

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ in Friedberg – Kernstadt

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

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.

Zum einen ist es das Ziel der Änderung des Bebauungsplans, dass Auffüllungen in einem größeren Umfang zuzulassen.

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.

2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; deshalb kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

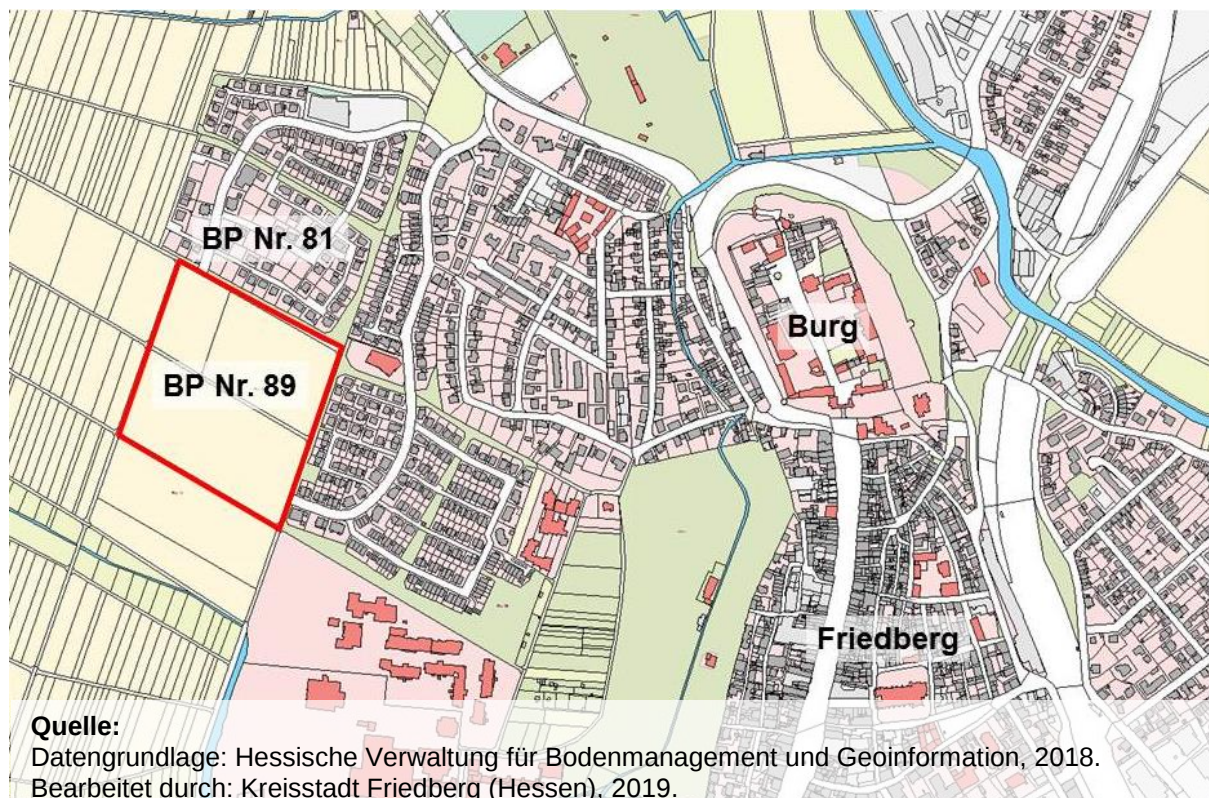
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

3. GELTUNGSBEREICH

Die Änderung der textlichen Festsetzungen betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ (vgl. Grafik).



Lage des Änderungsbereiches Bebauungsplan Nr. 89

4 BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN

- *Erforderliche Auffüllungen zur Geländemodellierung sind bis zur maximalen Höhe der an das Grundstück angrenzenden Bezugshöhe der Straße zulässig. Auffüllungen bei tiefergelegenen Straßen sind bis maximal der geplanten, in diesem Bebauungsplan festgesetzten, Sockelhöhe zulässig. Bei Auffüllungen ist Mutterboden, der als Erdaushub beim Bau angefallen ist, in einem nutzbaren Zustand auf dem Grundstück zu verwenden.*

Begründung:

Die Festsetzung soll die Auffüllung zur Geländemodellierung über die Regelung des § 14 (1) BauNVO hinaus ermöglichen, ohne dabei die Festsetzungen für Nebenanlagen auszuweiten. Um nachhaltig mit dem anfallenden Erdaushub umzugehen, soll dieser bei Auffüllungen in nutzbarem Zustand wiederverwendet werden.

- **Nahwärmestation inkl. der geplanten Gebäudelage**

Begründung:

Die Nahwärmestation im Nord-Westen soll das Bebauungsplangebiet mit Nahwärme versorgen. Die Nahwärmestation ist bereits genehmigt und soll redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

- **Grundstücksbegrünung**
In allen Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- und Grünflächen grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Nachweis darüber ist innerhalb der Bauantragsunterlagen zu führen.

Begründung:

Die Festsetzung soll klarstellen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen keiner weiteren, über den Bauantrag/die Genehmigungsfreistellung hinausgehende, Versiegelung durch den Auftrag von z.B. Steinen zuzuführen sind.

- **Vorgärten**
Mit Ausnahme von notwendigen Wegen, (Fahrrad-) Stellplätzen, Zufahrten und Abfallsammelbehältern sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss bei
Einzelhäusern mind. 50 %
Doppelhäusern* mind. 30 %
Reihenhäusern* mind. 20 % betragen.
***sofern die Stellplätze nicht im Vorgartenbereich nachgewiesen werden.**
Die Bedingungen zur Vorgartengestaltung gelten nicht für Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksbreite unter 5 m.

Begründung:

Zunehmend wird die Begrünung von Vorgärten durch das Aufbringen von verschiedenen Materialien (z.B. Steinen, Glas) ersetzt. Dies hat zur Folge, dass zum einen immer mehr Flächen versiegelt werden und immer weniger Grün in der Stadt vorhanden ist. Um die stadtklimatischen Folgen und Auswirkungen für die Natur gering zu halten soll dieses Aufbringen von Materialien eingeschränkt werden.

- **Die Höhe von Stützmauern ist bei der Ermittlung der Höhe der Einfriedung mit anzurechnen. Zu beachten ist, dass der notwendige Fallschutz nach § 41 Abs. 3 HBO eingehalten wird, eine Überschreitung ist nicht zulässig.**

Begründung:

Durch die Festlegung, dass Auffüllungen bis maximal auf Straßenbezugshöhe zulässig sind ergibt sich im Änderungsbereich die Möglichkeit des Baus von Stützmauern. Dieser wird durch die Höhenbeschränkung ergänzt, damit die darunter liegenden Grundstücke vor übermäßig hohen Stützmauern inkl. Zäunen/Hecken geschützt werden. Eine Eindeutigkeit bei den Festsetzungen zu den Einfriedungen wird durch die textliche Festsetzung sichergestellt.

5 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Am Steinern Kreuz“ ist keine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der bebaubaren Flächen vorgesehen. Die Änderung des Bebauungsplans hat somit keine Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad der Grundstücke, sodass sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt.

6 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

in der zuletzt gültigen Fassung!

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502). Zuletzt geändert 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert: 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Denkmalschutzgesetz (DenkmalG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 269). Zuletzt geändert 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

Hessische Bauordnung (HBO): vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548). Zuletzt geändert: 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen – Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim – vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585). Zuletzt geändert: 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Zuletzt geändert: 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).