



Beschlussvorlage 2024/097	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2024	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg
- Entwurfsanerkennung -**

Beschlussvorschlag:

Der vom Planungsbüro Kling Consult gefertigte Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg vom 02.05.2024 mit den textlichen Festsetzungen vom 02.05.2024 und der Begründung mit Umweltbericht vom 02.05.2024 (Anlagen 1 bis 3) wird anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verlauf:

Empfehlung zur Bebauungsplanaufstellung	09.11.2017 PUA (2017/362)
Aufstellungsbeschluss	14.06.2018 STR (2018/056)
Weiterführungsbeschluss und Konzeptvorstellung	11.02.2021 PSA (2021/016)
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.01.2023 Stabo
Scoping-Termin	07.03.2023
Änderung des Geltungsbereichs Bebauungsplan	22.02.2024 STR (2023/425)

Sachverhalt:

Im Zuge der laufenden Bearbeitung des in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplanes Nr. 95** in Friedberg und der daraus resultierenden Erkenntnisse, hat sich die Gestaltung des Bebauungsplanentwurfes verdeutlicht und kann dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss **vorgestellt wie auch zur Beschlussfassung vorgelegt werden**. Die **54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt** gemäß § 8 Abs. 3 BauGB **im Parallelverfahren**. Der Entwurf hierzu wird in der kommenden Stadtratssitzung am 16. Mai vorgestellt.

Durch einen notwendigen, im Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgten Planungsbürowechsel wurden diese Schritte um ca. 5 Monate verzögert.

Eine entsprechende **Änderung des Geltungsbereichs** erfolgte bereits in der Stadtratssitzung vom 22. Februar 2024 (**SV Nr. 2023/425**). Dieser wurde um die öffentlichen Verkehrsflächen der Achstraße sowie des Gerberweges erweitert und umfasst nun folgende Flurnummern: 442/2, TF 442/3, TF 463/2, TF 463/3, 500/2, 504/2, 504/6, 505, 505/1, 506, 506/4, TF 507, 507/2, 509/2, 509/12, TF 514/1, TF 2036/2 der Gemarkung Friedberg.

Die vom Planungsbüro Kling Consult erarbeiteten Unterlagen (**Planzeichnung** als **Anlage 1**, **textliche Festsetzungen** als **Anlage 2** und **Begründung mit Umweltbericht** als **Anlage 3**) stellen den Umfang des Bebauungsplanes Nr. 95 dar.

Das aktuelle städtebauliche Planungskonzept sieht vor, im **westlichen Teilbereich fünf zweigeschossige Mehrfamilienwohngebäude** mit einer **Tiefgarage für die drei nördlichen Gebäude** (mit insgesamt **21 Wohneinheiten**) zu errichten **und** einer **Tiefgarage für die zwei südlichen Gebäude** (mit insgesamt **15 Wohneinheiten**).



Im **östlichen Teilbereich** sollen **vier Mehrfamilienhäuser als Reihenhäuser** (mit insgesamt max. **8 Wohneinheiten**) entstehen, die ebenfalls über eine gemeinsame **Tiefgarage** verfügen. Die **ehemalige Schreinerei** soll **teilweise abgerissen** werden. Deren **südlicher Teil** soll **kernsaniert** werden und somit ebenfalls **Wohnnutzung** (mit insgesamt max. **6 Wohneinheiten**) ermöglichen. Somit könnten im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 95 **insgesamt max. 50 neue Wohneinheiten** entstehen.

Die **Bestandsgebäude Achstraße 17 und 19a** sollen **erhalten** bleiben.

Durch die geplante Errichtung von drei Tiefgaragen wird von der Herstellung **oberirdischer Stellplätze abgesehen** und somit **weiterer Bodenversiegelung entgegengewirkt**.

Die bestehende **Fußgängerverbindung** vom Gerberweg über die Friedberger Ach zur Achstraße entlang der nördlichen Planbereichsgrenze, die im westlichen Planbereich bisher auf privatem Grundstück verläuft, soll durch die Abtretung eines 2,7 m breiten Grundstücksstreifen künftig auf öffentlichem Grund als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geführt werden. Zusätzlich soll aus dem Grundstück Fl.Nr. 505 und 505/1 ein schmaler Grundstücksstreifen herausgetrennt werden, um den Fußweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 500/2 östlich der Friedberger Ach mit einer durchgängigen Breite von 2,7 m auszubauen und zu sichern. Diese Fläche soll an die Stadt Friedberg übertragen werden. Darüber hinaus soll die bestehende Wegeverbindung entlang der Friedberger Ach nach Norden durch das Plangebiet erweitert werden und an die oben genannte Fußverbindung anschließen.

Um die **schützenswerte private Eiche**, welche sich außerhalb des Bebauungsplanumgriffs auf der **Flurnummer 463/6** befindet, zu **schützen**, wurde die Festsetzung „Fläche zur Freihaltung von Bebauung“ getroffen. Von weiteren konkreten **Festsetzungen zur Grünordnung** wurde bis jetzt abgesehen. Dies wird nach Vorliegen des Hydrogeologischen Berichts sowie der Entwässerungsplanung, welche sich derzeit in der Ausarbeitung befinden, **nachgeholt**.

Die **Verwaltung empfiehlt** den **Entwurf** des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ **anzuerkennen und die Verwaltung zu beauftragen**, die **frühzeitige Beteiligung** nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB **durchführen zu lassen**.

Anlagen:

1. Planzeichnung in der Fassung vom 02.05.2024
2. Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 02.05.2024
3. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 02.05.2024
4. Besonnungsstudie Haus A/B (PGA) vom 12.02.2024
5. Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (PKU) vom 25.08.2023
6. Immissionsgutachten (Bekon) vom 23.01.2024
7. Protokoll Baumbegehung (PGA) vom 19.06.2023
8. Bericht über die Erstellung eines Wurzelgrabens vom 21.08.2023