

BEGRÜNDUNG

zur 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 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Verkaufsfläche von 1.400 m² wird dadurch nur 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.

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

Die Änderung erfolgt im Geltungsbereich I des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich der Straße Im Krämer“. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 8/25 in der Gemarkung Friedberg, Flur 15 und hat eine Größe von 7.753 m².

Der Geltungsbereich II des Bebauungsplans regelt den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bruchenbrücken. Die Ausgleichsmaßnahme ist bereits realisiert; hier erfolgt keine Änderung.

Topografie:

Das Gelände auf dem Grundstück des Änderungsgebietes 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 m² genutzt. Das Gebäude ist eingeschossig mit teilweise begrünem 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

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

Altlasten:

Der bestehende Bebauungsplan überplant eine altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 Nr. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) - Altfläche mit der Schlüsselnummer 440 008 040 001 207 in Friedberg.

Das Gelände wurde ursprünglich von der OVAG als Mastenlagerplatz genutzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans zur Errichtung des Lebensmittelmarktes zwischen 2001 und 2003 wurde der Investor vom Stadtbauamt veranlasst, Untersuchungen durchführen zu lassen. Dabei wurden Belastungen im Wesentlichen im Auffüllungshorizont (max. Auffüllungsmächtigkeit 4,5 m) durch Schwermetalle und PAK nachgewiesen, die zwar keiner Sanierung bedürfen, jedoch Auswirkung auf eine Entsorgung (Beseitigung und/oder Verwertung) im Zuge der geplanten Baumaßnahmen hat. Die ermittelten Belastungen sind flächig auf dem Grundstück vorhanden und können keiner Nutzung durch das ehemalige Mastenlager zugeordnet werden.

Im Zuge der Neubebauung des Grundstücks wurde das Gelände nahezu flächig versiegelt. Darüber hinaus wurde das Gelände um ca. 1 m angehoben und mit einer Tragschicht im Bereich der Stellflächen und Mutterboden in den Grünflächen aufgefüllt.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

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 des Lebensmittelmarktes 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 m² Verkaufsfläche.

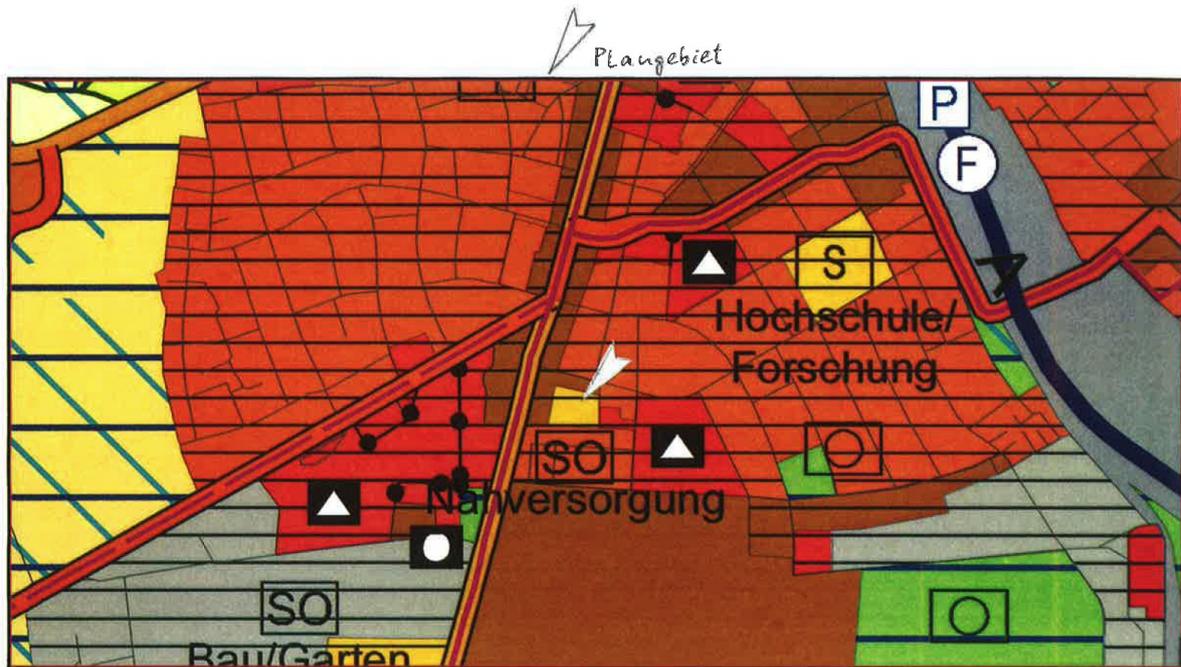
Im Regionalen Flächennutzungsplan ist entlang der Straße Im Krämer eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. In dieser Fläche wurden vom Betreiber des Lebensmittelmarktes zusätzliche Stellplätze in Carports hergestellt und baurechtlich genehmigt (Baugenehmigung vom 27.07.2005).

