NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion
Sitzungsnummer	Bau/013/11-16
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 31.01.2013
Sitzungsbeginn	19:15 Uhr
Sitzungsende	20:15 Uhr
Ort	Sitzungssaal Gebäude I, Raum 001, Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Vorsitzender

Herr Johannes Contag	

Mitglieder

Frau Rosa Maria Bey	
Herr Winfried Ertl	
Herr Bernd Fleck	
Herr Michael Klaus	vertreten durch Herrn Dr. Rack
Herr Ralf Martin	vertreten durch Herrn Cellarius
Herr Dieter Olthoff	
Herr Benjamin Ster	vertreten durch Herrn Wagner
Herr Theo Wendel	

Schriftführerin

Frau Christa Kleinschmidt	

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Olaf Beisel	
Frau Claudia Eisenhardt	
Herr Achim Güssgen-Ackva	

Mitglieder des Magistrates

Herr Stadtrat Dirk Antkowiak	
Herr Bürgermeister Michael Keller	
Herr Stadtrat Dr. Olaf Osten	

Verwaltung

Frau Dr. Christiane Pfeffer; Leiterin des Stadtbauamtes und des Liegenschaftsamtes - Rechtswesen	

Ausschussvorsitzender Contag eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß.

Er bittet, die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt

7		Sachstand „Elvis-Presley-Platz“

zu erweitern.

Somit lautet die geänderte Tagesordnung wie folgt:

Tagesordnung:

TOP	DS-Nr.	Titel
1	11-16/0473	Fällung von 4 Wildkirschenbäumen auf dem Spielplatz Raiffeisenstraße/ Wilhelm-Leuschner-Straße
2	11-16/0493	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südlich des Kuhweidweges" hier: A) Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 30. Oktober 2012
3	11-16/0494	Bebauungsplan Nr. 83 "Nördlich des Rabenweges" in Friedberg - Ossenheim hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2012
4	11-16/0498	Bebauungsplan Nr. 3 "Östlicher Ortsrand", 3. Änderung in Friedberg - Bauernheim hier: Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlicher Ortsrand" in Friedberg - Bauernheim
5	11-16/0496	Bebauungsplan Nr. 84 "Kita Ossenheim" in Friedberg - Ossenheim hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2012
6	11-16/0497	Bebauungsplan Nr. 84 "Kita Ossenheim" hier: Notwendige Baumfällungen und Baumverpflanzungen im Rahmen der Baufeldräumung
7		Sachstand "Elvis-Presley-Platz"
8		Verschiedenes
8.1		Verschiedenes; Fällen einer Esche in Dorheim
8.2		Verschiedenes; Ersatzpflanzung am Markplatz Dorheim
8.3		Verschiedenes; Robinien in der Schwalheimer Straße in Dorheim
8.4		Verschiedenes; Ortsbesichtigung "Im Mühlfeld"
8.5		Verschiedenes; Lageplan Elvis-Presley-Platzes

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

TOP	DS-Nr.	Titel
1.	**11-16/0473**	**Fällung von 4 Wildkirschenbäumen auf dem Spielplatz Raiffeisenstraße/ Wilhelm-Leuschner-Straße**

Beschluss:

Auf dem Spielplatz Raiffeisenstraße/Wilhelm-Leuschner-Straße werden die vier Wildkirschenbäume gefällt. Als Ersatz werden vier Japanische Zierkirschen gepflanzt.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 2 Enthaltung 0

2.	**11-16/0493**	**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südlich des Kuhweidweges" in Friedberg - Dorheim** **hier: A) Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB** **B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** **Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 30. Oktober 2012**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der vorliegende 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Kuhweidweges“ in Friedberg – Dorheim wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Südlich des Kuhweidweges“ in Friedberg – Dorheim. Die dazugehörende Begründung wird ebenfalls beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

3.	**11-16/0494**	**Bebauungsplan Nr. 83 "Nördlich des Rabenweges" in Friedberg - Ossenheim** **hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB** **2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB** **Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2012**

Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag gegenübergestellt.)

Stellungnahme des Wetteraukreis vom 12.12.12

Beschluss zu 1):
Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz im Bebauungsplan ergänzt wird.

Anmerkung zu 2):
Der Ausgleich des Biotopwertdefizits erfolgt durch den Grundstückseigentümer über das Ökokonto der OVAG, Ökokontomaßnahme "Hof Graß".
Hierzu hat der Grundstückseigentümer mit der OVAG einen privatrechtlichen Vertrag abgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 3):
Der Hinweis wird berücksichtigt, indem in der Begründung unter Punkt 5.1-Städtebauliche Konzeption, der Absatz zur Erschließung der Bebauung weiter konkretisiert wird.

