

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1201

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 10.06.2015
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. 90 "Im Ohrloch - Teil II" in Friedberg -Kernstadt
hier: 1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
2. Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2015**

Beschlussentwurf:

1. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ in Friedberg – Kernstadt und der Begründung wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB werden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.
2. Hier die Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses mit der korrekten Lagebezeichnung:
Für die Fläche südlich des Fahrbahnrandes der „Burgfeldstraße“, westlich des Fahrbahnrandes der „Gießener Straße“, nördlich des Anwesens „Vorstadt zum Garten 52“, nördlich des Anwesens „Weiherstraße 4“, östlich der „Weiherstraße“, östlich der Anwesen „An der alten Gärtnerei 1 bis 3“ wird ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt; dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“.

Sach- und Rechtslage:

- I. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.05.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ in Friedberg – Kernstadt gefasst, verbunden mit dem Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. Diese Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 05.06.2015. Als Ergebnis dieser Beteiligung ist festzuhalten:
 - Mehrere Anlieger aus der Nachbarschaft haben sich zu dieser Planung zu Wort gemeldet und mit Mitarbeitern des Bauamtes erörtert.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB konnte noch nicht durchgeführt werden, weil die für die Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses

vorgesehene Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16. April ausgefallen war. Da für einen Start der Baumaßnahme noch in diesem Jahr unbedingt der Offenlagebeschluss im Juli erfolgen muss, blieb lediglich Zeit für eine Bürgerbeteiligung. Die Behörden werden nunmehr beteiligt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage. Es ist aber festzuhalten: Die wichtige – weil mit dem Eingriff in den Retentionsraum verbundene - Renaturierungsmaßnahme ist mit den zuständigen Behörden bereits abgestimmt.

- III. Die Anwohner der Straßen Vorstadt zum Garten und An der alten Gärtnerei, die sich zu diesem Bebauungsplanverfahren geäußert haben, haben folgende kritische Anmerkungen gemacht:
- Von einem Bürger wurde bemängelt, dass die Architektur und die Größe des Bauwerks nicht in die Umgebung passen.
 - Ein Bürger bemängelte, dass der direkt westlich vom freigelegten Seebach geplante Baukörper zu dicht an der Straße steht.
 - Es wurden mehrere Hinweise auf unpräzise oder missverständliche Formulierungen in der Erläuterung hingewiesen.
 - Es wurde auf einen Fehler in der Beschreibung des Geltungsbereichs im Aufstellungsbeschluss hingewiesen.

Weiterhin wurden von einem Bürger Äußerungen gemacht, die sich nicht auf Festsetzungen oder Zielsetzungen des Bebauungsplanes richten:

- Durch Zuzug von Flüchtlingen und sozial Schwachen wird Wohnwertverlust und Kriminalitätszunahme vermutet.
- Durch die Baumaßnahmen werden Straßenschäden verursacht, für die die Anlieger dann wegen der Straßenbeitragssatzung zahlen müssen.
- Die Renaturierungsmaßnahme führe zu Geruchsbelästigung und Mückenplage.

Zu den erstgenannten Äußerungen im Einzelnen:

- Da man über Architektur – insbesondere die moderne – trefflich streiten kann, überrascht es eher, dass hier so wenig Gegenreaktion kam.
- Dem Vorschlag entsprechend wurde dieses Gebäude etwas weiter von der Straße abgerückt und eine Heckenpflanzung festgesetzt.
- Die nun vorliegende Begründung hat hoffentlich die Unklarheiten aus der Erläuterung beseitigt.
- Der Geltungsbereich des BP liegt selbstverständlich nicht östlich der Anwesen **„Vorstadt zum Garten“ 1 und 2** – korrekt muss es lauten: **„An der alten Gärtnerei“ 1 und 2!** Der Aufstellungsbeschluss soll deshalb neu beschlossen werden.

- IV. Der endgültig mit dem Büro Möller abgestimmte Entwurf für die Neubebauung entspricht weitgehend dem bereits der Bürgerbeteiligung zugrundeliegenden Entwurf. Auf dieser Basis erfolgten nun die Festsetzungen im Offenlageentwurf.

Mit den verschiedenen Varianten, die das Büro Beuerlein/Baumgartner für die Renaturierungsmaßnahme erarbeitet hatte, wurde ein Abstimmungsgespräch mit den zuständigen Behörden geführt. Mit dem abgestimmten Entwurf wurde daraufhin ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht (siehe Anlage 3 der Vorlage), die Genehmigung soll spätestens Anfang Juli vorliegen.

Auf Grundlage der abgestimmten Konzepte (Bebauung und Renaturierung) konnten daraufhin die zukünftigen Grundstückszuschnitte festgelegt und die Vermessung beauftragt werden. Dies war die Voraussetzung für den vorliegenden Rechtsplanentwurf.

- V. Nachdem nunmehr der Bebauungsplanentwurf vorliegt, kann die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Zu diesem Vorentwurf mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1 der Vorlage) gehören noch die Begründung (siehe Anlagen 2a und 2b der Vorlage) mit dem integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der Wasserrechtliche Antrag (siehe Anlage 3 der Vorlage).

Anlage/n:

- Anlage-1.Bebauungsplan
- Anlage-2a.Begründung
- Anlage-2b.Pflanzliste
- Anlage-3.Wasserrechtlicher Antrag

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 -	