Mit der geplanten Vergrößerung des Lebensmittelmarktes werden diese Stellplätze zu notwendigen Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg.

Somit ist eine planungsrechtliche Einbeziehung dieses Baugebietes in das angrenzende Sondergebiet Nahversorgung im Bebauungsplan erforderlich (siehe Kapitel 6, Änderung f).

Die Erweiterung der Sonderbaufläche Nahversorgung betrifft eine Fläche von ca. 1.200 m². Gemäß Erläuterungsbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan ist für die Erweiterung einzelner Lebensmittelvollversorger bis 2000 m² Verkaufsfläche, welche der Nahversorgung dienen, auch die Darstellung einer gemischten Baufläche in der Regel ausreichend.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes entspricht somit den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplanes.



Auszug: Regionaler Flächennutzungsplan

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 m² auf ca. 1.460 m².

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

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

5 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE

Das Grundstück ist durch den Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Kundenparkplatz weitgehend versiegelt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Stellplätzen, einschließlich der Zu- und Abfahrten ist aus Gründen des Bodenschutzes nicht zulässig. Die vorhandenen Stellplätze werden durch Pflanzinseln mit Bäumen und Hecken gegliedert. Die Verkaufshalle ist nach Süden, Osten und Westen gem. Bebauungsplan mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Dachbegrünung von mindestens 60 % der Dachfläche
- Durchgrünung von Stellplatzanlagen (gem. Stellplatzsatzung)
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen im Bereich der „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Zum vollständigen Ausgleich des bisher erfolgten Eingriffs wurde bereits im Jahre 2007 der Mündungsbereich des Straßbaches in die Wetter naturnah umgestaltet (Geltungsbereich II des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich der Straße Im Krämer“).

Der geplante Anbau an den bestehenden Lebensmittelmarkt erfolgt auf bereits versiegelter Fläche. Die Erweiterung liegt im Bereich der bisher als „Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports“ festgesetzten Fläche; es erfolgt somit kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

6 GEPLANTE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

a) Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit 1.400 m² auf max. 1.500 m²

Begründung:

Durch den geplanten Anbau erhöht sich die Verkaufsfläche von bisher 1.220 m² auf ca. 1.460 m². Die Festsetzung der max. zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt wird deshalb entsprechend erhöht.

b) Erhöhung der maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit 1.700 m² auf max. 2.200 m²

Begründung:

Die festgesetzte Grundfläche wird bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt überschritten; hierzu erfolgte eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Magistratsbeschluss vom 06.09.04). Eine weitere Erhöhung der Grundfläche erfolgte durch den nachträglichen Anbau des Leergutlagers (veränderte Ausführung 2005).

