



## Tagesordnung:

TOP	DS-Nr.	Titel
1	11-16/0019	Waldwirtschaftsplan 2012
2	11-16/0030	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlicher Ortsrand" in Friedberg - Bauernheim hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2011
3	11-16/0037	"1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 - Gewerbegebiet Friedberg West", Teil I in Friedberg - Kernstadt hier: A) Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Bezug: Offenlagebeschluss vom 24.02.2011
4	06-11/1496	Bebauungsplan Nr. 60 "Auf dem Ringgraben", 1. Änderung in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.2010
5	06-11/1572	Bauleitplanung benachbarter Gemeinden hier: Beteiligung an der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich Stadt Bad Vilbel, Gebiet Im Schleid - West (Ansiedlung der Firma Segmüller) - Offenlage
6	11-16/0042	Bauleitplanung der Nachbargemeinden; frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hier: Bebauungsplan A 13 "Auf dem Gollacker" der Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim
7		Verschiedenes

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

TOP	DS-Nr.	Titel
-----	--------	-------

### **1. 11-16/0019 Waldwirtschaftsplan 2012**

Nachdem der Magistrat eine Waldbegehung plant, beabsichtigen die Ausschussmitglieder auf Vorschlag von Vorsitzendem Weitzel ebenfalls teilzunehmen und bitten um einen Waldzustandsbericht des Forstamtes.

### Beschluss:

Dem vom Forstamt Weilrod aufgestellten Waldwirtschaftsplan für das Forstjahr 2012 wird zugestimmt.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

2.	11-16/0030	<b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlicher Ortsrand" in Friedberg - Bauernheim</b> hier: 1. <b>Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</b> 2. <b>Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB</b> <b>Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2011</b>
----	------------	---

#### **A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen den Beschlussvorschlägen gegenübergestellt.)

##### **a) Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen (Schreiben vom 04.04.2011)**

###### **Beschluss zu 1.:**

Den Anforderungen wird durch Abschluss der Verwaltungsvereinbarung und durch die Abstimmung der Entwurfsunterlagen für den Anschluss der Erschließungsstraße an die K 171 (einschließlich Regelung der Straßenentwässerung) Rechnung getragen.

###### **Anmerkung:**

Eine gesonderte Linksabbiegespur ist nicht erforderlich.

###### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
 Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

###### **Anmerkung zu 2. (kein Beschluss erforderlich):**

Die Forderung aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezüglich einer Prüfung

- im Hinblick auf die Gehwegplanung,
- die Schleppkurvennachweise
- und die freizuhaltenden Sichtfelder

wurden bereits in der Planung berücksichtigt.

###### **Beschluss zu 3.:**

Die Anregung wird berücksichtigt, indem im Bereich der Anbindung der Planstraße an die Kreisstraße Stellplätze nicht mehr zulässig sind.

###### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
 Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

###### **Anmerkung zu 4. (kein Beschluss erforderlich):**

Eine entsprechende Festsetzung ist nicht notwendig, weil die Freiflächen vor dem Gebäude des MI gemäß der oben angeführten Überprüfung bereits außerhalb des Sichtfeldes liegen.

##### **b) Stellungnahme des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Schreiben vom 31.03.2011)**

###### **Beschluss:**

Der Anregung wird gefolgt.

**Anmerkung hierzu:**

Durch diese Festsetzung ändert sich zwar an der Gestaltung und der landschaftspflegerischen Wertigkeit der Fläche nichts, doch wird durch diese Art der Festsetzung die besondere landschaftspflegerische Zielsetzung in den Vordergrund gerückt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

**c) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (Schreiben vom 08.04.2011)****Beschluss:**

Die Stadt hat zwar bereits in wiederholten Fällen Lärmschutzgutachten für Lebensmittelmärkte erstellen lassen, in diesem Fall ist ein solches Vorgehen allerdings nicht erforderlich, da an diesem Standort nur ein kleiner Nachbarschaftsladen entstehen kann:

- Die festgesetzten Baufenster lassen nur eine Ladenfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> (**Brutto**) zu;
- die Stellplätze liegen direkt an der Kreisstraße oder noch im Zufahrtsbereich zum Baugebiet;
- eine eventuell im Einzelfall notwendige Anlieferung mit LKW kann nur direkt von der Kreisstraße aus erfolgen, eine Zufahrt auf das Grundstück im rückwärtigen Bereich ist praktisch nicht realisierbar.
- Aus den obigen Ausführungen ergibt sich im Übrigen, dass auch die übliche Lärmquelle (Schieben der Einkaufswagen auf dem Parkplatz) hier entfällt.

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind selbst in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. In diesem Fall wurde sicherheitshalber eine Ausweisung als MI gewählt – mit einem Puffer zum WA mit einem eingeschränkten Mischgebiet (MIe).

Im Übrigen schließen sich nach Westen hin das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr an, nach Osten hin wird in Zukunft im nächsten Bauabschnitt ebenfalls ein MI entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

**d) Stellungnahme des Wetteraukreises (Schreiben vom 07.04.2011)****Beschluss zu 1.:**

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Ausgleichsfläche (Streuobst) wird beibehalten; sie dient zugleich als Ortsrandeingrünung.

**Anmerkung:**

Der Vorschlag, stattdessen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entlang der Wetter vorzunehmen, wird bei der Umsetzung der Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

**Beschluss zu 2.:**

Dieser Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Es ist weder eine Nutzung als private Grünfläche noch als öffentliche Grünfläche geplant – dies schließt den Wert dieser Fläche für Kinderspiel im Wohnumfeld und für die Naherholung nicht aus. Allerdings soll die Fläche auf Anregung des Regionalverbandes nunmehr als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

**Anmerkung zu 3. (kein Beschluss erforderlich):**

Diese Überprüfung ist erfolgt; die Abgrenzungen sind vorhanden.

**B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

1. Der vorliegende Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlicher Ortsrand“ in Friedberg - Bauernheim wird als Satzung beschlossen.
2. Die landesrechtlichen Vorschriften gemäß § 81 HBO als Bestandteil des o. a. Bebauungsplanentwurfes werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlicher Ortsrand“ in Friedberg – Bauernheim wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2

3.	11-16/0037	<b>"1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 - Gewerbegebiet Friedberg West", Teil I in Friedberg - Kernstadt</b> hier: A) <b>Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB</b> B) <b>Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</b> Bezug: <b>Offenlagebeschluss vom 24.02.2011</b>
----	------------	---

Mitglied Bey bittet die Verwaltung darauf zu achten, dass farbiger Text gut lesbar kopiert wird.

Mitglied Uebelacker regt an, in zukünftigen Bebauungsplänen bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung folgende Ergänzung vorzunehmen:

**„Davon kann abgewichen werden, wenn die entsprechenden Flächen energetisch genutzt werden sollen.“**

Mitglied Wendel bemängelt die nicht eindeutige Formulierung der „**Farbgestaltung**“ in der Gestaltungssatzung:

„Bei der Farbgestaltung ist aus stadtgestalterischen Gründen auf grelle bzw. extreme Farbtöne zu verzichten.“

Bauamtsleiter Dr. Braam schließt sich der Auffassung von Mitglied Wendel an und die ungenaue, kaum durchsetzbare Formulierung soll in neuen Bebauungsplänen nicht mehr verwendet werden.

## **Beschluss:**

Der vorliegende 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil I wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes erhält die Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil I. Die dazugehörige Begründung wird ebenfalls beschlossen.

## **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

<b>4.</b>	<b>06-11/1496</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 60 "Auf dem Ringgraben", 1. Änderung in Friedberg - Kernstadt</b> <b>hier: 1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB</b> <b>2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.2010</b>
-----------	-------------------	---

Auf Nachfrage von Stadtverordnetem Güssgen informiert Bauamtsleiter Dr. Braam über die vom Magistrat in der letzten Sitzung beschlossene Kostenbeteiligung (DS-Nr. 11-16/0054). Nach derzeitigem Sachstand beläuft sich der auf die Stadt Friedberg entfallende Kostenanteil auf rund 40.000,-- €, die im Entwurf des Investitionsprogramms 2012 für das Jahr 2013 eingeplant sind. Nachdem der Ausbau der Erschließungsstraße von der zukünftigen Gelände­nutzung abhängig ist, soll zunächst die Standortentscheidung der NABU Umweltwerkstatt Wetterau e. V. abgewartet werden.

Im Zuge der weiteren Diskussion um die Kleintierhaltung bittet Mitglied Bey die Verwaltung, in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses die Anzahl der vorliegenden Anträge für Kleingärten mit Kleintierhaltung mitzuteilen.

Danach stellt Mitglied Fleck den **Antrag**, im Abschnitt B der planungsrechtlichen Festsetzungen (Anlage 2) folgenden Passus ersatzlos zu streichen:

### **Kleingärten mit Kleintierhaltung**

In Verbindung mit Kleingärten ist die Hobbytierhaltung von Kleintieren (Hunden, Katzen, Tauben, Kaninchen, Enten, Gänse, Hühner) zulässig. Nutztierhaltung (Schweine, Schafe, Ziegen etc.) sowie erwerbsmäßige Tierhaltung (Mastbetrieb) ist unzulässig.

## **Abstimmungsergebnis:**

### **Mehrheitlich abgelehnt**

Ja 3 Nein 6 Enthaltung 0

Daraufhin **beantragt** Mitglied Bansemer, im Abschnitt B der planungsrechtlichen Festsetzungen (Anlage 2) die Hühner der Gruppe der Nutztiere zuzuordnen und damit nicht mehr zuzulassen:

### **Kleingärten mit Kleintierhaltung**

In Verbindung mit Kleingärten ist die Hobbytierhaltung von Kleintieren (Hunden, Katzen, Tauben, Kaninchen, Enten, Gänse, ~~Hühner~~) zulässig. Nutztierhaltung (Schweine, Schafe, Ziegen, **Hühner** etc.) sowie erwerbsmäßige Tierhaltung (Mastbetrieb) ist unzulässig.

## **Abstimmungsergebnis:**

### **Mehrheitlich abgelehnt**

Ja 1 Nein 7 Enthaltung 1

Abschließend regt Mitglied Uebelacker an, die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung (Anlage 2) dahingehend zu ergänzen, dass von der Verpflichtung zur vollständigen Dachbegrünung abgewichen werden kann, wenn die entsprechenden Flächen energetisch genutzt werden sollen.

Bauamtsleiter Dr. Braam sagt zu, diese Anregung aufzunehmen und die geänderte Festsetzung zur Dachbegrünung bereits in das Exemplar für die Öffentliche Auslegung aufzunehmen.

### **Beschluss:**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Auf dem Ringgraben“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und mit den gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 3 HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 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.

### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich beschlossen  
Ja 6 Nein 3 Enthaltung 0

<b>5.</b>	<b>06-11/1572</b>	<b>Bauleitplanung benachbarter Gemeinden hier: Beteiligung an der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich Stadt Bad Vilbel, Gebiet Im Schleid - West (Ansiedlung der Firma Segmüller) - Offenlage</b>
-----------	-------------------	--

Die Mitglieder des Ausschusses für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion nehmen die Vorlage zur Kenntnis.

<b>6.</b>	<b>11-16/0042</b>	<b>Bauleitplanung der Nachbargemeinden; frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hier: Bebauungsplan A 13 "Auf dem Gollacker" der Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim</b>
-----------	-------------------	--

### **Beschluss:**

Seitens der Stadt Friedberg werden zu dem Bebauungsplan Nr. A 13 „Auf dem Gollacker“ der Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim, unter der Voraussetzung, dass die folgenden Punkte eingehalten werden, keine weiteren Äußerungen vorgetragen:

#### - Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Gollacker“.

Die Zustimmung zur Nutzung des Grabens in der Gemarkung Bruchenbrücken für die Ableitung des Niederschlagswassers wird in Aussicht gestellt, wenn seitens der Stadt Niddatal folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Es ist eine fachgerechte Entwässerungsplanung vorzulegen,
- es ist eine hydraulische Berechnung vorzulegen mit dem Nachweis, dass sich die Abflussmenge gegenüber der heutigen Situation nicht erhöht,
- ein Nachweis über die Abstimmung mit den zu beteiligenden Behörden vorgelegt wird und dass
- sich die Stadt Niddatal in einer Vereinbarung verpflichtet, sämtliche Kosten für eventuell notwendige Maßnahmen zu tragen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

## **7. Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor, die einer weiteren Klärung bedürfen.

Ausschussvorsitzender Weitzel schließt die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

---

gez.: Weitzel  
(Vorsitzender)

---

gez.: Eigelsheimer  
(Schriftführer)