

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0348

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 09.05.2017  
60/1-Ks/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### Titel

**Bebauungsplan Nr. 19 "Südlich der Königsberger Straße", in Friedberg - Kernstadt, 1. Änderung**  
**hier: 1. Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

### Beschlussentwurf:

1. Der im Beschluss vom 13.10.2016 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“, 1. Änderung, beschlossene Geltungsbereich wird um die Grundstücke „Königsberger Straße 20“ und „Am Dachspfad 24“ reduziert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“, 1. Änderung, ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Stadtverordnetenbeschlusses.
2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“, 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

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.

## II. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass für die Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB) abgesehen. Bei der Beteiligung nach Abs. Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die auf der Grundlage des Beschlusses vom 13.10.2016 durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Punkte:

- A) Ein Anwohner** lehnt die Änderung des Gebietscharakters von Gewerbegebiet zu Mischgebiet ab, weil er im Vertrauen auf die bestehende Festsetzung eines Gewerbegebietes sein gewerblich genutztes Grundstück erworben hat. Eine Abstimmung mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund speziell zu diesem Fall hat ergeben, dass diese Bedenken aus folgenden Gründen abgewogen werden können:

Die Stadt Friedberg kann aufgrund ihrer im Baugesetzbuch verankerten Planungshoheit über eine Änderung des Gebietscharakters entscheiden.

In der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die privaten und öffentlichen Belange die für oder gegen die Änderung des Gebietscharakters sprechen untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Danach sprechen aus unserer städtischen Sicht überwiegende öffentliche Gründe für eine Änderung des Gebietscharakters:

- Das betreffende Gebiet ist bereits mit mehreren Wohngebäuden bebaut, sodass der Gebietscharakter hier faktisch einem Mischgebiet entspricht; die Planung wird somit der Realität/dem aktuellen Bestand angepasst.
- Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Wohnraum soll im Plangebiet die Möglichkeit für die Errichtung weiterer Wohngebäude geschaffen werden.
- Die Stadt Friedberg plant im angrenzenden ehemaligen Kasernengelände die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, die erst nach Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der erforderlichen Gebietsabstufung realisierbar wäre.
- Im Übrigen **muss die ausgeübte Nutzung des Widerspruchsführers bereits jetzt mischgebietsverträglich sein**. Entsprechend der erteilten Baugenehmigung vom 18.02.1993 (Neubau Werkstattgebäude) dürfen gemäß Auflage die zulässigen Immissionsrichtwerte für MI nicht überschritten werden (aufgrund der damals bereits vorhandenen Wohnnutzung auf dem Nachbargrundstück).

## B) Geltungsbereich

Aufgrund der Überlegungen den Feuerwehrstandort in das Kasernengelände zu verlegen (Neuerrichtung statt Umbau/Erweiterung) steht eine Erweiterung am jetzigen Standort, wie bisher geplant, zur Disposition. Zudem ist derzeit unklar, ob die geplante Erweiterungsfläche (MEG) tatsächlich zur Verfügung stehen wird.

Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich um die Flächen der städtischen Feuerwehr und des Grundstücks Königsberger Straße 20 reduziert. Das Bebauungsplanverfahren wird mit dem so reduzierten Geltungsbereich weitergeführt.

### III Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“ in Friedberg, Kernstadt mit Begründung und dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag kann nun die Öffentlichkeits-beteiligung 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, Lageplan mit Geltungsbereich
- Anlage 2, Planentwurf m. textl. Festsetzungen
- Anlage 3, Begründung
- Anlage 4a, (LP) Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Anlage 4b, (LP) Bestandsplan
- Anlage 4c, (LP) Grünkonzept
- Anlage 4d, (LP) Bilanz
- Anlage 5, Rechtswirksamer Bebauungsplan

Dezernent

Amtsleiter/in

Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ortsbeirat</b> Kernstadt hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Die <b>Stadtverordnetenversammlung</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	