

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0920

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 30.04.2014
60/1-hc/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Bebauungsplan Nr. 85 "Im Wingert/Am Dachspfad" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.02.2014

Beschlussentwurf:

- A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils den Beschlussvorschlägen gegenübergestellt.)
- a) **Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mittelhessen (Schreiben vom 14.03.2014)**

Beschlussvorschlag:

Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, die Bewohner eines Gebiets müssen die Möglichkeit haben, dass in zumutbarer Entfernung öffentlich zugängliche Parkplätze für Besucher, Dienstleistungen etc. zur Verfügung stehen.

Begründung:

Grundsätzlich gilt:

- Für jede Nutzung müssen auf dem Baugrundstück (oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung) die Stellplätze bereitgestellt werden. Alle Investoren der Housing Area müssen für ihr Vorhaben den Stellplatznachweis führen.
- Auf der Straße vor oder in der Nachbarschaft zu den genutzten Grundstücken – oder in der Nachbarschaft dazu – sollen öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher, Lieferverkehr, Notdienste etc. zur Verfügung stehen;
- Sollte gebietsfremder Verkehr diese Parkplätze blockieren, dann wird man über eine Schaffung von Zonen nachdenken müssen, in denen die Parkberechtigung begrenzt wird.
- Nicht möglich aber ist es, in einem innerstädtischen Baugebiet wie der Housing Area eine Beschränkung des Baurechtes aufgrund einer Verkehrsvorbelastung erzwingen zu wollen.

b) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.04.2014

Beschlussvorschlag zu 1.:

Die Begründung wird um Aussagen zur Wasserversorgung und Entwässerung ergänzt.

Beschlussvorschlag zu 2.:

Vertiefende Untersuchungen zum Bodenschutz werden in den Bebauungsplänen, die die Neunutzung der geräumten Housing Area vorbereiten, nicht durchgeführt.

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Planfläche selbst war in der Vergangenheit bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und entsprechendem Parkraum bebaut bzw. versiegelt. Die hier vorliegende Planung folgt dem städtebaulichen Ziel nach § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie sieht die Wiedernutzbarmachung geeigneter innerörtlicher Flächen vor der Neuerschließung von Flächen für eine Wohnbebauung vor. Der Planbereich ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Daraus folgen die Regelungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach u.a. ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Insofern erscheinen die vorgebrachten Anregungen des RP Darmstadt zur ergänzenden und noch weiter vertiefenden Abarbeitung des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ innerhalb dieser Planung als unangemessen.

Anmerkung:

Der Kampfmittelräumdienst wurde bereits beteiligt.

c) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 31.03.2014

Beschlussvorschlag zu 1.:

Die Vermeidungsmaßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag zu 2.:

Die „Gartenbaubetriebe“ werden in die Auflistung entsprechend § 4 (3) Nr. 4 BauNVO aufgenommen.

Beschlussvorschlag zu 3.:

Es wird im Bebauungsplan klargestellt, dass auf jedem Grundstück nur eine Nebenanlage zulässig ist.

Beschlussvorschlag zu 4.:

Die Formulierung wird mit einem Hinweis auf den Bauantrag ergänzt und verweist damit eindeutig auf die Ausführungen der Hessischen Bauordnung zur festgelegten Geländeoberfläche.

Beschlussvorschlag zu 5.:

Der Begriff der „Frontseiten“ wird ersetzt durch „Längsseiten“.

B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“ wird als Satzung beschlossen.
2. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Vorschriften gemäß § 81 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.

3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“ wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

I. Am 23.02.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“ in Friedberg – Kernstadt gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird. Diese Offenlage erfolgte in der Zeit vom 03.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014. Auch die Behörden wurden hierüber informiert und hatten die Gelegenheit, zu der Planung nochmals Stellung zu nehmen.

II. Als Ergebnis dieser Offenlage ist festzustellen:

- Das Polizeipräsidium Mittelhessen hat ein großes Problem mit der Ausweisung der hohen Zahl an Wohnungen im Bereich der Housing Area und möchte keine Verschärfung des Parkdrucks;
- die für den Bodenschutz zuständige Stelle beim Regierungspräsidium Darmstadt fordert weitergehende Untersuchungen in diesem Bereich;
- das Kreisbauamt gibt verschiedene Hinweise zur Formulierung der Festsetzungen.

Die vorliegenden Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage beigefügt, wobei die Beschlussempfehlungen jeweils den Anregungen gegenübergestellt sind.

III. Zur Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mittelhessen ist folgendes zu sagen:

Das Parken von gebietsfremdem Verkehr in Wohngebieten ist kein neues Problem im Friedberger Süden – früher waren es insbesondere die Bahnkunden und die Nutzer der Fachhochschule. Heute kommen die Schulen westlich der Housing Area dazu – und alle haben den großen Parkplatz Housing Area für sich entdeckt. Grundsätzlich aber gilt:

- Für jede Nutzung müssen auf dem Baugrundstück (oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung) die Stellplätze bereitgestellt werden. Entsprechend müssen alle Investoren der Housing Area für ihr Vorhaben den Stellplatznachweis führen.
- Auf der Straße vor oder in der Nachbarschaft zu den genutzten Grundstücken – oder in der Nachbarschaft dazu – sollen öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher, Lieferverkehr, Notdienste etc. zur Verfügung stehen;
- Sollte gebietsfremder Verkehr diese Parkplätze blockieren, dann wird man über eine Schaffung von Zonen nachdenken müssen, in denen die Parkberechtigung begrenzt wird.

