

Stadt Friedberg, Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 42**

„Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV – 1. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 08.12.2020

Projektnummer:

Projektleitung: Adler / Böttger / Düber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

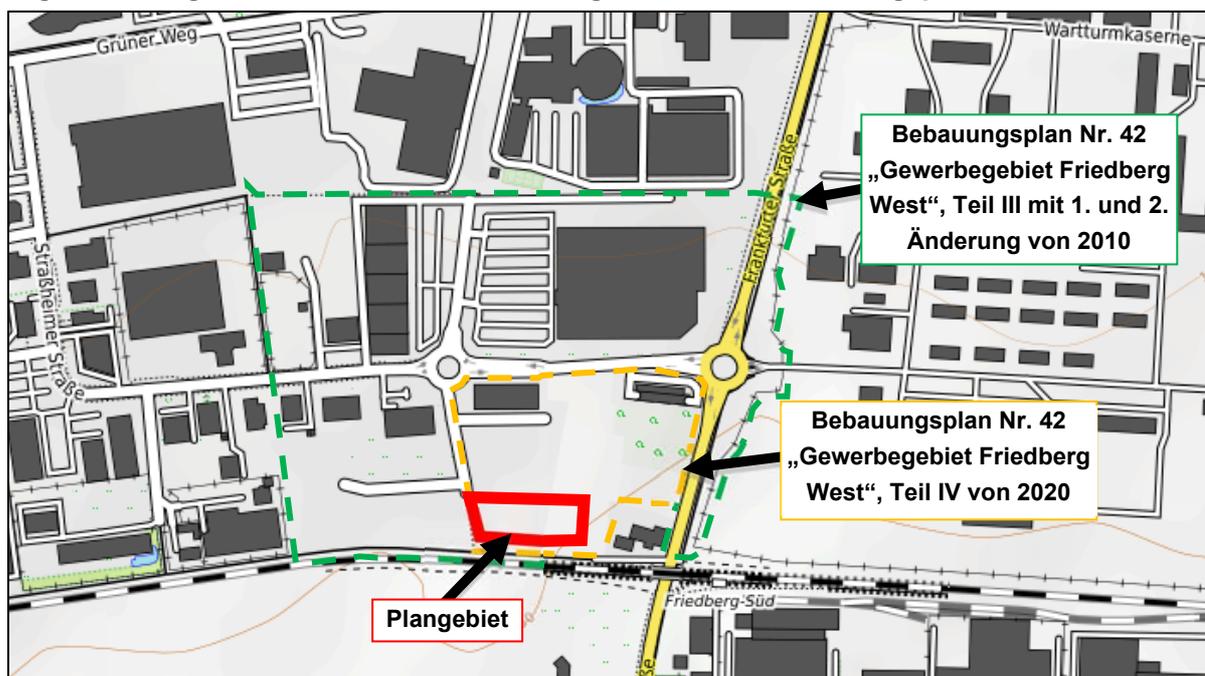
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.6 Verfahrensart und -stand .....	7
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	11
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>11</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	12
4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	12
4.3 Einfriedungen .....	12
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>12</b>
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>16</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete .....	16
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	16
6.3 Abwasserbeseitigung .....	18
6.4 Abflussregelung .....	19
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>19</b>
<b>8. Kampfmittel</b> .....	<b>20</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>11. Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>21</b>
<b>12. Bodenordnung</b> .....	<b>22</b>
<b>13. Flächenbilanz</b> .....	<b>22</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Friedberg ist im südwestlichen Bereich des vierten und letzten Bauabschnittes des „Gewerbegebietes Friedberg West“ in unmittelbarer Umgebung der Frankfurter Straße (Kreisstraße K 24) und nördlich der Bahnstrecke „Friedberg–Friedrichsdorf“, im Bereich der bestehenden städtischen Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende, die teilräumliche Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“ von 2020 vorgesehen. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwidmung des festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer unbefristeten bauordnungsrechtlichen Genehmigung für die bereits bestehende Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende zu schaffen. Da hierdurch die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2020 im Ergebnis nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2020), bearbeitet

Die Errichtung der im Bereich des Plangebietes bestehenden Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende wurde am 22.02.2016 unter dem Aktenzeichen 03606-15-B-0008 „Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge“ durch die Bauaufsicht Süd des Kreisausschusses des Wetteraukreises befristet für fünf Jahre genehmigt. Die Baugenehmigung wurde auf der Grundlage des § 246 Abs. 10 BauGB erteilt, wonach bis zum 31.12.2019 in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstige Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden konnte, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar war.

