Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0806

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 16.08.2018

60/1 - Ks

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

Titel

Bebauungsplan Nr. 53 "Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen" in Friedberg - Dorheim
hier: 1. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018
DS-Nr. 16-21/0639

Beschlussentwurf:
Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 "Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen" einschließlich der Begründung wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

Sach- und Rechtslage:

I. Bisheriges Verfahren

Am 03.05.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen einen Bebauungsplan für den Bereich des ehemaligen Germaniabrunnens in Friedberg Dorheim aufzustellen, um auf dieser Fläche den Recyclinghof des Abfallwirtschaftsbetriebes Wetterau anzusiedeln und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Zeitraum vom 04.06.2018 bis einschließlich 15.06.2018 wurde mit einem Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange konnten sich zu der Planung bis zum 15.06.2018 äußern.

Von einem **Bürger** wurden Hinweise vorgetragen, zu denen aber auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein Handlungsbedarf besteht.

Seitens der **Behörden** wurde die Planung grundsätzlich begrüßt.

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.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zudem Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich in die Planung aufgenommen. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden demnach entsprechende Ökopunkte aus geeigneten Ökokontomaßnahmen zugeordnet. Ferner wurden faunistische Erhebungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch ausgeschlossen werden. Schließlich wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes unter anderem Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen und es wurden die bisherigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Hinblick auf die Zulässigkeit von Webeanlagen angepasst.

Auf **Anregung der Stadt Bad Nauheim** wurden die verkehrlichen Auswirkungen speziell für den Stadtteil Schwalheim untersucht und redaktionell ergänzt (s. Anlage 6 Verkehrsuntersuchung vom Juni 2018, **angepasst im Juli 2018**). Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden im Zuge der Verkehrsuntersuchung bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gutachterlich untersucht. Der Knoten K 175 / Anschlussast B 455 wird seitens des Verkehrsgutachters hinsichtlich der zusätzlichen Belastungen durch den Kundenverkehr als kritischer eingeschätzt als der Knoten K 175 / Recyclinghof. Daher wurde für diesen Knotenpunkt der ungünstigste Ansatz hinsichtlich der Belastungen gewählt (Maximale Anzahl von Kunden zum Recyclinghof über die B 455). Werden Kunden entgegen diesen Annahmen über die K 175 den Recyclinghof anfahren, so werden aufgrund der geringen Belastungen des Knotens K 175 / Recyclinghof keine wesentlichen Qualitätseinbußen zu erwarten sein. Darüber hinaus erscheint die Verbindung von Bad Nauheim über die K 175 (Schwalheim) durch ihre Kurvigkeit und durch die Geschwindigkeitsbegrenzungen als vergleichsweise unattraktiv. Es ist aber für einen Teil des Einzugsbereiches Recyclinghof die kürzeste Verbindung. In der Tabelle 3 der Verkehrsuntersuchung wird der Verkehr zum/vom Recyclinghof auf der Basis der Haushalte und deren Verteilung im Einzugsbereich des Recyclinghofes für die Bemessungsstunde aufgeteilt. Die in Klammern dargestellten Werte gelten dabei für den Fall, dass eine maximale Anzahl von Kunden über die K 175 (Schwalheim) den Recyclinghof anfahren. Darüber hinaus hat die **Stadt Bad Nauheim** gefordert, dass auszuschließen ist, dass die Trinkbrunnen „Am Sauerbrunnen“ und „Löwenquelle“ sowie das Brunnenwärterhaus durch Schallemissionen beeinträchtigt werden. Diese Forderung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen; die Forderung wird im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens und des späteren Betriebsablaufes berücksichtigt.

III. Offenlage

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

Anlage/n:

Anlage 1-Planentwurf-Sammelmappe_E
Anlage 2-TF_E_Gewerbegebiet-Germaniabrunnen_13-07-18
Anlage 3-Begründung
Anlage 4-Umweltbericht
Anlage 5-Artenschutz-Fachbeitrag

Anlage 6 - Verkehrsgutachten
Anlage 7 - Grundwassermonitoring

Dezernent/in Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat** .....

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss f. Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur**

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss f. Energie, Wirtschaft und Verkehr**

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung**

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Haupt- und Finanzausschuss**

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Die **Stadtverordnetenversammlung**

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -