BEGRÜNDUNG
zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gießener Straße“ in Friedberg - Kernstadt

---

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind Überlegungen des Grundstückseigentümers den bestehenden expert-Markt durch Anbauten zu vergrößern. Geplant ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 300 m² (257 m²). Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Verkaufsfläche von 1.800 m² wird dadurch überschritten. Ebenfalls überschritten wird die derzeit festgesetzte Baugrenze und durch die Erweiterung der notwendigen Stellplätze auch die festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO. Zur Umsetzung der Planung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die geplante Vergrößerung des expert-Marktes soll die Wettbewerbssituation verbessern und den Bestand des Marktes sichern.

1.2 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gießener Straße“, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt:

- die Art der baulichen Nutzung und deren Zweckbestimmung bleiben bestehen
- durch die vorgesehenen Anbauten erfolgt keine zusätzliche Versiegelung bisher unbebauter Flächen
- die Erweiterung der Parkplatzfläche liegt nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung (für Stellplätze und betriebsbedingte Verkehrsflächen)
- Die Auswirkungen der Planung durch die Erhöhung der Verkaufsfläche wurden vorab bezüglich der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit geprüft, negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Friedberg als auch im Umland (u.a. Bad Nauheim) sind danach nicht zu erwarten (siehe Kapitel 1.3).

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.

1.3 Auswirkungen der Planung

Vor Einleitung des Verfahrens zur Bebauungsplan - Änderung wurde zunächst die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Vorhabens durch ein Gutachten der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln geprüft. Im Vordergrund standen dabei

- die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in Friedberg und im Umland (v.a. Bad Nauheim)
- Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Friedberg und im Umland
- Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. Regionalplan und Einzelhandelserlass (siehe Kapitel 3.1)

Nach dem Ergebnis des Gutachtens sind durch die nur geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Friedberg als auch im Umland (u.a. Bad Nauheim) zu erwarten. Das Gutachten kommt zu den städtebaulichen Auswirkungen zu folgendem Fazit:

„ ***4. Städtebauliche Auswirkungen***

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen; das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB schützt jedoch nicht den bestehenden Einzelhandel in den Nachbarkommunen vor Konkurrenz. Es geht hierbei vielmehr darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbarkommune auswirkt (vgl. hierzu die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005, 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE).

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird vor der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. In jüngster Zeit findet jedoch diesbezüglich ein Umdenken statt; so reicht das alleinige Abstellen auf die voraussichtlichen Umsatzumverteilungsquoten zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf einen zentralen Versorgungsbereich nicht aus. Vielmehr sind hier im Einzelfall auch andere Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (vgl. Urteile OVG Münster vom 11.12.2006, 7 A 964/05 und Bundesverwaltungsgericht vom 11.10.2007, 4 C 7.07).
Aus gutachterlicher Sicht ist zu ergänzen, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten können, wenn z. B die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten. Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass von den durch das Erweiterungsvorhabenausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in erster Linie sog. Systemwettbewerber, d. h. andere Elektrofachmärkte betroffen sein werden. Außerdem werden auch die Spezialabteilungen der Kaufhäuser sowie die Facheinzelhändler

und Handyläden in untergeordneter Form mit Umsatzverlusten zu rechnen haben. Jedoch werden die Fachanbieter auf Grund ihrer Spezialisierung und ihrer starken Serviceorientierung weniger stark betroffen sein als die direkten Systemwettbewerber gleichen Branchentyps, sodass sich die Umsatzumverteilungswirkungen bei diesen Anbietern generell auf niedrigerem Niveau bewegen werden. Da die diesbezüglichen Betriebe bzw. Sortimente z. T. innenstadtprägend sind, liegt aus städtebaulicher Sicht eine Schutzwürdigkeit im Sinne des Bau- und Planungsrechtes vor.

Im Folgenden werden die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bewertet.

- *Gegenüber den projektrelevanten Anbietern in der **Innenstadt von Friedberg** werden Umverteilungswirkungen in Höhe von insgesamt ca. 5 % bzw. knapp 0,2 Mio. € wettbewerbswirksam. Diese verteilen sich auf eine Reihe von Anbietern mit Sortimentsschwerpunkt im Telekommunikationsbereich sowie der Randsortimentsfläche des Kaufhauses Joh. Die ermittelten Wettbewerbswirkungen werden, bezogen auf einzelne Betriebe, jeweils nur geringe absolute Umsatzumverteilungen hervorrufen, aus deren Höhe keine wesentlichen einzelbetrieblichen Schwächungen abzuleiten sind. Darüber hinaus übernehmen die bestehenden Mobilfunkanbieter und die Randsortimentsfläche des Kaufhauses Joh keine strukturprägende Bedeutung für die Friedberger Innenstadt. Ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen infolge einer Verkaufsflächenerweiterung des Expert-Marktes am Standort Dieselstraße kann gutachterlicherseits ausgeschlossen werden.*

- *An den **dezentralen Standorten Gewerbegebiet West und Industriegebiet Süd** werden im Elektrowarensegment Umverteilungswirkungen in Höhe von ebenfalls bis zu 5 % (ca. 0,2 Mio. €) ausgelöst. Die ermittelten Umverteilungen werden v. a. zu Lasten der bestehenden Fachanbieter (u. a. Elektrohaus Schroeder, Elektrofachmarkt Häller) mit hoher Serviceorientierung gehen. Aus der Höhe der möglichen Umsatzumverteilungswirkungen ist abzuleiten, dass die bestehenden Betriebe lediglich in geringem Maße tangiert werden und somit keine einzelbetriebliche Gefährdung besteht. Zu den Auswirkungen gegenüber den genannten Wettbewerbern ist außerdem anzumerken, dass diese in Gewerbegebietslagen der Stadt Friedberg ansässig sind, welche grundsätzlich nicht als schützenswert i. S. des Baugesetzbuches gelten. Die dargestellten Umsatzumverteilungen stellen reine Wettbewerbswirkungen außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Friedberger Innenstadt dar.*

- *In **Zone II a** **(Rosbach v.d.H., Wöllstadt, Niddatal, Florstadt, Reichelsheim, Echzell, Wölfersheim)** des definierten Einzugsgebietes bestehen keine Systemwettbewerber zum projektierten Expert-Markt. Dort sind ausschließlich kleinteilig strukturierte Facheinzelhändler oder Spezialanbieter vorhanden, die aufgrund ihrer starken Serviceorientierung, ihrer Spezialisierung, ihrer Reparaturtätigkeiten und Beratungsleistungen v. a. Stammkunden ansprechen, welche nur bedingt im Wettbewerb mit Elektrofachmärkten stehen, so dass voraussichtlich keine Umverteilungswirkungen eintreten werden. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Ortskerne der umliegenden Kommunen sind kann somit ausgeschlossen werden.*

- *In **Zone II b** **(Bad Nauheim, Ober-Mörlen)** des betrieblichen Einzugsgebietes sind nennenswerte Wettbewerbsauseinandersetzungen mit projektrelevanten Angebotsstrukturen v. a. innerhalb **dezentraler Standortlage**n zu erwarten. Insgesamt ist von Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von max. 0,5 Mio. € auszugehen was einer Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 % entspricht. Während einige Anbieter (u. a. Toom Baumarkt, Rewe Center) Elektrowaren lediglich auf kleineren Teilflächen anbieten und somit nur in untergeordneter Form im Wettbewerb mit dem erweiterten Expert-*

Markt in Friedberg stehen, wird der überwiegende Anteil der Umverteilungswirkungen gegenüber dem Systemwettbewerber ProMarkt im Gewerbegebiet „In den langen Morgen“ in der nördlichen Nachbarstadt Bad Nauheim wirksam. Unter Berücksichtigung des frequentierten Standortes mit weiteren großflächigen Einzelhandelsnutzungen (Rewe Center, toom Baumarkt) im direkten Umfeld ist dieser infolge der projektierten Verkaufsflächenerweiterung von rd. 250 m² jedoch nicht in seinem Bestand gefährdet. Die Höhe der ermittelten Umverteilungswirkungen können aus gutachterlicher Sicht kompensiert werden. Unabhängig von der Höhe möglicher Wettbewerbswirkungen ist darüber hinaus anzumerken, dass der betroffene Betrieb außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansässig und folglich nicht als schützenswert i. S. des Baugesetzbuches gilt. Die dargestellten Umsatzumverteilungen stellen reine Wettbewerbswirkungen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dar.

