

BEBAUUNGSPLAN NR. 87 „ERWEITERUNG THM“

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
Schutzzone
5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
Städtebauliche Ziele
Bebauung
Erschließung
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**

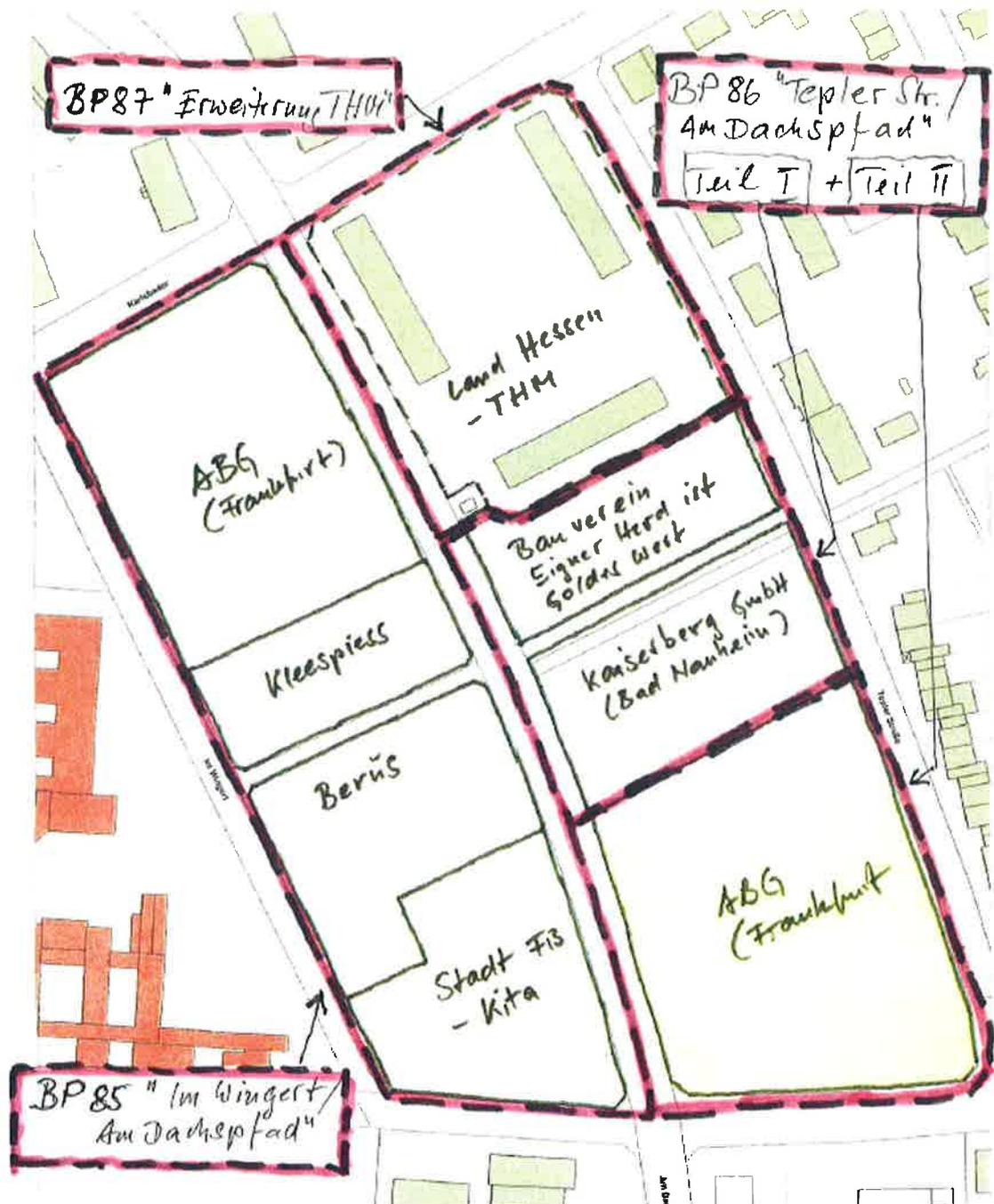
1. VORBEMERKUNGEN

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.



Das Land Hessen hat die ca. 0,83 ha große Teilfläche der Housing Area an der Karlsbader Straße zwischen Am Dachspfad und Tepler Straße direkt von der Bundesanstalt für Immobilien (BIMA) erworben, um dort die Technische Hochschule Mittelhessen erweitern zu können. Der Masterplan für die Erweiterung dieser Flächen sah eine Umsetzung der Maßnahme erst gegen Ende dieses Jahrzehnts vor. Durch Sondermittel, die für nächstes Jahr bereitgestellt wurden, ist aber nunmehr bereits ein erster Bauabschnitt für dieses Gelände zur Realisierung in 2014 vorgesehen. Dieses setzt voraus, dass bis ca. Mitte dieses Jahres Baurecht für die entsprechenden Bauvorhaben geschaffen wird.

Notwendigkeit des Verfahrens

Der Umfang der Baumaßnahme und die Auswirkungen auf die Umgebung machen es erforderlich, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Allerdings ist die für die Fachhochschule vorgesehene Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Festsetzung eines Sondergebiets für die Technische Hochschule nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Es muss also auch der Regionale Flächennutzungsplan geändert werden.

Da ein parallel laufendes Änderungsverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan zeitlich nicht so zügig durchgeführt werden könnte, wie das Bebauungsplanverfahren der Stadt, wird nunmehr nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB gewählt werden. Bei den sogenannten „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist es nicht erforderlich, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, vielmehr wird der Flächennutzungsplan anschließend an das Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst. Wichtig ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf, dieses wird durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet.

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens ist möglich, weil die im Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind: Dieses Projekt zur Erweiterung der Fachhochschule umfasst eine Fläche von weniger als 20.000 m² und begründet damit nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus werden auch die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe B BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) nicht beeinträchtigt.

Auch wenn in diesem Verfahren also keine Umweltprüfung in Gestalt eines Umweltberichtes erfolgt, so ist selbstverständlich dennoch die Aufstellung des Grünordnungsplanes und die artenschutzrechtliche Prüfung – wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren – erforderlich.

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 ca. 1 ha (einschließlich des Anteils an der Fläche der Straße Am Dachspfad). Das Gelände hat seinen tiefsten Punkt an der Ecke Tepler Str./Karlsbader Straße und steigt um etwa 2,5 m nach Südwesten hin (Trafostation) an.

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 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 Haupteinfahrstraße 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.

Vorfluter

Durch die Sanierung und Erweiterung der Kläranlage sowie die Anpassung der Regenüberlaufbecken und der Regenentlastungen nach den Regeln der Technik werden die vom Regierungspräsidium Darmstadt festgelegten Einlaufparameter eingehalten.

