nicht überbaubaren Grundstücksanteils zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mind. 80 % gem. Pflanzliste auszuwählen. Die Mindestpflanzgröße der neu anzupflanzenden Bäume beträgt 20/25 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m sind in diesem Falle zulässig.

*Hinweis: Die sich auf dem Teilbereich des Plangebietes befindlichen Robinien (z. T. auch kartierte Höhlenbäume) werden bei der Grünplanung der Kita-Freifläche durch die Stadt Friedberg nicht zum Erhalt festgesetzt. Die Begründung liegt darin, dass Robinien aufgrund ihrer Giftstoffe (gem. Liste der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung) nicht auf Freiflächen einer Kindertagesstätte stehen dürfen.*

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegende Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 35 m hohen Erdüberdeckung zu versehen, diese Fläche ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## Fauna

Vorkehrungen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF) und zur Sicherung eines gültigen Erhaltungszustandes werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den Vorgaben des BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

Sollten Bäume mit Baumhöhlen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens gefällt werden müssen, ist der Verlust an Baumhöhlen durch das Einbringen künstlicher Nisthöhlen auszugleichen. Es werden im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung insgesamt 96 neue künstliche Nisthilfen an Gebäuden und Bäumen angebracht.

- CEF 1 - Nisthilfen

Im unmittelbaren Umfeld der gefällten Höhlenbäume, im weiteren Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Sicherung eines gültigen Erhaltungszustandes insgesamt 96 neue künstliche Nistgelegenheiten (32 x 28mm Ø Einflugloch, 32 x 32mm Ø Einflugloch, 32 x 44mm Ø Einflugloch) an Gebäuden oder Bäumen zu schaffen. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

*Hinweis: Die unterschiedlichen Einfluglochgrößen und die großzügige Anzahl der Nisthilfen soll einer Vielzahl von Höhlenbrütern unter den Vögeln Nistmöglichkeiten im Planbereich selbst und der Umgebung bieten.*

Rodungsarbeiten für die Reduktion des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

## Landschaft

Zur Eingriffsminimierung trägt im Wesentlichen eine dem Bestand des Umfeldes angepasste Bebauung und vor allem eine wirksame Durchgrünung des Planbereiches bei.

## Boden und Wasser

Durch die Umsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen bestimmter Grundstücksteile und der möglichen Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen werden Eingriffe in Wasserhaushalt und Boden minimiert.

Durch die Bepflanzungs-/Erhaltungsmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern wird der Effekt der verminderten Verdunstung und des Oberflächenabflusses minimiert.

Weitere eingriffsminimierende Maßnahmen hinsichtlich des Wasserhaushaltes sollten sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. konzentrieren und ggf. in Form der Anlage von Versickerungsmulden. Auf die gesetzlichen Regelungen nach § 37 Abs. 4 Hessischem Wassergesetz (HWG) sowie § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

## Klima/Luft

Durch einen hohen Grünflächenanteil, einen hohen Flächenanteil der für Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen ist sowie Flachdachbegrünungen können die Auswirkungen durch Versiegelungen in Teilbereichen des Plangebietes gemindert werden.

## 7. BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS

### Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1,2,3 und 7 BauGB

#### I. BAULICHE NUTZUNG

##### **Art der Nutzung**

In den Baugebieten WA 1 bis 4 sind - der vorgesehenen Grundstücks- und Gebäudestruktur entsprechend - alle Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO unzulässig. Die nach Gesetz ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind für die Versorgung des Gebietes nicht zwingend erforderlich und würden nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes hineinpassen oder aber erheblich das Wohnen stören.

##### **Bauweise**

In den Baugebieten WA 2 bis 4 ist ausschließlich die offene Bauweise vorgeschrieben, im Baugebiet WA 1 ist aufgrund der Zeilenlänge von mehr als 50 m die geschlossene Bauweise festzusetzen.

##### **Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird in diesem Plangebiet durch die Grundflächenzahl i.V. mit der Geschoszahl festgelegt.

#### III. ERSCHLIESSUNG

##### **Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze und Stellplatzanlagen sind überwiegend direkt auf den Baugrundstücken zulässig; sie wurden in ihrer Lage im Übrigen so festgesetzt, dass das Wohnen weitgehend nicht gestört wird.

##### **Fußgängerverkehr**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen umfasst auch die Bürgersteige entlang der den Baublock einfassenden Straßen. In 2 Teilabschnitten an der Straße Am Dachspfad – auf Höhe der Baugebiete WA 1 und WA 2 im Norden und der Kita im Süden - werden private Stellplätze zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg angeordnet: Da dort gleichzeitig in dichter Folge Bäume festgesetzt sind und auch durch die Bebauungspläne auf der anderen Seite der Straße gleichartige Festsetzungen getroffen werden, erhält die Straße in diesen Bereichen den geplanten Alleeähnlichen Charakter.

##### **Entwässerung/Verwendung von Niederschlagswasser**

Das Bebauungsplangebiet wird mittels eines Trennsystems entwässert. Die Dachflächen der privaten Grundstücke müssen nach Vorgabe des Bebauungsplanes jeweils an eine Regenwasserzisterne angeschlossen werden. Ein Teil des Fassungsvermögens der Zisternen ist für eine gedrosselte Abgabe an den Regenwasserkanal vorzusehen; hierdurch wird der Bedarf an Rückhalteeinrichtungen außerhalb des Gebietes reduziert. Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann aufgrund der rückhaltenden Wirkung der Dachbegrünung auf den Volumenanteil für die Retention bei der Bemessung der Zisterne verzichtet werden.

