

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0118

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen Friedberg,
den 07.09.2016

60/1-Ks

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, Satzungsbeschluss hier: 1) Behandlung der Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 2) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.07.2016

Beschlussentwurf:

1) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (Anmerkung: in der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag gegenübergestellt).

a) Sammelstellungnahme von 13 Bürgern

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich des nördlich an die Planstraße D angrenzenden Baugebietes WA 2 (neu: WA 3) wird die Firsthöhe, wie gefordert, auf max. 9 m festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen II Vollgeschosse in diesem Bereich wird beibehalten, jedoch mit einer auf 7,0 m reduzierten Außenwandhöhe. Dadurch wird der Übergang zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ im Wesentlichen höhengleich erfolgen.

Anmerkung zu 2:

Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen. Außer in den am Ortsrand liegenden Baugebieten WA 1 sind im gesamten Baugebiet Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“, wie auch im nördlich angrenzenden Baugebiet Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“, nur Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Beschlussvorschlag zu 3:

Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen. Die Erschließung durch die Hauptsammelstraße in Form einer Ringstraße, entspricht dem seit Jahren verfolgten Gesamterschließungskonzept für die Verwirklichung des Baugebietes um das „Steinern Kreuz“ und wird als ausreichend erachtet. Vorsorglich wurde aber an der südöstlichen Ecke des Baugebietes eine Fläche „freigehalten“, auf der, bei einer eventuellen Änderung der verkehrlichen Konzeption bei Bedarf eine Straßenanbindung erfolgen könnte.

b) Stellungnahme von 2 Bürgern

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich des nördlich an die Planstraße D angrenzenden Baugebietes WA 2 (neu: WA 3) wird die Firsthöhe, wie gefordert, auf max. 9 m festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen II Vollgeschosse in diesem Bereich wird beibehalten, jedoch mit einer auf 7,0 m reduzierten Außenwandhöhe. Dadurch wird der Übergang zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ im Wesentlichen höhengleich erfolgen.

c) Stellungnahme einer Bürgerin

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen. Die Erschließung durch die Hauptsammelstraße in Form einer Ringstraße, entspricht dem seit Jahren verfolgten Gesamterschließungskonzept für die Verwirklichung des Baugebietes um das „Steinern Kreuz“ und wird als ausreichend erachtet. Vorsorglich wurde aber an der südöstlichen Ecke des Baugebietes eine Fläche „freigehalten“, auf der, bei einer eventuellen Änderung der verkehrlichen Konzeption bei Bedarf eine Straßenanbindung erfolgen könnte.

d) Stellungnahme des Wetteraukreises (WK) – Archäologische Denkmalpflege

Der Hinweis wird in die Grundstückskaufverträge aufgenommen

e) Stellungnahme des WK – Landwirtschaft

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Begründung: Hierzu aus einer Stellungnahme der Landschaftsplanerin: *„Der gewöhnliche Schneeball und Rosen gehören zu den siedlungstypischen Pflanzenarten. Der gewöhnliche Schneeball ist auch für Heckenstrukturen in Agrarlandschaften ein typischer Begleiter und in Pflanzvorschlägen enthalten. Naturschutzfachlich sind diese Arten zu empfehlen.“*

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass diese Pflanzenarten zur „potentiellen natürlichen Vegetation“ gemäß dem beschlossenen landschaftsplan der Stadt Friedberg gehören.

f) Stellungnahme des WK - Bauordnung

Beschlussvorschlag

Den Anregungen 1 – 7 wird gefolgt. Bei diesen Anregungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen zur Verdeutlichung der Planzeichen.

g) Stellungnahme WK - Brandschutz

Anmerkung:

Laut Stellungnahme der Stadtwerke steht der geforderte Wasser- und Löschwasserbedarf zur Verfügung.

h) Hessen Mobil

Beschlussvorschlag

Die Anregung 1 wird als Hinweis aufgenommen

i) NABU

Beschlussvorschlag zu 1

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist geplant, dass die Erschließung des Baugebietes zeitnah erfolgt. Sollte sich ein Baubeginn verzögern, würde eine erneute Begehung zur Prüfung eines Feldhamstervorkommens durchgeführt werden müssen.

Beschlussvorschlag zu 2

Die Anregung wird durch Aufnahme der entsprechenden Festsetzung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu 3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Herstellung der CEF-Fläche ist vertraglich geregelt. Im Vertrag ist festgehalten, dass die CEF-Fläche dauerhaft zu erhalten, ergänzen oder zu erneuern ist (nur bei Bedarf). Eine regelmäßige Mahd ist nicht vorgesehen.

j) Regierungspräsidium Darmstadt (RP) – Regionalplanung

Der Anregung wird gefolgt, indem, außer für die Mehrfamilienhausgrundstücke im WA 5, eine max. Grundstücksgröße von 520 m² festgesetzt wird. Diese Größe entspricht dem

Bebauungskonzept - die rechnerische Berechnung der Dichtewertes von 36 WE/ha ändert sich dadurch nicht.

k) **RP – Wasserversorgung**

Anmerkung:

Laut Stellungnahme der Stadtwerke steht der geforderte Wasser- und Löschwasserbedarf zur Verfügung.

2) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

- a) Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ in Friedberg – Kernstadt wird als Satzung beschlossen.
- b) Die landesrechtlichen Vorschriften gemäß § 81 HBO, als Bestandteil des o.a. Bebauungsplanentwurfs, werden ebenfalls beschlossen
- c) Der vorliegende Entwurf der Begründung (inclusive Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ in Friedberg – Kernstadt wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

- I. Am 07.07.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ in Friedberg – Kernstadt gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird. Diese Offenlage erfolgte in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016. Auch die Behörden wurden hierüber informiert und hatten die Gelegenheit, zu der Planung nochmals Stellung zu nehmen.
- II. Als Ergebnis dieser Offenlage ist festzuhalten: Es wurden von verschiedenen Bürgern und Behörden Anregungen vorgetragen, welche die Grundzüge der Planung jedoch nicht berühren. Die unter Punkt 1) behandelten Äußerungen werden als redaktionelle Ergänzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- III. Somit kann nunmehr der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ in Friedberg – Kernstadt gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden (Anlage 2 der Vorlage). Der vorliegende Entwurf der Begründung (Anlage 3 der Vorlage) mit anliegendem Umweltbericht (Anlage 4 der Vorlage) wird ebenfalls beschlossen.

Anlage/n:

- Anlage 1 - Gegenüberstellung
- Anlage 2 - Entwurf Satzungsbeschluss
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 4 Umweltbericht

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 f. Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur

hat am beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der Ausschuss f. Energie, Wirtschaft und Verkehr

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 -

Der Haupt- und Finanzausschuss

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 -