



Beschlussvorlage 2015/261	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	06.10.2015	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße "Am Stefananger" in Friedberg
- Beratung zu Anpassungen des Bebauungsplanes -**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt folgende Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

1. Für Haus 1 sowie die Garage wird in Ziffer B.5.2.1 und B.5.2.2 der Satzung die Referenzhöhe jeweils auf 588,00 m ü. NN festgelegt.
2. Für Haus 1 werden die zulässigen Auffüllungen in Ziffer B.5.2.3 der Satzung bis max. 1,10 m erhöht.
3. Die Planzeichnung wird entsprechend der Begründung klargestellt, dass es sich beim Stichweg nach Westen ab der Einmündung in den Verbindungsfußweg bzw. ab den neuen öffentlichen Stellplätzen um einen öffentlichen gewidmeten Eigentümerweg handelt, der auch als Feuerwehraufstellfläche dient.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

Empfehlung zur Einstellung der Klarstellungs-u. Ergänzungssatzung und Aufstellung eines Bebauungsplanes	04.12.2014 PUA
Aufstellungsbeschluss Beb.Plan	11.12.2014 STR
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	21.04.2015
Bekanntmachung Aufstellungs- und Billigungs- und Auslegungsbeschluss	06.05.2015
Öffentliche Auslegung	15.05. – 16.06.2015
Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	09.07.2015 PUA

Im Rahmen der Straßenplanung wurde festgestellt, dass die Schnittzeichnung des Bebauungsplanes, die der Begründung beilieg, fehlerhaft ist (s. Anlagen 1 und 2). Die Straßenhöhe der Luitpoldstraße war nicht richtig gezeichnet, was wiederum Auswirkungen auf die festgesetzten Höhen der Gebäude, insbesondere Haus 1 hat. Darüber hinaus hat die Kanalplanung ergeben, dass eine Ableitung im Freispiegel nur erfolgen kann, wenn Haus 1 anstatt auf 487,50 m ü. NN um 50 cm höher auf 488,00 m ü. NN festgesetzt wird. Aus Sicht der Verwaltung spricht nach Richtigstellung der Schnittzeichnung (s. Anlage 2) nichts gegen die Höherlegung von Haus 1. Es läge dadurch 50 cm über der Luitpoldstraße, was einem durchaus regelmäßigen Höhenniveau entspricht. Die Höhenlage von Haus 1 war auch noch nie Ansatz von Kritik, weshalb keine daraus resultierenden Probleme ersichtlich sind. Anlehnend daran wäre auch die Garagenhöhe gleichermaßen zu verändern.

Da sich Haus 1 nach momentanem Geländeverlauf in einer Mulde befindet (s. Schnitt 1 in Anlage 2) und der Kanal ausreichend tief im Erdreich verlegt werden muss wird das Gelände bei Haus 1 insbesondere auf der Südseite aufgefüllt werden müssen, wogegen auch nichts spricht. Bisher waren max. 1 m Auffüllungen zulässig, als Sicherheitspuffer sollte dieser Wert auf 1,10 m erhöht werden.

In der Planzeichnung ist der Stichweg nach Westen ab der Einmündung in den Verbindungsfußweg bzw. ab den neuen öffentlichen Stellplätzen als privater Wohnweg festgelegt. In der Begründung ist jedoch richtigerweise aufgeführt, dass dieser Bereich ein öffentlich gewidmeter Eigentümerweg wird. Dies entspricht auch den bisherigen Intentionen, zumal die vergrößerte Fläche dort als Aufstellfläche für die Feuerwehr dient. Dies wäre in der Planzeichnung klarzustellen.

Da es sich bei den geschilderten Änderungen um keine grundlegenden Änderungen der Planung handelt, wird ein ergänzendes Verfahren nicht als erforderlich erachtet. Nach

Vorlagennummer: 2015/261



Abschluss der vertraglichen Angelegenheiten kann daher in einer der folgenden Sitzungen der Satzungsbeschluss gefasst werden.

- Anlagen:
1. Fehlerhafte Schnittzeichnung vom 23.03.2015
 2. Neue Schnittzeichnung vom 13.08.2015
 3. Planzeichnung Bebauungsplan