

BEGRÜNDUNG

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

ENTWURF **Satzungsbeschluss**

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT	2
2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN	3
3. GELTUNGSBEREICH	4
4. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN	4
5. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG	6
6. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG	6
7. RECHTSGRUNDLAGEN	6

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.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 11.11.2019 bis einschließlich 11.12.2019 wurde mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Von Bürgern wurden **keine** Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Von folgenden Behörden wurden Anregungen und Hinweise geäußert:

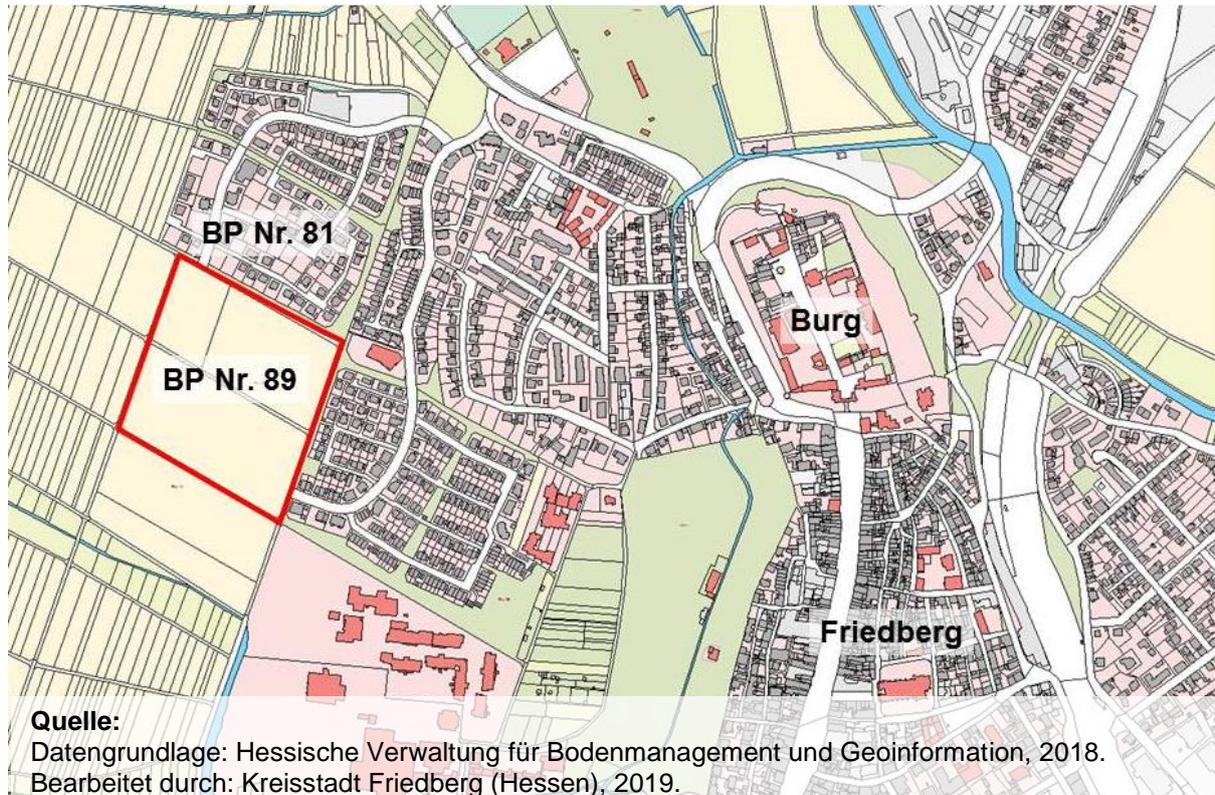
1. Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Büdingen (18.11.2019)
2. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (12.12.2019)
3. Stellungnahme des Wetteraukreises (10.12.2019)

Folgende Änderungen der vorliegenden Planung sind erfolgt:

- Ergänzung eines Hinweises zum vorsorgenden Bodenschutz
- Der Begriff „grünordnerisch“ wurde in den Festsetzungen gestrichen und die Festsetzungen dementsprechend angepasst.
- Vergrößerung des Planausschnittes zur Verdeutlichung des „Steinern Kreuz“

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

- Darüber hinaus sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Abgrabungen und Auffüllungen zur Geländemodellierung einschließlich der hierzu erforderlichen Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung soll die Auffüllung zur Geländemodellierung über die Regelung des § 14 (1) BauNVO hinaus ermöglichen, ohne dabei die Festsetzungen für Nebenanlagen auszuweiten.

- Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind in folgenden Fällen zulässig:
 - zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
 - zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m

Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen, hier ist eine Höhe der gemeinsamen Stützmauer von max. 1 m zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung näher geregelt werden, indem die Zulässigkeit sich auf die Geländemodellierung zur Anpassung an die Straßenverkehrsfläche bzw. die Nachbargrundstücke beschränkt und eine eindeutige Höhenregelung getroffen wird. Die Höhenbeschränkung von 0,5 m betrifft Aufschüttung wie Abgrabung gleichermaßen; die Höhe der Stützmauer durch Abgrabung in Verbindung mit einer Aufschüttung darf maximal 1 m betragen. Hierdurch sollen tiefergelegene Nachbarn vor hohen Stützmauern an der Grenze geschützt 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 überbauten Grundstücksflächen als Garten- und Grünflächen anzulegen. 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 anzulegen. Der Grünflächenanteil muss bei

Einzelhäusern	mind. 50 %	
Doppelhäusern	mind. 30 %	
Reihenhäusern	mind. 20 %	betragen.

Die Bedingungen zur Vorgartengestaltung gelten nicht für Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksbreite unter 7,5 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.**

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-/ AUSGLEICHBETRACHTUNG

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).

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), Zuletzt geändert 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert: 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

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).