

# Satzung zur vereinfachten Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Fritzlar-Obermöllrich Nr. 5 im Bereich „An der Hand“

Änderung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“)

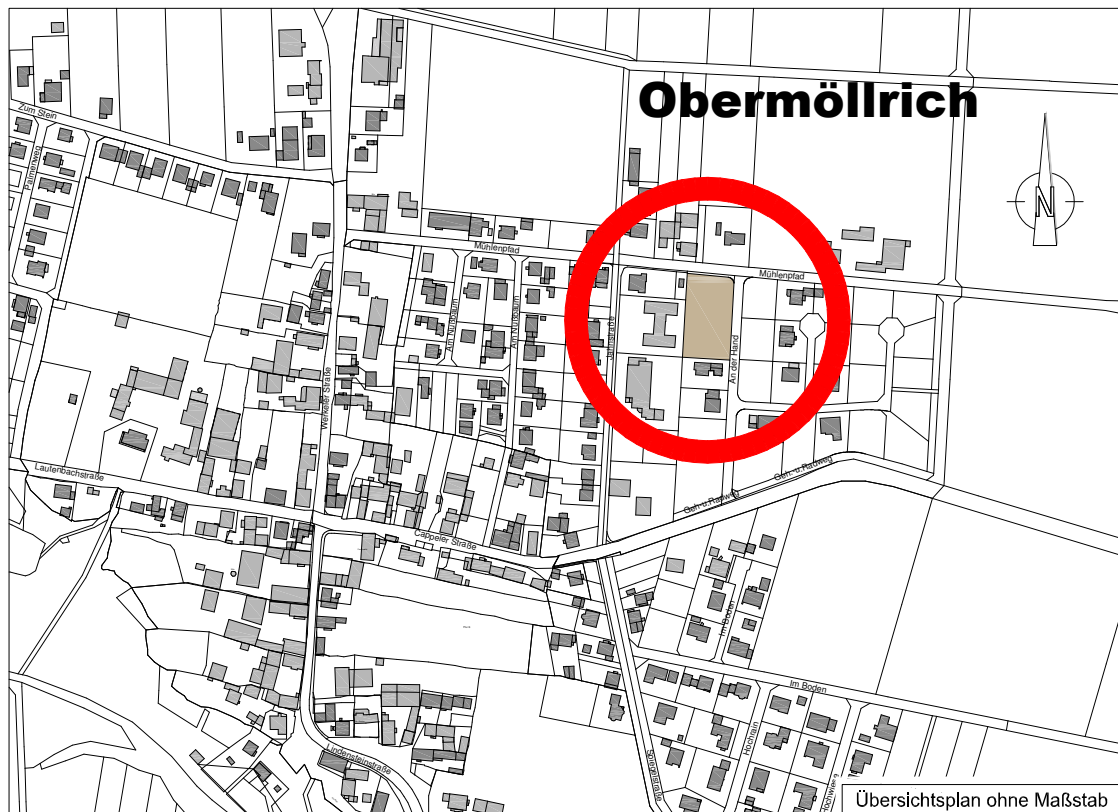
## Entwurf

### Festsetzungen durch Text mit:

- Anlage 1: Zeichnerischer Teil – Planung /  
Zeichnerischer Teil – Bestand (Bebauungsplan FZ-Obermöllrich Nr. 5)
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Hinweise und Vermerke zum Verfahren

### Rechtsgrundlagen:

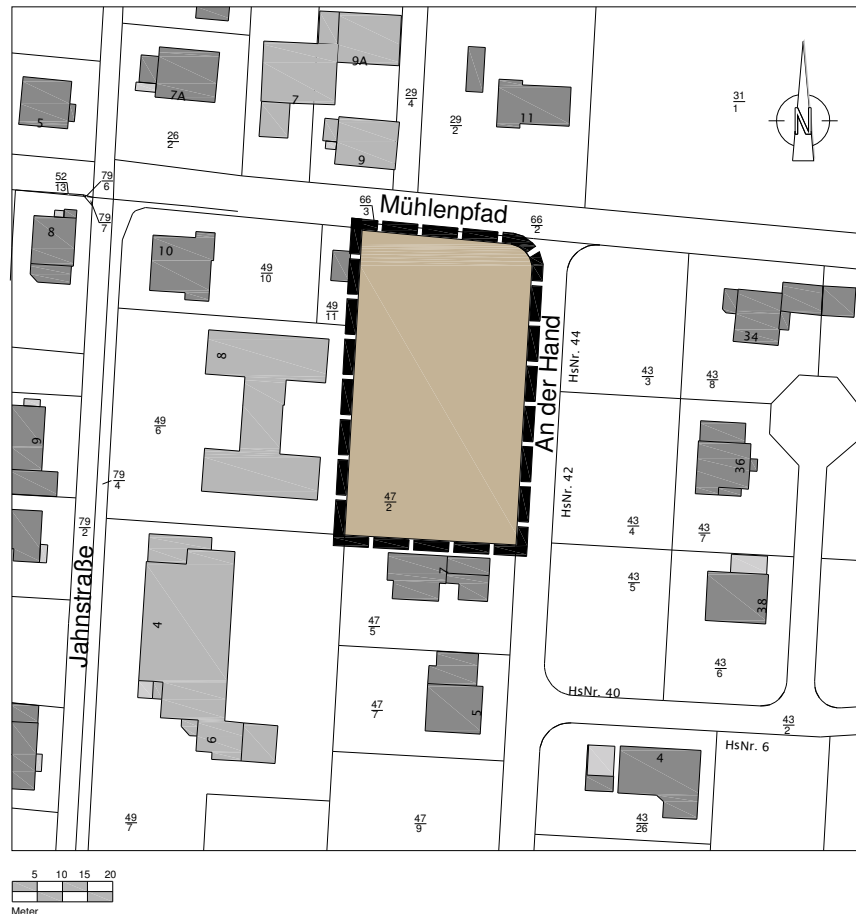
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung



## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Fritzlar-Obermöllrich Nr. 5 liegt in Flur 3 in der Gemarkung Fritzlar-Obermöllrich und umfasst mit einer Fläche von ca. 2047 m<sup>2</sup> das Flurstück 47/2.

Der Geltungsbereich ist dem unten stehenden Übersichtsplan zu entnehmen. Zudem ist der Geltungsbereich im als Anlage 1 A angefügten zeichnerischen Teil (Planung) dargestellt.



## § 2 Aufhebung der Öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Die Festsetzung „**Öffentliche Grünfläche**“ mit Zweckbestimmung: „**Kinderspielplatz**“ auf der nördlichen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Obermöllrich, Flur 3, Flurstück 47/2 wird aufgehoben.

## § 3 Aufhebung der Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Schule

Die Festsetzung „**Flächen für den Gemeinbedarf**“ mit Zweckbestimmung: „**Schule**“ auf der südlichen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Obermöllrich, Flur 3, Flurstück 47/2 wird aufgehoben.

#### **§ 4 Ausweisung eines Mischgebietes**

Anstelle der gemäß § 2 aufgehobenen „Öffentlichen Grünfläche“ mit Zweckbestimmung: „Kinderspielplatz“ auf der nördlichen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Obermöllrich, Flur 3, Flurstück 47/2 sowie der gemäß § 3 aufgehobenen „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung: „Schule“ auf der südlichen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Fritzlär-Obermöllrich, Flur 3, Flurstück 47/2 wird im gesamten Bereich des Flurstückes 47/2 ein „**Mischgebiet**“ festgesetzt.

Es finden alle Festsetzungen Anwendung, die im Rahmen des Bebauungsplanes Fritzlär-Obermöllrich Nr. 5 für Mischgebiet (MI) aufgeführt sind.

