



Drucksachen-Nr. 11-16/0329

Bauamt

Friedberg, den 22.05.2012
60/1-Ks/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Ockstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Bebauungsplan Nr. 65 "Hollerfeldchen" in Friedberg - Ockstadt
hier: A. Behandlung der Äußerungen aus der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
B. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2011**

Beschlussentwurf:

A) Behandlung der Äußerungen aus der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

(Anmerkung: In der Anlage 1 (Seiten 1-35) der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen den jeweiligen Beschlussvorschlägen des Stadtbauamtes gegenübergestellt.)

A 1) Stellungnahme des Regierungspräsidium in Darmstadt vom 24.Jan. 2012

Zu 1)

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

Es sind im Bebauungsplan ausreichende Festsetzungen und Hinweise zur Schonung des Grundwasservorkommens enthalten: die wasserdurchlässige Bauweise bei allen privaten Wege-Zufahrts- und Stellplatzflächen und der öffentlichen Park- und Fußwegefläche ist festgesetzt. Außerdem ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtende Zisternen aufzufangen. Dieses Wasser soll gem. Hessischem Wassergesetz (HWG) auf dem jeweiligen Grundstück verwendet werden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung). Es ist der Hinweis enthalten, dass Drainagewasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf. Darüber hinaus soll das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden und das anfallende Regenwasser dem nördlich an den Geltungsbereich verlaufendem Graben zugeführt werden.

A 2) Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 18.01.2012

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Es wird der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Beginn der geplanten Bauarbeiten eine entsprechende systematische Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen ist.

A 3) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 27.01.2012

Hinweis zu 1:

Kein Beschluss erforderlich. Der Hinweis auf die fehlende Bilanz wird im Rahmen der Abrechnung mit dem Ökopunktekonto der Stadt Friedberg und des Abschlusses des erforderlichen städtebaulichen Vertrags gem. 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ berücksichtigt.

Beschluss zu 2:

Der Hinweis wird durch die Aufnahme einer eindeutigen Festsetzung analog zu der Festsetzung zur Sockelhöhe berücksichtigt.

Hinweis zu 3:

Kein Beschluss erforderlich – die geforderten Baulinien sind bereits im Entwurf enthalten, werden aber zeichnerisch deutlicher dargestellt.

A 4) Deutsche Telekom Netzproduktion

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Forderung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung, dass eine oberirdische Verlegung der Versorgungsleitungen nicht zulässig ist, wurde auf der Grundlage des §9 (1) Nr. 13 BauGB (Bundesrecht) getroffen, hierin ist ausdrücklich vorgesehen, dass im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung zur Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen möglich ist.

Der angeführte § 68 der Telekommunikationsrichtlinien (TKG) sagt deutlich aus, dass bei der „Verlegung oberirdischer Leitungen die Interessen der Wegebausträger.....und die städtebaulichen Belange abzuwägen“ sind. Die innerörtliche unterirdische Verlegung von Leitungen ist seit Jahrzehnten als Standard anzusehen, weil hierdurch keine Ortsbildbeeinträchtigung, keine Einschränkung bei der Gestaltung des Straßenraums und keine Gefahrenquellen durch Masten entstehen.

A 5) Helga u. Norbert Ewald, Margeritenstrasse 8, Schr. v. 25.01.2012

Anmerkung zu 1:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Begründung:

Die Äußerungen betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplanes, sondern beziehen sich auf das spätere Umlegungsverfahren und werden auch erst dann geprüft und geklärt. Die Forderung auf Mitteilung der aktuellen Einwurfs- und Zuteilungswerte kann ebenfalls erst im Rahmen des späteren Umlegungsverfahrens erfüllt werden, da diese Werte erst auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss) abschließend ermittelt werden.

Hinweis:

Die von den Eigentümern genannte Alternative das vorhandene Grundstück 3/1 ohne Bebauungsplan zu bebauen, besteht aufgrund der geringen Grundstücksbreite von 9 m unter Wahrung der erforderlichen Grenzabstände nicht.