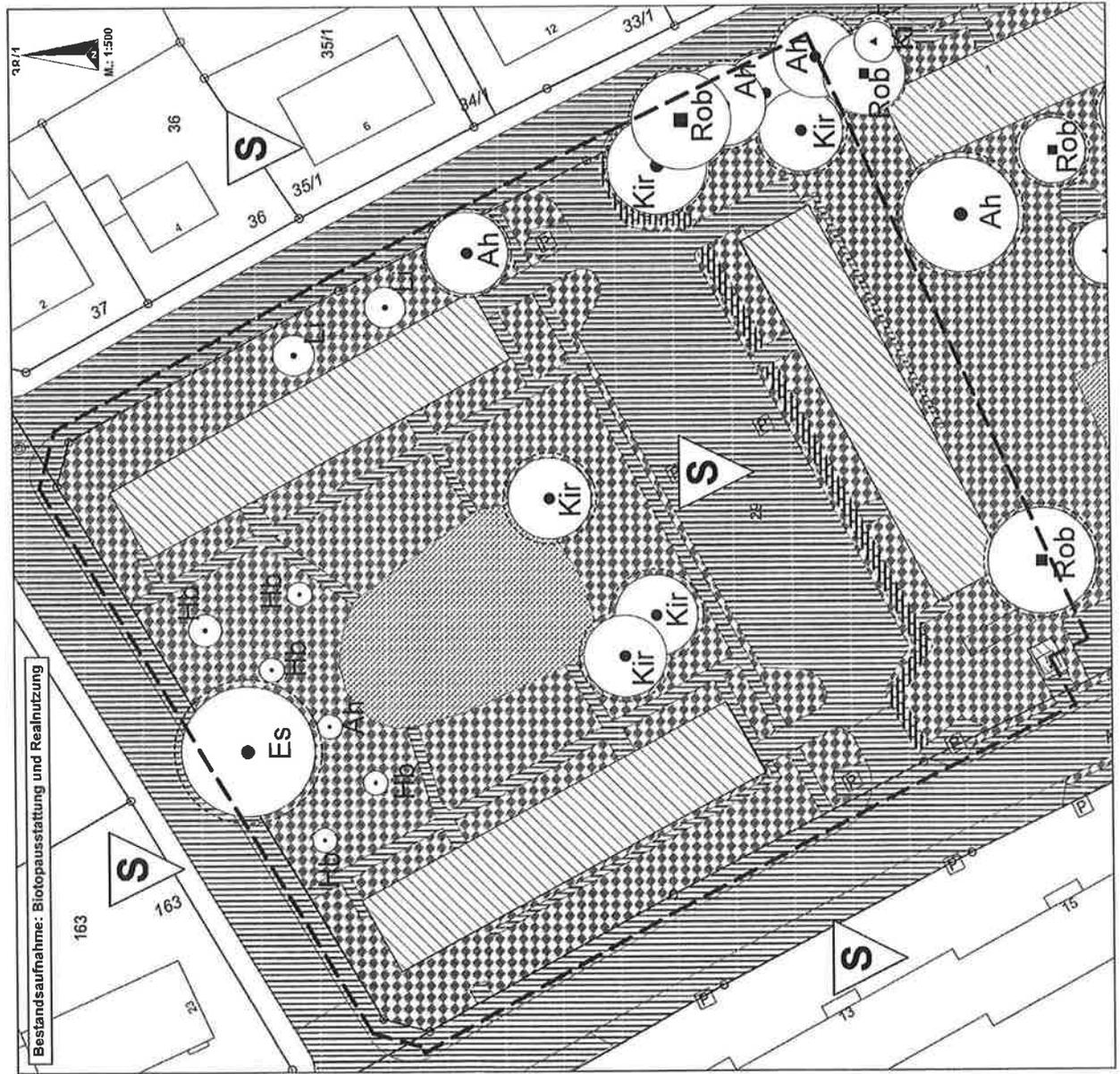
Kläranlage

Der vorliegende Bebauungsplan wurde bei der Bemessung der Kläranlage berücksichtigt und ist somit klärtechnisch abgesichert.

3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Biotoptypen

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



Plankarte
Bestandsaufnahme: Biotopausstattung und Realnutzung

Zeichenerklärung:

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

Vorbelastungen im Planungsraum:
bestehende Siedlungsfläche
(Versiegelung, Verkehr, Zielerhaltung)

- Gehölzartenliste:
- Ah: Berg-/Spitzahorn
 - Es: Eiche
 - Hb: Hainbuche
 - Ki: Kirsche
 - Li: Linde
 - Rob: Robinie

Projekt: Baugebiet Nr. 37 "Erweiterung THIR",
Stadt Friedberg, Wetteraukreis
Bearbeitung: Arbeitsgemeinschaft Geisler / Thambberger-Wittenberg
Planungsstand: 17.04.2013

Planungsbüro Geisler
- Umwelt & Soziales -
Am Schloßplatz 7
34109 Friedberg
Tel.: 0 64 21 - 16 81 24
Fax: 0 64 21 - 16 81 35
Mobil: 01 72 - 6 71 18 51
www.geisler.de
E-mail: planungsbuero@geisler.de

Planungsbüro Thambberger-Wittenberg
- Umwelt & Soziales -
Am Schloßplatz 7
34109 Friedberg
Tel.: 0 64 21 - 16 81 24
Fax: 0 64 21 - 16 81 35
Mobil: 01 72 - 6 71 18 51
www.thambberger-wittenberg.de
E-mail: carmen.thambberger@thambberger-wittenberg.de

Der östliche Teil der ehemaligen Housing Area der US-Streitkräfte beinhaltet Wohnhäuser (überwiegend Mehrfamilienhäuser, die bereits abgerissen wurden), als Rasen gepflegte Grünflächen und Gehölzbestände. Im nördlichen Gebietsteil befindet sich ein größerer, zentral gelegener Parkplatz, daneben werden kleinere Flächenanteile von versiegelten Park- und Stellflächen, wenigen Nebengebäuden, Fußwegen (Pflaster, Asphalt, örtlich auch Schotter und Rasenpflaster) sowie Spielflächen (Sand) eingenommen.

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.

Die Grundnutzung der Grünflächen erfolgt nahezu durchweg als Rasen gemäßigt intensiver Pflege. In Kontakt zu Gehölzen und an Zäunen treten vereinzelt Ruderalarten hinzu. Entlang der Gebäude waren vormals wohl auch gartenartige Zierrabatten vorhanden (Bodendecker, Zierstauden). Vereinzelt waren Zierstauden wie Schneeglöckchen, Winterling und Schwertlilie nachzuweisen.

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. Es dominieren Rasenflächen mit nur vereinzelt Baumbestand.

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

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

Die Zwergfledermaus wurde 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 der Zwergfledermaus handelt.

Reptilien

Im Rahmen der Erfassungen wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Reptilien gefunden, was vor allem auf die intensiven Pflegearbeiten des Grünlandes zurückzuführen sein dürfte. Strukturen, die bevorzugt von Reptilien als Lebensraum genutzt werden, sind nicht vorhanden. Der gesamte Planungsraum 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. Durch die z.T. großen Gebäudekomplexe im Planbereich und der Umgebung sowie die umgebenden Verkehrs- und Parkflächen ist eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild (sofern innerhalb des Siedlungsbereiches von einem „Landschaftsbild“ gesprochen werden kann) gegeben.

Die Gehölzstrukturen und die Rasenflächen stellen eine Strukturbereicherung innerhalb der Siedlungslage dar.

Durch die Neuanlage der Randeingrünung mit Bäumen und Hecken, die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Dachbegrünung und weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild soweit wie möglich abgemildert.

Insgesamt ist von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Erholung

Dem Plangebiet selbst kommen derzeit keine Erholungsfunktionen für die ansässige Wohnbevölkerung zu.

Boden und Wasser

Der Planbereich liegt inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Friedberg. Die Böden des Plangebietes sind durch bodenverändernde Maßnahmen wie u.a. Versiegelungen (Gebäude, Stellflächen, Wege) in ihrer natürlichen Erscheinung überprägt. Teilbereiche der Planfläche stellen sich als Gartenflächen (Rasenflächen mit Gehölzbeständen) dar.

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

Der Planungsraum liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Still- und Fließgewässer sind nicht betroffen.

