

BEBAUUNGSPLAN NR. 86 „TEPLER STR./AM DACHSPFAD“

Teil II

BEGRÜNDUNG

STAND: APRIL 2014

INHALT:

1. **VORBEMERKUNGEN**
Planungsanlass
Notwendigkeit des Verfahrens
2. **STANDORTBEDINGUNGEN**
Topographie
Baugrund
Umgebung
Öffentliche Wasserversorgung
Entwässerung
3. **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**
Biotoptypen
Fauna
Landschaft
Boden und Wasser
Klima/Luft
Kultur- und sonstige Sachgüter
Besonders geschützte Bereiche
4. **ÜBERGEORDNETE ZIELE**
Regionaler Flächennutzungsplan
Schutzzonen
5. **STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**
Städtebauliche Ziele
Wohnbebauung
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
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach AAV
Pflanzliste

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

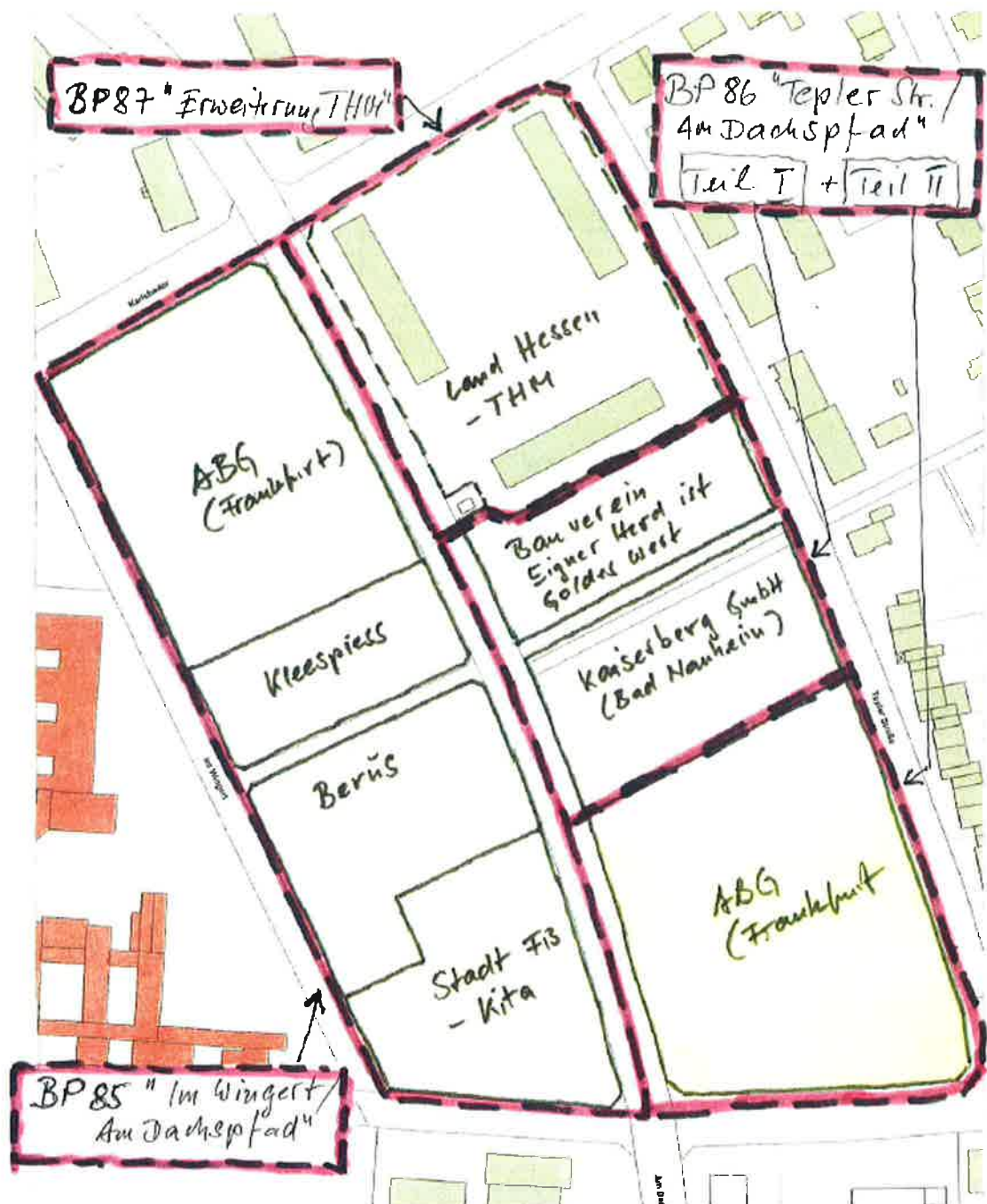
1. VORBEMERKUNGEN

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 die südliche Teilfläche des Baublocks zwischen der Tepler Straße und der Straße Am Dachspfad, südlich der von der Kaiserberg GmbH für Wohnbebauung vorgesehenen Fläche im Geltungsbereich des BP Nr. 86 „Tepler Str./Am Dachspfad“ Teil I.

Notwendigkeit des Verfahrens

Der Baublock wurde in der Vergangenheit als Baseballplatz genutzt. Da die Konzepte der Bauträger eine bauliche Nutzung über die gesamten Grundstücksflächen vorsehen, soll zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es wurde dementsprechend ein Bebauungsplan gemäß § 30 (1) im Normalverfahren, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde allerdings auf Folgendes hingewiesen:
Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Grünfläche – Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege dar (0,9 ha). Im Bebauungsplan wird dieser Bereich voraussichtlich als Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann daher nicht als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Wir empfehlen, den Bebauungsplan zukünftig als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Denn gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann in einem solchen Fall von der Durchführung einer Änderung des RPS/RegFNP 2010 im Parallelverfahren abgesehen werden....

Da das Planverfahren schon so weit fortgeschritten ist, kann das Parallelverfahren nicht angewandt werden. Deshalb wird das Verfahren nunmehr entsprechend der Empfehlung als Verfahren gem. § 13a BauGB weitergeführt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird dann der RPS/RegFNP 2010 den Zielen des Bebauungsplans angepasst.

