

# **BEGRÜNDUNG**

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

---

### **1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT**

#### **1.1 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 m<sup>2</sup>. Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> wird dadurch nur leicht überschritten (1.460 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>.

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.

#### **1.2 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. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **2. STANDORTBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

##### **Lage, Abgrenzung, Größe**

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 8/25 in der Gemarkung Friedberg, Flur 15 und hat eine Größe von 7.753 m<sup>2</sup>.

### Topografie:

Das Gelände auf dem Grundstück steigt von Norden nach Süden leicht an. Der Höhenunterschied zwischen nördlicher und südlicher Grundstücksgrenze beträgt ca. 2 m auf einer Distanz von ca. 90 m. Im Norden liegt das Gelände bei ca. 158,4 m üNN, an der südlichen Grundstücksgrenze bei ca. 160,4 m üNN.

### 2.2 Bisherige Nutzung

Das bebaute Grundstück wird durch einen Rewe-Markt mit Vollsortiment und einer vorhandenen Verkaufsfläche von derzeit 1.220 m<sup>2</sup> genutzt. Das Gebäude ist eingeschossig mit teilweise begrüntem Satteldach. Östlich am Gebäude befindet sich eine Rampe für die Warenanlieferung sowie das Leergutlager. Zur Straße „Im Krämer“ liegt der Parkplatz mit derzeit 120 genehmigten Stellplätzen. Die Stellplätze sind zum Teil in Carportanlagen untergebracht.



Blick vom Parkplatz Richtung Rewe-Markt



Blick auf den Parkplatz nach Westen – rechts Carportanlage zur Straße „Im Krämer“

## 2.3 Benachbarte Nutzungen

Das Baugrundstück grenzt im Norden direkt an die Straße „Im Krämer“. Jenseits der Straße „Im Krämer“ sowie westlich des Grundstücks grenzt gemischt genutzte Bebauung an, bestehend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden mit zum Teil vorhandener Büro-, Lager- und Werkstattnutzung. Östlich des Grundstücks befindet sich entlang der Straße weitere Wohnbebauung und dahinter eine Schule. Südlich grenzt mehrgeschossige Wohnbebauung an.



Luftbild, März 2012

## 2.4 Boden

Das Grundstück ist weitgehend versiegelt. Die Stellplätze werden durch Pflanzinseln mit Bäume und Hecken gegliedert. Die Verkaufshalle ist nach Süden, Osten und Westen eingegrünt.

Bodenuntersuchungen erfolgten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich der Straße im Krämer“. Durch die Planung erfolgt keine Neuinanspruchnahme/ Neuversiegelung von Boden.

## 2.5 Äußere Erschließung

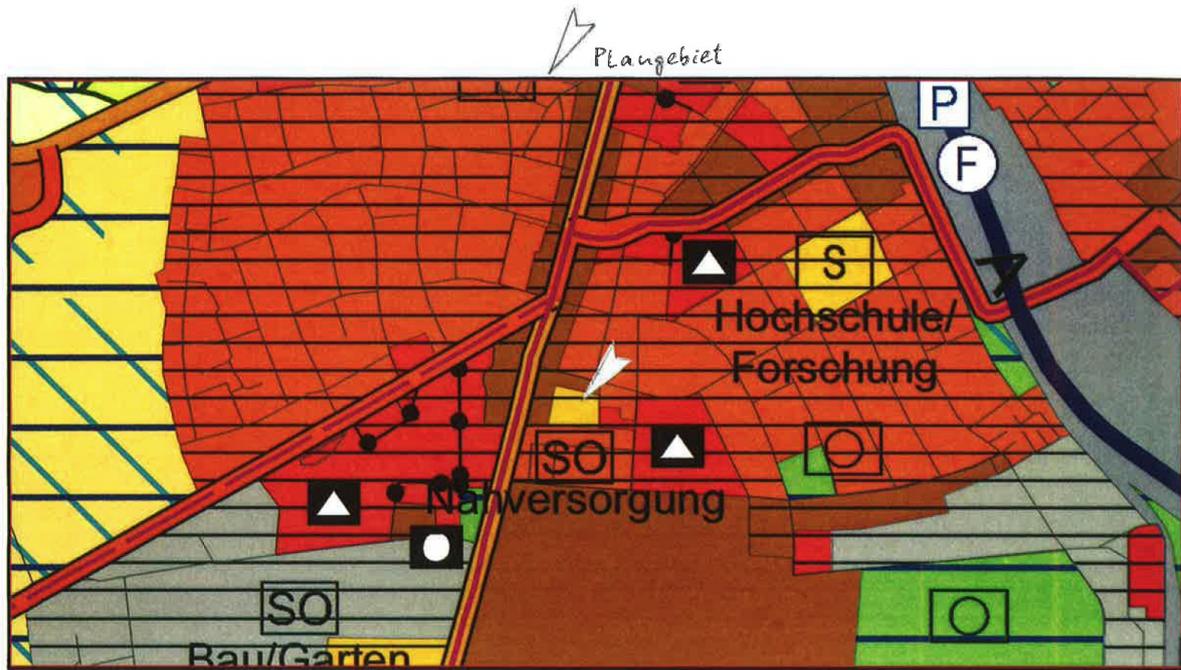
Der bestehende Rewe-Markt wird von der Nordseite des Grundstücks direkt über die Straße „Im Krämer“ erschlossen.

Direkt vor dem Rewe-Markt an der Straße „Im Krämer“ befindet sich eine Bushaltestelle der öffentlichen Buslinie FB-09.

# 3 ÜBERGEORDNETE ZIELE

## 3.1 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein gemeinsames Planwerk. Der Bereich ist hier als Sondergebiet „Nahversorgung“ dargestellt. Das Sondergebiet Nahversorgung dient der verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf. Die Darstellung dient der Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.



### 3.2 Landschaftsplanung

Im landschaftsplanerischen Gutachten von 2001 liegt das Plangebiet im Bereich der Siedlungsfläche.

### 3.3 Schutzzonen

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, in der quantitativen Zone D, Verordnung vom 24.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988. Die geltenden Verbote in der genannten Verordnung sind zu beachten.

## 4 STÄDTEBAULICHE ZIELE

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

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 m<sup>2</sup> auf ca. 1.460 m<sup>2</sup>.

Die **Erschließung** erfolgt wie bisher über die Straße „Im Krämer“.

Die **Entwässerung** erfolgt über den bestehenden Hausanschluss an die Kanalisation.

## **5 GEPLANTE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**

Durch die Planung sind folgende Änderungen im Bebauungsplan vorgesehen:

- Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Rewe-Marktes von derzeit 1.400 m<sup>2</sup> auf max. 1.500 m<sup>2</sup>.
- Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche von derzeit 1.700 m<sup>2</sup> auf max. 2.200 m<sup>2</sup>
- Verschiebung der nördlichen Baugrenze in Richtung Parkplatz

## **6 KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG**

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum; die Baumaßnahme wird durch den privaten Bauherrn geplant und hergestellt.

Für die Stadt Friedberg entstehen durch die Planung keine Kosten.