A 6) Lutz Hantl, Kapellenstrasse 16, Schr. vom 20.12.2011 (und 21.11.2011,20.11.2011,29.11.2011)

Beschlussvorschlag zu 1 und 4:

Die Bedenken (bezüglich Parzelle 2/14) werden nicht geteilt. Die vorgesehene Erschließung über die Kapellenstraße und die über die Parzelle 3/1 geführte Planstraße wird beibehalten.

Begründung:

1. Erhöhte, unzumutbare Verkehrs- und Lärmbelastigungen sind durch die Erschließung des Baugebietes „Hollerfeldchen“ nicht zu erwarten. Zum einen ist der Verkehr in der Kapellenstraße bisher sehr gering (Sackgasse mit dem Übergang zum freien Feld/Streuobstbestand) und zum anderen wird durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Hollerfeldchen“ nur ein sehr kleines Baugebiet mit voraussichtlich maximal 25 Wohneinheiten (s. Begründung Pkt. 5.2 Wohnbebauung) erschlossen. (siehe auch Beschlussvorschlag zu 2 und 3 unter Punkt A9 und „Anmerkung“ unter A11)
2. Die für die Erschließungsstraße vorgesehene Parzelle 3/1 ist für sich alleine aufgrund der geringen Breite nicht für eine Bebauung geeignet und bietet sich auch deshalb für die Herstellung der notwendigen Erschließung an. Eine Verlegung der Erschließung über die nördlich angrenzende Feldwegeparzelle 1189/1 und den angrenzenden Graben würde nicht zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Grundstückes Kapellenstraße 16 führen, würde jedoch in dem Bereich eine einseitige Erschließung und damit auch erhöhte Erschließungskosten für die Anlieger bedeuten. Darüber hinaus wäre auch die Herstellung einer Straße an dieser Stelle nur mit wesentlich erhöhtem Aufwand und Kosten möglich: der vorhandene Graben müsste verrohrt/verlegt werden und es wäre zusätzlicher Grunderwerb erforderlich. Eine alternative Erschließung über den Feldweg „Hollerfeldchenstraße“ ist nicht möglich, da im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze Waldstraße 29 keine ausreichende Breite für die Herstellung einer Erschließungsstraße vorhanden ist.

Anmerkung zu 2 und 3 (bezügl. Parzelle 2/14):

Ein Beschluss hierzu ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Grundlage für die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes ist die jeweils geltende Erschließungsbeitragssatzung. Ebenso ist die Frage der Straßenreinigung nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu klären, sondern regelt sich in der jeweils geltenden „Satzung über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung – StrRS)“.

Beschlussvorschlag zu 5 (bezügl. Parzelle 2/15)

Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hollerfeldchen“ ist die einzige im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsfläche für Wohnbebauung in Ockstadt. Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, hier Bauland zu erschließen wurde mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Jahr 1999 bereits eingeleitet. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen ist in Ockstadt derzeit nicht vorgesehen. Aktuell (April 2012) liegen 28 Bauplatzbewerbungen speziell für den Stadtteil Ockstadt vor; darüber hinaus gibt es seitens einiger Eigentümer aus dem Geltungsbereich ebenfalls Bauwünsche. Unter diesen Aspekten soll das Bebauungsplanverfahren in jedem Fall weiterverfolgt werden.

A 7) Katrin und Klaus Gröninger, Kapellenstraße 10, Schr. v. 20.01.2012 und 28.11.2011

Anmerkung zu 1:

Hier ist kein Beschluss erforderlich. Es wird kein Widerspruch in der Argumentation gesehen. Die für die Erschließung vorgesehene Parzelle 3/1 ist unbebaut (Baulücke) und eignet sich alleine aufgrund der geringen Breite unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände nicht für eine Bebauung mit einem Wohngebäude. Die Breite des Grundstückes 3/1 beträgt 9 m und ist dadurch für die Herstellung der Erschließungsstraße geeignet. (Private Planungen hinsichtlich eines Zukaufs wurden nie verwirklicht und sind deshalb nicht relevant).

Anmerkung zu 2:

Es ist richtig, dass das Grundstück Kapellenstraße Nr. 24 derzeit nicht bebaut ist; es ist aber gem § 34 BauGB sofort bebaubar.