Da im Übrigen die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung 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 gut 0,9 ha (einschließlich des Anteils an der Fläche der Straße Am Dachspfad). Die Fläche weist nur ein geringes Gefälle auf.

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.*

Der Archäologischen Denkmalpflege liegen für diesen Bereich keine Erkenntnisse vor, die auf die Notwendigkeit von archäologischen Grabungen hindeuten.

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 Einfamilienhäuser, 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 Haupteinfahrungsstraße den südlichen Teil der Friedberger Kernstadt bis hin zum – noch- eingezäunten Areal der Kaserne.

Öffentliche Wasserversorgung

Die Stadtwerke Friedberg betreiben für die Stadt Friedberg eigenständig eine öffentliche Wasserversorgung. Rund 92 % des Trinkwassers werden von der OVAG bezogen, die Eigenförderung (Brunnen Ockstadt) beträgt ca. 8% (Stand: 2011). Laut Aussage der Stadtwerke ist die Wasserversorgung des Plangebietes sichergestellt.

Als Träger der öffentlichen Wasserversorgung sind die Stadtwerke Friedberg gemäß § 55 HWG verpflichtet, im Rahmen bestehender technischer und wirtschaftlicher Möglichkeiten auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinzuwirken, mit dem Ziel, die natürlichen Ressourcen bestmöglich zu schonen. Der spezifische Verbrauch der Haushalte und Kleingewerbe liegt laut BGW-Wasserstatistik im gesamten Versorgungsgebiet seit 1990 unter dem Landesdurchschnitt. Die Wasserverluste im Netz liegen sehr niedrig bei ca. 3 %.

Entwässerung

Seit 1989 hat die Stadt Friedberg einen Generalentwässerungsplan(GEP) einschließlich Schmutzfrachtberechnung, dieser wurde wiederholt aktualisiert. So liegt eine Berechnung mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI) vom November 2001 vor, in dem das Plangebiet sowie weitere ergänzende Gebiete bereits berücksichtigt sind.

Laut Niederschrift des Staatlichen Umweltamtes Frankfurt vom 25.November 2003 über die Betriebsprüfung der Kläranlage Friedberg (Hessen) (Az.: IV/F 41.3 (1517) -F- Bd.4 – KLA -) sind die Bemessungswerte „max. Zufluss Trockenwetter, Fremdwasserzufluss, Einwohnerzahl und Einwohnergleichwerte (inkl. Gewerbe und Industrie)“ nicht überschritten. Die Abwasserentsorgung ist somit gesichert.