#### **§ 5 Schlussbestimmung**

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Fritzlär-Obermöllrich Nr. 5 vom 16.01.2004 sowie der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Fritzlär-Obermöllrich Nr. 5 vom 24.09.2004 bleiben unberührt, soweit im zeichnerischen Teil (Anlage 1) oder in diesem textlichen Teil nichts anderes bestimmt ist.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

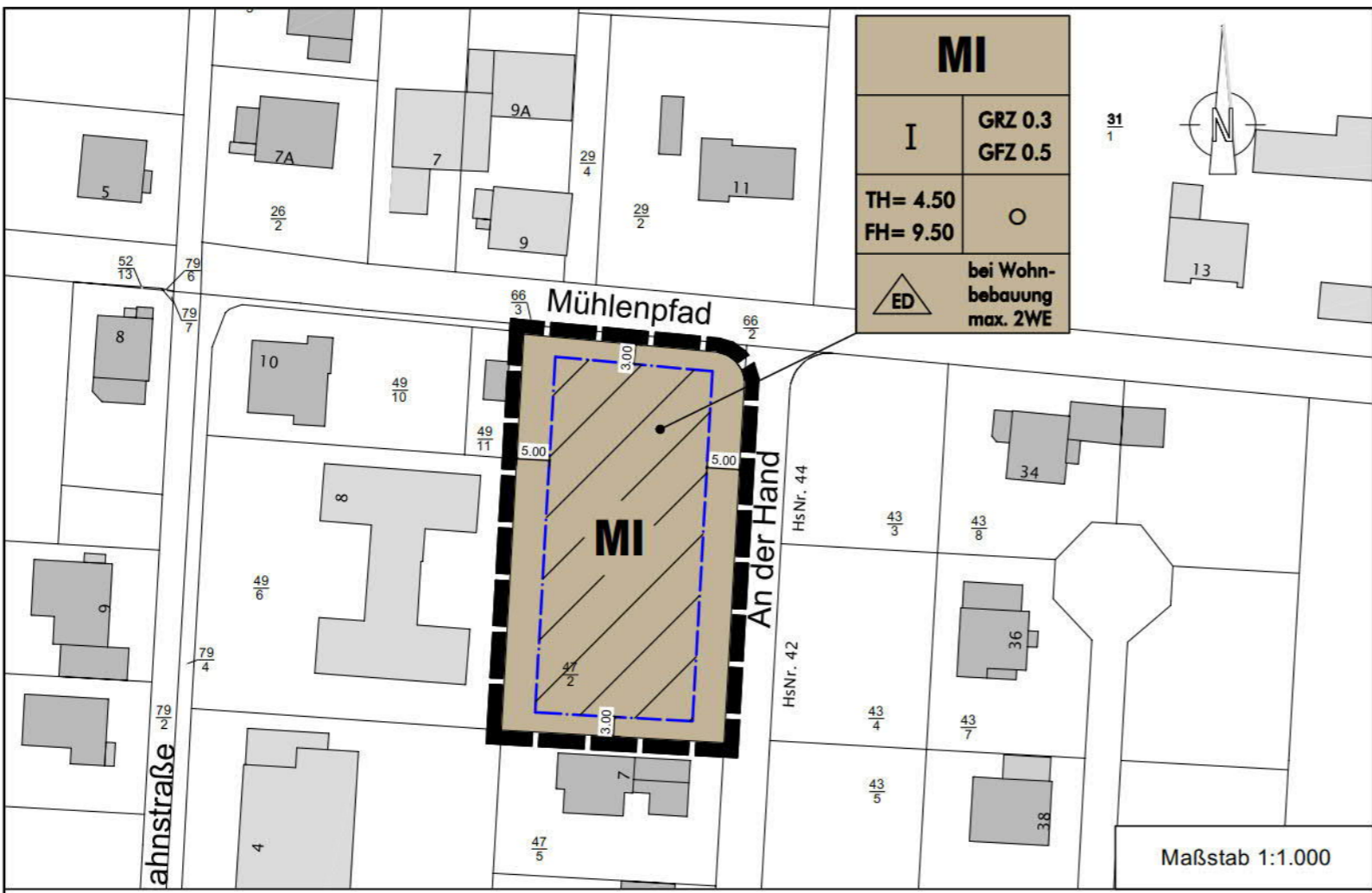
Diese Satzung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlär in Ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_.2018 beschlossen und tritt gemäß § 10 des BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenspiegel Nr. \_\_ vom \_\_\_\_\_.2018 in Kraft.

