

# **KREISSTADT FRIEDBERG (HESSEN)**

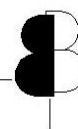
## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“**

### **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

**(Stand: 1. September 2016)**

**Im Auftrag des Stadtplanungsamtes der Kreisstadt Friedberg (Hessen)**

Beuerlein  
Baumgartner  
Landschaftsarchitekten



Gruneliusstraße 83 60599 Frankfurt am Main Telefon: 069 / 65 67 14 email: [info@pg-bb.de](mailto:info@pg-bb.de)

## INHALT

---

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung.....	1
2. Entwicklungsziele .....	1
3. Realnutzung (Biotop- und Nutzungsstrukturen) .....	2
4. Freiflächenkonzeption .....	2
5. Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes .....	3
6. Darstellungen des Änderungsplanes .....	5
7. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung .....	6
8. Artenschutz .....	6

## Anhang

---

Tabelle Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bestandsplan (Plan-Nummer: 1620-1 / 1:1.000 / 01.09.2016)

Grünkonzept (Plan-Nummer: 1620-2 / 1:1.000 / 01.09.2016)

## 1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Südlich der Königsberger Straße" (rechtswirksam ab 9.11.2002) auf einer Teilfläche zieht das Erfordernis nach sich, auch den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag an den geänderten Planungsstand anzupassen. Im Juni 2016 beauftragte der Magistrat der Kreisstadt Friedberg über das Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen - Abteilung Stadtplanung das Büro Beuerlein/ Baumgartner mit dieser Planungsleistung.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies erfordert eine Anpassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung an die geänderte Planungssituation. Dabei werden als Voreingriffszustand nicht die derzeit existierenden Biotop- und Nutzungsstrukturen herangezogen, sondern die anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes maximal zulässigen Strukturen.

Zur Überprüfung, ob sich gegenüber dem Jahr 2002 erhaltenswerte Biotopstrukturen von Planungsrelevanz entwickelt haben, erfolgt eine Aktualisierung der Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen für den Änderungsbereich.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises wird auf der Grundlage von Datenauswertungen und orientierenden Geländebegehungen beschrieben, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten vorkommen könnten (Potentialanalyse) und welche Beeinträchtigungen sich durch den Bebauungsplan ergeben könnten (Risikoabschätzung). Hieraus werden eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet.

## 2. Entwicklungsziele

Das Ziel der Änderungsplanung besteht darin, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zu vergrößern. Die restliche Fläche des Änderungsbereichs soll zu einem Mischgebiet entwickelt werden (alt: Gewerbegebiet). Die aus Immissionsschutzgründen (Staub, Lärm) für das Gewerbegebiet festgesetzte 15 m breite überbaubare Grundstücksfläche mit Nutzungsbeschränkung (Üe) entfällt durch die Neuausweisung als Mischgebiet. Neu ist die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze innerhalb des sogenannten „Grünen Kerns“.

### **3. Realnutzung (Biotop- und Nutzungsstrukturen)**

(vgl. Bestandsplan, Plan-Nr. 1620-1)

Die im Jahr 2002 erfassten Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im Sommer 2016 aktualisiert. Nach knapp 15 Jahren ergaben sich einige Änderungen im Bestand. Die im Jahr 2002 im östlichen Änderungsbereich als Brachflächen/Ruderalfluren erfassten Flurstücke sind mittlerweile bebaut. Ein ebenfalls brach liegendes Flurstück im Westteil wird als Freizeitgarten genutzt. Auf der südlichen Grundstücksfläche des Gebäudes Königsberger Straße 16 (Moschee) sind Stellplätze angelegt worden (Bereich „Grüner Kern“). Zwei im Rechtsplan als zu erhaltend eingestufte Laubbäume (Königsberger Straße/Ecke Dachspfad) sind nicht mehr vorhanden.

