Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0323

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 04.04.2017
60/1-Bf/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Bebauungsplan Nr. 30 "Zuckerfabrik", Teil I in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Zuckerfabrik", Teil I in Friedberg - Kernstadt (Aufstellungsbeschluss)
2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplanes Nr. 30 Zuckerfabrik“, Teil I in Friedberg – Kernstadt, 3. Änderung“.
   Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).

2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I in Friedberg – Kernstadt, 3. Änderung einschließlich der Begründung (Anlage 1 und 2 der Vorlage) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

I. **Anlass und Ziel der Planung**

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks in Friedberg-Fauerbach, Flur 18, Flurstück 2/13, die Firma Bücher, beabsichtigt vier weitere Mehrfamilienhäuser zu errichten.
Die neuen Gebäude sollen **hinter** der bestehenden Bebauung der Firma Bücher, Fauerbacher Straße 43 bis 53 und dem Grundstück der städtischen Kindertagesstätte „Am Rübenberg“, Fauerbacher Straße 61 in Richtung Bahndamm errichtet werden.

Geplant sind **vier Mehrfamilienwohnhäuser** mit insgesamt 51 Eigentumswohnungen und **zwei Tiefgaragen**, in denen zum einen 34 Stellplätze, zum anderen 21 Stellplätze untergebracht werden.
In der Freifläche sind wie bisher auch offene Stellplätze geplant (insgesamt 18 Stellplätze).
Die beiden Gebäude sollen analog der jüngst errichteten beiden Mehrfamilienhäuser Fauerbacher Straße 51 und 53 mit einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Die geplante Bebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I der hier grundsätzlich Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern zulässt. Durch die Planung werden jedoch die festgesetzten Baugrenzen in erheblichem Umfang überschritten, sodass die Baugenehmigungsbehörde des Wetteraukreises eine Baugenehmigung nur nach Änderung des Bebauungsplans in Aussicht stellen kann.

II. **Verfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass für die Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB) abgesehen.
Bei der Beteiligung nach Abs. Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Zur Klärung des notwendigen Untersuchungsumfangs hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen und Belangen des Bodenschutzes soll auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet werden.

III. **Städtebauliche Planung**

Geplant ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 51 Wohneinheiten. Die Gebäude sind viergeschossig mit Staffelgeschoss geplant. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 67 m² bis 115 m².
Das Staffelgeschoss ist mit einem begrünten Flachdach vorgesehen.

Die Gebäude werden gegenüber dem bisherigen Bebauungskonzept als freistehende Einzelhäuser mit jeweils einem Hauszugang errichtet, sodass eine Belichtung der Wohnungen zu allen Seiten möglich ist.
Für jeweils zwei Wohnhäuser werden die erforderlichen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Zusätzlich werden oberirdische Stellplätze in der Freifläche hergestellt.

Die Freiflächen werden begrünt, es wird ein Kinderspielplatz für Kleinkinder vorgesehen.
Die geplante Bebauung greift nicht in die vorhandene Böschung zum Bahngelände ein; die begrünte Böschung bleibt vollständig erhalten.

IV. **Vorgesehene Änderungen im Bebauungsplan**

Folgende Änderungen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

a) In der Planzeichnung werden die Baugrenzen analog der geplanten Bebauung neu festgelegt.

b) Die Fläche für (oberirdische) Stellplätze auf dem Baugrundstück wird verschoben und erweitert.

c) Die Tiefgarageneinfahrten werden verschoben.

d) Eine Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung von Flachdächern wird neu aufgenommen.

Anlage/n:

1) BP-Entwurf m. textlichen Festsetzungen
2) Begründung

Dezernent Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat** Kernstadt

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 -

Die **Stadtverordnetenversammlung**

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -