

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0972

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 15.01.2019
60/1-Am

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

Titel

Bebauungsplan Nr. 95 "Nachverdichtung - Am Kindergarten 4-10" in Friedberg – Kernstadt
hier: 1. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10,, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**
2. **Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**

Beschlussentwurf:

1. Für die Fläche zwischen der Straße „Am Kindergarten“ und der „Fauerbacher Straße“ bestehend aus den Anwesen „Am Kindergarten 10“ und „Fauerbacher Straße 86“ 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 Grundstücke Flur 9, Flurstücke 113/1, 108/2, 108/3 sind Bestandteil des Geltungsbereichs Teil 1. Das Grundstück Flur 9, Flurstück 105/1 ist Bestandteil des Geltungsbereichs Teil 2. Die Grenze der beiden Geltungsbereiche ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt; dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“ in Friedberg – Kernstadt.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt.
3. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf (Anlage 2) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

I. Vorbemerkung

Derzeit liegen große Teile des Plangebiets brach; die frühere Nutzung wurde bereits vor Jahrzehnten aufgegeben und die Gebäude in großen Teilen zurückgebaut. Auf der Fläche des Geltungsbereichs 1 befinden sich als bauliche Anlagen lediglich ein Einfamilienhaus, mehrere Nebengebäude und eine ca. 600 m² große versiegelte Fläche. In Geltungsbereich 2 befinden sich kleinere Gebäude, die als Wohnungen und Nebengebäude genehmigt sind; im Übrigen wird die Fläche als Garten genutzt.

Die bisherige Eigentümerin der Grundstücke des Geltungsbereichs 1 hat diese im Dezember 2018 veräußert, weswegen nun die Möglichkeit besteht das Gelände nachzuverdichten und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. In diesem Zuge soll mit Geltungsbereich 2 den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eröffnet werden den gefangenen hinteren Teil des Grundstücks „Fauerbacher Straße 86“ ebenfalls nachzuverdichten.

Geltungsbereich 1 umfasst eine Größe von 3.686 m²; Geltungsbereich 2 hat eine Fläche von 988 m². Im Gesamten sollen 4.674 m² überplant werden.

II. Planungsrecht

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist das Plangebiet an der Straße „Am Kindergarten“ als Wohnbau- und im Übrigen als gemischte Baufläche dargestellt. Das einzuleitende Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden, da das Ziel der Planung der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche sowie der Nachverdichtung dient. In diesem Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Darüber hinaus kann zur Beschleunigung des Verfahrens auf einzelne Verfahrensschritte zur Beteiligung verzichtet werden.

Da es sich hier aber um eine Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Bereichs der Kernstadt handelt, sollen die Verfahrensschritte wie im Normalverfahren komplett durchgeführt und dadurch eine umfangreiche Beteiligung der Nachbarschaft gewährleistet werden. Mit dem vorliegenden Städtebaulichen Konzept kann nun die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden eingeleitet werden.

III. Planung

Geltungsbereich 1

Der Investor hat die Grundstücke des Geltungsbereichs 1 im Dezember 2018 erworben. Dieser Investor hat ein Konzept vorgelegt, das nunmehr im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB den Bürgern und nach § 4 (1) den Behörden vorgestellt werden soll (siehe Anlage 2 der Vorlage).

Die vorgesehene Bebauung gliedert sich wie folgt:

- Insgesamt sieht die Planung vier neue Reihenhausgruppen vor. Die Stellplätze werden in Form von Garagen und offenen Stellplätzen geschaffen. Hinzu kommen drei Stellplätze die dem Gelände „Fauerbacher Straße 90a“ zugeordnet werden.
- Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Kindergarten“, wobei die Planung eine private Straße vorsieht, welche die beiden hinteren Reihenhausgruppen erschließt.
- Es sind insgesamt 15 Reihenhäuser in der Größe von je 120 m² bzw. 145 m² geplant. Beide Reihenhaustypen sollen jeweils zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich dabei an der bereits vorhandenen Bebauung.
- Ziel ist es einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht, insbesondere jungen Familien, die Wohnungseigentumsbildung zu ermöglichen.

Anmerkung:

Zu dem städtebaulichen Konzept liegt ein kurzer Erläuterungsbericht des Investors vor (siehe Anlage 3 der Vorlage), aus dem weitere Informationen entnommen werden können.

Geltungsbereich 2

Geltungsbereich 2 ist in Privatbesitz. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den angrenzenden Geltungsbereich 1 kann das Nachverdichtungspotential im hinteren Bereich des Grundstücks „Fauerbacher Straße 86“ genutzt werden. Da in diesem Bereich Abstimmungen mit den Eigentümern erforderlich sind und derzeit erfolgen, wird das Aufstellungsverfahren mit zwei Geltungsbereichen durchgeführt.

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Bebauungskonzept
- Anlage 3: Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4: Grundrisse und Ansichten

Dezernent/in

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 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 -	