Neu als erhaltenswert eingestuft wird ein Silber-Ahorn auf dem Gelände der Feuerwehr an der Straße „Am Wartfeld“ und eine mächtige, ca. 50 Jahre alte Blut-Buche in der privaten Grünfläche „Am Wartfeld“ Nr. 3. Der Gehölzsaum entlang des Feuerwehrgeländes wird ebenfalls als zu erhaltend eingestuft. Er setzt sich aus heimischen Gehölzen zusammen, ist freiwachsend und entlang der Straße „Am Wartfeld“ als Baumgehölz ausgebildet. Er schafft eine gute Eingrünung des Geländes und bildet eine Zäsur zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Mischgebiet.

### **4. Freiflächenkonzeption**

Die Freiflächenkonzeption für den Änderungsbereich lehnt sich an das Grünkonzept des rechtsgültigen Bebauungsplans an. Die im Rechtsplan als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet festgesetzte Grünfläche als Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bleibt als „Grüner Kern“ erhalten, mit den entsprechenden Festsetzungen zur naturnahen Vegetationsentwicklung (Wiese, Gehölzfläche). Neu ist die Festsetzung von rund 500 m<sup>2</sup>, der Moschee Königsberger Straße 16 zugeordneter Stellplatzfläche innerhalb der Grünzone. Die Stellplätze sind bereits angelegt worden und werden nachträglich planungsrechtlich gesichert. Sie sind nach der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Friedberg mit Bäumen je 5 Stellplätze zu überstellen.

Als Ergebnis der örtlichen Überprüfung werden zusätzlich zu den im Rechtsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäumen die unter Punkt 3 aufgeführten Großbäume und die Gehölzfläche (Silber-Ahorn und Baumgehölz auf Flurstück 167/2, Blut-Buche auf Flurstück 181/32) als zu erhaltend festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserrückhaltung, Bodenbefestigung, Gehölzartenverwendung und zu den Pflanzgeboten (Baumpflanzungen) entlang der Verkehrswege bleiben erhalten. Das anstelle des Gewerbegebietes ausgewiesene Mischgebiet Teil 3 entlang der Straße „Am Wartfeld“ erhält eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen oder ihre Zufahrten ist nicht zulässig. Dadurch tritt eine Verbesserung gegenüber dem Rechtsplan ein. Der Grünflächenanteil kann von 20% (Gewerbegebiet im Rechtsplan) auf 40% (Mischgebiet Teil 3) erhöht werden.

## 5. Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

(vgl. Abbildung 1)

