



Stadt Friedberg, Kernstadt

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 42
„Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV

Entwurf

Planstand: 06.05.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	10
3.1	Gestaltung baulicher Anlagen	10
3.2	Werbeanlagen	11
3.3	Einfriedungen	11
3.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	11
3.5	Begrünung von baulichen Anlagen	11
4	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	12
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	12
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	13
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	13
6.2	Eingriffsregelung	13
6.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	14
7	Immissionsschutz.....	15
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	15
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	16
10	Altlasten und Bodenbelastungen.....	17
11	Denkmalschutz.....	19
12	Hinweise und sonstige Infrastruktur	20
13	Bodenordnung	20
14	Kosten.....	20
15	Verfahrensstand.....	21

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Friedberg betreibt seit 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 25.03.2010 gefasst und es wurde daraufhin die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den vierten und letzten Bauabschnitt des „Gewerbegebietes Friedberg West“ im westlichen Anschluss an die Frankfurter Straße (Kreisstraße K 24) nördlich der Bahnstrecke Friedberg–Friedrichsdorf und hier insbesondere das Areal der ehemals in diesem Bereich ansässigen Gärtnerei Eichhorst, auf dem die früher vorhandenen baulichen Anlagen bereits zurückgebaut wurden. Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch zunächst nicht weitergeführt und soll nunmehr unter anderem angesichts der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Ansiedlung eines Kinokomplexes im Plangebiet zum Abschluss gebracht werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliederten Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42, Teil IV



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III mit 1. und 2. Änderung von 2010, der hier entsprechend ersetzt werden soll, sodass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung über eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendeanlage geschaffen werden können. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 von 2010 für das überplante Gewerbegebiet unter anderem zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen an den Bestand und die Planung angepasst. Darüber hinaus werden im Zuge der vorliegenden Planung die bereits im Bebauungsplan Nr. 42 von 2010 bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen für ein Zauneidechsenhabitat entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze nach Osten erweitert.

Hingegen besteht für die Überplanung des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes mit den bestehenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Bereich des ehemaligen Bahnwärterhauses kein städtebauliches Erfordernis, sodass der Bereich des Flurstückes 69 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Geltungsbereich ausgenommen wurde.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Friedberg, Flur 30, die Flurstücke 67/2, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 118/5, 118/6, 118/7 teilweise, 121/2, 121/3, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 123 und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Straßheimer Straße sowie Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter
Westen:	Straßheimer Straße und Straßen- bzw. Wegeparzelle (Flurstück 124)
Süden:	Wegeparzelle (Flurstück 78) und Bahnanlagen sowie bestehende Bebauung im Bereich des ehemaligen Bahnwärterhauses (Gartenbaubetrieb mit Wohngebäude)
Osten:	Frankfurter Straße (Kreisstraße K 24) sowie bestehende Bebauung im Bereich des ehemaligen Bahnwärterhauses (Gartenbaubetrieb mit Wohngebäude)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,9 ha (29.184 m²). Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 2,7 ha (27.080 m²), auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,1 ha (1.037 m²) und auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,1 ha (1.067 m²). Das Plangebiet umfasst entlang der Straßheimer Straße die bereits als Standort unter anderem für eine Spielhalle sowie für eine SB-Autowaschanlage gewerblich genutzten Grundstücke sowie das Gemeindezentrum der Alevitischen Gemeinde Friedberg an der Straßheimer Straße und auch das Grundstück einer städtischen Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen im Südwesten des Plangebietes. Darüber hinaus werden die Grundstücke der früheren Gärtnerei Eichhorst umfasst, die derzeit unbebaut sind und nunmehr städtebaulich entwickelt werden sollen.

