



Beschlussvorlage 2020/237	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	16.07.2020	öffentlich

Gemeinde Adelzhausen, Bebauungsplan Nr. 28 "Adelzhausen Ost" und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich - Stellungnahme der Stadt Friedberg -

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg erhebt im Rahmen der Abstimmung von Bauleitplänen benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 i.V.m. der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegen den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ sowie zum Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, jeweils in der Fassung vom 27.05.2020 der Gemeinde Adelzhausen keine Einwände.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.06.2020 bittet das Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, im Auftrag der Gemeinde Adelzhausen die Stadt Friedberg im Rahmen der Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 29.07.2020 um Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ sowie zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelzhausen (s. Anlage 1).

Der Bebauungsplan setzt sich aus vier teilräumlichen Geltungsbereichen zusammen (s. Anlage 2). Ziel des ersten teilräumlichen Geltungsbereiches ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA) mit einer max. Nettoverkaufsfläche von 1.200m². Zur Sicherung der Nahversorgung soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter am östlichen Ortsrand Adelzhausens ausgewiesen werden. Zudem plant die Gemeinde östlich des Lebensmittelmarktes eine Fläche für Kurzzeitveranstaltungen/temporären Festplatz (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz).

Im zweiten teilräumlichen Geltungsbereich (ca. 2,4 ha) plant die Gemeinde die Erweiterung der Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs.

Insgesamt werden für den Bebauungsplan etwa 7.500m² an naturschutzfachlicher Ausgleichsfläche geschaffen, welche teilweise im Geltungsbereich 2 liegt. Zusätzlich werden in der Gemeinde Adelzhausen zwei Flurstücke (teilräumliche Geltungsbereiche 3 und 4) als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Bereich des Lebensmittelmarktes ein Sondergebiet vor. Der geplante Dorfplatz soll als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt werden, der Bereich der geplanten Wohnbebauung als Wohnbaufläche. Die Ausgleichsflächen werden entsprechend auch in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt (s. Anlage 3)

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Adelzhausen und etwa 5 km von der östlichen Friedberger Stadtgrenze entfernt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Adelzhausen dient hauptsächlich der Nahversorgung der umliegenden Ortsteile. Zudem kann diese Ausweisung zu einem zunehmenden Fahrverkehr von und zu der Autobahn führen.

Aus Sicht des Baureferats ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelzhausen kein direkter Einfluss auf das Stadtgebiet Friedberg. Es wird deshalb vorgeschlagen gegen die geplanten Planungen keine Einwendungen zu erheben.

Die vollständigen Unterlagen stehen zum Download (Sitzungsprogramm/Homepage Stadt Friedberg) zur Verfügung.



Anlagen:

1. Lageplan
2. Bebauungsplan - Planzeichnung mit Zeichenerklärung
3. Flächennutzungsplan – Planzeichnung mit Zeichenerklärung