

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0566

Bauamt

Friedberg, den 16.04.2013
60/1-Ks/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Ruhende Bebauungsplanverfahren

hier: Beschluss zur Einstellung der Verfahren

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Bei den Klappertannen" in Friedberg - Ockstadt
- Nr. 9 "Industriegebiet Süd" (Teilflächen) in Friedberg - Kernstadt
- Nr. 17 "Zentralschule für Gehörlose" in Friedberg - Kernstadt
- Nr. 16 "Berliner Straße/Ritterstraße" in Friedberg - Ockstadt
- Nr. 14 "Unter'm Halbmond" in Friedberg - Kernstadt
- Nr. 76 "Am Ratweg" in Friedberg - Bruchenbrücken
- Nr. 32 "Bachgasse/Borngasse" in Friedberg - Ockstadt
- Nr. 33 "Schloss Ockstadt" in Friedberg - Ockstadt

Beschlussentwurf:

Beschlussvorschlag zu 1.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 24.02.2011 begonnene Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Bei den Klappertannen“ wird aufgehoben (Anlage 2 der Vorlage).

Beschlussvorschlag zu 2.:

Der Stadtverordnetenbeschluss vom 12.03.1970 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Industriegebiet Süd“ wird für die im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen aufgehoben (Anlage 3 und 3a der Vorlage).

Beschlussvorschlag zu 3.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 08.11.1998 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zentralschule für Gehörlose“ begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (s. Anlage 4 und 4a der Vorlage).

Beschlussvorschlag zu 4.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 07.06.1979 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Berliner Straße/Ritterstraße“ begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (s. Anlage 5 und 5a der Vorlage).

Beschlussvorschlag zu 5.:

Der Stadtverordnetenbeschluss vom 15.12.1983 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Unter'm Halbmond“ wird für den Geltungsbereich II aufgehoben (Anlage 6 und 6a der Vorlage).

Beschlussvorschlag zu 6.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 28.04.2005 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Ratweg“ in Friedberg Bruchentrüben begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (Anlage 7 und 7a der Vorlage).

Beschlussvorschlag zu 7.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 05.09.1985 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Bachgasse/Borngrasse“ in Friedberg Ockstadt begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (Anlage 8 der Vorlage).

Beschlussvorschlag zu 8.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 25.09.1986 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Schloss Ockstadt“ in Friedberg Ockstadt begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (Anlage 9 der Vorlage).

Sach- und Rechtslage:

Vorbemerkung

Im Bereich der Stadtplanung sind in den letzten Jahren diverse Bebauungsplanverfahren (s. Anlage 1 der Vorlage) begonnen worden, die jedoch aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss gebracht wurden. Aus verwaltungsrechtlichen Gründen sollen diese Verfahren nun eingestellt werden.

1. Bebauungsplan Nr. 56 „Bei den Klappertannen“, 1. Änderung, in Friedberg, Ockstadt (Änderungsbeschluss:24.02.2011)

Anfang des Jahres 2011 hat der Eigentümer des Grundstücks des SO Zirkus-Standortquartiers in Friedberg, Ockstadt bei der Stadt Friedberg seine Absicht erklärt, im südwestlichen Bereich seines Geländes, innerhalb eines bestehenden ca. 3,2 ha großen Waldes, einen Kletterwald anzulegen. Diese Nutzung widersprach jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Bei den Klappertannen“ (rechtswirksam: 23.10.2004), sodass für die angestrebte Nutzung eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wurde.

In ihrer Sitzung vom 24.02.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg entsprechend den Vorstellungen des Grundstückseigentümers den Beschluss zur „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ‚Bei den Klappertannen‘“ gefasst (Anlage 2 und 2a der Vorlage).

Im Anschluss wurde die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Vor Beginn der Erarbeitung des qualifizierten Bebauungsplanentwurfs durch die Stadt Friedberg hat der Eigentümer jedoch die Absicht, einen Kletterwald zu errichten und zu betreiben aufgegeben, sodass nun auch das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden kann.