Anmerkung:
Die Festsetzung eines Geh-, Fahr, und Leitungsrechtes im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
Der Bereich hinter der Nieder-Wöllstädter-Straße 3 gehört zu dem Baugrundstück Nieder-Wöllstädter-Straße 5 und ist somit über den vorderen Grundstücksteil erschlossen.
Sollte hier in Zukunft eine Grundstücksteilung erfolgen, kann die Erschließung des hinterliegenden Grundstücks durch die Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.
Die Festsetzung der Baugrenzen für diesen Bereich erfolgt analog dem derzeit geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“).

Anmerkung zu 4):
Keine Aufnahme in den Bebauungsplan, da sich im Geltungsbereich keine öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.12.12

Beschluss 1):
Die Anregung wird berücksichtigt, indem in der Begründung, Pkt. 2.5 und im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis ergänzt wird.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 2):
Die Hinweise werden berücksichtigt, indem der Text entsprechend berichtigt und aktualisiert wird.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ in Friedberg - Ossenheim wird als Satzung beschlossen.
2. Die landesrechtlichen Vorschriften gem. § 81 HBO als Bestandteil des o. a. Bebauungsplanentwurfes werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ in Friedberg - Ossenheim wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

4.	**11-16/0498**	**Bebauungsplan Nr. 3 "Östlicher Ortsrand", 3. Änderung in Friedberg - Bauernheim hier: Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlicher Ortsrand" in Friedberg - Bauernheim**

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Östlicher Ortsrand“ in Friedberg-Bauernheim wird für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich (Flur 1, Flurstücke 620/11) gem. § 1 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 3 Östlicher Ortsrand, 3. Änderung“.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

5.	**11-16/0496**	**Bebauungsplan Nr. 84 "Kita Ossenheim" in Friedberg - Ossenheim** **hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB** **2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB** **Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2012**

A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag gegenübergestellt.)

a) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 12.12.2012

Beschluss zu 1.:

Die Festsetzung zu den Lesesteinhaufen für Eidechsen wird um folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Eine gezielte Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechsen mit Hilfe von Leiteinrichtungen soll dafür sorgen, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs nicht erreichen können. Ist eine Lenkung von Zauneidechsen während der Bauphase nicht möglich, so sind die Zauneidechsen einzufangen und in die neu geschaffenen Habitate umzusiedeln. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen aus anderen noch nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eindringen können.“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 2.:

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanz der Begründung und die Karte Bestands- und Nutzungsstrukturkartierung wird geändert.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 3.:

Ein solcher Hinweis ist nicht erforderlich, da die von baulicher Nutzung überdeckten Flächen im Plangebiet nicht von Hochwasser bedroht sind.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 4.:

Ein entsprechender Übersichtsplan wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

b) Stellungnahme der Frau Sabine Breunig, Friedberg, vom 09.12.2012 und 13.12.2012

Beschluss zu 1.:

Diese Anregung wird zum Teil berücksichtigt; das Baufenster soll ausgehend vom Gespräch mit Frau Breunig auf 15,00 m x 11,00 m erweitert und in Richtung Osten verschoben werden; eine Erweiterung auf 20,00 m erfolgt aber nicht.

Begründung:
Die von Frau Breunig erwähnten Vergleichsgebäude sind Hauptgebäude direkt an der Straße; der hier geplante Bauplatz stellt dagegen eine zusätzliche hinterliegende Bebauungsmöglichkeit auf dem Anwesen Rödernstraße 19 dar und wird auch über diese erschlossen.

Anmerkung:
Sofern die GRZ im Übrigen eine volle Überbauung des Baufensters zulässt, wäre auf Grundlage einer neuen Festsetzung eine Geschossfläche von ca. 280 m² (einschließlich Dachgeschoss) realisierbar.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 2.:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:
Eine planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten als reine Wohngebiete erfolgt nur für besonders schutzbedürftige Standorte, da diese Festsetzung gegenüber der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten erhebliche Einschränkungen für die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt.

Diese Art der Nutzungsfestsetzung wird in Friedberg regelmäßig nicht vorgenommen und an diesem Standort mitten in der Ortslage von Ossenheim ist eine besondere Schutzbedürftigkeit nicht festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

c) Stellungnahme des Herrn Heiko Schneider, Friedberg

Beschluss zu 1.:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:
Eine planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten als reine Wohngebiete erfolgt nur für besonders schutzbedürftige Standorte. Da dieses Festsetzungen gegenüber der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten erhebliche Einschränkungen für die Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt. Diese Art der Nutzungsfestsetzung wird in Friedberg regelmäßig nicht vorgenommen und an diesem Standort mitten in der Ortslage von Ossenheim ist eine besondere Schutzbedürftigkeit nicht festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 2.:

Dieser Anregung wird insoweit entsprochen, als das Baufenster etwas nach Osten verschoben wird. Baulinien werden demgegenüber nur bei Vorliegen von sehr gewichtigen städtebaulichen Gründen festgesetzt – diese liegen hier allerdings nicht vor.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 84 „Kita Ossenheim“ wird als Satzung beschlossen.

