

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0374

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 23.05.2017
60/1-Bf/mö

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

Titel

Bebauungsplan Nr. 12, Teil IV "Kaiserstraße/Ludwigstraße" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.10.2016

Beschlussentwurf:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, Teil IV "Kaiserstraße/ Ludwigstraße" einschließlich der Begründung 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. Bisheriges Verfahren

Am 13.10.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12, Teil IV in einem Teilbereich im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB weiter zu führen.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

In der Zeit vom 07.11. bis einschließlich 18.11.2016 wurde mit einem Bebauungskonzept für die beiden Teilbereiche (ehem. „Maschinenfabrik Reuß“/ ehem. „Gelände Breitenfelder“) eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern **keine** Bedenken zur Planung geäußert.

Seitens der Behörden wurde die Planung grundsätzlich begrüßt. Es gab mehrere Hinweise für die weitere Planung insbesondere zu den Themen Altlasten, Bodenschutz, Artenschutz, Denkmalschutz, die im vorliegenden Entwurf weitgehend berücksichtigt wurden:

1. Altlasten/ Bodenverunreinigungen (siehe Begründung, Pkt. 2.5):

Aufgrund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen wurde das Grundstück der ehemaligen „Maschinenfabrik Reuß“ als Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für die geplante Wohnnutzung ist eine Sanierung des Grundstücks erforderlich. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Maßnahmen zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenverunreinigungen festgelegt.

2. Wasserwirtschaftliches Konzept (siehe Begründung, Pkt. 5.4):
Die Forderung nach einer getrennten Ableitung des Niederschlagswassers kann aufgrund des hier vorhandenen Mischsystems nicht erfüllt werden.
Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zu Rückhaltung und Verwendung des Niederschlagswassers festgesetzt.
3. Naturschutz und Landschaftspflege/ Artenschutz (siehe Begründung, Pkt. 3, Pkt.8):
Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zur Planung wurde vom Büro Sommerlad, Haase, Kuhli; Gießen erarbeitet. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte durch das Büro für faunistische Fachfragen, Linden.
4. Denkmalschutz (siehe Begründung, Pkt 5.1):
Zur Neubebauung auf dem **Grundstück Kaiserstraße 114** erfolgte mit einem Modell im Maßstab 1:500 ein Abstimmungstermin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises.
Dabei wurden die städtebauliche Idee der Planung, die entstehenden Platzsituationen und die geplante Höhenentwicklung der Bebauung grundsätzlich befürwortet.
Für die Neubebauung auf dem **Grundstück Kaiserstraße 120** wird im Bebauungsplan eine Trauf- und Firshöhe festgelegt, die das angrenzenden Einzelkulturdenkmal nicht überschreitet.
5. Archäologische Denkmalpflege:
Der Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
6. Verkehrskonzept (siehe Begründung, Pkt. 5.3):
Die Erschließung des **Grundstücks Kaiserstraße 114** wurde von den Investoren unter folgenden Vorgaben geplant:
 - keine Zufahrt zum Grundstück über die Kaiserstraße – nur Fußwegeverbindung
 - Zu- und Abfahrt über die Haagstraße
 - Feuerwehruzufahrt über die LudwigstraßeFür die geplante Bebauung auf dem **Grundstück Kaiserstraße 120** erfolgt wie bisher die Zu- und Abfahrt über die Kaiserstraße.

II. Offenlage

Das Amt für Stadtentwicklung; Liegenschaften und Rechtswesen hat einen Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erarbeitet. Damit 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:

- 1) BP-Entwurf mit Festsetzungen
- 2) Begründung
- 3) Bestandsaufnahme Freiflächen
- 4) Planung Freiflächen
- 5) Pflanzliste Bebauungspläne - Agenda

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 für Stadtentwicklung**
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 -