3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Biotoptypen

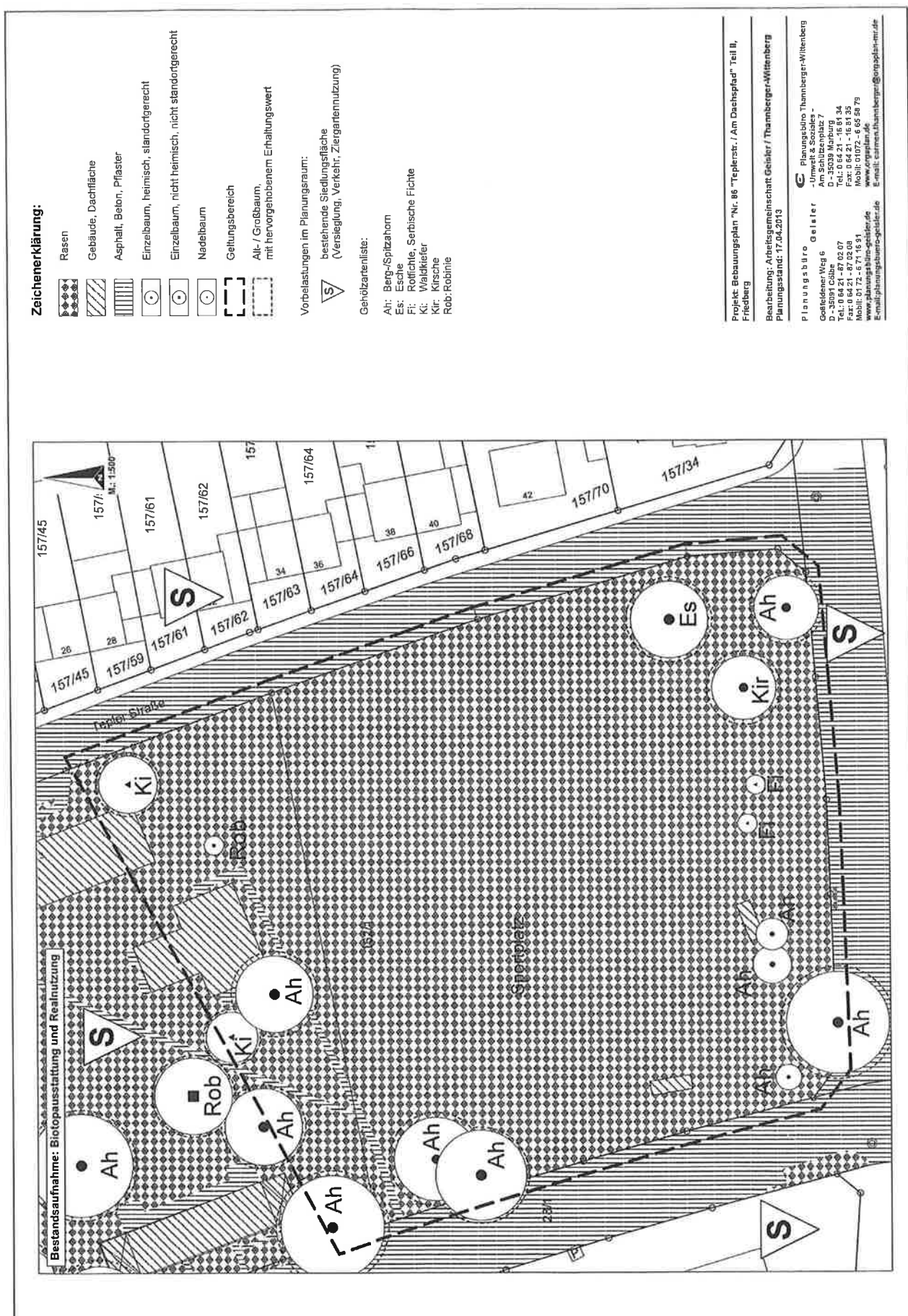
Die Erhebung der Realnutzung und der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets fand im Rahmen einer Geländebegehung am 17. April 2013 statt.

