

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0454

Bauamt

Friedberg, den 26.10.2012
60/1-Bf

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

Titel

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Im Mühlfeld“, in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss zur Durchführung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Im Mühlfeld“, wird für den im Lageplan (Anlage 1 der Vorlage) dargestellten Geltungsbereich (Flur 13, Flurstücke 201, Teilfläche Flurstück 200 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Mühlfeld“ in Friedberg/ Hessen.
2. Mit den vorliegenden Bebauungsvorschlägen 1 und 2 (Anlage 2 der Vorlage) sowie dem Entwurf einer Begründung (Anlage 3 der Vorlage), wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

I. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Im Mühlfeld“ setzt für den Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Die Fläche wurde jedoch nie als Kinderspielplatz angelegt, sondern blieb öffentliche Grünfläche. Die Einrichtung eines Kinderspielplatzes ist aufgrund des fehlenden Bedarfs und der geringen Größe nicht mehr vorgesehen, zumal sich im Bereich der städtischen Kindertagesstätte „Farbklecks“, Im Mühlfeld 9 ein öffentlicher Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe befindet. Im Hinblick auf die Vorgaben des Haushalts sicherungskonzeptes der Stadt Friedberg, nachdem nicht mehr benötigte Flächen wirtschaftlich verwertet werden sollen, ist vorgesehen, hier zwei Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll deshalb entsprechend geändert werden.

II. Bebauungsvorschläge (siehe Abbildung 2 der Vorlage)

Ziel der Planung ist die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in maximal zwei Wohnbaugrundstücke.

Vorgesehen ist, den durchgehenden befahrbaren Wohnweg „Im Mühlfeld“ in voller Breite zu erhalten, da hierüber die Erschließung der angrenzenden Grundstücke Im Mühlfeld 24-26a erfolgt. Ebenfalls erhalten bleibt die bestehende Zufahrt zu den vorhandenen Stellplätzen der Grundstücke Im Mühlfeld 28 und 28a. Die übrigen Wohnwege werden zur Erschließung nicht benötigt; Erschließungsleitungen sind hier nicht vorhanden.

Bebauungsvorschlag 1:

Geplant ist eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern. Die Stellung der Gebäude hat eine Südausrichtung der Grundstücke zum Ziel.

Die Grundstücksgrößen liegen bei 364 m² (westliches Grundstück) und max. 419 m² (östliches Grundstück). Der Grundstückszuschnitt des östlichen Grundstücks ist noch flexibel, da der an die Stichstraße angrenzende Grundstücksteil (66 m²) auch ganz oder teilweise dem Grundstück Im Mühlfeld 28 zugeordnet werden kann (siehe Abbildung 2 der Begründung).

Die überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Vorteil: Ausrichtung der Grundstücke nach Südosten

Nachteil: höhere Erschließungskosten aufgrund der notwendigen Verlegung eines neuen Abwasserkanals zur Erschließung des östlichen Grundstücks

Bebauungsvorschlag 2:

Geplant ist die Bebauung mit einem Doppelhaus. Das Gebäude wird zur westlichen Erschließungsstraße ausgerichtet, um die Erschließungswege kurz zu halten.

Die Grundstücksgrößen liegen bei max. 424 m² (nördliches Grundstück) und 358 m² (südliches Grundstück). Der Grundstückszuschnitt des nördlichen Grundstücks ist noch flexibel, da der an die Stichstraße angrenzende Grundstücksteil (66 m²) auch ganz oder teilweise dem Grundstück Im Mühlfeld 28 zugeordnet werden kann (siehe Abbildung 2 der Begründung).

Die überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Vorteil: kurze Erschließungswege

direkter Anschluss an den Kanal möglich – dadurch keine zusätzlichen Kosten

Nachteil: Ausrichtung der Grundstücke nach Nordosten

III. Beschleunigtes Änderungsverfahren:

Die geplante Änderung dient der Nachverdichtung innerörtlicher Flächen.

Da die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung unter 20.000 m² liegt, kann hier das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird im beschleunigten Verfahren analog den Vorschriften zum Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Anlage/n:

- 1) Geltungsbereich d. Bebauungsplans
- 2) Bebauungsvorschläge 1 und 2
- 3) Entwurf Begründung

Dezernent

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat** Kernstadt

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 -