2. Die landesrechtlichen Vorschriften gemäß § 81 HBO als Bestandteil des o. a. Bebauungsplanentwurfs werden ebenfalls beschlossen.

3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kita Ossenheim“ wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

6.	11-16/0497	**Bebauungsplan Nr. 84 "Kita Ossenheim" hier: Notwendige Baumfällungen und Baumverpflanzungen im Rahmen der Baufeldräumung**

Der Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

7.	**Sachstand "Elvis-Presley-Platz"**

Bürgermeister Keller informiert den Ausschuss wie folgt:

Der Beginn des Umbaus des Elvis-Presley-Platzes soll im Herbst 2013 sein. Notwendige Baumfällungen müssten bis Ende Februar durchgeführt werden. Ursprünglich sollten 12 Bäume gefällt werden. Diese Maßnahme war entsprechend vom Magistrat beschlossen worden.

Danach wurde die Maßnahme jedoch nochmals hinsichtlich einer möglichen Umpflanzung der Bäume überprüft. Diese Überprüfung ergab, dass von den bislang 12 zu fällenden Bäumen 7 Bäume umgepflanzt werden können. Eine Firma aus Dreieich verfügt über hierfür geeignete Maschinen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 15.000,00 Euro und müssen im Rahmen der Gesamtmaßnahme an anderer Stelle eingespart werden. Die 7 Bäume sollen im Bereich der Seewiese neu eingepflanzt werden. Mit der Umpflanzung der 7 Bäume und der Fällung der 5 Bäume soll nach Fasching begonnen werden.

Die Pflege der umgepflanzten Bäume wird von der Stadt Friedberg selber übernommen.

Vor Beginn der Baumaßnahme im Herbst fehlt noch die letzte Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, die aber erwartet wird. Der älteste Baum vor der Schillerlinde bleibt erhalten und wird während der Umbauphase durch einen entsprechenden Bauzaun geschützt. Der genaue zeitliche Ablauf wird noch mit der Verkehrsbehörde abgestimmt.

8.	**Verschiedenes**

8.1.	**Verschiedenes; Fällen einer Esche in Dorheim**

Mitglied Dr. Rack und Wendel bemängeln das Fällen einer Esche an der Straße „Zur Hainerde“ in Dorheim. Dieser Baum war gem. Auffassung von Herrn Wendel ortsbildprägend und nach seiner Auffassung auf den ersten Blick nicht krank. Es wird um Vorlage des Baumgutachtens gebeten.

8.2.	**Verschiedenes; Ersatzpflanzung am Markplatz Dorheim**

Mitglied Dr. Rack fragt, wann für die 2 Robinien am Marktplatz in Dorheim eine Ersatzbepflanzung kommt?

8.3.	**Verschiedenes; Robinien in der Schwalheimer Straße in Dorheim**

Die Robinien in der Schwalheimer Straße in Dorheim sind gem. Auffassung von Herrn Wendel viel zu groß und auch standortfremd. Die Anlieger haben aufgrund der Menge und der begrenzen Kapazität der Biotonnen keine Möglichkeit das Laub zu entsorgen. Der Ausschuss bittet um Prüfung und Abhilfe.

8.4.	**Verschiedenes; Ortsbesichtigung "Im Mühlfeld"**

Mitglied Ertl möchte wissen, wann die geplante Ortsbesichtigung „Im Mühlfeld“ erfolgen soll?

Frau Dr. Pfeffer antwortet, dass die Ortsbesichtigung erfolgt, wenn alle Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung vorliegen, werden diese ausgewertet und dem Ausschuss tabellarisch vorgelegt. Dann soll auch die Ortsbesichtigung erfolgen.

8.5.	**Verschiedenes; Lageplan Elvis-Presley-Platzes**

Der Ausschuss bittet um Vorlage eines Lageplanes, aus dem erkennbar ist, welche Bäume im Bereich des Elvis-Presley-Platzes gefällt und welche Bäume umgepflanzt werden sollen.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr folgen, bedankt sich Vorsitzender Contag bei den Anwesenden und schließt die Sitzung.

gez.: Contag	gez.: Kleinschmidt
(Vorsitzender)	(Schriftführerin)