- *Gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches **Innenstadt Bad Nauheim** sind nur äußerst geringe Umverteilungswirkungen zu erwarten. Diese bewegen sich bei absoluter Betrachtung am Rande einer rechnerischen Nachweisgrenze (insgesamt deutlich unter 0,1 Mio. €). Aus der geringen Höhe der Wettbewerbswirkungen können weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen abgeleitet werden.*

- *Die ermittelten Umverteilungswirkungen in Höhe von ca. 0,3 Mio. €, welche **außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes** wirksam werden, verteilen sich auf eine größere Anzahl von Wettbewerbern in der Region (u. a. Frankfurt), so dass hier keine nennenswerten Auswirkungen i. S. von städtebaulichen Beeinträchtigungen gegenüber bestehenden Einzelhandelslagen abzuleiten sind.*

***Zusammenfassend** kann die geplante Erweiterung des Expert-Marktes hinsichtlich der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen als verträglich eingestuft werden. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen konzentrieren sich v. a. auf Wettbewerber an dezentralen Standortlagen. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in Friedberg sowie den benachbarten Städten sind nur geringe bzw. rechnerisch nicht nachweisbare Umsatzumverteilungen zu prognostizieren; aufgrund der geringen Größenordnung möglicher Wettbewerbswirkungen sind negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen auszuschließen.“*

Das vollständige Gutachten liegt im Stadtbauamt Friedberg vor.

2. STANDORTBEDINGUNGEN

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Lage, Abgrenzung, Größe
Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 2/20 und 2/21 in der Gemarkung Friedberg, Flur 7 und hat eine Größe von ca. 10.000 m².

Topografie:
Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab. Der Höhenunterschied zwischen nördlicher und südlicher Grundstücksgrenze beträgt ca. 6 m. Im Norden liegt das Gelände bei ca. 145 m üNN, an der südlichen Grundstücksgrenze bei ca. 139 m üNN.

2.2 Bisherige Nutzung

Das bebaute Grundstück wird bereits gewerblich genutzt. Das Gewerbeobjekt auf dem Grundstück gliedert sich einen 2-geschossigen Gebäudeteil und einen 1-geschossigem Gebäudeteil. Das Untergeschoss des 2-geschossigen Gebäudeteils wird als Parkdeck genutzt

(42 Stellplätze gem. Baugenehmigung). Darüber befinden sich Lagerräume und eine Videothek. Im Obergeschoss eine Spielothek sowie eine Tanzschule. Der 1-geschossige Gebäudeteil wird durch den expert-Markt genutzt. Aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs liegt das Erdgeschoss der nördlichen Halle auf Höhe des 1. Obergeschosses des 2-geschossigen Gebäudeteils im Süden.

Der nördliche Grundstücksteil wird durch den Grundstückseigentümer privat für Wohnzwecke (Wohnhaus mit Garten) genutzt.

Luftbild, März 2012

2.3 Benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gewerbegebietes „Gießener Straße“. Westlich und südlich des Grundstücks Dieselstr. 5 grenzt gewerbliche Nutzung an.
Östlich des Grundstücks verläuft die Gießener Straße (K 22) die in nördlicher Richtung an die B3 Richtung Bad Nauheim und die B455 Richtung Wölfersheim anbindet. Jenseits der Gießener Straße grenzt Wohnbebauung an (Burgfeldsiedlung).
Nutzungsunverträglichkeiten sind nicht bekannt.

2.4 Boden

Das Grundstück ist bis auf den Bereich, der vom Grundstückseigentümer als privater Hausgarten genutzt wird, komplett versiegelt.

Altlasten:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befand sich ehemals eine Tankstelle; diese wurde 1992 stillgelegt. Die vorhandenen Lagertanks wurden ordndungsgemäß gereinigt, entgast und eingeschlämmt. Die Fläche ist vollversiegelt und wird seither als Stellplatzfläche genutzt. Um einen baulichen Eingriff in Zukunft auszuschließen, wurde dieser Bereich im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aus der überbaubaren Fläche herausgenommen und als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet sowie als Fläche für Stellplätze festgesetzt.
Hier ergibt sich durch die Planung keine Änderung.

