

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1095

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 09.05.2019
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. 3 "Südlich der Riedstraße,, in Friedberg – Kernstadt
hier: 1. Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Südlich der Riedstraße" in
Friedberg – Kernstadt (Aufstellungsbeschluss)
2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
(1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Südlich der Riedstraße“ in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 3 „Südlich der Riedstraße“ in Friedberg – Kernstadt, 2. Änderung“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).

2. Mit den vorliegenden Vorentwürfen für eine Wohnbebauung einschließlich Vorentwurf der Begründung (Anlage 2 bis 4 der Vorlage) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

I. **Anlass und Ziel der Planung**

In Friedberg sowie im gesamten Wetteraukreis und im Ballungsraum Rhein/Main besteht ein erheblicher Zuzugsdruck. Dieses hat auch zur Folge, dass verstärkt Wohnbaupotentiale und Baulücken im Stadtgebiet in den Fokus von Architekten und Grundstücksentwicklern rücken. Das Grundstück in der Mörler Straße stellt hier aufgrund seiner innenstadtnahen Lage und seiner guten Anbindung ein solches Wohnbaupotential für Friedberg dar, das sich entsprechend der bundesrechtlichen Zielsetzungen für eine Innenentwicklung anbietet. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich seit geraumer Zeit in der Zwangsversteigerung.

Mögliche Investoren haben bereits Bebauungsvorschläge für eine Wohnbebauung bei der Stadt Friedberg vorgestellt. Eine Wohnbebauung in diesem Bereich wird seitens der Stadt Friedberg ausdrücklich begrüßt.

Der gültige Bebauungsplan setzt im Planbereich keine überbaubaren Grundstücksflächen fest und hat hier nur die Qualität eines **einfachen Bebauungsplans**.

Gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB) richtet sich hier die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. Die zulässige Bautiefe nach § 34 BauGB lässt hier nur eine untergeordnete Bebauung des Grundstücks zu. Um hier eine bessere Grundstücksausnutzung realisieren zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die potentiellen Investoren benötigen für die weitere Planungs- und Finanzierungssicherheit des Projektes konkrete planungsrechtliche Aussagen.

Um dieses Verfahren zu beschleunigen, soll mit den vorgelegten Konzepten das Änderungsverfahren des Bebauungsplans eingeleitet werden, um zunächst die Rahmenbedingungen und den notwendigen Untersuchungsumfang für die Änderung zu klären.

Die konkrete Planänderung wird dann mit dem Investor weiter geführt, der Eigentümer des Grundstücks nach Zwangsversteigerung wird.

II. **Verfahren**

Da es sich hier um die Änderung eines Bebauungsplans für einen innerstädtischen Bereich handelt und die gemäß BauGB vorgegebene maximale Grundfläche für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens durch die Planung nicht überschritten wird, kann hier die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine obligatorische Umweltprüfung verzichtet werden, wenn

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

Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, ist im Verfahren dennoch eine Überprüfung der Umwelt- und Artenschutzrechtlichen Belange – wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren auch – erforderlich. Verzichtet wird aber auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung.

III. **Städtebauliche Planung**

Der Stadt liegen derzeit **zwei Konzepte** von Investoren für eine mögliche Bebauung des Plangebietes vor. Beide Varianten sehen eine Wohnbebauung auf den Grundstücken vor. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die geplante Baudichte und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück.

Variante 1:

Die Variante 1 sieht eine Wohnbebauung in Hausgruppen mit 4 bzw. 3 Reihenhäusern vor. Insgesamt sind 13 Reihenhäuser geplant. Die Gebäude sind 2-geschossig mit einem Satteldach vorgesehen. Die Wohnhäuser sind ohne Keller geplant.

Die **Erschließung** der Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße von der Mörlar Straße aus. Die Zugänge zu den Wohnhäusern erfolgen über Fußwege.

Die **Stellplätze** (jeweils zwei pro Wohngebäude) sind oberirdisch auf dem Grundstück vorgesehen. Vorgesehen ist eine dezentrale Wärmeversorgung der Grundstücke über eine eigene Heizzentrale mit Pelletheizung.

Die Bebauung der Variante 1 wird sich aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen, der geplanten Dachform und Dachneigung unauffällig und harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen.

Variante 2:

Die Variante 2 sieht eine dichtere Bebauung der Grundstücke vor. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die Wohngebäude sind 3-geschossig (3 Vollgeschosse) geplant, im Übergang zur Seewiese und zur angrenzenden denkmalgeschützten St. Georgskapelle ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Insgesamt können bis zu 40 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Die Hangkante zum Steinern Kreuzweg soll in die Planung einbezogen werden, sodass im Bereich des Steinern Kreuzweges zum Seniorenzentrum St. Bardo nur 1 Vollgeschoss sichtbar sein wird.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unterhalb der Mehrfamilienhäuser untergebracht werden. Die Tiefgaragenzufahrt (Rampe) ist von der Mörlar Straße vorgesehen. Eine weitere Zufahrt soll über den Steinern Kreuzweg erfolgen; diese Zufahrt ist nach den topografischen Gegebenheiten noch zu prüfen. Die 2-geschossigen Gebäude gegenüber der St-Georgskapelle werden über den Steinern Kreuzweg erschlossen.

Die verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in überwiegend dreigeschossiger Bauweise wird der innenstadtnahen Lage des Grundstücks gerecht und folgt damit der grundsätzlichen Zielsetzung zur Nachverdichtung innerörtlicher Potentiale.

Aufgrund der umliegenden Bebauung mit bereits vorhandenen 3- bis 5-geschossigen Gebäuden (St. Bardo) ist die Planung hier städtebaulich vertretbar.

Die Varianten stellen zunächst nur grundsätzliche Bebauungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung dar. Die Konkretisierung der Planung und die Prüfung der Machbarkeit erfolgen erst im weiteren Verfahren.

Anlage/n:

- 1) Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2) Variante 1
- 3) Variante 2
- 4) BP-Begründung

Dezernent/in

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 -