

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, Teil I „Zuckerfabrik“ in Friedberg – Kernstadt

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer 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 mit 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.
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.
3. Die geplante Dachform und die Ausbildung eines Staffelgeschosses sind nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht vorgesehen.
4. 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.

2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I, 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:

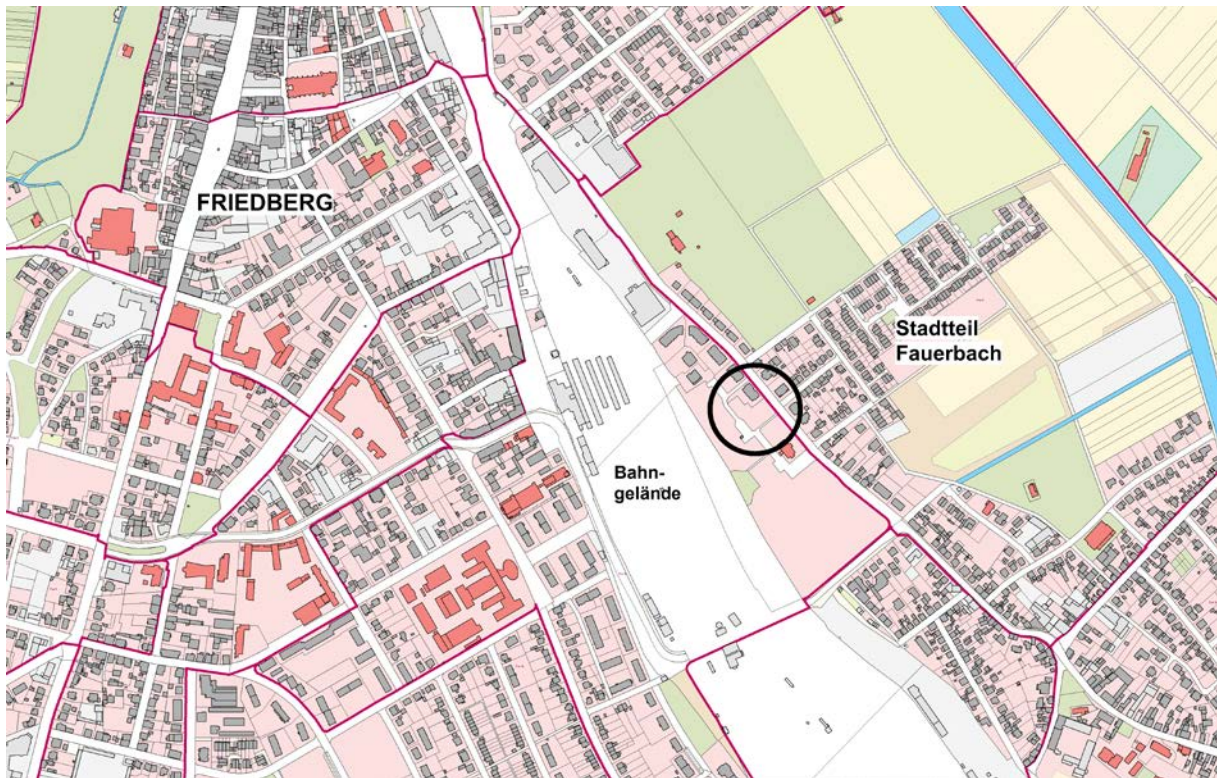
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung 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.

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.

3. GELTUNGSBEREICH

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft das Grundstück Flur 18, Flurstück 8/29, welches für eine Neubebauung vorgesehen ist.



O Lage des Plangebietes

4. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

- *In den textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Festsetzung zur Traufhöhe konkretisiert und gem. Hessischer Bauordnung festgelegt. Außerdem wird die untere Bezugshöhe eindeutig festgelegt.*
- *Es wird neu geregelt, dass bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, die Außenwandhöhe bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss) gemessen wird.*

Begründung:

Die Festsetzung soll die Errichtung eines Staffelgeschosses gem. geplanter Bebauung ermöglichen.

- *In der Planzeichnung werden die Baugrenzen analog der geplanten Bebauung neu festgelegt.*
- *Es wird eine zusätzliche Fläche für (oberirdische) Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.*

Begründung:

- Durch die Neufestlegung der Baugrenze liegt die geplante Bebauung vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in der Tiefgarage (Zufahrt über Tiefgarageneinfahrt zu Haus 7 - Fauerbacher Str. 47,49) nicht vollständig möglich, deshalb sollen 8-10 Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Auf dem Baugrundstück ist derzeit keine Fläche für Stellplätze vorgesehen.
- ***In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Vorgabe der Dachform Satteldach gestrichen.***
- ***Es wird eine neue Festsetzung zur zulässigen Dachform und Dachneigung auf Staffelgeschossen aufgenommen.***
- ***Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung wird dahingehend ergänzt, dass neben roten Farbtönen auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig sind.***
- ***Es wird eine neue bauordnungsrechtliche Festsetzung zur farblichen Absetzung von Staffelgeschossen gegenüber den übrigen Vollgeschossen neu aufgenommen.***

Begründung:

- Durch die Streichung der Vorgabe zur Errichtung eines Satteldachs können wie aktuell geplant auch Gebäude mit einer anderen Dachformen (hier Zeltdach 22°) errichtet werden.
- Die Festsetzung soll die Dachgestaltung von Gebäuden mit Staffelgeschoss dahingehend regeln, dass durch die hier flacher geneigten Dächer, die Firsthöhe der umliegenden, bereits vorhandenen Gebäude nicht überschritten wird
- Die Festsetzung ermöglicht eine weitestgehende Freiheit bei der Wahl der Dachfarbe; jedoch sollen ortsuntypische Dachfarben (wie Blau-, Lila-, und Grüntöne etc.) verhindert werden.
- Das farbliche Absetzen des Staffelgeschosses reduziert optisch die Außenwandhöhe des Gebäudes gegenüber der bestehenden Bebauung.
- ***Die textliche Festsetzung zur Bepflanzung an Stellplätzen und zur Qualität anzupflanzender Gehölze wird teilweise gestrichen und aktualisiert***

Begründung:

In der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg ist die Begrünung der Stellplätze mit großkronigen Bäumen und ausreichend großen Pflanzflächen geregelt; eine gesonderte Regelung hierzu ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Festsetzung zur Qualität der Gehölze wird inhaltlich nicht verändert, gestrichen wird lediglich der Verweis auf den „Bund deutscher Baumschulen“.

- ***Die textliche Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung/ Zisterne wird aktualisiert.***

Begründung:

Die aktuelle Festsetzung berücksichtigt zum einen Teil die Sammlung des Niederschlagswassers für die Verwendung (z.B. zur Gartenbewässerung), zum anderen für eine gedrosselte Abgabe an den Regenwasserkanal. Hierdurch wird der Bedarf an Rückhalteeinrichtungen außerhalb des Gebietes reduziert. Berücksichtigt werden jetzt auch Gebäude mit Dachbegrünung, bei denen aufgrund der rückhaltenden Wirkung der Dachbegrünung auf den Volumenanteil für die Retention bei der Bemessung der Zisterne verzichtet werden kann.

Dies war in der bisherigen Festsetzung nicht vorgesehen.

Hinweis: Mit der Festsetzung von Zisternen wird dem Hessischen Wassergesetz entsprochen. Das fordert, dass Wasser sparsam verwendet, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden wird. Außerdem soll Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück verwertet und darüber hinaus versickert werden.

5 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans verringert sich die zulässige überbaubare Grundstücksfläche um 288 m².

Neu aufgenommen wird eine „Fläche für Stellplätze und Garagen“ von 290 m². Die Fläche für Pkw-Stellplätze wird gemäß textlicher Festsetzung in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet; sodass insgesamt keine zusätzliche Versiegelung des Grundstücks vorgesehen ist.

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich somit durch die Änderung des Bebauungsplans nicht.

6 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.