

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Im Wingert/ Am Dachspfad“ in Friedberg – Kernstadt

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Im Wingert/ Am Dachspfad“ setzt für das Grundstück in Friedberg, Flur 19, Flurstück 165/7 eine Fläche für Gemeinbedarf fest. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Friedberg. Geplant ist hier die Errichtung einer Kindertagesstätte für sechs Gruppen. Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen), eine maximale Grundfläche (GR) und eine maximale Geschossigkeit (= II) fest.

Die Stadt Friedberg hat sich dazu entschlossen zur Findung eines geeigneten Gebäudeentwurfes, der den städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Ansprüchen auf der verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche gerecht wird, einen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Am Wettbewerb werden insgesamt 20 Architekturbüros teilnehmen.

Um hier eine möglichst große Bandbreite an städtebaulichen und architektonischen Lösungen zu ermöglichen, soll die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entfallen. Dadurch soll ein größerer Gestaltungsspielraum für die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück erreicht werden. Die bisher festgesetzte maximal zulässige Grundfläche und die maximale Geschossigkeit sollen weiterhin bestehen bleiben.

2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Im Wingert/ Am Dachspfad“, 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 19, Flurstück 165/7, welches für die Errichtung einer Kindertagesstätte der Stadt Friedberg vorgesehen ist. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 3.500 m².

4. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN



Auszug bestehender Bebauungsplan

○ – Änderungsbereich mit vorgesehenen Änderungen

a) **Streichung der festgesetzte Baugrenze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf**

Begründung:

Die Streichung ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück.

b) **Die Festsetzung der Geschossigkeit wird in der Planzeichnung gestrichen. Die Festsetzung erfolgt stattdessen textlich.**

Begründung:

Durch den Wegfall der Bezugsfläche in der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der Geschossigkeit in der Ausnutzungstabelle der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

c) **Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rastplatz für Radfahrer wird in das Baugrundstück mit einbezogen.**

Begründung:

Dadurch wird der Grundstückszuschnitt für das Kindergartengrundstück verbessert. Der vorgesehene Rastplatz entfällt zugunsten der Freifläche für die Kita.

5 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Die geplante Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die zulässige Überbauung des Grundstücks. Die bisher festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche bleibt erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zur Erhaltung und zur Neuanpflanzung bleiben unverändert bestehen.

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.