Der äußerste nördliche Planbereich wurde von Wohnbebauung, die bereits vollständig abgerissen wurde (Stand: 24.06.2013), und als Rasen gepflegte Grünflächen eingenommen. Der größte Teil des Planbereiches (Flst. 162/1) wurde vormals als Sportplatz genutzt (Rasen) und ist frei von Wohnbebauung. Neben randlichen Gehölzen finden sich auch kleine Nebenanlagen.

Das Plangebiet wird bis auf den nördlichen Anschluss an ein weiteres Plangebiet für Wohnbebauung allseitig von örtlichen Straßen begrenzt. Entsprechend der Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs Friedbergs wird das Umfeld durchweg von siedlungsspezifischer Bebauung und gepflegten Grünflächen bestimmt.

Die Grundnutzung der Grünflächen erfolgt nahezu durchweg als Rasen gemäßigt intensiver Pflege. In Kontakt zu Gehölzen und an Zäunen treten vereinzelt Ruderalarten hinzu. Entlang

Abb.: Bestandsaufnahme - Biotopausstattung und Realnutzung



der Gebäude waren vormals wohl auch gartenartige Zierrabatten vorhanden (Bodendecker, Zierstauden). Vereinzelt waren Zierstauden wie Schneeglöckchen, Winterling und Schwertlilie nachzuweisen. Das Plangebiet weist z.T. alte, parkartig strukturierte Baumbestände auf.

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 hierbei 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, Ausgleichsfunktion 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.

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.

Fauna

Es wurden im Jahr 2013 faunistische Erfassungen zum Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Vogelarten sowie Reptilien durchgeführt.

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 nördlichen Planungsraum gelegene Baumbestand weist fast keine Baumhöhlen auf, die von europäischen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte genutzt werden könnten. Allein die Blaumeise und die Kohlmeise wurden als höhlenbrütende Vogelarten nachgewiesen. Insgesamt handelt es sich bei den nachgewiesenen Arten 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 Fehlens von Hecken, Gebüsch oder Sträuchern kaum gebüschbrütende Arten wie Heckenbraunelle, Zilpzalp oder Fitis nachzuweisen waren.

Fledermäuse

Großer Abendsegler und Zwergfledermaus wurden um den bestehenden Baumbestand nachgewiesen, Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten fanden sich innerhalb des Baumbestandes nicht. Es ist davon auszugehen, dass es sich um ein Jagdhabitat dieser Arten handelt.

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 innerhalb einer städtebaulich gewachsenen Wohn- und Mischgebietsbebauung und ist vollständig anthropogen überprägt. Eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild (sofern innerhalb des Siedlungsbereiches von einem „Landschaftsbild“ gesprochen werden kann) ist gegeben.

Die randlichen Gehölzstrukturen und die Rasenfläche des Sportgeländes stellen eine Strukturbereicherung innerhalb der Siedlungslage dar.

Durch die Neuanlage der Randeingrünung, Bepflanzungsmaßnahmen auf der Planfläche und weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Wiedernutzbachmachung innerörtlichen Flächen durch Wohnbebauung mit Hausgärten auf das Landschaftsbild, die dem bestehenden Umfeld entsprechen, als gering zu bewerten.

Erholung

Das Sportgelände diente der Freizeiterholung der ansässigen Wohnbevölkerung der Housing-Area. Seit Abzug der US-Streitkräfte und Aufgabe der Wohnnutzung im gesamten Quartier ist diese Funktion nicht mehr erforderlich. Die Rasenflächen sowie die Haus- und Freizeitgärten des Plangebiets im Norden dienten, als die Gebäude noch bewohnt waren, ebenfalls der Freizeiterholung der ansässigen Wohnbevölkerung.

Boden und Wasser

Der Planbereich liegt inmitten des Siedlungskörpers und wurde ehemals als Sportgelände genutzt. Nur der nördliche Bereich diente der Wohnnutzung. Es sind derzeit nur minimale Versiegelungen innerhalb der Planfläche gegeben.

Bodenbereiche mit besonderer Archivfunktion, die einen Schutzanspruch auf besondere Bodentypen rechtfertigen würden, sind nicht zu verzeichnen.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt „Abt. Grundwasserschutz/Wasserversorgung“ vom 18.01.2014 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.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bodenschutz West vom 18.01.2014 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.

Jedoch sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen.