Egal, welche der verschiedenen theoretischen Erschließungsvarianten betrachtet werden, würden sich immer auch Eckgrundstücke mit den entsprechenden Nachteilen ergeben. Von den theoretischen Erschließungsvarianten ist aber nur die Erschließung über die Parzelle 3/1 sinnvoll. Die für die Erschließungsstraße vorgesehene Parzelle 3/1 ist für sich alleine aufgrund der geringen Breite nicht für eine Bebauung geeignet und bietet sich auch deshalb für die Herstellung der notwendigen Erschließung an.

Eine Verlegung der Erschließung über die nördlich angrenzende Feldwegeparzelle 1189/1 und den angrenzenden Graben würde in diesem Bereich eine einseitige Erschließung und damit auch erhöhte Erschließungskosten für die Anlieger bedeuten. Darüber hinaus wäre auch die Herstellung einer Straße an dieser Stelle nur mit wesentlich erhöhtem Aufwand und Kosten möglich: der vorhandene Graben müsste verrohrt/verlegt werden und es wäre zusätzlicher Grunderwerb erforderlich. Eine alternative Erschließung über den Feldweg „Hollerfeldchenstraße“ ist nicht möglich, da im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze Waldstraße 29 keine ausreichende Breite für die Herstellung einer Erschließungsstraße vorhanden ist.

Anmerkung zu 3:

Es ist kein Beschluss erforderlich. Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung:

Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser soll durch einen separaten Kanal in der Planstraße dem nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Graben und nicht dem vorhandenen Kanal in der Kapellenstraße zugeführt werden. Unabhängig von der Planung des Baugebietes sind im Bereich der Kapellenstraße Kanalsanierungsmaßnahmen erforderlich und vorgesehen.

Anmerkung zu 4:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung:

Erhöhte, unzumutbare Verkehrs- und Lärmbelästigungen sind durch die Erschließung des Baugebietes „Hollerfeldchen“ nicht zu erwarten. Zum einen ist der Verkehr in der Kapellenstraße bisher sehr gering (Sackgasse mit dem Übergang zum freien Feld/Streuobstbestand) und zum anderen wird durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Hollerfeldchen“ nur ein sehr kleines Baugebiet mit voraussichtlich maximal 25 Wohneinheiten (s. Begründung Pkt. 5.2 Wohnbebauung) erschlossen. (siehe auch Beschlussvorschlag zu 2 und 3 unter Punkt A9 und auch „Anmerkung“ unter A11)

Beschlussvorschlag zu 5:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung:

Grundsätzlich ist der durch die geplante Bebauung erzeugte Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Im öffentlichen Verkehrsraum werden in der Regel darüber hinaus weitere Parkplätze als Besucherparkplätze vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sind im Bereich der Planstraße Flächen für die Herstellung von 6 öffentlichen Parkplätzen festgesetzt (bei den möglichen 20 Bauplätzen heißt das, dass für circa 30% der Bauplätze Besucherstellplätze vorhanden sein werden).

Anmerkung zu 6:

Ein Beschluss hierzu ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Grundlage für die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes ist die jeweils geltende Erschließungsbeitragsatzung. Ebenso ist die Frage der Straßenreinigung nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu klären sondern regelt sich in der jeweils geltenden „Satzung über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung – StrRS)“.

A 8) Peter Wehrheim, Kapellenstraße 20 und Dirk Gröninger Kapellenstraße 18, Schreiben vom 09.01.2012 mit angelegter Unterschriftenliste von 47 Personen

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung:

Erhöhte, unzumutbare Verkehrs- und Lärmbelastigungen sind durch die Erschließung des Baugebietes „Hollerfeldchen“ nicht zu erwarten. Zum einen ist der Verkehr in der Kapellenstraße bisher sehr gering (Sackgasse mit dem Übergang zum freien Feld/Streuobstbestand), und zum anderen wird durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Hollerfeldchen“ nur ein sehr kleines Baugebiet mit voraussichtlich maximal 25 Wohneinheiten (s. Begründung Pkt. 5.2 Wohnbebauung) erschlossen. Die Bedenken hinsichtlich einer Verschärfung der Parksituation in der Kapellenstraße werden ebenfalls nicht geteilt.

