



Drucksachen-Nr. 11-16/0400

Bauamt

Friedberg, den 05.09.2012
60/1-Bf

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich der Straße Im Krämer,, in Friedberg - Kernstadt

1. Aufstellungsbeschluss

2. Beschluss zur Durchführung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich der Straße Im Krämer“, wird für den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich (Flur 15, Flurstück 8/25) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich der Straße Im Krämer“ in Friedberg/ Hessen.
2. Mit dem vorliegenden Plankonzept (Anlage 2, 2a) sowie dem Entwurf einer Begründung (Anlage 3), wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

I. Anlass und Ziel der Planung:

Der Rewe Markt „Im Krämer“ beabsichtigt eine bauliche Erweiterung des bestehenden Marktes. Geplant ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 240 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Verkaufsfläche von 1.400 m² wird dadurch leicht überschritten (1.460 m²). Durch den geplanten Anbau wird die derzeit festgesetzte Baugrenze zur Straße Im Krämer um ca. 2,60 überschritten. Dadurch ergibt sich auch eine Erhöhung und Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um ca. 410 m².

Zur Umsetzung der Planung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die geplante Vergrößerung des Rewe-Marktes soll dazu dienen, insbesondere regionale Produkte umfangreicher und besser präsentieren zu können.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes zu schaffen.

II. Planungskonzept:

Geplant ist ein Anbau mit einer Tiefe von 4,50 m und einer Länge von ca. 48 m an die bestehende 1-geschossige Verkaufshalle in Richtung Norden zum Parkplatz. Durch den Anbau entfallen die direkt vor dem Gebäude befindlichen Stellplätze. Im Anschluss an den westlichen Carport sind zwei zusätzliche offene Stellplätze vorgesehen. Da bisher mehr Stellplätze wie nach der Stellplatzsatzung erforderlich, nachgewiesen wurden, ist der Stellplatznachweis gem. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg auch nach der Erweiterung erfüllt.

Die Einkaufswagenboxen auf bisherigen Stellplätzen entfallen, die Einkaufswagen werden direkt neben dem Zugang zum Markt angeordnet.

Durch den Anbau erhöht sich die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes von derzeit 1.220 m² auf ca. 1.460 m².

III. Vereinfachtes Änderungsverfahren:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südlich der Straße Im Krämer“, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt:

- die Art der baulichen Nutzung und deren Zweckbestimmung bleiben bestehen
- die Erhöhung der Verkaufsfläche ist nur geringfügig, sodass dadurch keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Friedberg und im Umland zu erwarten sind
- die Ziele des Regionalen Flächennutzungsplans werden eingehalten
- durch den vorgesehenen Anbau erfolgt keine zusätzliche Versiegelung bisher unbebauter Flächen
- die für die Erweiterung notwendigen Parkplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden

Die Stadt Friedberg kann daher nach § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, da

- „1. die Zulässigkeit von Vorgaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Anlage/n:

- 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 u.2a) Plankonzept
- 3) Entwurf Begründung

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. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion**

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 -