Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1099

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 14.05.2019
60/1-Ks/mö

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

Titel

Bebauungsplan Nr.42 "Gewerbegebiet Friedberg West", Teil IV in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2010
DS-Nr. 06 – 11/1252

Beschlussentwurf:
Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 "Gewerbegebiet Friedberg West", Teil IV einschließlich der Begründung 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:
Seitens der Stadt Friedberg wird seit 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, betrieben. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 25.03.2010 gefasst und es wurde daraufhin die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den vierten und letzten Bauabschnitt des gesamten „Gewerbegebietes Friedberg West“ im westlichen Anschluss an die Frankfurter Straße (Kreisstraße K 24), nördlich der Bahnstrecke Friedberg–Friedrichsdorf und hier insbesondere das Areal der ehemals in diesem Bereich ansässigen Gärtnerei Eichhorst (auf dem die früher vorhandenen baulichen Anlagen bereits zurückgebaut wurden). Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch zunächst nicht weitergeführt und soll nunmehr unter anderem angesichts der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Ansiedlung eines Kinokomplexes im Plangebiet zum Abschluss gebracht werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliederten Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Das Plangebiet umfasst entlang der Straßheimer Straße die bereits als Standort unter anderem für eine Spielhalle sowie für eine SB-Autowaschanlage gewerblich genutzten Grundstücke sowie das Gemeindezentrum der Alevitischen Gemeinde Friedberg an der Straßheimer Straße und auch das Grundstück einer städtischen Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen im Südwesten des

Plangebietes. Darüber hinaus werden die Grundstücke der früheren Gärtnerei Eichhorst umfasst, die derzeit unbebaut sind und nunmehr städtebaulich entwickelt werden sollen.

Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III mit 1. und 2. Änderung (2010), der hier entsprechend ersetzt werden soll, sodass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung über eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendeanlage geschaffen werden können. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 Teil III mit 1. und 2. Änderung (2010) für das bestehende Gewerbegebiet unter anderem zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen an den Bestand und die Planung angepasst. Darüber hinaus werden im Zuge der vorliegenden Planung die bereits im Bebauungsplan Nr. 42 Teil III mit 1. und 2. Änderung (2010) bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen für ein Zauneidechsenhabitat entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze nach Osten erweitert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III mit 1. und 2. Änderung von 2010 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2010 und des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes das Flurstück 69 vom räumlichen Geltungsbereich ausgenommen, da für die Überplanung des Grundstückes mit den bestehenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Bereich des ehemaligen Bahnwärterhauses derzeit kein städtebauliches Erfordernis besteht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Friedberg, Flur 30, somit die Flurstücke 67/2, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 118/5, 118/6, 118/7 teilweise, 121/2, 121/3, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 123.
Hinweis: Die Aufstellung der Grundstücke des Geltungsbereiches wird nach Wahrung der Neuvermessung im Grundbuch und in der Katastergrundlage nachrichtlich aktualisiert

Der westliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Gewerbliche Baufläche Bestand“ und der östliche Bereich als „Gewerbliche Baufläche Planung“ dargestellt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 03.05.2010 bis einschließlich dem 14.05.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die im Rahmen dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und die Planunterlagen gemäß den von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen fortgeschrieben.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zudem Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich in die Planung aufgenommen. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme zugeordnet. Ferner wurden faunistische Erhebungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Schließlich wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes auch die aktuelle Erschließungsplanung für die geplante Stichstraße berücksichtigt.

Nach Beschlussfassung folgt die Entwurfsoffenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlage/n:

Anlage 1 Bebauungsplan mit Textl. Festsetzungen
Anlage 2 Begründung
Anlage 3 Zusammenfassung Bodengutachten
Anlage 4 Umweltbericht
Anlage 5 Bestandsplan
Anlage 6 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
Anlage 7 Artenschutzgutachten

Dezernent/in 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 -