

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Östlicher Ortsrand“ in Friedberg – Bauernheim

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

Anlass und Ziel der Planung

Im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Flur 1, Flurstück 620/11 eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Hier war ursprünglich vorgesehen, das bestehende Feuerwehrhaus zu modernisieren und zur Unterbringung der Fahrzeuge einen neuen Anbau zu errichten. Die festgesetzten Baugrenzen beinhalten somit das bestehende Gebäude sowie eine östlich angrenzende Fläche für den neuen Anbau.

Bei der weiteren Konkretisierung der Planung hat sich gezeigt, dass eine Modernisierung des Altbaus aufgrund der dadurch entstehenden Kosten und der Tatsache, dass die Fördermittel des Landes Hessen ausschließlich für Neubauten bewilligt werden, ausscheidet.

Des Weiteren haben sich im letzten Jahr die Richtlinien für die Mindestabmessungen der Räume zum Abstellen von Löschfahrzeugen erhöht. Aus diesem Grund ist die Errichtung eines Neubaus und der Abbruch des bestehenden Gebäudes geplant. Der Abbruch des Altgebäudes ist inzwischen bereits erfolgt.

Im Ergebnis überschreitet der nun geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen - um ca. 2,50 m nach Süden, ca. 2 m nach Osten und um ca. 1 m nach Westen, sodass insgesamt ca. 90 m² Überbauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Außerdem befinden sich vier geplante Stellplätze außerhalb der Baugrenzen. Eine Fläche für Stellplätze und Garagen ist auf dem Grundstück nicht festgesetzt. Gemäß Festsetzung sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde des Wetteraureises ist aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Baugrenzen eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Um eine zeitliche Verzögerung der Neubebauung und den Wegfall der Förderzusagen des Landes zu vermeiden, hat der Wetteraukreis im Hinblick auf die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans, bereits vorab eine Baugenehmigung für den Neubau erteilt.

Die entsprechende Änderung des Bebauungsplans soll hiermit erfolgen. Die betroffenen Grundstücksnachbarn wurden über die Änderung der Planung im Vorfeld informiert; sie haben der vom Bebauungsplan abweichenden Planung bereits zugestimmt.

2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlicher Ortsrand“, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt deshalb kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

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.

3. GELTUNGSBEREICH

Lage, Abgrenzung, Größe

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Dorn-Assenheimer-Straße 8, Flur 1, Flurstück 620/11. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.300 m² (1.298 m²).

4. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

- ***In der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche für das Feuerwehrhaus geändert. Die Grundfläche des ursprünglich als Anbau geplanten Neubaus wird von ursprünglich 196 m² auf 306 m² (+ 110 m²) erhöht. Dagegen entfällt die bisherige überbaubare Grundstücksfläche des Altgebäudes (- ca. 200 m²).***

Begründung:

Die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da anstelle einer Modernisierung des Altbaus ein Neubau errichtet wird. Das bestehende Gebäude wurde komplett abgerissen. Aufgrund der bestehenden Richtlinien für die Mindestabmessungen der Räume zum Abstellen von Löschfahrzeugen ist eine größere Grundfläche des Gebäudes erforderlich. Aufgrund des Wegfalls des Altbaus wird die überbaubare Grundstücksfläche für das Gesamtgrundstück nicht erhöht.

- ***Zur Unterbringung der Stellplätze wird in der Planzeichnung zusätzlich eine Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen***

Begründung:

Gemäß bestehendem Bebauungsplan sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Im Bebauungsplan ist derzeit keine Fläche für Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück der Feuerwehr festgesetzt. Da die geplanten notwendigen Stellplätze überwiegend außerhalb der Baugrenzen liegen (zwischen Feuerwehrhaus und Dorn-Assenheimer Straße), soll hier eine entsprechende Fläche festgesetzt werden.

- ***Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dacheindeckung wird ergänzt um den Zusatz, dass die Festsetzung nur für die Baugebiete MI, MI_E und WA 1-4 gilt***

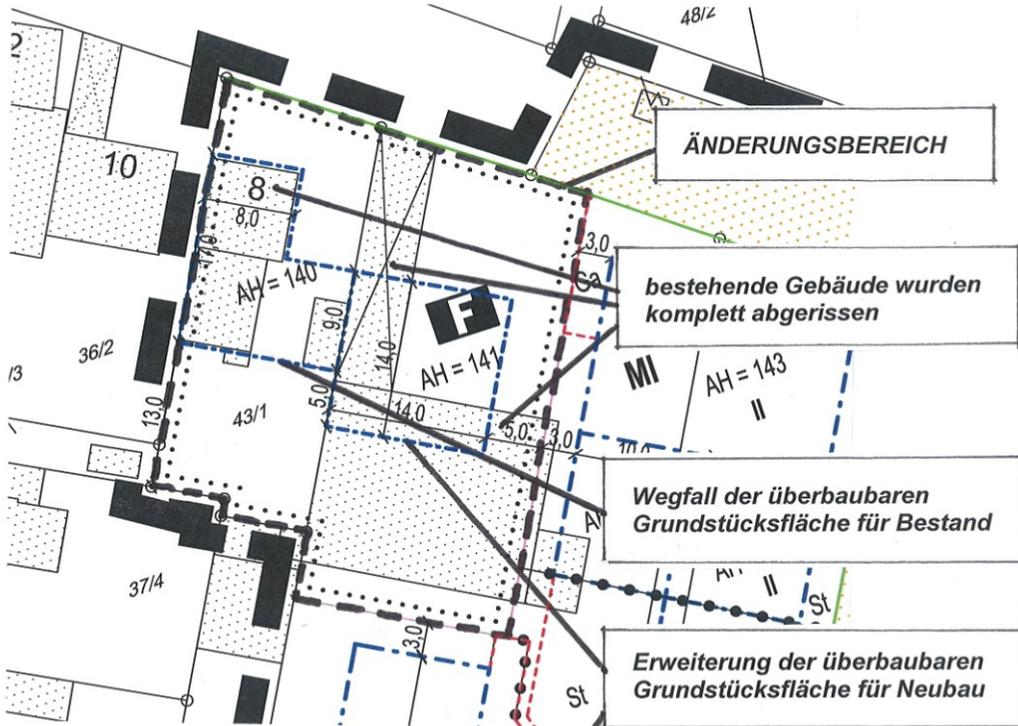
Begründung:

