

1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 “SÜDLICH DER KÖNIGSBERGER STRAÙE“ IN FRIEDBERG - KERNSTADT)

BEGRÜNDUNG

STAND: APRIL 2017, OFFENLAGE

INHALTSVERZEICHNIS:

- I. VORBEMERKUNGEN
 - 1. SEIT DEM 09.11.2002 RECHTSWIRKSAMER BEBAUUNGSPLAN
 - 2. ANLASS UND ZIEL DER VORLIEGENDEN PLANUNG
 - 3. NOTWENDIGKEIT DES VERFAHRENS
 - 4. REGFNP
 - 5. ANMERKUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN AN PLAN UND BEGRÜNDUNG
 - 6. UMWELTAUSSAGEN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

- II. BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN
 - 1. ÄNDERUNG DER BAULICHEN KONZEPTION
 - 2. RUHENDER VERKEHR

- III. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN
 - 1. BESTANDSSCHUTZ
 - 2. KAMPFMITTEL

- IV. LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

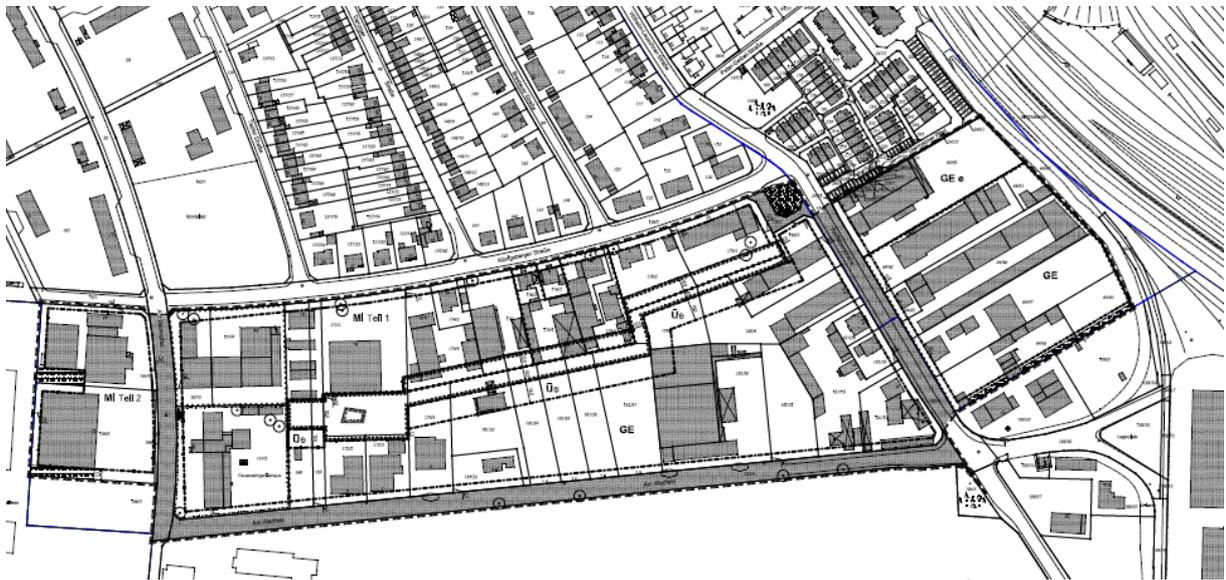
I. VORBEMERKUNGEN

1. Seit dem 09.11.2002 rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“

Im Jahr **2002** wurde der Bebauungsplan Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“ rechtskräftig. Anlass der damaligen Planung waren Ansiedlungswünsche und angestrebte Nutzungsänderungen von verschiedenen Gewerbebetrieben für den Bereich „Am Wartfeld“ und der „Raiffeisenstraße“. Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern, wurde der Bebauungsplan aufgestellt. Im Besonderen sollte:

- eine Regelung künftiger Nutzungen in den verschiedenen Teilbereichen
- und eine Regelung der Übergangsbereiche zwischen dem bestehenden, nördlich angrenzenden WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) und dem MI-Gebiet (Mischgebiet) einerseits und dem GE-Gebiet (Gewerbegebiet) andererseits

getroffen werden.