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 Biototypen sowie keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

4. ÜBERGEORDNETE ZIELE

Flächennutzungsplan

Die Bebauung mit Wohngebäuden wird auf einer Fläche vorgenommen, die im Regionalen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ für sportliche Zwecke dargestellt ist. Wie oben bereits ausgeführt, wird vom Regionalverband der RegFNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens dem vorgesehenen Ziel – „Wohnbaufläche“ – angepasst.

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 derzeitige Zielaussage des RegFNP für die Darstellung des ehemals von den Amerikanern als Baseballplatz genutzten Areals als „Grünfläche“ beizubehalten, 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.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz – die Haupteerschließungsstraße „Karlsbader Straße“ und die Erschließungsstraßen „Tepler Straße“ und „Am Dachspfad“. Der größere Teil des Quell- und Zielverkehrs soll über die Straße Am Dachspfad abgewickelt werden, weil die Tepler Str. eine schmalere Fahrbahn hat und nur als Einbahnstraße befahren werden kann. Ergänzungsbedarf besteht lediglich bezüglich der straßenbegleitenden Gehwege.

Wohnbebauung

Der größere Teil der Fläche wurde von der Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft ABG gekauft, der Rest verbleibt bei der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft. Diese werden auf dem Areal 8 dreigeschossige Wohngebäude (Flachdach) mit jeweils 6 – 9 WE errichten. Die Baukörper werden um eine gemeinschaftliche Grünfläche gruppiert, mit einem städtebaulich offenen Charakter – aufgrund einer weit gefächerten Aufstellung – zur Tepler Straße hin.

Es werden insgesamt 60 – 65 Wohnungen entstehen, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche ergibt sich daraus eine bauliche Dichte von ca. 70 WE/ha. Die landesplanerischen Zielvorgaben für die Dichte in innerörtlichen Neubaugebieten des Frankfurter Umlands werden somit eingehalten.

Grünkonzept

Die Housing Area hatte sich in der Vergangenheit mit einer teilweise fast parkähnlichen Durchgrünung präsentiert. Die Planung sieht vor, dass 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

Da der Planbereich Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad, Teil II“ lediglich eine Flächengröße von ca. 8.700 qm aufweist und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm liegt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich und die damit verbundene naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist somit nicht erforderlich.

Die Planfläche Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad, Teil II“ war in der Vergangenheit bereits mit Mehrfamilienhäusern (äußerster Norden der Planfläche), die überwiegend von großflächigen siedlungstypischen Rasenflächen (z.T. mit Baumbeständen) umgeben waren, bebaut. Der übrige Planbereich wurde als Sportgelände genutzt. Nach Abzug der US-Streitkräfte waren die Gebäude ungenutzt (Abriss in 2013) und auch das Sportgelände wurde nicht mehr genutzt.

Es werden im Bereich der Planfläche jedoch durch entsprechende gestalterische grünordnerische Maßnahmen die Nachteile für den Naturhaushalt, die durch die Verdichtung und Bebauung bisheriger Freiflächen entstehen, minimiert bzw. kompensiert.

Im Umfeld des Planbereiches befindet sich bereits Wohnbebauung, eine Schule sowie auch gewerblich genutzte Flächen. Die geplante Wohnbaunutzung im Innenbereich der Stadt Friedberg entspricht der Eigenart und dem Charakter der näheren Umgebung, die sich insgesamt jedoch als 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) 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 aus-zuwählen. 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.

Fauna

Eine zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten ist zu berücksichtigen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den Vorgaben des BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

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. Sollten derartige Arbeiten in der Sperrzeit zwischen dem 01. März und 30. September dennoch notwendig werden, ist vorher bei der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises ein entsprechender Antrag zu stellen, damit es zu keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt, bzw. damit eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden kann.

Hinweis: Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“, welcher zu dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 86 bereits ins Entwurfsverfahren geführt wurde, werden insgesamt 96 Nisthilfen mit unterschiedlichen Größen (Einfluglöchern) vorgesehen. Diese können auf der Planfläche Nr. 85 und auch auf den anderen Planbereichen der ehemaligen Housing-Area und Umgebung verteilt werden. Die Funktion dieser Maßnahme trägt auch zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes im gesamten Bereich der ehemaligen Housing-Area bei.

