

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0639

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 01.03.2018
60/1-Ks

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

Titel

Bebauungsplan Nr. 53 "Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen" in Friedberg, Dorheim hier:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen" in Friedberg – Dorheim gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2012 (DS-Nr. 11-16/0405), vom 15. 05. 2008 (DS-Nr. 06-11/658) und vom 28. 01. 1993

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen“ in Friedberg, Dorheim, im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dorheim, Flur 1, die Flurstücke 751/6, 751/13, 770/4, 770/5, 770/6, 772/11 (Lageplan Anlage 1).
2. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), das hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen eingeschränkt wird und ausschließlich der Unterbringung des Recyclinghofes Friedberg und des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises sowie der sonstigen mit diesen Nutzungszwecken verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.
5. Der im Zusammenhang mit dem nicht weitergeführten Verfahren aus dem Jahr 2012 gefasste Stadtverordnetenbeschluss vom 30.10.2012 (DS11-16/0405, Reduzierung Geltungsbereich) wird durch diese Neufassung des Aufstellungsbeschlusses erfüllt.

Sach- und Rechtslage:

I. Vorbemerkung

Im Jahr 1992 hat die Wetterauer Getränke Industrie (WGI) das Betriebsgelände des ehemaligen Staatsquellenbetriebes des Staatsbades Bad Nauheim erworben. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde 1993 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Ziel dieses Bebauungsplanes sollte sein, die gewerbliche Baufläche des Staatsquellenbetriebes für die Nutzung durch die WGI zu verplanen und darüber hinaus auch das vorhandene Auenwäldchen (Eigentum der Stadt Friedberg) zu sichern.

Im Jahre 2008 wurde seitens der WGI eine Betriebserweiterung angestrebt, die auch die südlich an das bestehende Gelände des ehemaligen Germaniabrunnens angrenzenden Flächen bis zur Wetter erfassen sollte. Da der Betrieb der WGI standortgebunden war, hat die Stadt Friedberg für diese Fläche ebenfalls einen Aufstellungsbeschluss gefasst, um eine entsprechende Bebauungsplanverfahren durchzuführen und parallel dazu einen Änderungsbeschluss für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Planungen wurden aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen (z.B. Schutzgebiete) jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht.

Im Jahr 2011 änderten sich die Rahmenbedingungen des Betriebes durch die Vermietung des Betriebes an ein bundesweit agierendes Logistikunternehmen (TRINK'S), wodurch auch die ursprüngliche Standortabhängigkeit des Betriebs hinfällig wurde. Seitens der Stadt Friedberg wurde deshalb die Einstellung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und auch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens mit der Maßgabe beschlossen, das ein notwendiges Bebauungsplanverfahren zu gegebener Zeit mit reduziertem Geltungsbereich weitergeführt werden soll

II. Anlass und Ziel der Planung

Zwischenzeitlich hat das Logistikunternehmen TRINK'S den Standort verlassen. Der Eigentümer / die WGI ist bemüht, die bestehenden Hallen und Flächen zu verwerten. Dieses ist für die Hauptfläche bereits weitestgehend geschehen, wobei die jeweiligen Nutzungsänderungen baurechtlich befristet sind, bis auch der Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim Ost“ geändert wird und die planungsrechtlichen Festsetzungen den neuen Nutzungen angepasst werden. Die Vorlage eines entsprechenden Änderungsentwurfes für den Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim Ost“ ist noch im Jahr 2018 vorgesehen.

Die Fläche des ehemaligen Germaniabrunnens wurde vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises erworben, um hierhin den Recyclinghof zu verlagern, der am alten Standort aufgrund der beschränkten Flächengröße nicht mehr störungsfrei funktioniert.

Durch den hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen und die städtebaulich geordnete Entwicklung zur Ansiedlung des Recyclinghofes gesichert werden.

III. Inhalt der Planung

Die Planung und die Details können den anliegenden Entwurfs-Unterlagen entnommen werden.

IV. Verfahren

Aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand und vorhandener Schutzgebiete soll das Bebauungsplanverfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Anlagen kann nach Beschlussfassung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt werden.

Anlage/n:

Anlage 1 Lageplan
Anlage 2 Bebauungsplanentwurf
Anlage 3 Textliche Festsetzungen
Anlage 4 Begründung
Anlage 5 Betriebsbeschreibung
Anlage 6 Verkehrsuntersuchung

Dezernent

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat**

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 -