

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1100

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 14.05.2019
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. 89 "Steinern Kreuzweg" in Friedberg-Kernstadt, 1. Änderung
1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Steinern Kreuzweg" in Friedberg-Kernstadt
2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Beschlussentwurf:

- Der Bebauungsplan Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 (8) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung. Der Geltungsbereich der Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).
- Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“, 1. 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 angrenzenden und fast vollständig bebauten 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 in diesem angrenzenden Bebauungsplan geändert werden (Aufstellungsbeschluss: 03.05.2018). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ soll analog dazu bezüglich der Festsetzungen zu Geländeauffüllungen geändert und durch weitere Festsetzungen ergänzt werden.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89 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. Es ist das Ziel der Änderung des Bebauungsplans, dass Auffüllungen in einem größeren Umfang zugelassen werden sollen.

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

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll eine bereits genehmigte Nahwärmestation der Stadtwerke Friedberg im Planwerk redaktionell ergänzt werden.

Hinzu kommen neue Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und der Begrünung von Vorgärten. Ziel dieser Festsetzungen ist es, ein durchgrüntes Baugebiet zu schaffen und mit den neuen Festsetzungen auf die zukünftigen Veränderungen im stadtklimatischen Bereich einzugehen.

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.
- Klarstellung durch Hinzufügen der Nahwärmestation
- Förderung der Grundstücksbegrünung durch Anlage und Unterhaltung als Garten- und Grünflächen.
- Erhaltung und Gestaltung von Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen.
- 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 1-2
Anlage 3

Dezernent/in

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 -