Das Grundstück der Feuerwehr ist im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und keinem Baugebiet zugeordnet. Da es sich bei dem Grundstück der Feuerwehr um eine von den übrigen Baugebieten abweichende Zweckbestimmung handelt war bisher bereits die Festsetzung zur Dachform nur auf die Baugebiete MI, MI_E und WA 1-4 beschränkt; das Feuerwehrhaus ist dementsprechend mit einer von den Baugebieten abweichenden Dachform (flach geneigtes Pultdach) vorgesehen. Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung wird nun klargestellt, dass auch die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dacheindeckung nur für die Baugebiete MI, MI_E und WA 1-4 gelten soll. Das Pultdach des Feuer-

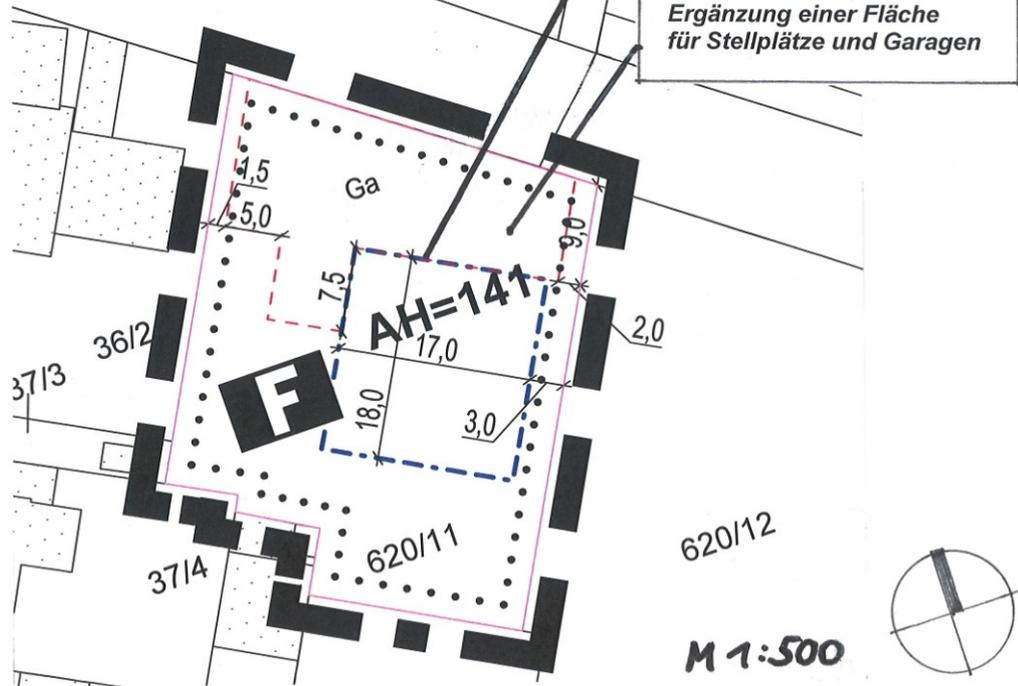
wehrhauses wird mit einem Blechdach errichtet, das für die spätere Nutzung einer Photovoltaikanlage vorbereitet wird.

GEGENÜBERSTELLUNG BESTAND - PLANUNG

Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan



Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplans



5 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Das Ausmaß der Eingriffe bestimmt sich im Plangebiet über den Grad der zukünftigen Versiegelung. Dieser wird über die Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt, die den maximal überbaubaren Flächenanteil des jeweiligen Baugrundstücks angibt.

Im bestehenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz von einer vollständigen Ausschöpfung der durch die Festsetzungen des Bauungsplanes zugelassenen Überbauung bzw. Versiegelung des jeweiligen Gebietes ausgegangen, um die maximale Eingriffserheblichkeit zu ermitteln bzw. abzuschätzen.

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO wurde mit einer max. GRZ von 0,8 angenommen. Daraus ergibt sich eine max. mögliche Versiegelung von 1.040 m².

Durch die Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche und unter Einbeziehung der Fläche für Stellplätze und Garagen ist eine Versiegelung von ca. 700 m² vorgesehen.

Die in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bisher angesetzten Versiegelungswerte werden damit nicht erreicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

6 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG

Die Errichtung des Feuerwehrhauses erfolgt durch die Stadt Friedberg, die Planungs- und Baukosten sind im Haushaltsplan der Stadt Friedberg bereits eingeplant.

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Kosten.