Grundsätzlich ist der durch die geplante Bebauung erzeugte Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Im öffentlichen Verkehrsraum werden in der Regel darüber hinaus weitere Parkplätze als Besucherparkplätze vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sind im Bereich der Planstraße Flächen für die Herstellung von 6 öffentlichen Parkplätzen festgesetzt (bei den möglichen 20 Bauplätzen heißt das, dass für circa 30% der Bauplätze Besucherstellplätze vorhanden sein werden).

Die in der Stellungnahme geschilderten **bereits bestehenden** Probleme in der Kapellenstraße, die offensichtlich auch nur bei bestimmten Ereignissen (Feierlichkeiten und Konzerte der Kirche, Beerdigungen, Schulbeginn und -ende) auftreten, können nicht im Rahmen dieser Bauleitplanung behandelt werden (siehe auch „Anmerkung“ unter A11).

Beschlussvorschlag zu 2:

Die Bedenken einer durch das vorgesehene Baugebiet erzeugten erheblichen Abgas- und Lärmbelastung für die Anwohner der Kapellenstraße werden nicht geteilt. Auch auf diese Bedenken bezogen kann nur erneut angeführt werden, dass es sich hier nur um ein sehr kleines Baugebiet für Wohnbebauung handelt in dem nur im allgemein üblichen Rahmen Abgase und Lärm erzeugt werden. (siehe auch Beschlussvorschlag zu 2 und 3 unter Punkt A9)

A 9) Gabriele Christ-Gröninger und Dirk Gröninger, Kapellenstraße 18, Schreiben vom 25.01.2012, 22.01.2012, 21.01.2012, 17.01.2012, 15.01.2012 und 04.12.2011**Beschlussvorschlag zu 1:**

Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der in der amtlichen Bekanntmachung dargestellte Übersichtsplan mit Eintragung des Geltungsbereiches dient ausschließlich der Orientierung und Übersicht, für welchen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt wird. Hierfür gibt es keine Formvorschrift.

Anmerkung:

Die Kartenunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss dagegen eine Karte sein, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Planungsgebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lässt (§ 1 der Planzeichenverordnung – PlanzV). Die Bescheinigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster erfolgt auf Antrag der Stadt Friedberg vom Amt für Bodenmanagement (in der Regel vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes).

Beschlussvorschlag zu 2 und 3:

Die Bedenken können im Rahmen einer Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden.

Begründung:

Die Bedenken betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplanes, sondern allgemein den Immissionsschutz oder den Umgang der Menschen untereinander.

Anmerkung:

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag benennt als Hauptwindrichtung West bis Nordwest sowie West bis Südwest, letzteres insbesondere im Herbst. Die diesbezüglichen Aussagen beziehen sich auf den aktuell im Internet eingestellten Windrosen-Atlas des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (im Internet unter: windrosen.hessen.de) sowie den Klimaatlas von Hessen, der 1981 vom Hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten herausgegeben wurden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Windrichtungen wechselnd sind, in der überwiegenden Zeit jedoch aus westlicher Richtung in einer Bandbreite von Südwest bis Nordwest wehen.

Im vorliegenden Fall ist ein allgemeines Wohngebiet geplant, hierdurch sind generell nur nicht störende Nutzungen, also keine Gewerbebetriebe zulässig. In einem gewissen Umfang entstehen auch in einem allgemeinen Wohngebiet Emissionen u.a. in Form von Schall und Gerüchen. Diese übersteigen aber nicht den Grad der Erheblichkeit und sind als sozialadäquat einzustufen. Bezüglich der in der Stellungnahme angesprochenen Nutzung hat der Bundesgesetzgeber Regelungen getroffen, die dafür sorgen, dass erhebliche Wirkungen von Rasenmähern, Holzöfen und allgemein des Verkehrs unterbleiben. Im Einzelnen ist der Verkehrslärm in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung, die Nutzung von Rasenmähern in der 32. Bundesimmissionsschutzverordnung und der Betrieb von Holzöfen durch die 1. Bundesimmissionsschutzverordnung, nach deren am 22. März 2010 in Kraft getretenen Novellierung geregelt. Bezüglich der Emissionen von Kraftfahrzeugen greifen die Abgasnormen auf EU-Ebene (derzeit Euro-4-Norm), die regelmäßig eine Verschärfung erfahren. Vor diesem Hintergrund sind erhebliche, gesundheitsgefährdende Immissionen derzeit und auch zukünftig für die Bewohner der Kapellenstraße ausgeschlossen.