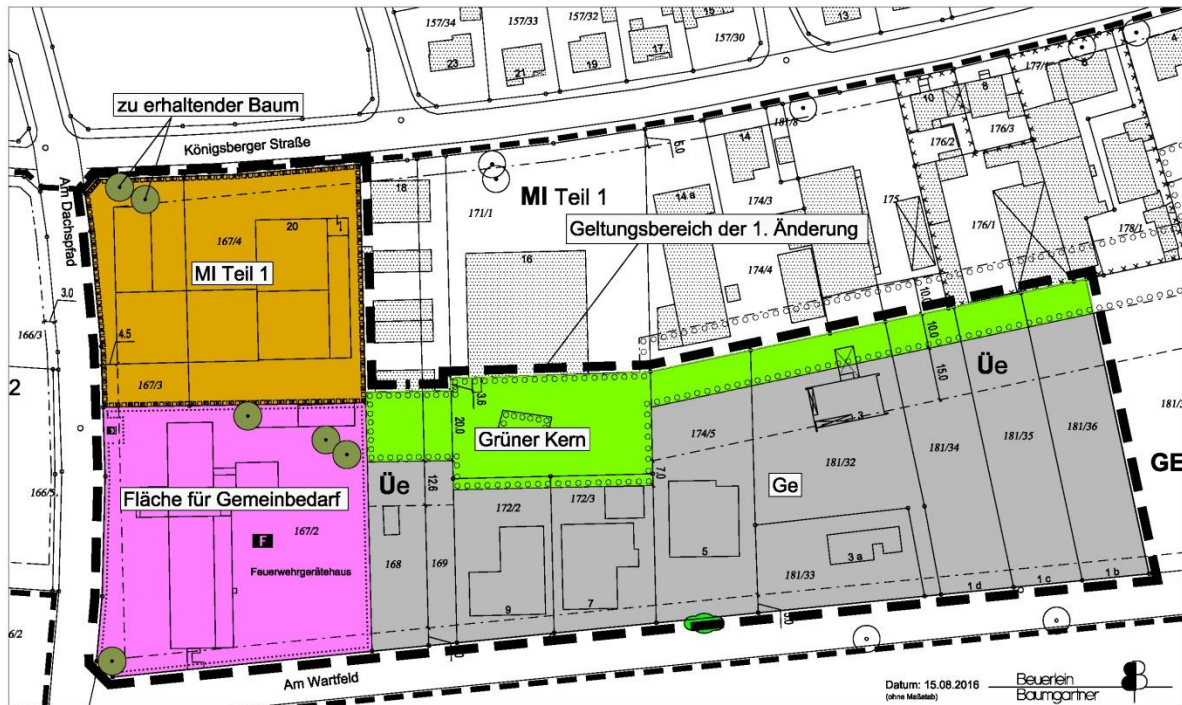


Abbildung 1: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 im Änderungsbereich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind folgende bauliche Nutzungen festgesetzt: Mischgebiet (MI Teil 1 / GRZ 0,6) entlang der „Königsberger Straße“, Gewerbegebiet (Ge / GRZ 0,8) entlang der Straße „Am Wartfeld“. Das Flurstück Nr. 167/2 „Am Dachspfad“ ist als Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen. Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauflächen und als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzten Bereiche wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Stand Mai 2002) von folgenden Flächenanteilen ausgegangen:

Überbaute Flächen:	60% (davon 60% mit Dachbegrünung/40% ohne Dachbegrünung)
Versiegelte Flächen:	10%
Sonstige befestigte Flächen:	10%
Begrünte Flächen:	20%

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist als Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein naturnah zu gestaltender Grünzug („Grüner Kern“) festgesetzt. Die Flächen für Gemeinbedarf (GRZ 0,8), die Gewerbeflächen (GRZ 0,8) und die Mischgebietsflächen (GRZ 0,6) wurden trotz unterschiedlicher Grundflächenzahl zusammengefasst, da bei den Mischgebietsflächen eine Überschreitung bis zur zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist.

**Tabelle 1: Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. rechtskräftigem Bebauungsplan**

(die Ziffern kursiv im Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung)

<b>Biotop- /Nutzungstyp</b>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>MI Teil 1 (GRZ 0,6 Überschreitung zulässig) / Ge (GRZ 0,8) / Flächen für Gemeinbedarf (GRZ 0,8) *</b>			<b>27.100</b>	<b>100</b>
60% Überbaute Flächen: 16.260 m <sup>2</sup>				
- davon 40% Überbaute Flächen/ohne Dachbegrünung mit Regenwasserversickerung (10.715)	6.504	24,0		
- davon 60% Überbaute Flächen/Dachbegrünung (10.720)	9.756	36,0		
10% Versiegelte Flächen (10.510)	2.710	10,0		
10% Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	2.710	10,0		
20% Begrünte Flächen: 5.420 m <sup>2</sup>				
- davon Grüner Kern: 3.590 m <sup>2</sup>				
- davon 50% Frischwiese (06.310)	1.795	6,6		
- davon 50% Gehölzfläche (02.400)	1.795	6,6		
- davon sonstige begrünte Flächen (11.221)	1.830	6,8		
<b>Plangebiet 1. Änderung - gesamt -</b>	<b>27.100</b>	<b>100</b>	<b>27.100</b>	<b>100</b>

\* Die Ermittlung der Flächenanteile von überbauten, versiegelten und durchlässig befestigten Flächen innerhalb der Bauflächen beruht auf Annahmen auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

## 6. Darstellungen des Änderungsplanes

Die im Änderungsplan festgesetzten Flächenanteile sind in Tabelle 2 dargestellt.  
 Beim Mischgebiet Teil 3 ist eine Überschreitung der GRZ von 0,6 durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten nicht zulässig, 40 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Der Flächenanteil des „Grünen Kerns“ verringert sich durch die neu festgesetzte Stellplatzfläche.