Da sich das Grundstück nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III von 2010 mit 1. und 2. Änderung befand, wurde im Rahmen der Baugenehmigung eine Ausnahme hinsichtlich der Art der Nutzung erteilt. Des Weiteren wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42, Teil III von 2010 mit 1. und 2. Änderung hinsichtlich des Verzichtes auf die Errichtung einer Zisterne sowie der Dach- und Fassadenbegrünung sowie Abweichungen hinsichtlich der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg und der Hessischen Bauordnung erteilt, wodurch die Baugenehmigung zu diesem Zeitpunkt insgesamt nur befristet erteilt werden konnte. Unter der Voraussetzung, dass der seit 2010 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV vor Ablauf der befristeten Sonderregelung des § 246 Abs. 10 BauGB zum Abschluss gebracht wird, wurde der Stadt Friedberg jedoch eine unbefristete Baugenehmigung für die Gemeinschaftsunterkunft in Aussicht gestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, der im Bereich des vorliegenden Plangebietes bislang Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke als allgemein zulässig festsetzt, ist mit Bekanntmachung vom 07.11.2020 in Kraft getreten. Daraufhin wurde der Stadt Friedberg durch den Kreis Ausschuss des Wetteraukreises, Bauaufsicht Süd, jedoch mitgeteilt, dass eine bauordnungsrechtliche Genehmigung der Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende innerhalb des Gewerbegebietes aufgrund des wohnähnlichen Charakters der bestehenden Einrichtung, die nicht mehr als gebietsverträglich im Sinne der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Abs. 1 BauNVO gewertet wurde, nicht mehr möglich ist und der Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV daher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechend zu ändern ist. Die vorliegende Planung dient vor diesem Hintergrund der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer unbefristeten bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“ – 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Friedberg, Flur 29, das Flurstück 122/14 und wird im wie folgt begrenzt:

- Norden:           Straßheimer Straße und Freiflächen sowie im Bebauungsplan Nr. 42, Teil IV von 2020 festgesetzte Verkehrsflächen für eine geplante Stichstraße mit Wendeanlage
- Osten:            Freiflächen sowie daran angrenzend bestehende Bebauung im Bereich des ehemaligen Bahnwärterhauses
- Süden:           Ruderalflächen sowie im Bebauungsplan Nr. 42, Teil IV von 2020 festgesetzte Flächen für ein Zauneidechsenhabitat
- Westen:          Wegeparzelle Flurstück 124/1

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und umfasst das Grundstück der städtischen Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende einschließlich Pkw-Stellplätze für das Personal, Fahrradstellplätze, Hofflächen und Flächen für die Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Gehölzbestände und im östlichen Bereich des Plangebietes eine Grünfläche, die als Spielwiese genutzt wird. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt sowie durch eine Laubhecke mit vereinzelt Laubbäumen eingefriedet. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich im Bereich von rd. 151 bis rd. 152 m über NN und ist damit relativ eben.