Verkleinerung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“, 2002

2. Anlass und Ziel der vorliegenden Planung

Anlass:

In den letzten Jahren hat sich innerhalb der zur Änderung vorgesehenen Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Königsberger Straße“ hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung eine Änderung vollzogen. Die bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche stellt sich faktisch bereits als Mischgebiet dar und es sind keine Veränderungen konkret absehbar, welche die eingetretene Entwicklung rückgängig machen könnten.

Die Beibehaltung der formalen Festsetzung als GE (Gewerbliche Baufläche) widerspricht auch den Wünschen des größten Teils der Eigentümer, die sich bereits seit Jahren für die Änderung des Bebauungsplanes einsetzen.

Außerdem hat sich im Rahmen der Planungen zur Konversion der südlich angrenzenden Fläche der ehemaligen Kasernenfläche „Ray Barracks“ die Zielvorstellung, südlich der Straße „Am Wartfeld“ innerhalb der ehemaligen Kaserne Wohnbauflächen zu entwickeln, ergeben.

Aktuelle Nutzung

Für die Grundstücke „Am Wartfeld“, die sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“ befinden, sind folgende Nutzungen baurechtlich genehmigt bzw. gem. Gewerbeanmeldung vorhanden:

Adresse	Gewerbliche Nutzung	Wohnnutzung	Genehmigungsdatum
Am Wartfeld 1 b	Kraftdroschkenverkehr	1 WE	2009
Am Wartfeld 1c	Büro u. Verwaltungsgebäude	1 WE	2006
Am Wartfeld 1d	Gehört zu 1 b, Krankenfahrten	keine	2003
Am Wartfeld 3	Nur Whs, ehemals Betriebswhg. Von „Am Wartfeld 1	1 WE	Nicht mehr vorhanden
Am Wartfeld 3a	Wohn- u. Bürogebäude	1 WE	2007/1999
Am Wartfeld 5	Lager; Büro	1 WE	
Am Wartfeld 7	IT-Betrieb, Lager	1 WE	2012/1998
Am Wartfeld 9	Innenausbau, Beratung u. Planung, Handel, Metallverarbeitung	1 WE	
Königsberger Str. 16, Teilfläche	Moschee, nur der südliche Grundstücksbereich innerhalb dieses Geltungsbereiches	nein	

Anmerkung: nur die südliche Teilfläche des Grundstückes Königsberger Str. 18 (Moschee) ragt in den Geltungsbereich dieses vorliegenden Änderungsentwurfes

Ziele:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen:

- die Festsetzung GE (Gewerbegebiet) entsprechend der tatsächlichen Nutzung in die Festsetzung Mi (Mischgebiet) geändert werden
- Durch die Änderung dieser Fläche von GE in MI sollen darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, künftig im Bereich der südlich direkt an die Straße „Am Wartfeld“ angrenzenden Fläche der ehemaligen Kaserne „Ray Barracks“ eine Wohnbebauung zu verwirklichen.