Eine geschlossene Bebauung ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans (Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und festgesetzten Baugrenzen, die Lücken zwischen einzelnen Wohnhäusern zwingend vorsehen) nicht möglich.

Der Schadstoffausstoß von Holzöfen wird durch die 1. Bundesimmissionsschutzverordnung geregelt, die dort vorgesehenen Werte lassen sich nur bei ordnungsgemäßem Betrieb einhalten, insofern regelt die angegebene Verordnung indirekt auch die Art der Befuerung.

Mit dem geplanten Wohngebiet wird auch zusätzlicher Verkehr, unter anderem in der Kapellenstraße und der Waldstraße sowie der Einmündung der Kapellenstraße in die Waldstraße entstehen. Da im vorliegenden Fall nur eine Fläche von insgesamt 0,88 ha als allgemeines Wohngebiet überplant wird, dies entspricht in etwa 25 maximal zulässigen Wohneinheiten, kann davon ausgegangen werden, dass mit dem zusätzlichen Verkehr keine Auswirkungen entstehen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Bezüglich des Verkehrslärms sind zudem die Vorgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung maßgebend. Bezüglich des Schadstoffausstoßes der Motoren greifen die Abgasnormen der EU. Die in der Stellungnahme geschilderten **bereits bestehenden** Probleme in der Kapellenstraße, die offensichtlich auch nur bei bestimmten Ereignissen (Feierlichkeiten und Konzerte der Kirche, Beerdigungen, Schulbeginn und -ende) auftreten, können nicht im Rahmen dieser Bauleitplanung beraten werden. (siehe auch „Anmerkung“ unter A11)

Beschlussentwurf zu 4:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung:

Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser soll durch einen separaten Kanal in der Planstraße dem nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Graben und nicht dem vorhandenen Kanal in der Kapellenstraße zugeführt werden. Unabhängig von der Planung des Baugebietes sind im Bereich der Kapellenstraße Kanalsanierungsmaßnahmen erforderlich und vorgesehen, sodass die Sorge in diesem Punkt entkräftet werden kann.

Beschlussentwurf zu 5:

Der Flächennutzungsplan ist eine vorbereitende Bauleitplanung. Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Eine Prüfung von Alternativstandorten hat im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes/ Regionaler Flächennutzungsplan stattgefunden und wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (als Planungsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen) beschlossen.

Beschlussentwurf zu 6:

Die Wünsche können im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden. Es gibt keinen Anspruch auf einen unverbaubaren Blick und auf eine Ortsrandlage. Außerdem war die Darstellung der Wohnbauerweiterungsfläche im Flächennutzungsplan und das begonnen Bebauungsplanverfahren bei Errichtung des jetzigen Gebäudes Kapellenstraße 18 (Baugenehmigung 1.9.2003) bereits bekannt.

A 10) Peter und Anna Maria Wehrheim, Kapellenstraße 20, Schreiben vom 06.12.2012

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die vorgesehene Erschließung über die Kapellenstraße und die über die Parzelle 3/1 geführte Planstraße wird beibehalten.

Begründung:

Erhöhte, unzumutbare Verkehrs- und Lärmbelästigungen sind durch die Erschließung des Baugebietes „Hollerfeldchen“ nicht zu erwarten. Zum einen ist der Verkehr in der Kapellenstraße bisher sehr gering (Sackgasse mit dem Übergang zum freien Feld/Streuobstbestand), und zum anderen wird durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Hollerfeldchen“ nur ein sehr kleines Baugebiet mit voraussichtlich maximal 25 Wohneinheiten (s. Begründung Punkt „5.2 Wohnbebauung“) erschlossen.