**Blickrichtung Südwesten**



**Blickrichtung Südosten**

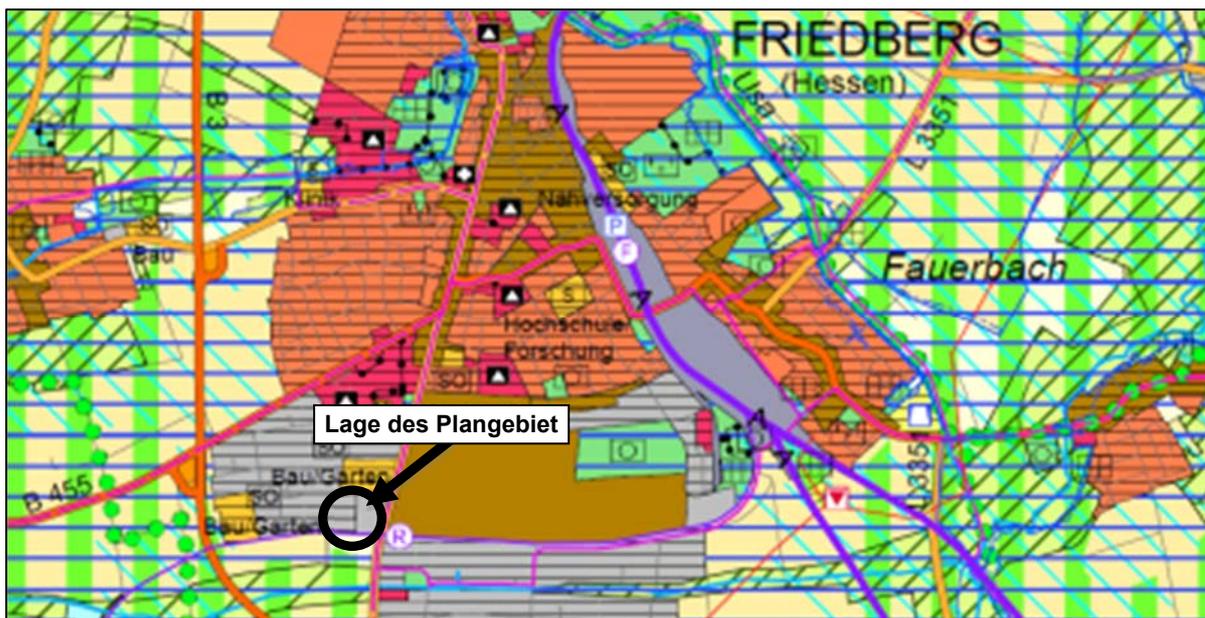


Eigene Aufnahmen (12/2020)

### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gewerbliche Baufläche Bestand* dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen bestandsorientierten Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“ wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird davon ausgegangen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV** von 2020. Der rechtswirksame Bebauungsplan von 2020 setzt für den Bereich des Plangebietes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke als allgemein zulässig fest. Planziel der 1. Änderung ist nunmehr die Umwidmung des festgesetzten Gewerbegebietes im Bereich des Plangebietes, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer unbefristeten bauordnungsrechtlichen Genehmigung für die bestehende Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende zu schaffen. Die bisherigen Festsetzungen werden daher zugunsten der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“ geändert.

**Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020**

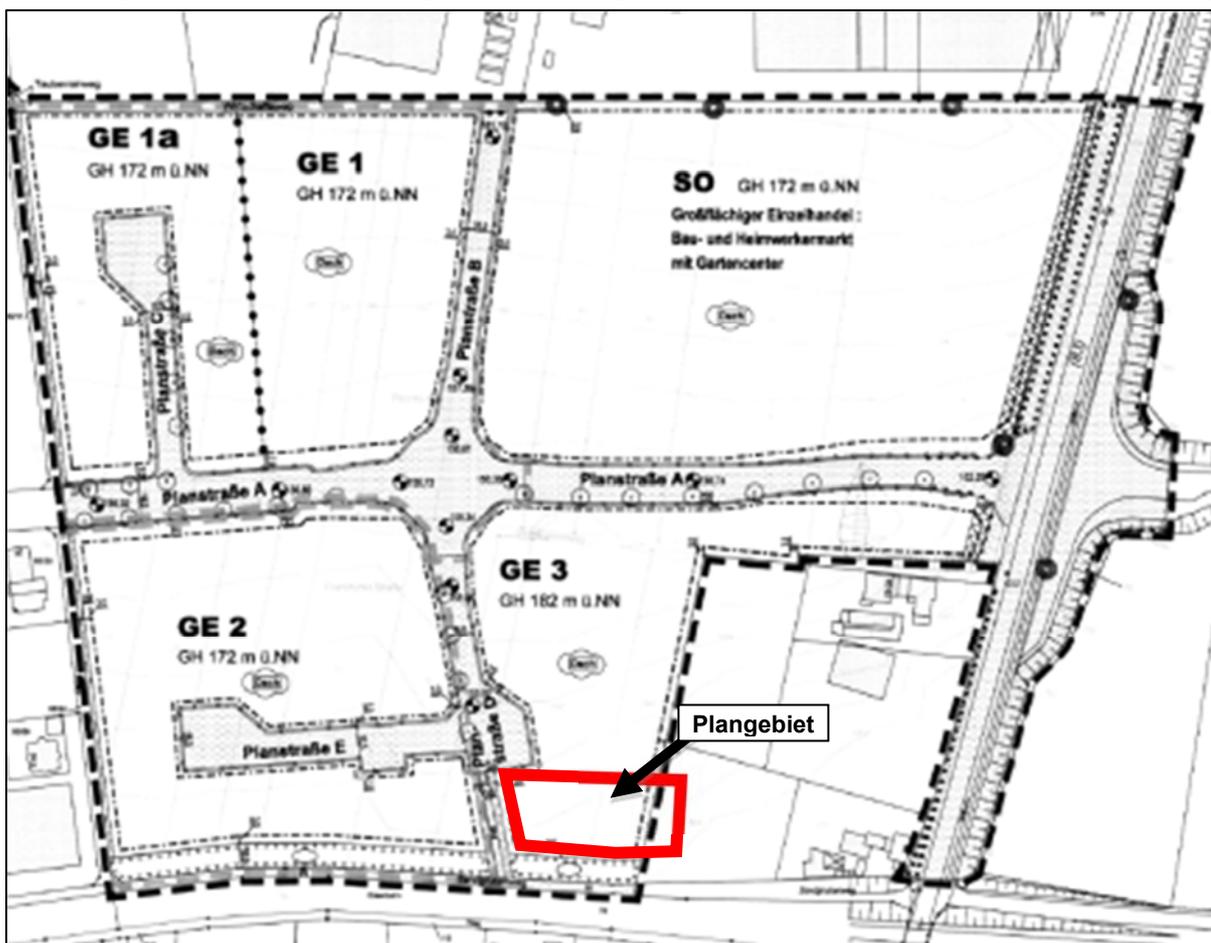


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung über eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendeanlage zu schaffen, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 darüber hinaus auch der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III von 2010 mit 1. und 2. Änderung teileräumlich ersetzt. Hierbei wurden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42, Teil III von 2010 unter anderem hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen angepasst und die Flächen für ein Zauneidechsenhabitat entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze nach Osten erweitert.

### Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III von 2010 mit 1. und 2. Änderung



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das formulierte Planziel mit der Umwidmung des festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer unbefristeten bauordnungsrechtlichen Genehmigung für die bestehende Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende, wodurch den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich gefolgt werden kann. Da es im Zuge der vorliegenden Planung darüber hinaus zu keiner Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

## **1.6 Verfahrensart und -stand**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV – 1. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Vorliegend werden die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2020 nicht berührt, da sich die Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet ausschließlich auf den Bereich der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft beschränkt und die Umwidmung entsprechend der Zielsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr.42, Teil IV von 2020 für diesen Teilbereich der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende dient. Weder die der Planung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr.42, Teil IV von 2020 zugrunde liegende städtebauliche Konzeption noch die Austarierung der unterschiedlichen Interessen werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert. Darüber hinaus wird auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wetterauer Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Friedberg.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kernstadt Friedberg, von wo aus über die angrenzende Straßheimer Straße und die Kreisstraße K 24 (Frankfurter Straße) sowie über die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahn BAB 5 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Stadtgrundriss auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und über den Haltepunkt „Friedberg Süd“ an den schienengebundenen Verkehr angebunden. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Straßheimer Straße über eine Grundstückszufahrt. Im Zuge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 wurden zudem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrliche Erschließung über eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendeanlage ausgehend von der Straßheimer Straße geschaffen, die entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft.

## 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV – 1. Änderung aufgenommen worden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes ein **Sonstiges Sondergebiet** i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“ fest. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die bestehende Bebauung und Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende ist jedoch grundsätzlich nicht nur auf Sondergebiete beschränkt, sondern bauplanungsrechtlich z.B. auch in Mischgebieten zulässig. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst allerdings nur das eigentliche Baugrundstück, während zudem Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf die bestehende Nutzung beschränkt und nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche Nutzungen ohne weitergehende Einschränkung zulässig sein sollen. Dies betrifft insbesondere die uneingeschränkte Zulässigkeit von Wohnnutzungen im klassischen Sinne ohne Bindung an eine entsprechende Einrichtung bzw. Unterkunft. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan eine hinreichende Flexibilität bieten, sodass die Ausgestaltung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ohne Festsetzung eines Baugebietes nicht in Betracht kommt. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet.

Der Bebauungsplan setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende** fest und bestimmt, dass das Sondergebiet der Unterbringung einer entsprechenden Einrichtung sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Zur Konkretisierung wird festgesetzt, dass Gebäude und sonstige bauliche Anlagen für die Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden einschließlich entsprechender Gemeinschaftsräume (z.B. Aufenthaltsräume, Küchen, Waschräume und Toiletten) sowie Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume) zulässig sind. Durch die Festsetzungen wird einerseits die erforderliche Flexibilität für die Umsetzung von zukünftigen, sonstigen mit dem Nutzungszweck einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen ermöglicht und die bestehende Nutzung entsprechend bauleitplanerisch gesichert wird und durch die eindeutige Begrenzung andererseits dem Grundsatz der Planbestimmtheit entsprochen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes, zugleich werden der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung hinreichend begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Entgegen der Festsetzung einer Baumassenzahl im Bebauungsplan Nr. 42, Teil IV von 2020 wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet nunmehr eine Geschossflächenzahl festgesetzt, da die Baumassenzahl als Maßvorgabe vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung findet und es sich bei der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende um einen klassischen Geschossbau handelt. Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 2,4** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete, gleichwohl kann das Maß der baulichen Nutzung mit der gewählten Festsetzung hinreichend begrenzt werden.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2020 wurden Festsetzungen aufgenommen, um die bestehende und geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig begrenzen zu können. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt im Sondergebiet demnach ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 165,0 m ü.NN**. Der obere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Sondergebiet. Auf die Übernahme der im Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 enthaltenen Vorgabe zur maximal zulässigen Höhe von Werbefahnen wird aufgrund des Fehlens eines städtebaulichen Erfordernisses verzichtet.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 wird keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Auf die Übernahme der im Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 enthaltenen Vorgaben zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen wird verzichtet, da hierfür vorliegend kein städtebauliches Erfordernis besteht.

### 3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42, Teil IV von 2020 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Schotterrasen oder mit Fugenpflaster, anzulegen und zu begrünen sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass im Sondergebiet die nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen sowie Rangier- und Lagerflächen, in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Schotterrasen oder mit Fugenpflaster, zu befestigen oder zu begrünen sind.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen sind. Schließlich beinhaltet der Bebauungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern sowie zur Begrünung der Grundstücksflächen.

## 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 orientieren. Gegenstand sind die Gestaltung der baulichen Anlagen, von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen. Hingegen wurden auf Vorgaben zur Fassadenbegrünung und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen verzichtet, da hierfür vorliegend kein städtebaulich-gestalterisches Erfordernis besteht.

#### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 fest, dass die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hiervon unberührt bleibt. Die Festsetzung soll vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes und der im näheren Umfeld der Kreisstraße K 24 bestehenden bzw. zulässigen Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

#### **4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

#### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie auch zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42, Teil IV von 2020 fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über der Geländeoberkante sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig sind.

### **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

#### **Biotop- und Nutzungstypen**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und umfasst das Grundstück der städtischen Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende einschließlich Hofflächen, Pkw-Stellplätze für das Personal, Fahrradstellplätze und Flächen für die Abfall- und Wertstoffbehälter sowie im östlichen Bereich eine Grünfläche mit einzelnen Gehölzbeständen (überwiegend heimisch), die vorwiegend aus einem Rasen besteht und als Spielwiese bzw. als Garten genutzt wird.

Das Grundstück ist vollständig eingezäunt sowie durch eine Laubhecke mit vereinzelt Laubbäumen der Arten *Acer platanooides* (Spitz-Ahorn), *Populus tremula* (Zitterpappel) und *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) eingefriedet.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Klausning (1988) in der Teileinheit 234.30 Friedberger Wetterau (Haupteinheit 234 Wetterau).

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend als geringwertig anzusprechen. Einzig die vorhandenen Gehölzstrukturen besitzen eine mittlere ökologische Wertigkeit. Da sich innerhalb des Plangebietes keine hochwertigen und / oder seltenen bzw. gefährdeten Biotoptypen befinden, sind mögliche Eingriffe in die vorhandenen Grünstrukturen als naturschutzfachlich wenig problematisch zu werten. Eingriffsminimierend wird festgesetzt, dass im Sondergebiet mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen sind. Begrünte Stellplatzflächen oder als Schotterrasen angelegte Flächen sind dabei nicht mitzurechnen.

### **Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima**

#### *Boden und Fläche*

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Die Böden des Plangebietes zählen zu den Humusparabraunerden mit Tschernosem-Parabraunerden (Hauptgruppe: Böden aus äolischen Sedimenten, Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 18.12.2020). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 3.180 m<sup>2</sup> und ist bereits zum überwiegenden Teil versiegelt. Die vorhandenen Böden sind stark anthropogen überprägt und die Bodenfunktionen sind weitestgehend eingeschränkt. Unversiegelte Freiflächen liegen lediglich im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Vielschnittrassen mit Gehölzstrukturen vor. Die Flächen außerhalb des Plangebietes im Bereich der südwestlich der Bahntrasse vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen bestehen vorwiegend aus Lehm und weisen ein sehr hohes Ertragspotenzial sowie einen sehr hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf.

Bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 ist eine maximale Versiegelung der vorhandenen Böden innerhalb des Sondergebietes von 80 % (2.544 m<sup>2</sup>) zulässig.

Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Schotterrasen oder mit Fugenpflaster, anzulegen und zu begrünen sind. Im Sondergebiet sind zudem die nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen sowie Rangier- und Lagerflächen, in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Schotterrasen oder mit Fugenpflaster, zu befestigen oder zu begrünen.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### *Wasser*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Negative Auswirkungen auf oberirdische Gewässer bzw. auf das Schutzgut „Wasser“ sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

### *Klima und Luft*

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Zudem steht der bereits vorhandene Versiegelungsgrad der Flächen der Kalt- und Frischluftbildung entgegen. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

### **Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5618-303 „Übungsplatz bei Ockstadt“ in rd. 3,3 km nordwestlicher Entfernung. Aufgrund der gegebenen Entfernung können erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieses Natura-2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf die Landschaft**

Da das Plangebiet derzeit bereits bebaut und von der Bahntrasse im Süden sowie von (geplanter) gewerblicher Bebauung im Norden, Osten und Westen umgeben ist, entstehen durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild der näheren Umgebung. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

### **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Das Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer faunistischen Bestandserhebung durchgeführt (Fachbüro Faunistik und Ökologie, Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg-West“, Teil IV, Mai 2019). Gemäß den ausgebildeten Biotopstrukturen wurden als planungsrelevante Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken untersucht. Die Bestandserfassung der Tierwelt erfolgte vom Sommer 2016 bis zum Frühjahr 2017. Im Jahr 2018 wurde das Gebiet auf mögliche Vorkommen von Zauneidechsen überprüft. Es wurden dabei jedoch, wie schon im Jahr 2017, keine Vorkommen erfasst. Als Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Rodung von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28. Februar) für alle geprüften Arten die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht eintreten. Aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit wird die Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt und es tritt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ein. Das Plangebiet ist jedoch zumindest in Teilbereichen als Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse geeignet.

Im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 42, Teil III mit 1. und 2. Änderung von 2010 wurde auf einem 10 m breiten Grünstreifen zwischen dem Sandgrubenweg und dem Gewerbegebiet ein Zauneidechsen-Ersatzhabitat hergestellt, das als Ersatz für überplante potenzielle Habitate dient. Da aufgrund der Habitatstruktur auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42, Teil IV von 2020 und somit innerhalb des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung potenziell Zauneidechsen vorkommen können, wurde der 10 m breite Grünstreifen nach Westen hin fortgeführt und in vergleichbarer Weise unter Beachtung der Lebensraumsprüche der Zauneidechse hergestellt. Die Fläche grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, Teil IV an und soll vor Beginn weiterer Baumaßnahmen als Zauneidechsenhabitat hergestellt werden, damit die Voraussetzungen für eine Umsiedlung potenziell vorgefundener Zauneidechsen gegeben sind.

Sollten im Plangebiet Bodeneingriffe oder eine weitere Erschließung geplant sein, so sind gegebenenfalls vorhandene Zauneidechsen in das bestehende bzw. in ein zuvor vorbereitetes Ausgleichshabitat innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Zauneidechsenhabitat“ umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist nur im Zeitraum von April bis Mai oder von August bis Ende September möglich. Die Umsiedlung von Zauneidechsen ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung); gegebenenfalls ist eine Sicherung des Baugebietes zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere erforderlich.

