

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1210

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 17.06.2015
60/1-Hc

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. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen,, in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung hier:

- 1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen " in Friedberg – Kernstadt**
- 2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen" in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplanes Nr. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen“ in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung“. Der Geltungsbereich der Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).
2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen“, 1.Änderung einschließlich der Begründung (Anlage 2 und 3 der Vorlage) wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

Sach- und Rechtslage:

I. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ als Grundlage für die Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung rechtskräftig. In der Folgezeit wurde diese Einrichtung aber an einem anderen Standort an der Kreisstraße nach Bad Nauheim nach Durchführung eines weiteren Bebauungsplanverfahrens errichtet.

Im Jahre 2013 war beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 eine größere, 6-gruppige Kindertagesstätte zu bauen. Diese Absicht wurde mittlerweile dahingehend geändert, dass nun auch Wohnungsbau ermöglicht werden soll und die Fläche für die mögliche Errichtung einer Kita

reduziert wird – die Wohnbebauung wird auf einem Grundstück von ca. 1.500 m² entstehen, für die Kita verbleibt eine Grundstücksfläche von ca. 3.000 -3.500 m².

II. Inhalt der Planung

Die bisherige Fassung des Bebauungsplans sah drei Baukörper vor:

- Das Gebäude der Jugendfreizeiteinrichtung mit zwei Vollgeschossen;
- Ein kleinerer Baukörper für Lagerzwecke;
- Der bestehende Hort mit Erweiterungsmöglichkeiten (eingeschossig);
- Die entsprechenden Grundflächen summierten sich auf 1400 m².

Nunmehr sieht die Planung vor, dass auf der für die ehemals für die Jugendfreizeiteinrichtung vorgesehene Fläche ein Wohngebäude errichtet werden soll. Dieses soll senkrecht zur Straße ausgerichtet werden, damit der Charakter der offenen Bauweise der Umgebung gewahrt wird und der Durchblick von der Straße auf das historisch bedeutsame Eisenbahnviadukt möglich bleibt.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird lediglich Baurecht für einen Baukörper geschaffen, für die Restfläche und die Kinderhortfläche werden die Festlegungen in einem 2. Änderungsverfahren getroffen. Es ist vorgesehen, dass nach Endausbau das schon festgesetzte Maß der Nutzung nicht überschritten wird. Auch die Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen und befestigte Flächen bleibt begrenzt wie im ursprünglichen Bebauungsplan und überschreitet das dortige zulässige Maß nicht. Nur bezüglich der Geschoszahl gibt es jetzt eine Änderung: Es werden 3 Vollgeschosse ermöglicht.

Aufgrund der neuen Zielsetzung entfällt auch die für die Jugendfreizeiteinrichtung vorgesehene Grünfläche, diese wird nunmehr der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) zugeordnet.

Weitere Änderungen sind in den östlich an die Wohnbaufläche und den Kinderhort anschließenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen:

- Der Ballspielfeldplatz entfällt, der westliche Teil der Ballspielfläche wird der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage Kinderhort zugeordnet.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Gehölzfläche sowie der östliche Teil der Ballspielfläche werden den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zugeordnet und als Sukzessionsfläche ausgewiesen.
- Eine zusätzliche Linde innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird als zu erhaltend festgesetzt.
- Die anzupflanzende Gehölzfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan die öffentliche Grünfläche – Parkanlage von der Grünfläche der Jugendfreizeiteinrichtung trennt, entfällt, da beide Flächen zu einer Parkanlage zusammengelegt werden.
- Die Zahl der zu pflanzenden, straßenbegleitenden Bäume wird von acht auf 10 erhöht.
- Durch die Veränderung der Stellplatzfläche und die Festlegung der dazugehörigen Ein- und Ausfahrt ergeben sich im Bereich des straßenbegleitenden Pflanzstreifens kleinere Anpassungen, die zu einer Erhöhung des Pflanzflächenanteils führen.

Durch die neue Planung entfällt die Jugendfreizeiteinrichtung als Lärmquelle, es bleibt aber die Lärmbelastung insbesondere durch die Eisenbahn. Gegenüber der damaligen Planung wird nunmehr Wohnbebauung zugelassen, für diese sind niedrigere Grenzwerte einzuhalten. Deshalb wurde der Gutachter – der TÜV Hessen, Frankfurt - um eine ergänzende Aussage zur Lärmproblematik und um einen Festsetzungsvorschlag für die passiven Schallschutzmaßnahmen der neuen Wohnbebauung gebeten. Der vorgelegte Festsetzungsvorschlag wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

III. Verfahren

Da die geplante Wohnbebauung bezüglich Art und Maß der Nutzung verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 nicht einhält, ist der Bebauungsplan zu ändern. Im Jahre 2013 war das Änderungsverfahren für die damals vorgesehene Kindertagesstätte bereits bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt worden, die Bekanntmachung des Bebauungsplans dann aber nicht mehr erfolgt. Deshalb wird die jetzige Änderung des Bebauungsplans erneut als 1. Änderung durchgeführt.

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzung des § 13a (1) S.2 BauGB erfüllt ist, kann das Planverfahren auf der

Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Darüber hinaus kann festgestellt werden:

1. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

Zu den Umweltaussagen im beschleunigten Verfahren führt § 13a (2) Nr.1 BauGB aus: Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 (3) S.1 BauGB, d.h. es wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung kann nun die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB.

Anlage/n:

Anlage 1-Geltungsbereich
Anlage 2-Planentwurf m. textl. Festsetzungen
Anlage 3-Begründung

Dezernent

Amtsleiter/in

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