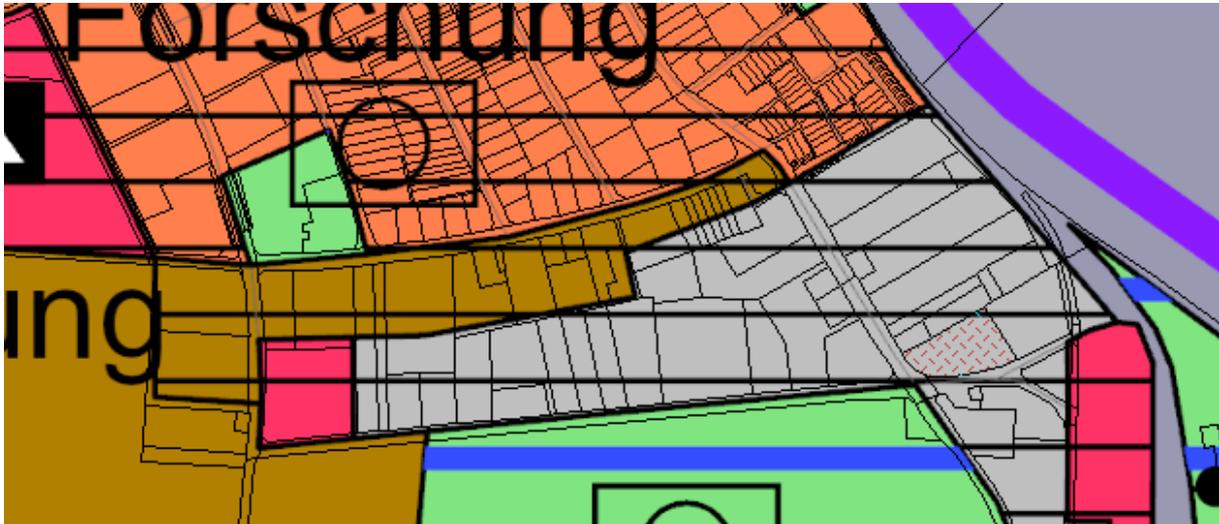
3. Notwendigkeit des Verfahrens

Um die vorgenannten Ziele verwirklichen zu können ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“ unter folgenden Voraussetzungen erforderlich:

- Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzung des § 13a (1) BauGB erfüllt ist, kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Darüber hinaus kann festgestellt werden:
- 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

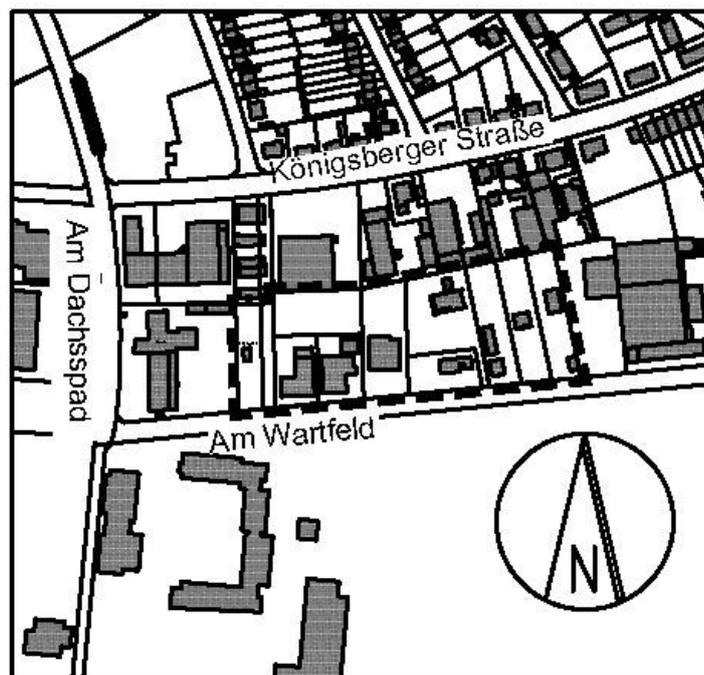
- begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

4. RegFNP



Im RegFNP ist die hier zur Änderung anstehende Fläche nördlich der Straße „Am Wartfeld“, abweichend von der vorgesehenen Planung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gem. §13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Anmerkungen zu den Änderungen an Plan und Begründung



Geltungsbereich der Änderung

Es werden verschiedene notwendige Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen; bei den textlichen Festsetzungen in Form von Einfügungen (grün markiert). Der zeichnerische Planteil wird als neues Mischgebiet MI Teil 3 zeichnerisch dargestellt. Diese Darstellung wird lediglich im Aufstellungsverfahren verwandt - nach Satzungsbeschluss wird der Änderungsbereich in den rechtswirksamen Bebauungsplan aufgenommen und als „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Südlich der Königsberger Straße“ kenntlich gemacht.

Diese vorliegende Begründung geht auch nur auf die Änderung gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes ein. Nach Rechtskraft des geänderten Bebauungsplans wird diese Begründung der ursprünglichen Fassung der Begründung vorangestellt.

6. Umweltaussagen im beschleunigten Verfahren

Zu den Umweltaussagen im beschleunigten Verfahren führt § 13a (2) Nr.1 BauGB aus: Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens 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.