Nach der Stellungnahme des *Regierungspräsidiums Darmstadt „Abt. Grundwasserschutz/Wasserversorgung“ vom 02.10.2013 liegt das Plangebiet in den Schutzzonen I und B-neu der Heilquellenschutzgebiete Bad Nauheim und des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Staatsanzeiger 48/84 S. 2352 und Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner für die Kommune ist die zuständige Wasserbehörde.*

Weiterhin wurde in der Stellungnahme des *Regierungspräsidiums Darmstadt, Bodenschutz West vom 02.10.2013* 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 geachtete und das Grundwasser regelmäßig beprobt wird. In der Altflächendatei FIS AG (ALTIS) ist im Plangebiet kein Altstandort eingetragen. Allerdings stammt die letzte Meldung von Altstandorten m.W. aus dem Jahr 1999. Es ist deshalb zu empfehlen, dass die Stadt Friedberg prüft, ob in dem gebiet relevante Gewerbebetriebe gemeldet waren oder sind. Relevante Erkenntnisse dieser Prüfung sollten in die Altflächendatei gemeldet werden“

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

4. ÜBERGEORDNETE ZIELE

Regionaler Flächennutzungsplan

Die Bebauung mit Hochschulgebäuden wird auf einer Fläche vorgenommen, die im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Da – wie oben bereits ausgeführt – dieses Areal als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist, muss also auch der Regionale Flächennutzungsplan geändert werden. Dieses wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durch den Regionalverband im Wege der Berichtigung des RegFNP erfolgen

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. 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 das Areal der Housing Area an, Wohnungsbau in verdichteter Bauweise zu errichten.

Gleichzeitig besteht aber der Bedarf, die Technische Hochschule Mittelhessen (THM) baulich zu erweitern. Der Standort „Housing Area“ bietet dazu die nächstgelegene Möglichkeit - in Sichtweite der bestehenden baulichen Anlagen, d.h. fußläufig optimal verknüpft. Deshalb ist die dem THM-Bestand nächstgelegene Teilfläche an der Karlsbader Straße – ca. 20 % der Housing Area – für die THM-Erweiterung vorgesehen.

Hochschulbebauung

Auf der Erweiterungsfläche sind vorgesehen:

- das Technologiezentrum als Ersatzneubau für das Bestandsgebäude auf dem alten Areal,
- ein sogenannter „Modulbau“, der Labore enthält und
- die dazugehörigen Parkierungsflächen;
- darüber hinaus sieht das Konzept die Option für einen zukünftigen weiteren Erweiterungsbau vor.

Während die für eine Hochschule üblichen Seminar- und Büroräume unproblematisch bzgl. der Auswirkungen auf die Umgebung sind, könnte sich das bei Laborräumen anders darstellen. Die THM teilt hierzu aber Folgendes mit:

Bei den Großraumlaboren handelt es sich um physikalisch-technische Labore: Neben einem Leichtbau- und Industrielabor sind es Labore für Lasertechnik. Dementsprechend sind keine mikrobiologischen oder chemischen Großlabore in dem Gebäude geplant.

Zu der Technik im Einzelnen:

- Für die Labore werden Geräte zur Kühlung, Lüftung und Druckerzeugung benötigt, die in den Technikzentralen aufgestellt und schalltechnisch abgeschirmt werden.
- Die Kälteerzeugung erfolgt mittels einer Schraubenkompressorkältemaschine. Die Rückkühlung ist als geschlossener Kreislauf ohne Verdunstungskühler vorgesehen.
- Die Lüftungsanlage ist mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet, die Abluft der Räume wird vor der Wärmerückgewinnung gefiltert und nach der Wärmerückgewinnung an die Umgebung als Fortluft abgegeben.
- Die erforderliche Abluftanlage für die Schweißabsaugung wird ebenfalls gemäß den gesetzlichen Vorschriften mit Filtereinrichtungen ausgestattet.

Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz – die Haupteerschließungsstraße „Karlsbader Straße“ und die Erschließungsstraßen „Tepler Straße“ und „Am Dachspfad“, Ergänzungsbedarf besteht lediglich bezüglich der straßenbegleitenden Gehwege.