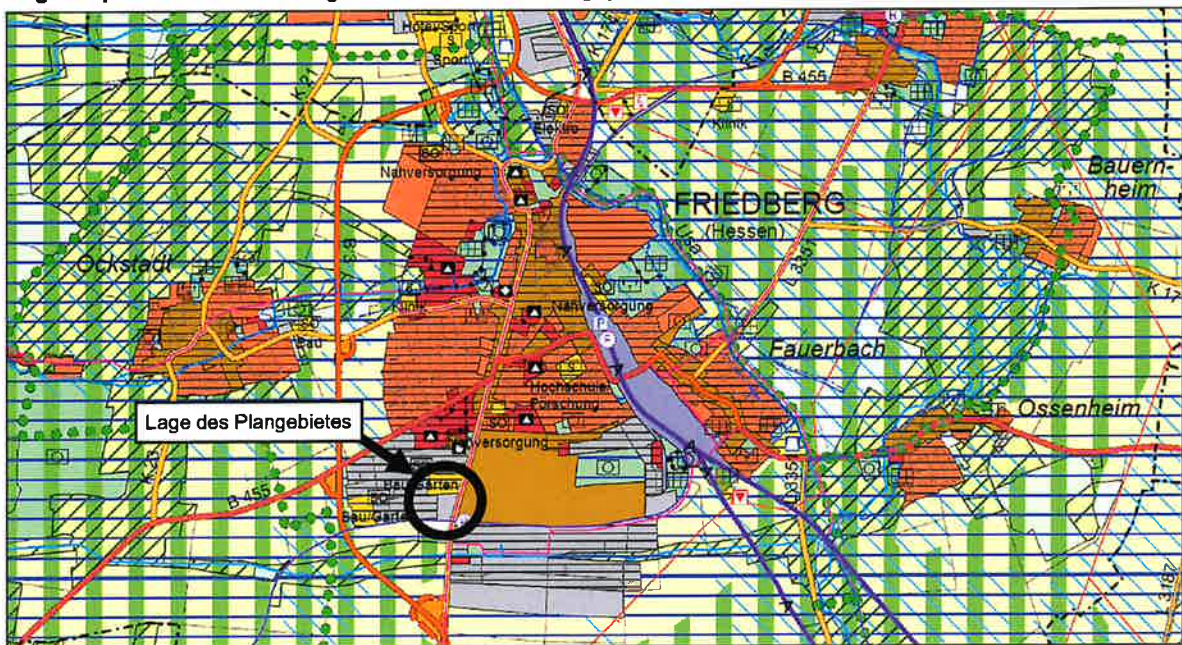
Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich im Bereich von rd. 156 m ü.NN im Nordwesten bis zu rd. 148 m ü.NN im Südosten. Das Gelände weist somit einen Höhenversatz von rd. 8 m auf. Zudem befinden sich im östlichen Bereich einzelne tieferliegende Flächen mit einem Höhenunterschied von rd. 3-4 m.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2010 und des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes das Flurstück 69 vom räumlichen Geltungsbereich ausgenommen, da für die Überplanung des Grundstückes mit den bestehenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Bereich des ehemaligen Bahnwärterhauses derzeit kein städtebauliches Erfordernis besteht.

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 westliche Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als *Gewerbliche Baufläche Bestand* und der östliche Bereich als *Gewerbliche Baufläche Planung* dargestellt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

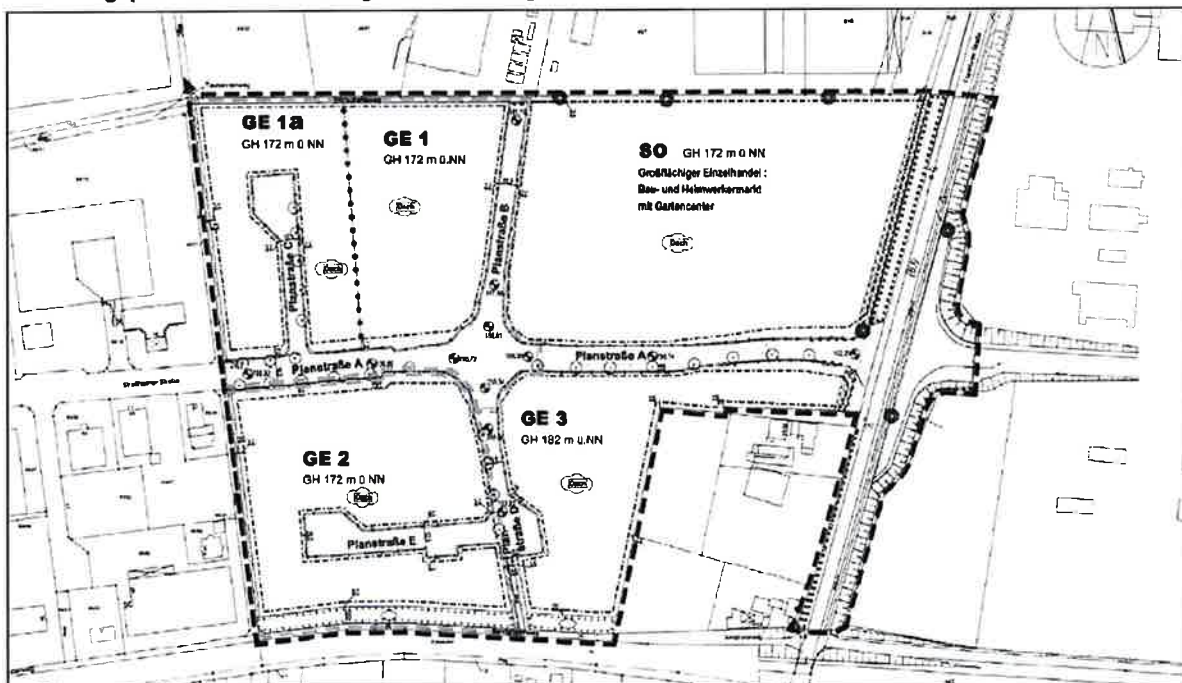


Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III mit 1. und 2. Änderung von 2010, der hier entsprechend ersetzt werden soll, sodass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung über eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendeanlage geschaffen werden können.

