

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0116

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. 68 "Westlich der 24 Hallen" (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen") in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Behandlung der Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.07.2016

Beschlussentwurf:

- 1) **Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung** (Anmerkung: in der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag gegenübergestellt).
 - a) **Stellungnahme des Wetteraukreises, Wasser und Bodenschutz**
Beschlussvorschlag:
 Die Anregung wird berücksichtigt, indem die „Hinweise“ im Bebauungsplan wie gefordert, redaktionell geändert werden.
 - b) **Stellungnahme des Wetteraukreises, Bauordnung**
Beschlussvorschlag:
 Die Anregungen werden durch die entsprechenden, redaktionellen Änderungen im Planteil berücksichtigt
 - c) **Stellungnahme des Wetteraukreises, Denkmalschutz**
Anmerkung:
 Der Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen, da er nicht das Bebauungsplanverfahren sondern das spätere Baugenehmigungsverfahren betrifft.
 - d) **Stellungnahme des Regierungspräsidiums (RP), Regionalplanung**
Beschlussvorschlag:
 Der Hinweis wird berücksichtigt, indem in die Begründung unter „Punkt 1- Änderung der baulichen Konzeption“ eine Aussage zu den Dichtewerten aufgenommen wird.
Stellungnahme des RP, Grundwasserschutz
Anmerkung:
 Der Bebauungsplan Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ wurde 2003 rechtskräftig. Im Rahmen dieses vorliegenden Änderungsverfahrens werden im Wesentlichen nur die Nutzungsart und das Maß der baulichen Nutzung geändert – die ursprüngliche Planung bleibt unberührt. Außerdem wird keine Änderung an der Art der Entwässerung (Trennsystem) vorgenommen.
 - e) **Stellungnahme des RP, Bodenschutz**

Anmerkung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Grundwasserentnahmen von größerem Umfang geplant.

f) **Stellungnahme RP, Immissionsschutz-Lärm**

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung eines WA wird beibehalten.

Begründung:

Auf der Grundlage des erstellten Lärmgutachtens, in dem die Lärmemissionen der Bahnlinie und des Straßenverkehrs betrachtet wurden, sind die gutachterlichen Empfehlungen für „bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen“ als Festsetzungen aufgenommen worden. Diese Festsetzungen sind zwingend einzuhalten. Seitens der Bauherrschaft werden solche bautechnischen Vorkehrungen ohnehin erfüllt, indem die Gebäude in guter Qualität errichtet werden, z.B.:

- Mauerwerk und Dachkonstruktion aus Materialien mit hohem Schallschutzwert
- nur vorgesezte Rollädenkästen, damit keine Schwachstellen hinsichtlich Lärm oder Energie entstehen
- Schallschutzfenster als Standard

Eine Alternative zu den festgesetzten, passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen für diese spezielle Grundstückslage nicht. Zum einen ist die Errichtung einer Schallschutzwand auf dem Brückenbauwerk technisch nicht möglich. Zum anderen wurde bei der Anordnung der überbaubaren Flächen ein Schwerpunkt auf einen „freien Durchblick“ zu dem Baudenkmal „24 Hallen“ (Rosenthalviadukt) gelegt. Eine Lärmschutzwand als Schutz vor dem Straßenverkehr ist in diesem Fall nicht umsetzbar.

2) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

- a) Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“) in Friedberg – Kernstadt wird als Satzung beschlossen.
- b) Der vorliegende Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Westlich der 24 Hallen“ (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“) in Friedberg – Kernstadt wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

- I. Am 07.07.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“) in Friedberg – Kernstadt gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird. Diese Offenlage erfolgte in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016. Auch die Behörden wurden hierüber informiert und hatten die Gelegenheit, zu der Planung nochmals Stellung zu nehmen.
- II. Als Ergebnis dieser Offenlage ist festzuhalten: Es wurden von verschiedenen Behörden Anregungen vorgetragen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Diese Anregungen werden als redaktionelle Ergänzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- III. Somit kann nunmehr der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ in Friedberg – Kernstadt gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden (Anlage 2 der Vorlage). Der vorliegende Entwurf der Begründung wird ebenfalls beschlossen (Anlage 3 der Vorlage).

Anlage/n:

- Anlage 1 - Gegenüberstellung
- Anlage 2 - Änderungsentwurf
- Anlage 3 - Begründung, Satzungsbeschluss

| | |
|--|---------|
| 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 f. Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur | |
| hat am beschlossen: | F.d.R.: |
| - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage - | |
| ----- | |
| Der Ausschuss f. Energie, Wirtschaft und Verkehr | |
| 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 - | |
| ----- | |
| Der Haupt- und Finanzausschuss | |
| 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 - | |