Fritzlär, \_\_\_\_\_.2018

Magistrat der  
Stadt Fritzlär

Hartmut Spogat  
Bürgermeister





# Bebauungsplan Fritzlar - Obermöllrich Nr. 5, "An der Hand" Änderung Nr. 2

## Zeichnerischer Teil - Planung

### Planzeichenerklärung

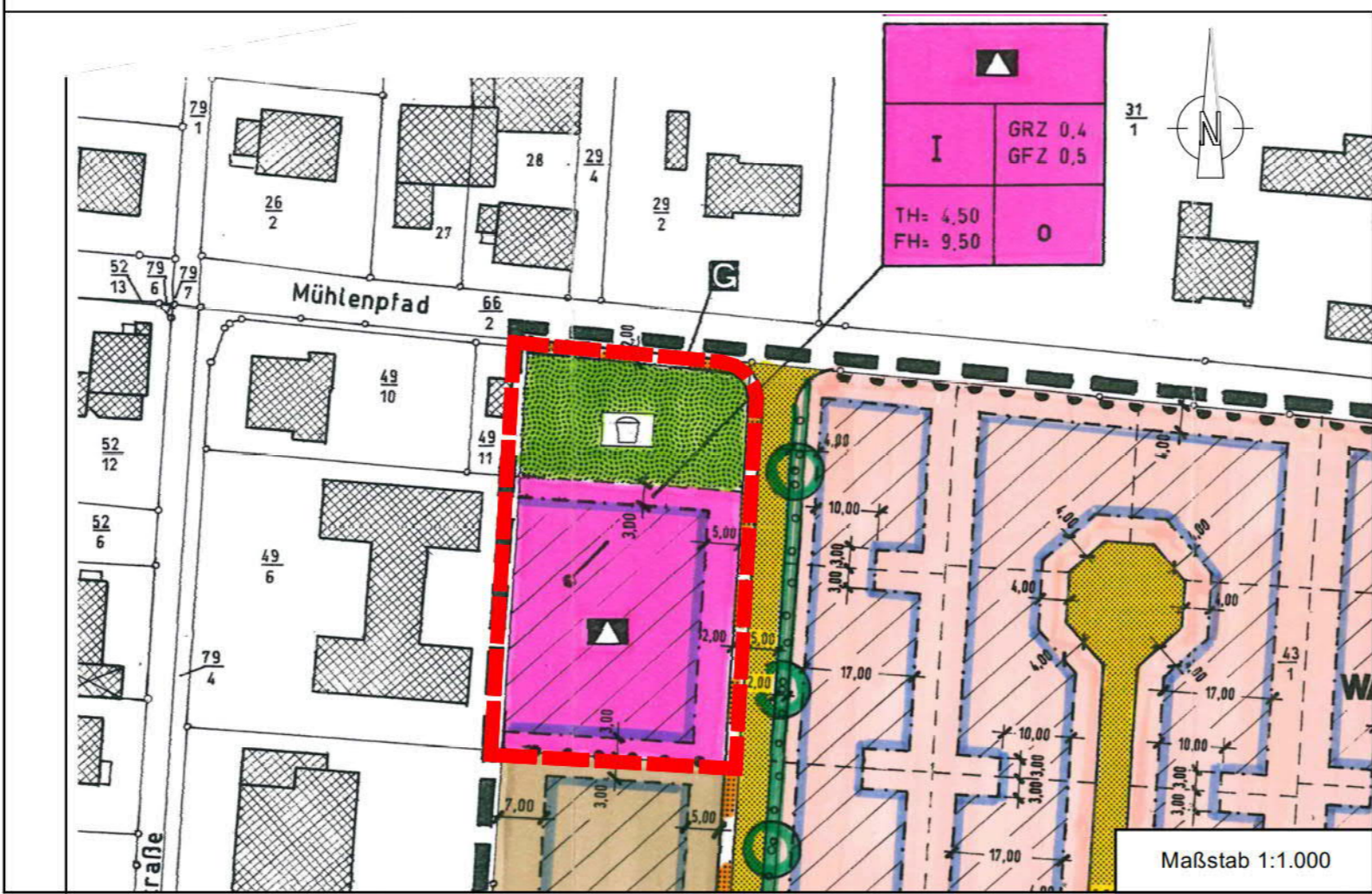
**■■■■■** Geltungsbereich der Änderungsplanung

### Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiet  
gem. § 6 BauNVO

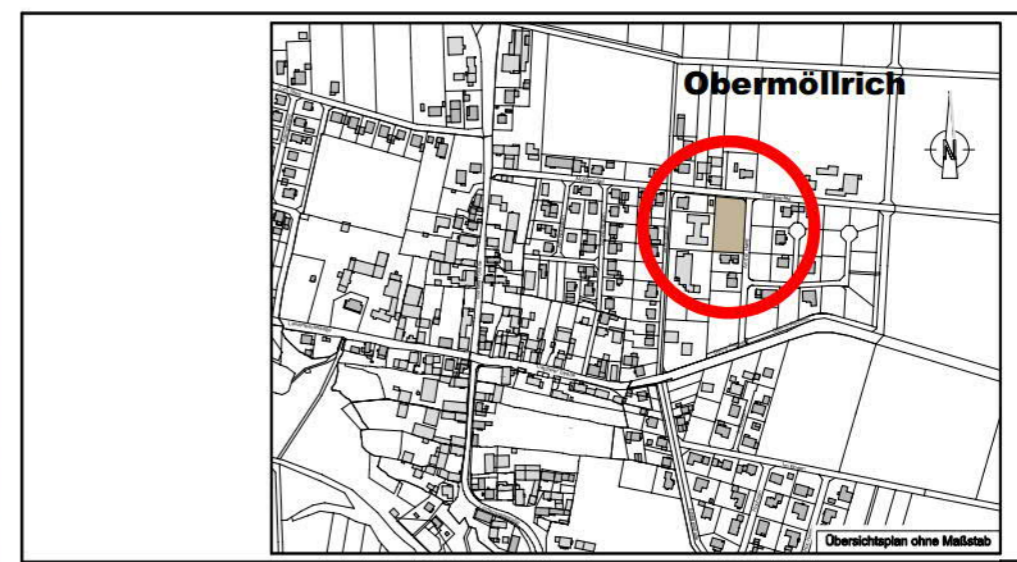
### Baugrenzen

— nicht überbaubare Grundstücksfläche  
— Baugrenze  
— überbaubare Grundstücksfläche



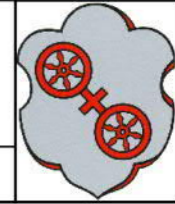
## Zeichnerischer Teil - Bestand (vor der Änderung)

**■■■■■** Geltungsbereich der Änderungsplanung



Aufgestellt: **Magistrat der Stadt Fritzlar  
Fachbereich Bauwesen**

Stand: **16.01.2018**



## Anlage 2

zur Satzung zur vereinfachten Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Fritzlär-Obermöllrich Nr. 5 im Bereich „An der Hand“  
Vereinfachte Änderung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB

### **Begründung**

#### **1. Vorbemerkungen**

Das Verfahren zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Fritzlär-Obermöllrich Nr. 5 wird nach den Grundsätzen des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Die hiermit verbundenen Erleichterungen gelten gemäß Absatz 4 ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Die Durchführung der Änderung der Bebauungspläne nach § 13a erfolgt somit im Einklang mit dem Willen des Gesetzgebers.

Die Änderungsplanung wird gemäß § 13a Absatz 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

#### **2. Verzicht auf Umweltprüfung u. Umweltbericht**

Bei der vorliegenden Änderungsplanung sind die Voraussetzungen für eine vereinfachte Änderung der Bebauungspläne nach den Bestimmungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben.

Die Bauleitplanung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und darf im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### **3. Umweltbezogene Belange / Artenschutz**

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1, Absatz 6, Nummer 7, Buchstabe b, BauGB genannten Schutzgüter.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch unbebaute Flächen des Neubaugebietes, die regelmäßig gemäht werden. Signifikante Biotopwertigkeit ist im Hinblick auf die Vorbelastung des Gebietes durch die umliegende Bebauung und das umgebende Straßennetz ebenso wenig anzunehmen wie ein Vorkommen planungsrelevanter Pflanzen- und Tierarten gemäß § 44 ff BNatSchG.

#### **4. Planungsanlass**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_.2018 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, da die im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Fritzlär-Obermöllrich Nr. 5 vorgesehene Verlagerung des Kinderspielplatzes vom Standort „Jahnstraße“ in den Bereich des Neubaugebietes nicht mehr vollzogen werden soll.