2. Bebauungsplan Nr. 9 „Industriegebiet Süd“, Kernstadt (12.März 1970)

Aufstellungsbeschluss

Am 12.März 1970 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Industriegebiet Süd“ beschlossen. (Anlage 3) Das Ziel des geplanten Bebauungsplanes sollte die „Ordnung“ der Bebauung für die gesamte Fläche zwischen der Homburger Straße (B455), der Frankfurter Straße (B3), der Eisenbahnlinie Friedberg – Bad Homburg, der G6, der Friedberger Gemarkungsgrenze, der Bauschutzgrenze der (damals so geplanten) B3a und den südlichen Feldwegen „Teufelshohlweg“, „Römer Weg“ und „Unterm Sackweg“ (s. anl. Lageplan 3a der Vorlage) sein.

Der Geltungsbereich des damals vorgesehenen Bebauungsplanes beinhaltete eine Fläche von rd. 209 ha.

Verwirklichte Bebauungspläne innerhalb dieses Geltungsbereiches

In den folgenden Jahren wurden auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses einzelne Teil-Bebauungspläne aufgestellt:

Rechtskraft 08.08.1980: Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet Süd – Räumlicher Geltungsbereich 1. „B3/Dachspfad“

Rechtskraft 15.08.1980: Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet Süd – Räumlicher

Geltungsbereich 2, „Auf der Mühlhall“ (Studentenwohnheim)
Rechtskraft 02.11.1091: Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet Süd – Räumlicher
Geltungsbereich 3, „Albanusstraße/Bachhohlweg“
Rechtskraft 15.02.1992: Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet Süd – Teil IV „Ostanbindung“
Rechtskraft 12.12.2009: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Teil III,
„Albanusstraße/Bachhohlweg“

Innerhalb der Gesamtfläche des Aufstellungsbeschlusses Nr. 9 wurden in den folgenden Jahren jedoch auch Bebauungsplanverfahren durchgeführt und zur Rechtskraft gebracht, für die ein separater Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, der den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss für diesen jeweiligen Teilbereich aufgehoben hat:

Rechtskraft: 18.02.1983 - Bebauungsplan Nr. 20 „Südlich der Mühlhall“
Rechtskraft: 25.11.1983 - Bebauungsplan Nr. 22 „Amtsgericht Friedberg“
Rechtskraft: 29.04.1992 - Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil I
Rechtskraft: 11.06.1992 - Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich des Grünen Weges“
Rechtskraft: 21.01.1995 - Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“
Rechtskraft: 11.01.1997 - Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil II
Rechtskraft: 27.10.2007 - Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III
Rechtskraft: 31.03.2012 – 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Bock“
Noch keine Rechtskraft: Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV

Restflächen innerhalb der Flächen des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses

Die Restflächen des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses, für die keine Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurden, sind mittlerweile entweder auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits bebaut, nicht für eine Bebauung vorgesehen (Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzfläche) oder anderweitig genutzt (z.B. Verkehrsflächen). Darüber hinaus sind sie im Flächennutzungsplan nicht als bauliche Erweiterungsflächen dargestellt.

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Um diese mittlerweile überholten planerischen Überlegungen aus dem Jahr 1970 zu bereinigen und planerische Klarheit zu schaffen, kann der Aufstellungsbeschluss vom 12. März 1979 für die im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen (s. Anlage 3a der Vorlage) aufgehoben werden.

3. Bebauungsplan Nr. 17 „Zentralschule für Gehörlose“, Kernstadt (Aufstellungsbeschluss 08.11.1979)

Am **08. November 1979** wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg die **Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zentralschule für Gehörlose“ beschlossen (Anlage 4 der Vorlage). Der Bebauungsplan ist in Abstimmung mit dem Landeswohlfahrtsverband aufgestellt worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Unterrichtsgebäudes zu schaffen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befanden sich mit Ausnahme einer Parzelle im Eigentum des LWV. Da sich der Fremdeigentümer und der LWV über einen Grunderwerb nicht einigen konnten, wurde die Fremdparzelle nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und wie ein Inselgrundstück ausgespart.

Nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte (Bürgerbeteiligung, Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Offenlage) wurde der Bebauungsplanentwurf am **29. Mai 1980 als Satzung beschlossen** und dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt (damals noch notwendig).

Das Regierungspräsidium hat angekündigt, den Bebauungsplan nicht zu genehmigen, weil das Grundstück Flur 2, Parzelle Nr. 27 „unmotiviert“ aus dem Geltungsbereich ausgespart wurde und darüber hinaus dieses Grundstück im damals geltenden Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt war. Daraufhin hat die Stadt Friedberg den Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes zurück gezogen, um den Plan entsprechend der Vorgabe des RP zu ändern und mit dem geänderten Plan eine 2. Offenlage durchzuführen.

Nachdem die 2. Offenlage durchgeführt wurde, wurde am **12. November 1981 der erweiterte Bebauungsplan als Satzung beschlossen**.

Da für den weiteren Ausbau der Johannes-Vatter-Schule zur Zentralschule für alle Gehörlosen in Hessen Schulbaufördermittel des Landes bewilligt wurden und mit dem Bauvorhaben zügig begonnen werden sollte, wurde bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens ein Bauantrag gestellt

und die Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BBauG (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erteilt.

Nach Vorliegen der Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde der Bebauungsplan dem RP nicht mehr zur Genehmigung vorgelegt (zu erwartende Beschwerde des Fremdeigentümers) und hat keine Rechtskraft erlangt.

Anmerkung:

Im Bereich einer Teilfläche wird der Geltungsbereich ohnehin bereits durch die seit dem 15.03.2006 rechtswirksamen „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 Auf dem Bock“ überdeckt (s. Anlage 4a der Vorlage).

4. Bebauungsplan Nr. 16 „Berliner Straße/Ritterstraße“ in Ockstadt (Aufstellungsbeschluss: 7.Juni 1979)

1979 beabsichtigt ein Anwohner, innerhalb des Geltungsbereiches im hinteren Grundstücksbereich seines Grundstückes an der Ritterstraße ein Gebäude mit einer behindertengerechte Wohnung zu errichten.

Der für diesen Bereich vorliegende Bebauungsplan „Am Eselsweg“ aus dem Jahr 1962 wurde als ungültig angesehen (vom RP bestätigt). Nach § 34 BBauG war das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, sodass mit dem Aufstellungsbeschluss am 07.07.1979 (Anlage 5 und 5a der Vorlage) das Bebauungsplanverfahren Nr. 16 „Berliner Straße/Ritterstraße“ begonnen wurde. Im Rahmen des Verfahrens wurde die Baugenehmigung gem. § 33 BBauG (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) für das behindertengerechte Gebäude beantragt. Diese Genehmigung wurde nicht erteilt; der RP änderte seine Auffassung und sah den alten Bebauungsplan „Am Eselsweg“ als rechtskräftig an (bis durch einen Gerichtsentscheid im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens die Unwirksamkeit festgestellt würde) und das Bauvorhaben wurde auf dieser Grundlage gem. § 30 BBauG genehmigt. Deshalb wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 16 „Berliner Straße/Ritterstraße“ nicht weitergeführt.

Anmerkung:

Der Bebauungsplan Eselsweg wird aktuell noch angewandt. Er würde einer Überprüfung auf seine Rechtskraft sicherlich nicht standhalten.

5. Bebauungsplan Nr. 14 „Unter'm Halbmond“, räumlicher Geltungsbereich II, in Friedberg, Kernstadt (Aufstellungsbeschluss: 15.12.1983)

Um die Errichtung der Landesblindenschule zu ermöglichen wurde am 15.12.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Unter'm Halbmond“ beschlossen. Um eine städtebauliche Ordnung für das gesamte Gebiet nördlich der Ockstädter Straße zu sichern, wurde als Geltungsbereich die Fläche nördlich der Ockstädter Straße bis einschließlich des LWV Grundstückes festgesetzt (s. Anlage 6 und 6a der Vorlage).