Durch den jetzt geplanten Anbau erhöht sich die Grundfläche des Lebensmittelmarktes auf ca. 2.000 m², inklusive Ladehalle und Leergutlager wird die gesamte Grundfläche auf 2.200 m² erhöht.

c) Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe und Firsthöhe gem. Bestand

Begründung:

Die Erhöhung der festgesetzten Wand- und Firsthöhe erfolgt als Anpassung an den Bestand, da für den Neubau des SB-Marktes im Jahre 2005 das bestehende Gelände um ca. 1m angehoben wurde. Dazu hatte der Magistrat der Stadt Friedberg am 27.06.05 einer Befreiung vom Bebauungsplan zugestimmt. Die festgesetzte Wandhöhe wird von 163 m üNN auf 164 m üNN, die Firsthöhe von bisher 167,5 m üNN auf 169 m üNN angehoben.

d) Verschiebung der nördlichen Baugrenze des Lebensmittelmarktes in Richtung Parkplatz/ Anpassung des Baufensters an den Bestand

Begründung:

Die Verschiebung der Baugrenze ist erforderlich, da durch den geplanten Anbau an den Lebensmittelmarkt die vorhandene Baugrenze zum Parkplatz überschritten wird.

Die Baugrenzen werden an den Bestand des Gebäudes angepasst, dadurch wird die südlich des Marktes gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von 6 m auf 8 m verbreitert.

e) Erhöhung der festgesetzten Zufahrtsbreite von 8 m auf 11 m

Begründung:

Die Erhöhung der max. Zufahrtsbreite erfolgt als Anpassung an den Bestand, da für den Neubau des SB-Marktes im Jahre 2005 die Zufahrtsbreite für die Ein- und Ausfahrt der LKW aufgrund der vorhandenen Straßensituation (Vermeidung von Rangieren) auf 11 m erhöht wurde. Dazu hatte der Magistrat der Stadt Friedberg am 27.06.05 einer Befreiung vom Bebauungsplan zugestimmt.

f) Einbeziehung des nördlich angrenzenden Mischgebietes zur Straße „Im Krämer“ in das Sondergebiet Lebensmittelmarkt/ Vollversorger

Begründung:

Der bestehende Bebauungsplan sah entlang der Straße Im Krämer eine separate Baufläche für eine gemischte Bebauung (MI) vor. Ziel war hier die Realisierung einer Blockrandbebauung, um bestehende Baulücken im Bereich der Straße Im Krämer zu schließen. Außerdem sollten dadurch Lärmimmissionen, die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes für die gegenüberliegende Wohnbebauung entstehen, abgeschirmt werden.

Im Zusammenhang mit dem Bau des Lebensmittelmarktes wurde vom Betreiber jedoch das Ziel verfolgt, im Bereich dieser Baufläche zusätzliche Stellplätze unterzubringen.

Diese Variante wurde im Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan im Jahr 2002 geprüft und festgestellt, dass bei Errichtung von abschirmenden Carports die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Da es sich bei den geplanten Stellplätzen, nicht um notwendige Stellplätze für den Lebensmittelmarkt handelte und eine spätere Bebauung des Geländes gem. Bebauungsplan weiterhin möglich war, wurde einer veränderten Ausführung 2005 zugestimmt (Baugenehmigung vom 27.07.2005).

Mit der geplanten Vergrößerung des Lebensmittelmarktes werden nun diese bisher zusätzlichen Stellplätze auch notwendige Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg.

Auch wenn es baulich keine Veränderung der bestehenden Situation gibt, ist damit eine planungsrechtliche Einbeziehung dieses Baugebietes in das angrenzende Sondergebiet Lebensmittelmarkt/ Vollversorger erforderlich.

Entsprechend dem Bestand wird hier die Fläche für Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten erweitert.

7 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.

8 RECHTSGRUNDLAGEN/ GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE

GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

in der zuletzt gültigen Fassung!

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)).

Bundesimmissionsschutzgesetz: (BImSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830).

Denkmalschutzgesetz (DenkmalG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262).

HBO: Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl I 2010 S. 548).

Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen – Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim – vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

für den bestehenden Bebauungsplan:

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE L 4862, TÜV Süddeutschland, Niederlassung Eschborn vom 19.12.2002

ERGÄNZENDE UMWELT- UND ABFALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG, Geo-Consult, Büdingen vom 27.02.2002

PLÄNE

REGIONALPLAN SÜDHESSEN/ REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010, Regierungspräsidium Darmstadt/ Regionalverband FrankfurtRheinMain

LANDSCHAFTSPLAN KREISSTADT FRIEDBERG und Landschaftsplanerisches Gutachten für den Bereich der Kreisstadt Friedberg (Hessen) im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Stand 2002.