Ausschlaggebend für die damaligen Verlagerungsabsichten war, dass für die unmittelbar angrenzende „Grundschule zum Obersten Holz“ optionale Erweiterungsflächen vorgehalten



werden sollten. Im Umfeld der Grundschule sollte dann auch ein neuer Kinderspielplatz gestaltet werden.

Nach Aussage des Schulträgers ist aber derzeit sowie auch zukünftig von keiner Erweiterung dieser Grundschule auszugehen, so dass die betroffene Fläche im Neubaugebiet einer privaten Wohnnutzung zugeführt werden soll.

## **5. Ziele der Änderungsplanung**

Mit der Planung soll das Grundstück Gemarkung Obermöllrich, Flur 3, Flurstück 47/2 als „Mischgebiet“ festgesetzt werden.

Dies entspricht der Nutzung, die bereits alternativ im überwiegenden südlichen Teil des Grundstückes vorgesehen ist.

Da die Erweiterung des Schulgebäudes entfällt, werden die Baugrenzen neu definiert und orientieren sich künftig an den Abständen, die im weiteren Verlauf des Mischgebietes gelten.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im vereinfachten Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

In diesem Zusammenhang greift allerdings auch die Vorschrift des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dies trifft für den überwiegenden (südlichen) Teil des Plangebietes unmittelbar zu, in dem die Bebauung mit Schulgebäuden oder alternativ eine private Bebauung nach den Festsetzungen des Mischgebietes zulässig ist.

Der im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Kinderspielplatz sollte anstelle des in der parallel verlaufenden „Jahnstraße“ befindlichen Kinderspielplatzes errichtet werden, dessen Fläche im Gegenzug einer Bebauung zugeführt werden sollte.

Der zuerst rechtsverbindlich im Bebauungsplan Fritzlar-Obermöllrich Nr. 5 als Baufläche ausgewiesene nördliche Teilbereich des Flurstückes 47/2 wurde zu diesem Zwecke im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen.

Da der Kinderspielplatz in der „Jahnstraße“ verbleibt (somit dort keine Bebauung erfolgt), ergibt sich in der Summe kein zusätzlicher Eingriff.

## **7. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Anliegerstraße „An der Hand“.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Mischsystem. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über das städtische Kanalnetz der Kläranlage der Stadt Fritzlar zugeleitet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze in der Anliegerstraße „An der Hand“ durch die zuständigen Versorgungsbetriebe.

## Anlage 3

zur Satzung zur vereinfachten Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Fritzlar-Obermöllrich Nr. 5 im Bereich „An der Hand“  
Vereinfachte Änderung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB

### **Hinweise**

- Der Geltungsbereich liegt in der Zone D und Zone IV – weitere Schutzzone – des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 22. Juni 1977 (StAnz. Nr. 31, S. 1543) sind zu beachten.

### **Vermerke zum Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat in ihrer Sitzung am (08.03.2018) den Beschluss zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Fritzlar-Obermöllrich Nr. 5 im Bereich „An der Hand“ im beschleunigte Verfahren nach § 13 a Absatz 4 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) gefasst.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 a Absatz 2 Nummer 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben werden oder die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben werden oder die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

In dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB wurden als berührte Behörden das Regierungspräsidium Kassel und der Kreisausschuss/Landrat des Schwalm-Eder-Kreises beteiligt.

Gleichzeitig erfolgte vom (\_\_\_\_.2018) bis einschließlich (\_\_\_\_.2018) die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Nach den Bestimmungen des § 13 a Absatz 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB – welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind – abgesehen; § 4c BauGB findet keine Anwendung.

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Fritzlar-Obermöllrich Nr. 5 für das Gebiet „An der Hand“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am (\_\_\_\_.2018) als Satzung beschlossen.

Mit der amtlichen Bekanntmachung der Satzung im Wochenspiegel Nr. \_\_ vom (\_\_\_\_.2018) ist die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Fritzlar-Obermöllrich Nr. 5 am (\_\_\_\_.2018) in Kraft getreten.

Fritzlar, (\_\_\_\_.2018)

Der Magistrat  
der Stadt Fritzlar

Hartmut Spogat  
Bürgermeister