Die für die Erschließungsstraße vorgesehene Parzelle 3/1 ist für sich alleine aufgrund der geringen Breite nicht für eine Bebauung geeignet und bietet sich auch deshalb für die Herstellung der notwendigen Erschließung an. Eine Verlegung der Erschließung über die nördlich angrenzende Feldwegeparzelle 1189/1 und den angrenzenden Graben würde nicht zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Grundstückes Kapellenstraße 16 führen, würde jedoch in dem Bereich eine einseitige Erschließung und damit auch erhöhte Erschließungskosten für die Anlieger bedeuten. Darüber hinaus wäre auch die Herstellung einer Straße an dieser Stelle nur mit wesentlich erhöhtem Aufwand und Kosten möglich: der vorhandene Graben müsste verrohrt/verlegt werden und es wäre zusätzlicher Grunderwerb erforderlich. Eine alternative Erschließung über den Feldweg „Hollerfeldchenstraße“ ist nicht möglich, da im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze Waldstraße 29 keine ausreichende Breite für die Herstellung einer Erschließungsstraße vorhanden ist.

Die Bedenken hinsichtlich einer Verschärfung der Parksituation in der Kapellenstraße werden ebenfalls nicht geteilt.

Grundsätzlich ist der durch die geplante Bebauung erzeugte Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Im öffentlichen Verkehrsraum werden in der Regel darüber hinaus weitere Parkplätze als Besucherparkplätze vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sind im Bereich der Planstraße Flächen für die Herstellung von 6 öffentlichen Parkplätzen festgesetzt (bei den möglichen 20 Bauplätzen heißt das, dass für circa 30% der Bauplätze Besucherstellplätze vorhanden sein werden).

Die in der Stellungnahme geschilderten bereits bestehenden Probleme in der Kapellenstraße, die offensichtlich auch nur bei bestimmten Ereignissen (Feierlichkeiten und Konzerte der Kirche, Beerdigungen, Schulbeginn und -ende) auftreten, können nicht im Rahmen dieser Bauleitplanung beraten werden. (siehe auch Beschlussvorschlag zu 2 und 3 unter Punkt A9 und siehe auch „Anmerkung“ unter A11)

A 11) Grundschule Ockstadt, Kapellenstraße 4, Schreiben vom 18.01.2012

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die vorgesehene Erschließung über die Kapellenstraße und die über die Parzelle 3/1 geführte Planstraße wird beibehalten.

Begründung:

Erhöhte, unzumutbare Verkehrs- und Lärmbelästigungen sind durch die Erschließung des Baugebietes „Hollerfeldchen“ nicht zu erwarten. Zum einen ist der Verkehr in der Kapellenstraße bisher sehr gering (Sackgasse mit dem Übergang zum freien Feld/Streuobstbestand), und zum anderen wird durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Hollerfeldchen“ nur ein sehr kleines Baugebiet mit voraussichtlich maximal 25 Wohneinheiten (s. Begründung Punkt „5.2 Wohnbebauung“) erschlossen.

Die für die Erschließungsstraße vorgesehene Parzelle 3/1 ist für sich alleine aufgrund der geringen Breite nicht für eine Bebauung geeignet und bietet sich auch deshalb für die Herstellung der notwendigen Erschließung an. Eine Verlegung der Erschließung über die nördlich angrenzende Feldwegeparzelle 1189/1 und den angrenzenden Graben würde nicht zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Grundstückes Kapellenstraße 16 führen, würde jedoch in dem Bereich eine einseitige Erschließung und damit auch erhöhte Erschließungskosten für die Anlieger bedeuten. Darüber hinaus wäre auch die Herstellung einer Straße an dieser Stelle nur mit wesentlich

erhöhtem Aufwand und Kosten möglich: der vorhandene Graben müsste verrohrt/verlegt werden und es wäre zusätzlicher Grunderwerb erforderlich. Eine alternative Erschließung über den Feldweg „Hollerfeldchenstraße“ ist nicht möglich, da im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze Waldstraße 29 keine ausreichende Breite für die Herstellung einer Erschließungsstraße vorhanden ist.

Die in der Stellungnahme geschilderten **bereits bestehenden** Probleme in der Kapellenstraße, die offensichtlich auch nur bei bestimmten Ereignissen (Feierlichkeiten und Konzerte der Kirche, Beerdigungen, Schulbeginn und -ende) auftreten, können nicht im Rahmen dieser Bauleitplanung beraten werden.