2.5 Äußere Erschließung

Der bestehende Elektrofachmarkt wird von der Westseite des Grundstücks über die Dieselstraße und somit über das angrenzende Gewerbegebiet erschlossen. Es gibt keine direkte Anbindung des Grundstücks an die Gießener Straße.
Auf der Gießener Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe Haltepunkte der öffentlichen Buslinien (FB-05, FB-10).

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 „Elektrofachhandel“ dargestellt.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Köln hat im Auftrag der Stadt Friedberg u.a. die Auswirkungen der Planung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. Regionalplan geprüft. Im Gutachten wurden die wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in Verbindung mit dem Regionalplan Südhessen 2010 dargestellt und kommentiert:

Auszug GMA-Gutachten:

- *Gemäß **Zentralitätsgebot/Kongruenzgebot** sind großflächige Einzelhandelsprojekte grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind dabei auszuschließen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben dabei nach Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Einzugsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Durch die Lage in einem Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums erfüllt das Planvorhaben in Friedberg die Vorgaben des Zentralitätsgebotes.*
  Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist darauf hinzuweisen, dass sich das betriebliche Einzugsgebiet des projektierten Expert-Marktes neben der Stadt Friedberg selbst auch auf Mittel- und Unterzentren im Umland bezieht und dadurch der Mittelbereich der Stadt Friedberg geringfügig überschritten wird. Bereits heute bestehen jedoch

Einkaufsverflechtungen aus diesen Bereichen (u. a. Gemeinde Echzell) zum Einzelhandelsstandort Friedberg, so dass das Planvorhaben nicht zu einer faktischen Ausdehnung des Einzugsgebietes der Stadt Friedberg führen wird.

- *Das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot** besagt, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen" zulässig sind. Laut RegFNP befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb eines Sondergebietes, das für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist. Die räumliche Distanz des Standortes zur Innenstadt entspricht nicht dem **städtebaulichen Integrationsgebot**. Es besteht jedoch eine Anbindung an den ÖPNV.*

- *Gemäß **Beeinträchtigungsverbot** dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Als Schwellenwert für derartige Beeinträchtigungen werden im Einzelhandelserlass Hessen bzgl. der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente (sog. projektrelevanter Einzelhandel) Umsatzverlagerungen von ca. 10 % genannt. Im Einzelfall, z. B. bei Leitsortimenten mit besonderer innerörtlicher Relevanz, kann dieser Wert auch niedriger liegen.*
  In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot ist auf die vorangegangenen Ausführungen (siehe Absatz 1.3 der Begründung) *zu verweisen. Demnach werden im Rahmen der „worst-case-Betrachtung" keine städtebaulichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches der Friedberger Innenstadt prognostiziert. Im Umland sind weder wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Lagen noch Verluste der zentralörtlichen Funktion abzuleiten.*

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

4.1 Städtebauliche Konzeption

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

Geplant ist ein Anbau mit einer Tiefe von 7,50 und einer Länge von ca. 37 m an die bestehende 1-geschossige Verkaufshalle in Richtung Wendehammer der Dieselstraße. Ein kleinerer Anbau erfolgt in Verlängerung der nördlichen sowie östlichen Bauflucht.
Durch die Anbauten erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Fläche.

Die Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes erhöht sich von derzeit 1.713 m² auf ca. 2.085 m².
Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche entsteht gem. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg ein Mehrbedarf von ca. 12 Stellplätzen. Die Stellplätze sollen im nördlichen Grundstücksbereich untergebracht werden. Dazu soll ein Teil der bisher durch den Grundstückseigentümer als Hausgarten genutzten Fläche, als Parkplatz hergestellt werden. Die betreffende Fläche (ca. 130 m²) ist im bestehenden Bebauungsplan als überbaubare Grundstücksfläche bzw.

Fläche mit besonderer Zweckbestimmung, für Stellplätze und betriebsbedingte Verkehrsflächen festgesetzt.

Die **Erschließung** erfolgt wie bisher über die Dieselstraße.
Die geplante Erweiterung der Parkplatzfläche führt nicht zu einer Zunahme der Lärmimmissionen in der Nachtzeit ab 22:00 Uhr. Die zusätzlichen Stellplätze sind dem Elektrofachmarkt zugeordnet, der bis 20:00 Uhr geöffnet ist.