Damit sich aber für das Bauvorhaben des LWV keine Verzögerungen durch eventuelle Einsprüche aus dem Bereich Stadthalle, Dieffenbachschule und Gesamtschule ergeben, wurde der Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich I (Landesblindenschule) und den Geltungsbereich II aufgeteilt.

Nur für den Geltungsbereich I wurde das Bebauungsplanverfahren direkt begonnen und der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht.

Später hat sich die Notwendigkeit zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich II nicht ergeben, sodass der Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich II aufgehoben werden kann.

6. Bebauungsplan Nr. 76 „Am Ratweg“, in Friedberg, Bruchenbrücken (Aufstellungsbeschluss: 28.04.2005)

Die Firma Abo-Wind beabsichtigte, Windenergieanlagen in Friedberg Bruchenbrücken zu errichten. Die sorgfältige Prüfung hatte ergeben, dass bei der bestehenden Rechtslage keine Möglichkeit zur Versagung des Einvernehmens zum Bauantrag besteht. Durch einen Bebauungsplan sollten die städtebaulichen Zielsetzungen durch geeignete Festsetzungen gesichert werden, sodass die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Ratweg“ in Friedberg Bruchenbrücken beschlossen hatte (s. Anlage 7 und 7a der Vorlage).

Die Firma Abo-Wind hatte parallel ein BlmSchG-Verfahren initiiert.
 Hierzu hat die Stadt Friedberg das Einvernehmen versagt – unterstützt durch eine beschlossene Veränderungssperre (mit Verlängerungen).
 Das Verwaltungsgericht hatte die Veränderungssperre für unwirksam erklärt und der Stadt Friedberg auferlegt, bezüglich des Einvernehmens erneut zu entscheiden.
 Nach erneuter Versagung des Einvernehmens durch die Stadt Friedberg wurde das Einvernehmen durch den RP ersetzt.
 Damit konnten die Windenergie Anlagen in der von Abo-Wind geplanten Höhe gebaut werden, sodass keine Möglichkeit mehr besteht, durch einen Bebauungsplan die von der Stadt geforderte Höhenbeschränkung durchzusetzen.
 Das Bebauungsplanverfahren Nr. 76 „Am Ratweg“ kann somit eingestellt werden.

7. Bebauungsplan Nr. 32 „Bachgasse/Borngasse“, in Friedberg, Ockstadt
 (Aufstellungsbeschluss: 05.09.1985)

Durch den am 05.09.1985 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan „Bachgasse/Borngasse“ (Anlage 8 der Vorlage) sollte innerhalb des Geltungsbereiches ein dem Dorferneuerungsplan als Entwicklungsplan entsprechendes Erneuerungskonzept verwirklicht werden. Vor allen Dingen sollte nach der Verlagerung eines ansässigen Landmaschinenbetriebes die vorhandene Wohnsituation durch zusätzliche Neubauten mit Grünflächen und einem zusätzlichen hinteren Erschließungsweg verbessert werden.
 Mit einem Planentwurf wurde die Unterrichtung und Erörterung der Bürger gem. BauGB durchgeführt. Danach wurde die Planung nicht mehr weiterverfolgt und ist mittlerweile überholt.
 Das Bebauungsplanverfahren kann eingestellt werden.

8. Bebauungsplan Nr. 33 „Schloss Ockstadt“, in Friedberg, Ockstadt (Aufstellungsbeschluss: 25.09.1986)

Für den Bereich des Ortskerns von Ockstadt wurde 1986 ein Dorferneuerungsplan aufgestellt. Gemäß dieser Planung wurde deutlich, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Schlossbereiches erforderlich war. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 33 Schloss Ockstadt“ wurde am 25.09.1986 gefasst (Anlage 9 der Vorlage).
 Das Bebauungsplanverfahren konnte wegen mangelnder Mitwirkung des Eigentümers, keine abschließende Einigung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Forderungen, wie zum Beispiel Erwerb des Schlosses durch die Stadt und Umwidmung einer Teilfläche des Geländes als öffentlichen Park nicht zum Abschluss gebracht werden und kann somit eingestellt werden.

Anlage/n:
 Anlagen 1-9

Dezernent

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen: - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Der Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.: