

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0325

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 05.04.2017
60/1-Bf/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Bebauungsplan Nr. 2 "Haingraben/Bahnhofspassage" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Haingraben/
Bahnhofspassage" in Friedberg - Kernstadt (Aufstellungsbeschluss)
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. 2 „Haingraben/ Bahnhofspassage“ 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. 2 Haingraben/ Bahnhofspassage“ in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1 der Vorlage).
2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 Haingraben/ Bahnhofspassage“, 1. Änderung einschließlich der Begründung (Anlage 1 und 2 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 Betreiber des Kinos beabsichtigt, den Kinobetrieb im Januar 2018 einzustellen. Das Gebäude soll abgebrochen werden, stattdessen sollen auf dem Grundstück drei Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen errichtet werden.

Die Planung weicht in mehreren Punkten vom bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 „Haingraben/ Bahnhofspassage“ ab:

1. Art der baulichen Nutzung (festgesetzt ist Fläche für Gemeinbedarf)
2. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze

3. Überschreitung der festgesetzten Außenwand- und Firsthöhen (Gebäude II und III)
4. Abweichung bezüglich der Dachform

Nach Klärung mit der Baugenehmigungsbehörde des Wetteraukreises ist vor Erteilung einer Baugenehmigung eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.
Durch die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des Grundstücks durch die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

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.

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.

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.

III. Städtebauliche Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Die Gebäude sind dreigeschossig mit Staffelgeschoss geplant.
Das Staffelgeschoss ist mit einem begrünten Flachdach vorgesehen.

Aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb der **denkmalgeschützten Gesamtanlage** ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Die **Erschließung** erfolgt wie bisher über die Bismarckstraße. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage geplant unter den Gebäuden geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Bismarckstraße.

Die Freiflächen werden weitgehend begrünt; insbesondere der Vorgarten wird gemäß Zielsetzung des Bebauungsplans als begrünter Vorgarten gestaltet.

IV. Vorgesehene Änderungen im Bebauungsplan

Folgende Änderungen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- a) Änderung der Art der baulichen Nutzung von „Fläche für Gemeinbedarf – kulturellen Zwecken dienende Gebäude“ in „Mischgebiet“
- b) Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
- c) Die zulässige Grundfläche wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neu festgelegt
- d) Änderung der zulässigen Außenwandhöhe/Klarstellung der zulässigen Außenwandhöhe bei Staffelgeschossen
- e) Änderung der zulässigen Firsthöhe im rückwärtigen Bereich
- f) Erweiterung/ Änderung der zulässigen Dachform
- g) Aufnahme einer Festsetzung zur geplanten Tiefgarage/ Tiefgaragenein- und –ausfahrt
- h) Aufnahme einer Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- i) Aufnahme einer Festsetzung zum Anpflanzen von Hecken/ eines Einzelbaumes in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen
- j) Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage
- k) Neuaufnahme einer Regelung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, privaten Zuwegen

Anlage/n:

- 1) BP-Entwurf mit Festsetzungen
- 2) 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 für Stadtentwicklung**

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 -