

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1089

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 07.01.2015
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. 30 "Zuckerfabrik", Teil I in Friedberg - Kernstadt, 2. Änderung hier: 1. Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Zuckerfabrik", Teil I in Friedberg - Kernstadt
2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplan Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplanes Nr. 30 Zuckerfabrik“, Teil I in Friedberg – Kernstadt, 2. Änderung“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).

2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I in Friedberg – Kernstadt, 2. Änderung 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 Grundstückseigentümer (Firma Bücher) des Grundstücks in Friedberg-Fauerbach, Flur 18, Flurstück 8/29, die Firma Bücher, beabsichtigt zwei weitere Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die beiden Gebäude sollen zwischen der bestehenden Bebauung der Firma Bücher und dem Grundstück der städtischen Kindertagesstätte „Am Rübenberg“, Fauerbacher Straße 61 errichtet werden.

Geplant sind zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 10 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage

mit 20 Stellplätzen sowie 8-10 Stellplätzen in der Freifläche. Die beiden Gebäude sollen im Gegensatz zur bestehenden Bebauung mit einem Staffelgeschoss und einem Zeltdach errichtet werden.

Die geplante Bebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I und weicht in mehreren Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab:

1. Die festgesetzten Baugrenzen werden mit den Gebäuden bzw. mit den geplanten Balkonen überschritten.
2. Die festgesetzte Außenwandhöhe wird durch das geplante Staffelgeschoss überschritten.
3. Durch die Rechtsprechung wurde mittlerweile festgelegt, dass die Außenwandhöhe bei einem Staffelgeschoss an der oberen Dachhaut des obersten Geschosses, also an der Oberkante des Staffelgeschosses, gemessen wird.
4. Die geplante Dachform und die Ausbildung eines Staffelgeschosses ist nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht vorgesehen.
5. Es werden oberirdische Stellplätze vorgesehen, die außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Flächen für Stellplätze liegen.

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde des Wetteraukreises ist aufgrund der zahlreichen Abweichungen vom Bebauungsplan ein Änderungsverfahren erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bauvorhabens zu schaffen.

II. 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.

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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.

III. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

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

- Festlegung der zulässigen Außenwandhöhe bei Staffelgeschossen/ Klarstellung der Bezugspunkte für die Bemessung der Außenwandhöhe
- Verschiebungen der festgesetzten Baugrenzen
- Neufestsetzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen
- Änderung/ Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu Dachform, Dachneigung und Dachfarbe / Streichung der Festlegung auf Satteldach als alleinige Dachform
- Neuaufnahme von gestalterischen Regelungen für Gebäude mit einem Staffelgeschoss
- Anpassung der Festsetzung zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen
- Ersetzen der bisherigen Pflanzliste im Bebauungsplan durch die Agenda-Pflanzliste „Einheimische Gehölze in der Wetterau“
- Aktualisierung der Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung (Zisterne)
- Aktualisierung einzelner Rechtsgrundlagen und Behördenbezeichnungen unter den Hinweisen

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 der 2. Änderung
- 2) Planentwurf m. textlichen Festsetzungen
- 3) Begründung
- 4) Pflanzliste Bebauungspläne - Agenda

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 -	