**Tabelle 2: Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. 1. Änderung\***  
 (die Ziffern kursiv im Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung)

Biotop- /Nutzungstyp	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>Flächen für Gemeinbedarf (GRZ 0,8)*</b>			<b>10.600</b>	<b>39</b>
60% Überbaute Flächen : 6.360 m <sup>2</sup>				
- davon 40% Überbaute Flächen/ohne Dachbegrünung mit Regenwasserversickerung (10.715)	2.544	9,5		
- davon 60% Überbaute Flächen/Dachbegrünung (10.720)	3.816	14,1		
10% Versiegelte Flächen (10.510)	1.060	4,0		
10% Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	1.060	4,0		
20% Begrünte Flächen: 2.120 m <sup>2</sup>				
- davon zu erhaltende Gehölzfläche (02.400)	336	1,2		
- davon sonstige begrünte Flächen (11.221)	1.784	6,6		
<b>MI Teil 3 (GRZ 0,6 Überschreitung unzulässig)*</b>			<b>16.500</b>	<b>61</b>
40% Überbaute Flächen : 6.600 m <sup>2</sup>				
- davon 40% Überbaute Flächen/ohne Dachbegrünung mit Regenwasserversickerung (10.715)	2.640	9,8		
- davon 60% Überbaute Flächen/Dachbegrünung (10.720)	3.960	14,6		
10% Versiegelte Flächen (10.510)	1.650	6,1		
10% Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	1.650	6,1		
40% Begrünte Flächen: 6.600 m <sup>2</sup>				
- davon Grüner Kern: 3.100 m <sup>2</sup>				
- davon 50% Frischwiese (06.310)	1.550	5,5		
- davon 50% Gehölzfläche (02.400)	1.550	5,5		
- davon sonstige begrünte Flächen (11.221)	3.500	13,0		
<b>Plangebiet 1. Änderung - gesamt -</b>	<b>27.100</b>	<b>100</b>	<b>27.100</b>	<b>100</b>

\* Die Ermittlung der Flächenanteile von überbauten, versiegelten und durchlässig befestigten Flächen innerhalb der Bauflächen beruht auf Annahmen auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

## 7. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung werden als Voreingriffszustand nicht die derzeit existierenden Biotop- und Nutzungsstrukturen herangezogen, sondern die anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes maximal zulässigen Strukturen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben sich infolge des festgesetzten höheren Grünflächenanteils von 40% im Mischgebiet MI Teil 3 und die zusätzlich zu erhaltende Gehölzfläche ökologische Verbesserungen gegenüber den Festsetzungen des Rechtsplans. Biotopwertmindernd wirkt sich die Stellplatzanlage im „Grünen Kern“ aus.

Die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichstabelle nach der Kompensationsverordnung stützt diese Einschätzung. Der Biotopwert steigt rechnerisch von 352.428 Punkten auf 363.710 Punkte. Das Plus von 11.282 Punkten entspricht einer leichten **rechnerischen Verbesserung von 3,2 %**.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge des Änderungs-Bebauungsplanes somit nicht erforderlich.

Erläuternd zur Eingriffs-Ausgleichstabelle in der Anlage ist anzumerken, dass die zu erhaltenden Einzelbäume (jeweils 6 Stück im Rechts- und im Änderungsplan) und die Pflanzgebote auf privatem Grund entlang der Straßenflächen als durchlaufender Posten betrachtet und nicht berechnet wurden. Die naturnahen Wiesen- und Gehölzflächen im „Grünen Kern“ wurden als Neuanlage berechnet, da sie überwiegend noch nicht vollzogen sind (vgl. Bestandplan).

## 8. Artenschutz

**WIRD NOCH ERGÄNZT**