

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0113

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 06.09.2016  
60/1-Ks

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", 1. Änderung in Friedberg - Kernstad  
Hier:**

- 1. Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGBt**

### Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“ in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“ in Friedberg Kernstadt.  
Der Geltungsbereich der Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage)
2. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
3. Mit dem vorliegenden Änderungsentwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

### Sach- und Rechtslage:

#### I. Planungsanlass

Im Jahr **2002** wurde der Bebauungsplan Nr. 19 „Südlich der Königsberger Straße“ rechtskräftig. In den letzten Jahren hat sich teilweise innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes, im Bereich der jetzt zur Änderung vorgesehenen Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung, hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung eine Änderung vollzogen. Die bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche stellt sich faktisch 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 innerhalb dieser Fläche, die sich bereits seit Jahren für die Änderung des Bebauungsplanes einsetzen.

Zusätzlich besteht der dringende Bedarf der Feuerwehr, den Standort „Am Dachspfad 24“ zu erweitern.

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, verfestigt.

## II. Notwendigkeit des Verfahrens

Bei den sogenannten „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist es nicht erforderlich, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, vielmehr wird der Flächennutzungsplan anschließend an das Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst. Wichtig ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf, dieses ist durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet.

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens ist möglich, weil die im Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und begründet damit nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus werden auch die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe B BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) nicht beeinträchtigt.

Auch wenn in diesem Verfahren also keine Umweltprüfung in Gestalt eines Umweltberichtes erfolgt, so ist selbstverständlich dennoch die Aufstellung des Grünordnungsplanes und die artenschutzrechtliche Prüfung – wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren – erforderlich.

Auf die **frühzeitige** Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll nicht verzichtet werden, weil den Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und später im Rahmen der durchzuführenden Offenlage zwei Mal die Gelegenheit zur Einsichtnahme und Erörterung gegeben werden soll.

Details der vorgesehenen Änderungen sind den anliegenden Änderungsentwurf und der Begründung zu entnehmen.

### Anlage/n:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Änderungsentwurf
- Anlage 3- Begründung
- Anlage 4 Landschaftsplanung
- Anlage 5 Bestandsplan

Dezernent

Amtsleiter/in

Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ortsbeirat</b> .....	
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 -	