



Beschlussvorlage 2024/138	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2024	öffentlich

Gemeinde Kissing, 18. Änderung des Flächennutzungsplanes & Bebauungsplan "Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark"

- Stellungnahme der Stadt Friedberg gem. § 4 Abs. 1 BauGB -

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Friedberg erhebt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegen den Vorentwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kissing in der Fassung vom 29.02.2024 sowie gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ in der Fassung vom 29.02.2024 keine Einwände.
2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt im Hinblick auf die Geschäftsordnung für diese Verfahren auf eine erneute Vorstellung im Gremium zu verzichten, sofern künftige Planänderungen weiterhin keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtgebiet vermuten lassen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Mit Mail vom 18.04.2024 bittet das Büro Arnold Consult AG, Beratende Ingenieure und Architekten, im Auftrag der Gemeinde Kissing die Stadt Friedberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 24.05.2024 um Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ der Gemeinde Kissing sowie zum Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer zeitgemäßen Erweiterung des bereits bestehenden Krematoriums zur kurzfristigen Anpassung gestiegener technischer und betrieblicher Anforderungen. Zur Zusammenführung der bisher über das Gemeindegebiet Kissingen verteilten Lagerflächen des Krematoriums soll zudem eine im Zusammenhang mit dem Betrieb des Krematoriums stehende Entwicklung von gewerblichen Nutz- sowie Büroflächen im nördlichen Anschluss an das Krematorium gesichert werden. Hierzu sollen die südlichen Flächen des Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“ und die nördlichen Flächen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen soll das insgesamt etwa 1,15 ha große Plangebiet landschaftlich verträglich den nordwestlichen Rand der Ortslage Kissing abrunden. Das Gebiet ist planungsrechtlich derzeit in zwei Teilbereiche einzuteilen. Der südliche Teilbereich mit dem bereits bestehenden Krematorium und den nördlich daran angrenzenden Gehölzstrukturen ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ (6. Änderung). Der nördliche Teilbereich ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Die gesamte Planung ist grundsätzlich so ausgelegt, dass der Erhalt der markanten Gehölzstrukturen am nördlichen und östlichen Rand des Krematoriums gesichert werden kann und gleichzeitig eine enge funktionale und räumliche Vernetzung des Krematoriums mit den neuen gewerblichen Nutzungen in Norden möglich ist.

Die **verkehrliche Erschließung** wird durch eine ca. 140 m lange Verlängerung der Straße „Am Silberpark“ gesichert. Die Kunden- und Besucherparkplätze des Krematoriums sollen nach Osten in Richtung der künftigen Verlängerung der Straße verlegt werden.

Zum Schutz vor **Gewerbelärm** sind im Bereich des Sondergebietes bereits Emissionskontingente festgesetzt. Für die neuen gewerblichen Nutzflächen im Norden werden die zulässigen Kontingente im weiteren Verfahren ermittelt und in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Im nördlichen bzw. östlichen Randbereich des bestehenden Krematoriums (Sondergebiet) befinden sich einige Bäume und Gehölzstrukturen, die als **Biotop** kartiert sind. Diese sollen auch weiterhin weitestgehend erhalten und durch Neupflanzungen gestärkt werden.

Der **naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf** wurde mit einer Höhe von 21.264 Wertpunkten errechnet. Für die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleichsflächenkonzept auf externen Flächen entwickelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und in den Bebauungsplan entsprechend ergänzt.



Der **rechtskräftige Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kissing stellt die Fläche derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im südlichen Bereich des Änderungsgebiets sind die Flächen als Grünfläche mit randlichen Gehölzflächen dargestellt. Die südlichen Gehölzflächen sind als Biotop kartiert. Am östlichen Randbereich befindet sich zudem eine Umgrenzung eines Bodendenkmals. Geplant ist, den nördlichen Teil des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche mit randlicher Grünfläche, den südlichen Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“ auszuweisen. Zwischen den Bauflächen sollen weitere Grünflächen mit zu erhaltenden Gehölzen dargestellt werden. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung kann der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Aus **Sicht der Verwaltung** ergibt sich durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.02.2024 und den Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ in der Fassung vom 29.02.2024 kein Einfluss auf das Stadtgebiet Friedberg. Es wird deshalb vorgeschlagen, gegen die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan keine Einwände zu erheben.

Anlagen:

- 1 – Lageplan
- 2 – Flächennutzungsplanänderung - Planzeichnung
- 3 – Flächennutzungsplanänderung – Begründung (digital angehängt)
- 4 – Bebauungsplan – Planzeichnung
- 5 – Bebauungsplan – Textteil (digital angehängt)
- 6 – Bebauungsplan – Begründung (digital angehängt)

Der komplette Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.02.2024 (Planzeichnung, Begründung) und zum Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil, Begründung) kann über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 02.05.2024 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.