Der Stellplatzbedarf der THM-Erweiterung könnte im Endausbau bei ca. 200 Stellplätzen liegen. Diese werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu etwa 50 % in die Bebauung integriert, bzw. in einem Tiefgeschoss platziert, d.h. lediglich 100 Stellplätze werden in einem oberirdischen Parkdeck/Parkhaus entlang der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet – flankiert von einer dichten Reihe großkroniger Bäume.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll vorrangig direkt von der Karlsbader Str. über die ersten 30m der Tepler Str. erfolgen. Dies hat folgende Vorteile:

- Der einfahrende Verkehr wird direkt auf die Tiefgeschossebene geleitet (die also vorrangig belegt wird) und
- die Straße Am Dachspfad, die fast den gesamten Stellplatzverkehr der zukünftigen Nutzungen der Housing Area abwickeln muss, wird entlastet.

Dabei entsteht keine zusätzliche Belastung der Tepler Str.:

- Lediglich der Einmündungsbereich wird für den Gegenverkehr freigegeben,
- der weitere Verlauf bleibt Einbahnstraße wie bisher;
- die Entsprechende Absperrung kann so vorgenommen werden, dass eine Einfahrt in das Parkhaus der THM von Süden her nicht möglich ist.

Zu der Frage der Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Parkieranlage der THM hat der TÜV Hessen folgende Fachtechnische Stellungnahme abgegeben:

- (Zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch Parkbewegungen auf dem Parkdeck)
Es sind keine Geräuschspitzen zu erwarten, welche den zulässigen Richtwert tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten. Demnach werden an den untersuchten Immissionsaufpunkten (Anmerkung: Fassaden gegenüberliegender Gebäude im Westen, Süden und Osten) durch die Parkbewegungen auf dem Parkdeck Beurteilungspegel tagsüber bis max. 50dB(A) erreicht und somit der Immissionsrichtwert um mindestens 5dB(A) unterschritten.
Es ist weiter davon auszugehen, dass die weiteren technischen Schallquellen auf dem Betriebsgelände wie Lüftungs- und Klimaanlage so ausgelegt werden können, dass auch die Summe der gewerblichen Geräuschimmissionen den Immissionsrichtwert nicht überschreitet. Für den Tageszeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr können die Planungen daher als unkritisch gewertet werden.
Hinsichtlich der Nutzung des Parkdecks zur Nachtzeit ist hingegen nicht sichergestellt, dass die niedrigeren Immissionsrichtwerte insbesondere im Bereich der südlich geplanten Nachbarschaft eingehalten werden können. Falls wider Erwarten ein regelmäßiger Nachtbetrieb im Bereich des Parkdecks auftreten sollte, müssen technische Vorkehrungen getroffen werden. Das untere Parkdeck (Anmerkung: Erdgeschoss ebene) sollte in diesem Fall nach Süden akustisch geschlossen ausgelegt werden. Auf der Parkebene 1 sollte das Parken zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausgeschlossen werden oder ebenfalls technische Vorkehrungen wie eine Lärmschutzwand oder ggf. Teilüberdachungen vorgesehen werden, die in südlicher Richtung wirken.
- (Zur Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße nach TA Lärm)
Geht man davon aus, dass das Parkdeck entweder über die Tepler Straße oder über die Straße Am Dachspfad verkehrlich angeschlossen wird, ergeben sich über die 500 Pkw-Vorbeifahrten Beurteilungspegel von $L_{r, \text{tagsüber}} = 46 \text{ dB(A)}$ – Am Dachspfad –, bzw. 49 dB(A) – Tepler Straße –, womit davon ausgegangen werden kann, dass der Vorsorgegrenzwert nach der 16. BimSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tagsüber weder erstmals noch weitergehend überschritten wird. Die Beurteilungspegel reduzieren sich nochmals um jeweils 3 dB(A) , wenn der Verkehr gleichmäßig auf beide Straßen verteilt wird.
- Zusammenfassung:
Somit kann davon nach den Ausführungen in der vorliegenden Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt ausgesagt werden, dass die schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 87 so geregelt werden können, dass diese zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des BImSchG führen.

