

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1090

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 07.01.2015  
60/1-Bf/mö

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

### Titel

**Bebauungsplan Nr. 81 "Am Steinern Kreuz" in Friedberg - Kernstadt, 1. Änderung  
hier: 1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 " Am Steinern Kreuz " in  
Friedberg - Kernstadt  
2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB  
und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

### Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung“. Der Geltungsbereich der Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).
2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“, 1.Änderung einschließlich der Begründung (Anlage 2 und 3 der Vorlage) wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

### Sach- und Rechtslage:

#### I. Anlass und Ziel der Planung

Nach ersten Gesprächen mit Bauinteressenten gab es bereits mehrere Anfragen bezüglich der Errichtung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss.

Gemäß Bebauungsplan sind im Bereich östlich der Anna-Kloos-Straße keine Dachformen vorgegeben, sodass Ziel des Bebauungsplans ist, dass die Bauinteressenten hier die Dachform und die Dachneigung frei wählen können. Somit ist hier auch die Errichtung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss möglich.

Im Bebauungsplan sind weiterhin Außenwand – und Firshöhen festgesetzt.

Durch die Rechtsprechung wurde mittlerweile festgelegt, dass die Außenwandhöhe bei einem Staffelgeschoss an der oberen Dachhaut des obersten Geschosses, also an der Oberkante des

Staffelgeschosses, gemessen wird.

Somit ist die Festsetzung der Außenwandhöhe im Bebauungsplan nur bei Gebäuden mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern, Walmdächern oder Zeltdächern sinnvoll anwendbar. Dagegen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen Außenwandhöhe von 4,50 m gar nicht und auch im Bereich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung nur eingeschränkt möglich.

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde des Wetteraukreises ist diesbezüglich auch keine Befreiung gem. § 31 (2) BauGB möglich, sodass für eine abweichende Anwendung der Festsetzung zur Außenwandhöhe bei Staffelgeschossen, eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Weiterhin ist vorgesehen, dass im Bereich WA 6 westlich der Anna-Kloos-Straße (neu WA 6a) wie auf der gegenüberliegenden Seite auch, neben der Errichtung eines Satteldaches auch andere Dachformen möglich sein sollen. Die Änderung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Bauträger Mehrfamilienhäuser auch mit anderen Dachformen realisieren möchten, um z.B. im Dachgeschoss Wohnungen ohne Dachschrägen anbieten zu können. Durch die Änderung werden für das Baugebiet WA 6 rechts und links der Anna-Kloos-Straße gleiche Ausgangsbedingungen geschaffen; eine Abstufung der Höhenentwicklung zum Ortsrand hin, wird durch eine gestalterische Festsetzung sichergestellt.

Weitere gestalterische Festsetzungen sollen ein harmonisches Einfügen von Gebäuden mit Staffelgeschoss sicherstellen.

Zusätzlich zu der Festlegung der Außenwandhöhe bei Staffelgeschossen sollen in der Planzeichnung an verschiedenen Stellen auch die Baugrenzen verschoben bzw. begradigt werden (siehe Änderungen A – D). Diese Änderungen wurden erst nach Festlegung der Grundstücksgrenzen und nach Gesprächen mit den Kaufinteressenten relevant und sollen die Bebaubarkeit dieser Grundstücke erleichtern.

Ebenfalls ergänzt werden soll die Festsetzung zur zulässigen Dacheindeckung der Gebäude.

## **II. Verfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass für die Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden kann.

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB) abgesehen. Bei der Beteiligung nach Abs. Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## **III. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Im anliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplans mit Begründung sind folgende Änderungen eingearbeitet (siehe Kapitel 4 der Begründung):

- Festlegung der zulässigen Außenwand- und Firsthöhe bei Staffelgeschossen
- Freigabe der Dachform für das Baugebiet WA 6 (westlich der Anna-Kloos-Straße-neu WA 6a- Wegfall der Festlegung auf Satteldach)
- kleinere Verschiebungen und Begradigungen der festgesetzten Baugrenze (siehe Änderungen A-D)
- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur zulässigen Farbe der Dacheindeckung
- Neuaufnahme von gestalterischen Regelungen für Gebäude mit einem Staffelgeschoss

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung kann nun die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und parallel dazu die Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB.

**Anlage/n:**

- 1) Geltungsbereich
- 2) Entwurf Bebauungsplan m. textlichen Festsetzungen
- 3) Begründung

Dezernent

Amtsleiter/in

|   |         |
|---|---------|
| Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:  | F.d.R.: |
| - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -  |         |
| -----   |         |
| Der <b>Ortsbeirat</b> Kernstadt<br>hat am ..... beschlossen:                                  | F.d.R.: |
| - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -  |         |
| -----   |         |
| Der <b>Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion</b><br>hat am ..... beschlossen: | F.d.R.: |
| - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -  |         |
| -----   |         |
| Die <b>Stadtverordnetenversammlung</b><br>hat am ..... beschlossen:                           | F.d.R.: |
| - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -  |         |