#### *Weitere artenschutzrechtliche Hinweise*

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Bei der Bebauung sollten künstliche Nisthilfen für die in Hessen im Rückgang befindlichen Gebäudebrüter Haussperling und Mauersegler sowie für Fledermäuse eingeplant werden. Der Einbau solcher Elemente trägt dazu bei, die Biodiversität in Friedberg zu erhalten bzw. zu fördern und ist als aktiver Naturschutz mit Maßnahmen zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes von Arten anzusehen.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt behandelt.

### **6.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet bereits bestehenden Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbewerbende kein zusätzlicher Wasserbedarf.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Löschwasserversorgung ist dabei ebenfalls sichergestellt.

Seitens des Kreis Ausschusses des Wetteraukreises wurde in der Stellungnahme vom 14.08.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 hinsichtlich der Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung des Plangebietes eine Löschwassermenge von 1.600 l/min erforderlich ist, die für eine Zeitspanne von mindestens zwei Stunden bereitstehen muss. Dabei darf der Fließdruck im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Sofern eine Bereitstellung dieser Löschwassermengen über das öffentliche Versorgungsnetz nicht realisierbar ist, muss der Löschvorrat durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind innerhalb des Plangebiets bereits Bestand (Hausanschluss).

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen sowie Rangier- und Lagerflächen, wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzungen dienen somit auch dem Schutz des Grundwassers.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das gesamte Plangebiet liegt jedoch in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984, S. 2352) sowie in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929. Auf die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine entsprechende Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen sowie Rangier- und Lagerflächen, sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Insofern werden Maßnahmen getroffen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie der nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen sowie Rangier- und Lagerflächen, wird sichergestellt, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist im Übrigen neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Baugrundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Durch die Lage des Plangebietes in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984, S. 2352) sowie in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929 bedeutet das auch, dass die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu beachten sind.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

### **6.3 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungnetz. Innerhalb der nördlich des Plangebietes geplanten Stichstraße mit Wendeanlage ist zudem ein Regenwasserkanal DN 300 und ein Schmutzwasserkanal DN 250 vorgesehen. Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg bereits berücksichtigt.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen wird, ist die Menge und Schädlichkeit des Abwassers nach dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten.

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg in der derzeit gültigen Fassung hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen. Kanaleinläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Angesichts des geplanten Vorhabens kann von der Ermittlung der im Zuge der Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermenge und -fracht abgesehen werden. Die bestehenden Abwasseranlagen sind ausreichend bemessen und es sind keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Informationen vor.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

### **6.4 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der vorliegenden und vorwiegend bestandssichernden Bauleitplanung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie durch die Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

### **7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Im Bereich nordöstlich des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, Baugrunduntersuchungen sowie umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt; die Ergebnisse können beim Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen der Stadt Friedberg eingesehen werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist generell auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### **8. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wurde in der Stellungnahme vom 25.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der bestandsorientierten Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie der Lage zu zulässigen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III von 2010 mit 1. und 2. Änderung sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 mit der jeweiligen Festsetzung von Gewerbegebiet kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **10. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen und es ist nicht ausgeschlossen, dass im Zuge von Erdarbeiten Reste von vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten. Die ungefähre Lage des Bereiches, innerhalb dessen nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 entsprechende Funde mit einer hohen Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Sollten im Plangebiet eine weitere Erschließung oder Bodeneingriffe geplant sein, ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens des Landesamtes stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten. Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird. Sollten bedeutende Reste von vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Diese Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen.

## **11. Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahnstrecke „Friedberg–Friedrichsdorf“ im Nahbereich zu den bestehenden Bahnanlagen. Seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, wurde in der Stellungnahme vom 15.08.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Auf oder im unmittelbaren Bereich von Liegenschaften der Deutschen Bahn AG muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Bei der Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass Photovoltaik- bzw. Solaranlagen blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten sind, sodass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Weiterhin ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaik- bzw. Solaranlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer) entstehen können. Es wird empfohlen, dass die zur Bahnseite gelegenen Grundstücke derart einzufrieden sind, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Schließlich wurde darauf hingewiesen, dass entsprechende Bauanträge für Vorhaben im Plangebiet der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Stellungnahme vorzulegen sind.

## 12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## 13. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>3.180 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“	3.180 m <sup>2</sup>

Planstand: 08.12.2020

Projektnummer:

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH / Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS  
Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)