Mit der Festsetzung von Zisternen wird dem Hessischen Wassergesetz entsprochen. Das fordert, dass Wasser sparsam verwendet, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden wird. Außerdem soll Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück verwertet und darüber hinaus versickert werden.

##### **Energieversorgung**

Eine oberirdische Verlegung der Leitungen (Strom und Telekommunikation) ist nicht zulässig. Die unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist seit mehreren Jahrzehnten aus verschiedenen Gründen als Standard anzusehen:

- Das Ortsbild wird nicht durch Masten und Leitungsgewirr verschandelt;
- für die Gestaltung des Straßenraumes gibt es keine Einschränkungen, sowohl bezüglich des Luftraumes (z. B. kein Konflikt zwischen Freileitungen und dem Anpflanzen von Bäumen) als auch bezüglich des Straßenbereichs (kein Konflikt zwischen den Masten und durchlaufenden Nutzungselementen des Straßenraumes, wie z. B. Radweg, Gehweg und Fahrbahn);
- es entstehen keine unnötigen Gefahrenquellen im Straßenraum durch aufgestellte Masten.

## VI. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

### **Baumpflanzungen im Gebiet**

Es sind aus städtebaulichen Gründen eine größere Zahl von Bäumen über das gesamte Plangebiet zum Erhalt oder zum Anpflanzen festgesetzt; dies aus folgenden Gründen

- Die dichte Folge von Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen prägt in hohem Maß die Qualität des öffentlichen Raums – dies gilt auch für die Bäume entlang des Fuß- und Radweges;
- Die Baumgruppe zwischen WA 2 und WA 3 soll die große Stellplatzanlage optisch zu den angrenzenden Wohnanlagen hin abschirmen.

Darüber hinaus ist für alle Baugebiete und die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, dass in einem bestimmten Umfang Bäume und Sträucher gepflanzt werden müssen. Dies soll sicherstellen, dass der bestehende „grüne“ Charakter des Gebietes erhalten bleibt und der Lebensraum für die stadtypische Fauna sichergestellt wird.

### **Begrünung der Tiefgarage**

Die Festsetzung der Mindesthöhe der Erdüberdeckung der Tiefgarage soll sicherstellen, dass auch in diesem Bereich die geforderte Strauchbepflanzung realisierbar ist.

### **Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**

#### **Baukörper und Fassaden**

Die Gestaltung der Baukörper wird einerseits durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt, andererseits sind hierzu flankierend einzelne wenige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO getroffen worden:

- Es wird eine einheitliche Ausführung bei den Hausgruppen und Doppelhäusern verlangt (Traufhöhen - zur Straße hin - und Dachneigung).
- Die Sockelhöhe ist für das gesamte Gebiet begrenzt.

#### **Dächer**

Die Dachgauben werden in ihrer Größe begrenzt, damit die Dächer im Baugebiet WA 4 ihrer Ortsbild prägenden Funktion gerecht werden können.

#### **Freiflächen**

Die gestalterischen Vorschriften bezüglich der Einfriedigung sollen sicherstellen, dass der Straßenraum nicht von abweisenden Mauern geprägt wird.

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke muss nicht planungsrechtlich geregelt werden, weil die HBO festlegt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sind, und zu begrünen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### **Abgrabungen**

Die Beschränkung des Umfangs von Abgrabungen an den Häusern soll verhindern, dass sich der Baukörper durch eine Verlängerung der Fassade in die Tiefe in seiner Wirkung nach außen nicht in die Umgebung einfügt.

## 8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### Träger der Maßnahmen

Träger der Maßnahme der sozialen Infrastruktur (Kita) und der Tiefbaumaßnahmen (Geh- und Radweg, Gehwege entlang der Straßen) ist die Stadt Friedberg.

### Kosten der Planung

Neben den Baukosten für die Kita fallen die Kosten für

- die Herstellung des Geh- und Radweges (Verbindung zwischen den Straßen Am Dachspfad und Im Wingert) und
- die Herstellung der straßenbegleitenden Gehwege an den Straßen Am Dachspfad und Im Wingert

### Sicherung der Bauleitplanung

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus sind keine weiteren Regelungen zur Sicherung der Bauleitplanung erforderlich.

### Bodenordnung

Die Stadt ist Eigentümerin der für die geplanten öffentlichen Baumaßnahmen notwendigen Flächen, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig sind

## 9. ANHANG

### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert.
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:

6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786)
7. Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise i. d. F. vom 12.10.1977, zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Änderung des HGO und anderer Gesetze vom 16.12.2011 (GVBl. I S.786).
8. Hauptsatzung der Stadt Friedberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997, zuletzt geändert durch Nachtrag vom 23.05.2006.

### Quellennachweis für Gutachten und Fachbeiträge

- 1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem landschaftsplanerischem Fachbeitrag, Arbeitsgemeinschaft Geisler/Thannberger-Wittenberg, Marburg, Entwurf Dezember 2013;
- 2 Artenschutzfachliche Prüfung, Frank W. Henning, Fernwald, September 2013;
- 3 Orientierende umweltgeologische und geotechnische Untersuchung des Untergrunds, SakostaCAU GmbH, Dreieich, Juni 2012;
- 4 Orientierende umwelttechnische Untergrunduntersuchung, SakostaCAU GmbH, Dreieich, Juni 2012;
- 5 Geotechnischer Bericht, SakostaCAU GmbH, Dreieich, Juni 2012;