Grünkonzept

Die Housing Area hatte sich in der Vergangenheit mit einer teilweise fast parkähnlichen Durchgrünung präsentiert. Da es aufgrund baulich-funktionaler Zusammenhänge weitgehend nicht möglich ist, um die vorhandener Bäume herumzubauen, sieht die Planung zumindest aber vor, dass

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

6. EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICH

Da der Planbereich Nr. 87 „Erweiterung der THM“ lediglich eine Flächengröße von ca. 8.300 qm aufweist und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm liegt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB 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.

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.

Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

Der anliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis bezüglich der anzustrebenden Minimierung und Kompensation der Eingriffswirkungen des Vorhabens:

Vegetation

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind Bäume bzw. Hecken zu pflanzen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist – abgesehen von den notwendigen Wegen, haustechnischen oder sonstigen besonderen Anlagen – zu begrünen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gemäß Pflanzliste auszuwählen. Die Mindestgröße der neu anzupflanzenden Bäume beträgt 20/25 cm Stammumfang in 1m Höhe. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude oder Gebäudeteile sind zu mindestens 80 % mit einer Dachbegrünung zu versehen.

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. 87 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 Randeingrünung des Planbereiches mit Hecken und Bäumen, die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Dachbegrünung und weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung 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 Bepflanzungsmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern und die Dachflächenbegrünung wird der Effekt der verminderten Verdunstung und des Oberflächenabflusses minimiert.

Weitere eingriffsminimierende Maßnahmen hinsichtlich des Wasserhaushaltes sollten sich 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.

Konkrete Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens, Baustelleneinrichtungen, Art- und Qualität der Verfüllmaterialien etc. sind im Rahmen der Bauausführung festzulegen und umzusetzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden alle auf dieser Ebene umsetzbaren boden- und wasserspezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nachfolgend berücksichtigt:

- Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Flächen im städtischen Innenbereich, um „unbelastete“ Flächen im Außenbereich zu schonen und somit mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser bzw. dessen Nutzung als Brauchwasser.
- Be- und Durchgrünungsmaßnahmen.

Konkrete Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens, Baustelleneinrichtungen, Art- und Qualität der Verfüllmaterialien etc. sind im Rahmen der Bauausführung festzulegen und umzusetzen.

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 SO 1 und SO 2 sind nur jeweils die dort bezeichneten Nutzungen, die mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ im Zusammenhang stehen, zulässig.

Bauweise

Es ist die geschlossene Bauweise vorgesehen, weil der Hochschulbetrieb die bauliche Verbindung zwischen den Gebäuden notwendig macht.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in diesem Plangebiet durch die Festsetzung der Grundfläche i.V. mit der Außenwandhöhe 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. An der Straße Am Dachspfad werden private Stellplätze der THM 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 des Grundstücks 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.
- Die geschlossene Hecke und die Baumgruppe an der südlichen Grenze sollen die Parkierungseinrichtung optisch zu der angrenzenden Wohnanlage hin abschirmen.

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, für einen Teil der Flächen an der Straße Am Dachspfad und der Tepler Straße 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 Schalltechnische Stellungnahme Nr.L7463 im Rahmen der Voruntersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 87 Erweiterung THM, Frankfurt a.M., Mai 2013;
- 2 Landschaftsplanerischem Fachbeitrag, Arbeitsgemeinschaft Geisler/Thannberger-Wittenberg, Marburg, Entwurf April 2014;
- 3 Artenschutzfachliche Prüfung, Frank W. Henning, Fernwald, September 2013;
- 4 Orientierende umweltgeologische und geotechnische Untersuchung des Untergrunds, SakostaCAU GmbH, Dreieich, Juni 2012;
- 5 Orientierende umwelttechnische Untergrunduntersuchung, SakostaCAU GmbH, Dreieich, Juni 2012;
- 6 Geotechnischer Bericht, SakostaCAU GmbH, Dreieich, Juni 2012;

Pflanzliste

(s. folgende Seiten)