

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0806

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 07.01.2014
60/1-Bf/mö

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

Titel

Bebauungsplan Nr. 74 "Nördliche Fauerbacher Straße", 1. Änderung, in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Nördliche Fauerbacher Straße"
in Friedberg - Kernstadt
2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2
BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 74 „Nördliche Fauerbacher Straße“ in Friedberg – Kernstadt wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördliche Fauerbacher Straße“ in Friedberg – Kernstadt“, 1. Änderung. Der Geltungsbereich der Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).
2. Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Nördliche Fauerbacher Straße“ einschließlich der Begründung (Anlage 2 und 3 der Vorlage) wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

Sach- und Rechtslage:

I. Anlass und Ziel der Planung

Der Lidl-Markt in der Fauerbacher Straße beabsichtigt eine bauliche Erweiterung des bestehenden Discounters. Geplant ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Verkaufsfläche von 700 m² wird dadurch deutlich überschritten.

Durch die geplanten Anbauten werden die derzeit festgesetzten Baugrenzen nach Norden und zur Fauerbacher Straße überschritten.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der Planung ist es, einen zukunftsfähigen Handelsstandort nach modernem Standard herzustellen. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll ein großzügiger Verkaufsraum mit breiten Gängen und der Möglichkeit einer optimal übersichtlichen Regalierung entstehen.

II. 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.

Nach Aussage des Gutachtens werden durch die geplante Erweiterung weder der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt noch sonstige Versorgungslagen in der Kernstadt und den Stadtteilen Friedberg von wesentlichen Auswirkungen durch die projektierte Erweiterung betroffen.

Auch ein Summationsszenario – Erweiterung des Lidl- und des Aldi-Marktes am Standort Fauerbacher Straße wurden aus gutachterlicher Sicht als verträglich und vertretbar eingestuft. (siehe Kapitel 5 der Begründung).

III. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass für die Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden kann.

Gemäß § 13 BauGB Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB) abgesehen.

Bei der Beteiligung nach Abs. Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

IV. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Im anliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplans mit Begründung sind folgende Änderungen eingearbeitet (siehe Kapitel 4 der Begründung):

- Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von derzeit 700 m² auf max. 1.200 m²
- Erhöhung der maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche des Lebensmitteldiscounters von derzeit 1.400 m² auf max. 1.750 m²
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für die vorgesehenen Anbauten
- Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe für den Anbau zur Fauerbacher Straße (Backvorbereitung)
- Verschiebung und Erweiterung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - ②“
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung für den Anbau der Backvorbereitung zur Fauerbacher Straße
- Erhöhung der festgesetzten Mindestbegrünung der Dachfläche von bisher 60% auf 100% für die Verkaufshalle des Lebensmitteldiscounters (LD)

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung kann nun die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB.

Anlage/n:

- 1) Geltungsbereich
- 2) BP-74_1. Ä - Entwurf BP
- 3) Entwurf Begründung

Dezernent

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat** Kernstadt

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 -