II. Beschreibung der Planänderungen

1. Änderung der baulichen Konzeption

Bebauungsplan 2002

Die Fassung des rechtswirksamen Bebauungsplans **2002** hat ursprünglich für den östlich an die Feuerwehr und nördlich an die Straße „Am Wartfeld“ angrenzenden Bereich, in einer Tiefe von ca. 75 m, ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Um Konfliktsituationen zwischen genehmigten Nutzungen (z.B. Wohnnutzung an der „Königsberger Straße“ und der gewerblicher Nutzung an der Straße „Am Wartfeld“) zu lösen, wurden damals die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken jeweils in einem Abstand von durchschnittlich 10 m von der Nutzungsartengrenze angeordnet, um künftig einen räumlichen Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten und darüber hinaus eine Durchgrünung des Gesamtgebietes sicherzustellen. Weiterhin wurde im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes „Am Wartfeld“ auf einer Breite von 15 m innerhalb der überbaubaren Fläche eine „überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung“ (Üe) festgesetzt, sodass dort Stellplätze für LKW, Baufahrzeuge und Maschinen, Lager- und Abstellflächen und Lagerplätze unzulässig sind. Auf diese Weise sollte durch die Errichtung hochbaulicher Anlagen in der Grundstückstiefe eine Schutzfunktion bezüglich möglicher Staub- und Lärmemissionen geschaffen werden.



Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“
(s. Anlage)

Vorgesehene Änderungen

Nunmehr sieht die vorliegende Planung folgende Änderung vor:

Art der Nutzung:

- Die Festsetzung von bisher Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO wird geändert in
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im neuen MI Teil 3 sollen entsprechend den Festsetzungen für das bestehende, nördlich angrenzende MI Teil 1, vorgenommen werden. D.h. dass auch hier eine 3-geschossige Bebauung zulässig ist. Die Außenwandhöhe (AH) ist auf 10 m, die Firsthöhe (FH) auf 14 m festgesetzt. Diese Festsetzung der Höhen entspricht einer 3-geschossigen Bebauung. (Mit dieser, dem nördlich angrenzenden MI angepassten Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen, wird die bisher zulässige Gebäudehöhe des vorherigen Gewerbegebietes in der FH um 1 m und in der AH um 2 m reduziert.

Die Flächenmäßige Unterteilung der eingeschränkten überbaubaren Fläche wird nicht mehr vorgenommen, ansonsten soll die Dimensionierung der überbaubaren Fläche nicht verändert werden. Die Lage der Baugrenzen ist deckungsgleich zum ursprünglichen Bebauungsplan.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan für das GE festgesetzte **GRZ wird von alt: 0,8 auf neu: 0,6** reduziert. Dieses entspricht ebenfalls der Festsetzung im Bereich des bestehenden MI Teil 1 und auch den in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete.

Flächenbilanz

Gesamtfläche der 1. Änderung	16.500 m²	GRZ	Max. überbaubare Fläche
Fläche MI Teil 3	16.500 m²	0;6	9.900 m²
			Gesamtüberbaubare Fläche: 9.900 m²

2. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind, genau wie bereits vorher im rechtswirksamen Bebauungsplan, nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan ist auf der südlichen Grundstücksfläche des Gebäudes Königsberger Straße 16, die teilweise in dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung hineinragt, eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Dieses dient der nachträglichen, planungsrechtlichen Regelung der an dieser Stelle bereits entstandenen, funktional dem Grundstück Königsberger Straße 16 (Moschee) zugehörigen Stellplätze.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

1. Bestandsschutz

Für bislang genehmigte, ausgeübte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Ob bei Änderung des Bebauungsplanes Entschädigungsansprüche ausgelöst werden, ergibt sich aus dem sog. Planungsschadensrecht, welches in den §§ 39 ff BauGB geregelt ist. So kann sich ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB dann ergeben, wenn der Eigentümer im Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Aufwendungen getroffen hat. Vorliegend wäre aber am ehesten an eine Entschädigung „bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“ gemäß § 42 BauGB zu denken. Da seit Beschluss des Bebauungsplanes (2002) aber nunmehr mehr als sieben Jahre vergangen sind, kann ein Eigentümer nur dann eine Entschädigung aufgrund der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung verlangen, wenn ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt (§ 42 Abs. 3 BauGB). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Hier wäre z.B. daran zu denken, dass infolge der Änderung der Baugebietsart von Gewerbegebiet zu Mischgebiet zusätzliche Immissionsschutzfestsetzungen erforderlich werden, die die Fortführung des Betriebs erheblich erschweren oder unmöglich machen.

Der Bestandsaufnahme entsprechend wird davon ausgegangen, dass die Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch in einem Mischgebiet zulässig sind, was zur Folge hat, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes auch kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung einhergehen wird.

2. Kampfmittel

Gemäß Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben, dass sich die Fläche des Geltungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Allerdings ist in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Diese Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) ist vom Antragsteller/in, Interessenten/in oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/in, Investor/in) zu veranlassen und zu tragen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes enthalten.