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 Versicherungsmulden. 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 und 2 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 1 und 2 ist ausschließlich die offene Bauweise vorgeschrieben.

Maß der Nutzung

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

II. 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 auf dem Grundstück selbst und in der Nachbarschaft möglichst wenig gestört wird und das öffentliche Parken am Straßenrand durch Grundstückszufahrten so wenig wie möglich eingeschränkt wird.

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.

Hinweis: 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.

III. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Baumpflanzungen im Gebiet

Es werden aus städtebaulichen Gründen eine größere Zahl von Bäumen über das gesamte Plangebiet zum Anpflanzen festgesetzt; dies aus folgendem Gründen: Die dichte Folge von Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen prägt in hohem Maß die Qualität des öffentlichen Raums.

Darüber hinaus ist für die Baugebiete festgesetzt, dass auf den Grundstücken 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.

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

Baukörper und Fassaden

Die Gestaltung der Baukörper wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt; hierzu wird flankierend nur eine Festsetzung gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO getroffen worden: Die Sockelhöhe ist für das gesamte Gebiet begrenzt.

Freiflächen

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

Hinweis: 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 Tiefbaumaßnahmen (Gehwege entlang der Straßen) ist die Stadt Friedberg.

Kosten der Planung

Es fallen die Kosten für die Herstellung der straßenbegleitenden Gehwege an den Straßen Am Dachspfad und Tepler Straße an

Sicherung der Bauleitplanung

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

Bodenordnung

Die Stadt ist weitgehend Eigentümerin der für die geplanten öffentlichen Baumaßnahmen notwendigen Flächen, nur für eine kleine Fläche an der Straße Am Dachspfad wird mit dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks ein Geländetausch vorgenommen.

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 Februar 2014;
- 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;

Auf den folgende Seiten:

1. **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach AAV**
2. **Pflanzliste**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach AAV

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ.-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
BESTAND							
03.110	Streuobstwiese, intensiv	32	2.268		72.576		
11.222	Hausgarten, strukturreich	25	830		20.750		
11.224	Parkartige Grünanlagen und Intensivrasen	10	1.544		15.440		
02.500	Zierhecke	23	39		897		
10.710	Gebäude, Dachflächen	3	77		231		
10.510	Asphalt	3	540		1.620		
10.520	Pflaster	3	25		75		
10.530	Schotter	6	71		426		
04.110	Obstbaum, heimisch, standortgerecht *	31	446		13.826		
04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht *	31	576		17.856		
04.120	Einzelbaum, nicht standortgerecht *	26	274		7.124		
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ.-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
PLANUNG:							
10.510	Asphalt (Verkehrsflächen)	3		718		2.154	
10.710	Überbaubare Fläche (WA)	3		219,5		658,5	
11.221	Grundstücksfreiflächen (WA)	14		220,5		3.087	
11.222	Hausgarten, strukturreich	25		390		9.750	
10.710	Überbaubare Fläche (Kita)	3		800		2.400	
11.221	Öffentliche Grünflächen (davon entfallen 51 % der Fläche auf die Freifläche der Sondergebietsfläche-Kita)	14		2.192		30.688	
03.120	Streuobstwiese	23		552		12.696	
02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung **	25		302		7.550	
04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht, 3 x Neupflanzung à 6 qm *	31		21		651	
04.110	Obstbaum, heimisch, standortgerecht *	31		89		2.759	
04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht *	31		103		3.193	
04.120	Einzelbaum, nicht standortgerecht *	26		22		572	
Summe			5.394 (6.465) [1]	5.394 (5.608) [2]	143.970	75.158,5	Differenz: - 68.811,5

* Aufwertung der von Bäumen übertraften Flächen

[1] Das Eingriffsgebiet hat eine Größe von 5.394 qm. Die 6.465 qm ergeben sich aufgrund der zusätzlich zu berücksichtigenden Fläche im Bereich der Baumkronen (übertraufte Fläche).

[2] Das Eingriffsgebiet hat eine Größe von 5.394 qm. Die 5.608 qm ergeben sich aufgrund der zusätzlich zu berücksichtigenden Fläche im Bereich der Baumkronen (übertraufte Fläche).

** Aufwertung

Hecken-/Gebüschpflanzung um 2 Wertpunkte, da überwiegend heimisch und standortgerechte Bepflanzung gem. Festsetzung.