

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0641

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 02.03.2018
60/1-Am

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Bebauungsplan Nr. 81 "Am Steinern Kreuz" in Friedberg – Kernstadt, 2. 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 (8) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ in Friedberg – Kernstadt, 2. 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“, 2. Änderung einschließlich der Begründung (Anlage 2 und 3 der Vorlage) wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

Sach- und Rechtslage:

I. Anlass und Ziel der Planung

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ haben sich mehrere Anfragen von Eigentümern bezüglich der Auffüllung von Gelände zum Ausgleich des Höhennivellements ergeben, weswegen die entsprechenden Festsetzungen geändert werden sollen.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 sind Geländeauffüllungen bisher nicht explizit geregelt. Die Rechtsprechung besagt, dass diese in einem untergeordneten Umfang den sogenannten Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO zuzuordnen sind und deshalb der Flächenbegrenzung (auf max. 10 m²) des Bebauungsplans unterliegen. Aufgrund der vorhandenen

Topographie kann diese Flächenbegrenzung für Geländeauffüllungen bei vielen Grundstücken nicht eingehalten werden.

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde des Wetteraukreises sind Befreiungen aufgrund der Vielzahl der Fälle nicht möglich.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist, dass Auffüllungen in einem größeren Umfang als Nebenanlagen zulässig sind.

Ergänzend zu der Festlegung der Auffüllungen soll die Festlegung der Hinzurechnung von Stützmauern zu der Einfriedungshöhe eine Eindeutigkeit der vorhandenen Festsetzung sicherstellen.

II. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans 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 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

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

III. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

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

- Ausschluss von Aufschüttungen bei der Größenbeschränkung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Anrechnung von Stützmauern bei Einfriedungen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung kann die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) und § 4a (2) BauGB durchgeführt werden.

Anlage/n:

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3
Anlage 4

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 für Stadtentwicklung**

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 -