

# Beschlussvorlage

---

Drucksachen-Nr. 21-26/0774

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 11.04.2023  
60/1-AM

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### Titel

**Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost,,, 2. Änderung in Friedberg – Ockstadt  
hier: 1. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

### Beschlussentwurf:

- (1) Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Friedberg und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der, gemäß der Anlage 2 bis Anlage 8, geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

### Sach- und Rechtslage:

#### 1. Planungsanlass und bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg hat am 18.02.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ in Friedberg - Ockstadt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Mit der nun vorliegenden Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung wird das Plangebiet auf die in Anlage 2 dargestellte Größe, d.h. die Fläche für die Feuerwehr, reduziert.

Das im Ortskern von Ockstadt bestehende Feuerwehrhaus genügt aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Eine Erweiterung und Sanierung am derzeitigen Standort wurde vor einigen Jahren geprüft, ist aber aufgrund der Flächenverfügbarkeit in der beengten Lage im Ortskern, der maroden Bausubstanz, der als nicht ausreichend anzusehenden verkehrlichen Anbindung und der Anforderungen des Denkmalschutzes nicht zielführend.

Bei der Suche nach einer Standortalternative zusammen mit Vertretern der Feuerwehr, wurde die hier als Planung vorliegende Fläche als geeignet angesehen und entschieden, ein Bebauungsplanänderungsverfahren zu beginnen.

## 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Im Zeitraum vom 26.09.2022 bis einschließlich 17.10.2022 wurde mit einem Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt; die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange konnten sich zu der Planung bis zum 17.10.2022 äußern.

Eine Übersicht aller eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung zu den vorgetragenen einzelnen Punkten sind in Anlage 1 enthalten. Die wesentlichen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden nachfolgend dargestellt.

### 2.1 Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden folgende Anforderungen vorgebracht:

- Bürger 1 regte die Erschließung eines privat genutzten Grundstücks außerhalb des Geltungsbereiches der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung an. Da dies nicht dem Ziel und dem Planungsanlass entspricht, wird der Anregung nicht gefolgt.
- Bürger 2 regte die Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung an. Da dies nicht dem Ziel und dem Planungsanlass entspricht, wird der Anregung nicht gefolgt.

### 2.2 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgebracht:

- Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen regte an, sich im Rahmen der Errichtung des Feuerwehrhauses mit den zu erwartenden Verkehrsbewegungen auseinanderzusetzen und darzulegen, dass vor allem im Bereich der Auffahrt zur B3 keine negativen Beeinträchtigungen des Verkehrs zu erwarten sind. Der Anregung wurde gefolgt. Es kann dargelegt werden, dass sich die zu erwartenden Verkehrsbewegungen nicht erhöhen und die verkehrliche Erschließung als gesichert angesehen wird. Darüber hinaus wurde eine Ergänzung zur Vermeidung von Blendwirkungen der Verkehrsteilnehmer in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.
- Der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zur Festsetzung einer verbindlichen, vorbereitenden Untersuchung des Baufeldes auf Bodendenkmäler wird entsprochen. Die Anregung ist durch den Verdacht begründet, dass sich im Plangebiet eine „villa rustica“ befindet und mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Die Maßnahme betrifft die der Bauleitplanung nachgelagerten Planungsebenen, sodass sie bei Beachtung dem Vollzug des Bebauungsplans nicht im Wege steht.
- Das Fachdezernat Dezernat IV/F 41.1 - Grundwasser, Bodenschutz Ost des Regierungspräsidium Darmstadt regt an, sich mit den hohen Grundwasserständen im Plangebiet auseinanderzusetzen. Der Anregung wurde gefolgt. Auf Grundlage der Ergebnisse einer orientierenden geotechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2021 (Anlage 8) werden Empfehlungen zu Vorkehrungen zum Grundwasserschutz und der Bauwerksgründung gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 nachrichtlich übernommen.
- Der Fachdienst 4.1.2 des Wetteraukreises regte an, zusätzlich zu den bisherigen grünordnerischen Festsetzungen und den Festsetzungen zum Natur- und Umweltschutz einen erhaltenswerten Laubbaum zeichnerisch festzusetzen. Der Anregung wurde gefolgt. Der Anregungen zur Streichung von Eichen- und Ahornarten auf der Pflanzliste aufgrund des

Eichenprozessionsspinners wurde nicht gefolgt. Ein allgemeiner Hinweis hierzu war in den Planunterlagen bereits enthalten. Der Anregung zur Aufnahme einer Empfehlung zur Ansaat mit Wildsaatgut wurde gefolgt. Der Anregung, die bereits enthaltenen Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung zu ergänzen wurde gefolgt. Der Anregung, die bereits enthaltenen Festsetzungen zur Vermeidung von Schottergärten gemäß der Formulierung des Wetteraukreises anzupassen wurde gefolgt.

- Der Fachdienst 4.5 des Wetteraukreises regte eine Auseinandersetzung mit unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen (Betriebslärm der Feuerwehr) im Zusammenhang mit der sensiblen Wohnnutzung an. Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde geprüft, dass sich die schädlichen und unvermeidbaren Umwelteinwirkungen aufgrund der Aufrechterhaltung der bereits gängigen Praxis zur Reduzierung des vermeidbaren Lärms sowie der Bestimmungen der TA-Lärm zur Ausnahme der Anwendung bei Anlagen für soziale Zwecke (hier: Feuerwehr) auch am neu geplanten Standort sich auf ein Mindestmaß beschränken. Dem Anspruch der Rücksichtnahme auf die sensible Wohnnutzung im Umfeld wird somit entsprochen.

### Weiteres Verfahren:

Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und die Planunterlagen durch die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Größe des Geltungsbereiches verringert hat. Die dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Konzeptstudie sah neben der Errichtung des Feuerwehrhauses auch die Überplanung des westlich gelegenen Bereiches mit einer Kindertagesstätte vor. Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs haben sich unterschiedliche Umstände ergeben aufgrund derer die Errichtung einer Kindertagesstätte in diesem Bereich zumindest vorerst nicht vorgesehen ist. Dementsprechend beschränkt sich die Größe des Plangebietes nunmehr auf die östlich gelegen Flurstücke zur Errichtung des Feuerwehrhauses. Die Vorgespräche der Stadt Friedberg zur Kaufverhandlung über die betroffenen Flurstücke im Bereich der Bebauungsplanänderung wurden positiv beschieden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die zulässige Gebäudehöhe für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entgegen dem Vorentwurf auf 165 m ü. NHN festgesetzt wird. Die Erhöhung um 1 m wird in Absprache mit der Abteilung Gebäudemanagement des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen und der Errichtung des Feuerwehrhauses notwendig.

Mit dem vorliegenden Entwurf, der zugehörigen Begründung und dem vorliegenden Umweltbericht kann nun die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr		( Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Abwägung
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3a: Entwurf
- Anlage 3b: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 6: Bestandskarte zum Umweltbericht
- Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 8: Abschlussbericht Orientierende geotechnische Untersuchung

Dezernentin

Amtsleiter

Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Die <b>Stadtverordnetenversammlung</b>	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	