Anmerkung:

Am Dienstag, 24. April 2012 wurde in der angesprochenen „Hauptverkehrszeit“ von 7.40 Uhr bis 8.00 Uhr vom Bauamt eine Verkehrsbeobachtung durchgeführt. In dieser Zeit befuhren 42 PKW, ein Linienbus (Haltestelle Waldstraße) und 3 Kleinbusse die Waldstraße. Davon entfielen 14 PKW auf Eltern, die ihre Kinder zur Schule gefahren haben, 5 auf Anwohner die ihr Grundstück verlassen haben und 2 auf (offensichtlich) parkende Lehrer. Es war zu jeder Zeit übersichtlich und es gab viele Momente, in denen keine Verkehrsbewegung statt fand.

A 12) Hedwig und Heinrich Weidmann, Hintergasse 23, Schreiben vom 09.01.2012 und 23.11.2011

Beschlussvorschlag:

Die Anregung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht weiter zu verfolgen, wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hollerfeldchen“ ist die einzige im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsfläche für Wohnbebauung in Ockstadt. Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, hier Bauland zu erschließen, wurde mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Jahr 1999 bereits eingeleitet. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen ist in Ockstadt derzeit nicht vorgesehen. Aktuell (April 2012) liegen 28 Bauplatzbewerbungen speziell für den Stadtteil Ockstadt vor; darüber hinaus gibt es seitens einiger Eigentümer aus dem Geltungsbereich ebenfalls Bauwünsche. Unter diesen Aspekten soll das Bebauungsplanverfahren in jedem Fall weiterverfolgt werden.

Anmerkung:

Im Übrigen ist die weitere Nutzung des überwiegenden Teils des Grundstücks als Garten auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes und Baulandumlegung, da ein Baugebot nicht erlassen werden wird.

A 13) Josef und Ute Weitzel, Waldstraße 23, Schreiben vom 18.01.2012

Beschlussvorschlag zu 1. und 2.:

Die grundsätzlichen und die inhaltlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 65 „Hollerfeldchen“ werden nicht geteilt.

Begründung:

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hollerfeldchen“ ist die einzige im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsfläche für Wohnbebauung in Ockstadt. Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, hier Bauland zu erschließen, wurde mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Jahr 1999 bereits eingeleitet. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen ist in Ockstadt derzeit nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Festsetzungen sind angelehnt an die sonstigen Bebauungspläne im Stadtgebiet und sind in der Umsetzung praktikabel.

B) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 65 „Hollerfeldchen“ in Friedberg Ockstadt wird als Satzung beschlossen.
2. Die landesrechtlichen Vorschriften gem. § 81 HBO als Bestandteil des o.a. Bebauungsplanentwurfes werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hollerfeldchen“ in Friedberg Ockstadt wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Am 08. Dezember 2011 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hollerfeldchen“ in Friedberg Ockstadt beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 19. Dezember 2011 bis einschließlich 27. Januar 2012 ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger werden auf den nachfolgenden Seiten (siehe Anlage 1-Abwägung) jeweils dem Beschlussvorschlag des Stadtbauamtes gegenübergestellt.

Abweichend zum Entwurf der 1. Offenlage wurde im Entwurf der 2. Offenlage der als Anbindung an den nördlich verlaufenden Feldweg vorgesehene Fußweg verlegt. Um Verkehrsfläche zu sparen wurde dieser Fußweg nördlich des WA 2 als Anbindung an den Feldweg „Hollerfeldchenstraße“ festgesetzt. Aus technischen Gründen (gerader Anschluss eines Regenwasserkanals an den nördlich verlaufenden Graben) wurde nun doch dieser Fußweg wieder in der Variante der 1. Offenlage festgesetzt. Da weder im Rahmen der 1. Offenlage noch im Rahmen der 2. Offenlage hierzu Äußerungen vorgetragen wurden und hierdurch auch nicht die Grundzüge der Planung berührt werden wird keine weitere Offenlage erforderlich. Dies trifft auch auf die hiermit verbundenen nachrichtlichen Änderungen in der Begründung zu.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB kann somit gefasst werden.

Umlegungsverfahren

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes bedarf es im Anschluss der Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff. BauGB.

Anlage/n:

1. Gegenüberstellung Beschlussvorschlag - Stellungnahme
2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen
3. Begründung mit Umweltbericht

Dezernent

Amtsleiter/in

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. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion**
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 -