Die ersten beiden Punkte – Schaffung von ausreichend Stellplätzen auf den Grundstücken und Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten im Straßenraum für den anliegerbezogenen Bedarf – sind in den verschiedenen Bebauungsplänen, die nun vorliegen, berücksichtigt.

Der letzte Punkt – Parkraumbewirtschaftung – ist nicht Thema der Bebauungspläne. Bevor aber über derart drastische Maßnahmen nachgedacht werden muss, beabsichtigt das Bauamt die mit dem Verkehr befassten Behörden und verschiedenen Institutionen, die im Umfeld des Plangebietes ihren Zielverkehr aufgrund der zu geringen Zahl von Stellplätzen nicht unterbringen können, an einem runden Tisch zusammenzubringen. Die Lösung des Problems könnte z. B. in der Schaffung von Stellplatzanlagen auf dem Gelände der direkt angrenzenden Kaserne liegen!

Nicht möglich aber ist es, in einem innerstädtischen Baugebiet wie der Housing Area eine Beschränkung des Baurechtes aufgrund einer Verkehrsvorbelastung erzwingen zu wollen.

IV. Zur Frage der geforderten weitergehenden Untersuchungen zum Thema Bodenschutz als Forderung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde die beauftragte Landschaftsplanerin um Stellungnahme gebeten:

Bezugnehmend auf die Stellungnahmen des RP Darmstadt vom 15. April 2014 und der Aussage, dass aufgrund der z.T. fehlenden Betrachtung des Bodens (vorbeugender Bodenschutz) im Umweltbericht die Abwägung des Planes hinsichtlich des vorbeugenden

Bodenschutzes mangelhaft ist, ist in diesem Zusammenhang zunächst formal darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben auch nach § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern wäre aus dieser Sicht die vorsorgliche Behandlung des Schutzgutes in der vorgetragenen Betrachtungstiefe eher unbeachtlich bzw. dezidiert auf Ebene der bauordnungsrechtlichen Ebene zu beurteilen.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Planfläche selbst war in der Vergangenheit bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und entsprechendem Parkraum bebaut bzw. versiegelt. Die hier vorliegende Planung folgt dem städtebaulichen Ziel nach § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie sieht die Wiedernutzbarmachung geeigneter innerörtlicher Flächen vor der Neuerschließung von Flächen für eine Wohnbebauung vor. Der Planbereich ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Daraus folgen die Regelungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach u.a. ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Insofern erscheinen die vorgebrachten Anregungen des RP Darmstadt zur ergänzenden und noch weiter vertiefenden Abarbeitung des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ innerhalb dieser Planung als unangemessen (vgl. oben).

Der Wetteraukreis, FSt. Wasser- und Bodenschutz mit Stellungnahme vom 31.03.2014 hat zudem keine Bedenken und Anregungen zu dem geplanten Vorhaben vorgebracht.

Auch die Anmerkung des RP Darmstadt, dass z.B. physikalische Bodenbelastungen nicht berücksichtigt wurden und ggf. Maßnahmen zur Behebung des Schadens durch entstandene Verdichtungen im Rahmen des Abbruches der Gebäude im Umweltbericht bzw. durch die Stadt Friedberg zu prüfen bzw. nachzuholen sind, ist unangemessen. Hier verweisen wir auf bestehende Abbruchgenehmigungen des Wetteraukreises bzw. Verfügungen, in denen entsprechende Auflagen und Schutzmaßnahmen festzulegen sind. Der Gegenstand der Verfügung, also der Abbruch von Gebäuden im Planbereich, ist längst vollzogen. Die Regelungen i.Z.m. mit der Abbruchverfügung, einschließlich einer fachlichen Beurteilung des Vollzugs obliegen der Bauordnungsbehörde.

Als kommunaler Planungsträger sieht die Stadt Friedberg dennoch vor, die Belange des Bodenschutzes in der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter zu berücksichtigen, indem sie in Absprache mit dem Kreis ggf. eine bodenkundliche Baubegleitung anregt. Dies soll vor dem Hintergrund geschehen, bei der zukünftigen Umsetzung des Vorhabens eine weitere bodenschonende Durchführung weitestgehend zu sichern bzw. zu gewährleisten.

- V. Gegenüber dem Entwurf zur Offenlage wurden für den nunmehr vorliegenden Entwurf nur kleine Korrekturen vorgenommen, die sich zum einen nach den obigen Beschlüssen richten, zum anderen aufgrund der letzten Feinabstimmung mit den Bauträgern abgestimmt wurden. Nunmehr kann der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“ (Plan und textliche Festsetzungen) mit den gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden. Der vorliegende Entwurf der Begründung wird ebenfalls beschlossen.

Anlage/n:

- Anlage-1.Stellungnahmen
- Anlage-2a.Bebauungsplan
- Anlage-3a.Begründung
- Anlage-3b.Pflanzliste
- Anlage-4a.Umweltbericht
- Anlage-4b.Bestandskarte
- Anlage-4c.Artenschutz-Gutachten

Dezernent

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat** Kernstadt
hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion**
hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Die **Stadtverordnetenversammlung**
hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -