



Beschlussvorlage 2021/138	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	04.05.2021	öffentlich

Gemeinde Eurasburg, Bebauungsplan Nr. 26 "Am alten Getreidespeicher"
- Stellungnahme der Stadt Friedberg gem. § 4 Abs. 2 BauGB -

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg erhebt im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegen den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am alten Getreidespeicher“ in der Fassung vom 23.02.2021 der Gemeinde Eurasburg keine Einwände.

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



Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 06.04.2021 bittet das Büro Wolfgang Rockelmann und Kollegen im Auftrag der Gemeinde Eurasburg im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 27.04.2021 um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am alten Getreidespeicher“. Die bis 06.05.2021 beantragte Fristverlängerung wurde gewährt.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.12.2018 bis 11.01.2019 wurde die Stadt bereits einmal beteiligt. Die Verwaltung hatte keine Einwände. Dem **Planungs- und Umweltausschuss** wurde die Planung in der **Sitzung am 22.01.2019** bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan wird als ein Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt. Das Verfahren wird im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Kernort der Gemeinde Eurasburg. Die durch jahrzehntelange Entwicklung bestehende Gemengelage mit Gewerbe- und Lagerhallen, Verwaltungs- und Wohngebäude sowie Arztpraxis und Labor soll durch Neubauten ersetzt und der Umgebung angepasst als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ausschließlich der vorhandene ortsbildprägende Siloturm soll saniert der Wohnnutzung zugeführt werden. Südlich der Wohnbebauung wird eine Grünfläche entstehen.

Die geplante geschlossene Blockbebauung entlang der Hauptstraße fügt sich in die vorhandene Ortsstruktur ein und dient gleichzeitig dem **Immissionsschutz** der hinterliegenden Einzel- und Doppelhausbebauung. Passive Schallschutzmaßnahmen dienen dem Schallschutz der zur Hauptstraße gewandten Nordseite.

Die erforderlichen **Stellplätze** werden durch den Bau einer Tiefgarage nachgewiesen. Besucherstellplätze werden oberirdisch entlang der Hauptstraße geschaffen.

Die bei einem **Bodengutachten** nachgewiesenen künstlichen Auffüllungen in diesem Bereich sind entsprechend eines erarbeiteten Konzeptes zur vollständigen Entfernung der vorhandenen anthropogenen Auffüllungen zu beseitigen. Es ist vorgesehen, die Aushubarbeiten durch ein Fachbüro begleiten zu lassen.

Ein **naturschutzfachlicher Ausgleich** ist im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein **Artenschutzbeitrag** erstellt, welcher bei den Festsetzungen entsprechend Berücksichtigung fand.

Der **rechtskräftige Flächennutzungsplan** stellt den Bereich der überplanten Fläche im Norden als gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen und als Wohnbaufläche darzustellen. Im Süden des Geltungsbereichs ist bereits eine Grünfläche dargestellt, welche zum Erhalt des Bewuchses und des hier zusammenhängenden Grünzugs dient.



Aus Sicht des Baureferats ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 in der Fassung vom 23.02.2021 kein Einfluss auf das Stadtgebiet Friedberg. Es wird deshalb vorgeschlagen, gegen die Planungen keine Einwendungen zu erheben.

Anlagen:

- 1 – Lageplan
- 2 – Planzeichnung (23.02.2021)