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

Bereich - westlicher Anbau

Bereich – östlicher Anbau

Bereich – Erweiterung Parkplatz

5 GRÜNORDNERISCHE ZIELE

Die neuen Anbauten an den bestehenden Elektrofachmarkt werden auf bereits versiegelten Flächen errichtet. Die Erweiterung der Parkplatzfläche im Norden liegt innerhalb der derzeit festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche bzw. der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung (u.a. für Stellplätze). Somit erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Folgende landschaftspflegerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:
- 100 %-ige Dachbegrünung mit Ausnahme von Flächen für Belichtung und Belüftung, sowie technischen Aufbauten (Erhöhung des Begrünungsanteils von bisher 60% auf 100%)
- wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen (Fugenpflaster, Rasengittersteine)
- Durchgrünung von Stellplatzanlagen
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Fassadenbegrünung

6 GEPLANTE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

a) Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes von derzeit 1.800 m² auf max. 2.100 m²

Begründung:
Durch die geplanten Anbauten erhöht sich die Verkaufsfläche von bisher 1.713 m² auf ca. 2.085 m². Die Festsetzung der max. zulässigen Verkaufsfläche für den Elektrofachmarkt wird deshalb entsprechend erhöht.

b) Festsetzung einer maximal zulässigen Überschreitung der GRZ gem. § 19(4) BauNVO von 55% für Stellplätze und Zufahrten

Begründung:
Gemäß § 19(4) BauNVO 1990 darf die zulässige Grundfläche (hier Grundflächenzahl von 0,6) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Der bestehende Bebauungsplan enthält bisher keine abweichende Regelung.
Durch den derzeit genehmigten baulichen Bestand (Baugenehmigung vor 1990 nach dem damals noch geltenden Bebauungsplan Nr. 5 „Gießener Straße“ von 1967) wird bei Anrechnung der Stellplätze und Zufahrten die heute max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bereits überschritten (vorhanden 0,91).
Die vorhandene Überschreitung war nach dem damaligen Planungsrecht für das Grundstück zulässig, da die Grundflächen der Stellplätze und Zufahrten nicht angerechnet wurden.

Die Festsetzung erfolgt somit als Anpassung an den baulichen Bestand.

Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche sind gem. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg, zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Da diese Stellplätze auf dem vorhandenen Parkplatz sowie im Parkdeck nicht mehr untergebracht werden können, ist eine Erweiterung des Parkplatzes um ca. 130 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung u.a. für Stellplätze erforderlich. Die max. Grundflächenzahl erhöht sich dadurch auf ca. 0,92.
Die Festsetzung einer maximal zulässigen Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO von 55 % ermöglicht eine maximale Grundflächenzahl von 0,93.

c) Verschiebung der westlichen Baugrenze in Richtung Wendehammer

Begründung:
Die Verschiebung der Baugrenze ist erforderlich, da durch den westlichen Anbau die vorhandene Baugrenze überschritten wird. Die derzeit hier festgesetzte Fläche für Stellplätze wird dadurch reduziert.

d) Änderung der Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen – Wegfall der derzeit festgesetzten Mindestbegrünung von 20%

Begründung:
Aufgrund der bereits vorhandenen, genehmigten Versiegelung des Grundstücks durch notwendige Stellplätze und Zufahrten (> 90%) ist die Einhaltung der derzeit im Bebauungsplan festgesetzten Mindestbegrünung von 20% nicht möglich.
Die neue Festsetzung soll gewährleisten, dass alle nicht überbauten Grundstücksfreiflächen begrünt werden.

e) Erhöhung des Anteils der vorgeschriebenen Dachbegrünung von bisher 60% auf 100%, mit Ausnahme von notwendigen Flächen für Belichtung, Belüftung und technischen Aufbauten

Begründung:
Die Festsetzung orientiert sich an dem aktuellen Stand der Bauleitplanung für Gewerbe- und Sondergebiete in Friedberg. Dadurch wird gewährleistet, dass die geplanten Anbauten vollständig begrünt werden. Die Festsetzung dient außerdem als Kompensation für den Wegfall der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen.

7 KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum; die Baumaßnahmen werden von dem privaten Bauherrn geplant und hergestellt.
Der 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

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ERWEITERUNG EINES EXPERT-MARKTES IN FRIEDBERG (HESSEN), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Köln September 2012

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.