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



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Zudem werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 von 2010 für das überplante Gewerbegebiet unter anderem zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen an den Bestand und die Planung angepasst. Darüber hinaus werden im Zuge der vorliegenden Planung die bereits im Bebauungsplan Nr. 42 von 2010 bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen für ein Zauneidechsenhabitat entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze nach Osten erweitert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III mit 1. und 2. Änderung von 2010 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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 in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 insbesondere 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 sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes folgen den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Wiedernutzbarmachung baulich bereits vorgeprägter und verkehrlich erschlossener Bereiche. Da es im Zuge der vorliegenden Planung zu keiner Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

2 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, zu 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, aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 von 2010 zur Art der baulichen Nutzung sowie der bestehenden und geplanten Bebauung **Gewerbegebiet** fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässigen Nutzungen jedoch im Sinne einer Feinsteuerung die nachfolgenden Festsetzungen:

- Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- Im Gewerbegebiet Nr. 2 bis 5 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. Im Gewerbegebiet Nr. 1 sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.
- Im Gewerbegebiet Nr. 3 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Großkinos mit mehreren Sälen (Multiplex-Kino) einschließlich gastronomischer Nutzungen als Unterart der nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im Gewerbegebiet Nr. 1, 2, 4 und 5 sind Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- Im Gewerbegebiet Nr. 4 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Im Gewerbegebiet Nr. 1, 2, 3 und 5 sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste Friedberg“ (GMA-Empfehlungen 2007) unzulässig.
- Im Gewerbegebiet sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

Die vorgenannten Ausschlüsse einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die aufgrund der Lage des Plangebietes, des Verkehrsaufkommens oder ihrer Empfindlichkeit gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärmeinträgen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zudem wird den bestehenden Nutzungen Rechnung getragen und hierfür Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen. Dies betrifft vorliegend die bestehende Spielhalle und das Gemeindezentrum der Alevitischen Gemeinde Friedberg an der Straßheimer Straße sowie auch die städtischen Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen, deren Zulässigkeit zunächst noch bis zum Jahr 2021 befristet ist, die jedoch auch nach diesem Zeitraum weiterhin betrieben und daher bauplanungsrechtlich gesichert werden soll.

Mit dem weitgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie sonstigen einschlägigen Nutzungen sollen städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes am Ortseingang sowie im Nahbereich zu überörtlichen Verkehrswegen ausgeschlossen werden. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzonen festgesetzter Heilquellenschutzgebiete.

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird schließlich das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes vorrangig für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Betriebe vorbehalten bleibt und vor diesem Hintergrund sowie zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet im Bereich des Plangebietes keine Zulässigkeit für Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten begründet wird. Auf die „Sortimentsliste Friedberg“ (GMA-Empfehlungen 2007) wird verwiesen. Während im Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III mit 1. und 2. Änderung von 2010 Einzelhandel bis auf die sog. Selbstproduzentenklausel ausgeschlossen wurde, soll nunmehr die Zulässigkeit jedenfalls für aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht verträgliche Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden, die nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der Innenstadt von Friedberg angesiedelt werden können und angesichts ihrer Sortimentsstruktur hierauf auch regelmäßig keine negativen Auswirkungen haben können.

2.2 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 für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

Grundflächenzahl

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. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung.

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.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von **BMZ = 8,0** fest, sodass das Maß der baulichen Nutzung hinreichend gesteuert werden kann. Die Festsetzung bleibt jedoch unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die bestehende und geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig begrenzen zu können. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante baulicher Anlagen beträgt im Gewerbegebiet Nr. 1 und 2 ein Maß von **OK_{Geb.} = 12,0 m**, im Gewerbegebiet Nr. 3 ein Maß von **OK_{Geb.} = 168,0 m ü.NN**, im Gewerbegebiet Nr. 4 ein Maß von **OK_{Geb.} = 165,0 m ü.NN** und im Gewerbegebiet Nr. 5 ein Maß von **OK_{Geb.} = 167,0 m ü.NN**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung im Gewerbegebiet Nr. 1 und 2 ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straßheimer Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet. Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen beträgt 7,0 m über der Geländeoberkante. Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen folgen den topografischen Gegebenheiten im Plangebiet und den zum Teil deutlichen Höhenversprüngen. Während entlang der Straßheimer Straße aus städtebaulicher Sicht eine einheitliche maximal zulässige Gebäudeoberkante ausgehend von der Höhenlage des bestehenden Straßenverlaufs angestrebt wird, werden für die tieferliegenden Teilbaugebiete die jeweils maximal zulässigen Gebäudeoberkanten in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche im Gewerbegebiet Nr. 4 und 5 im Mittel Gebäudehöhen von rd. 12-14 m und im Gewerbegebiet Nr. 3 im Mittel eine Gebäudehöhe von rd. 13 m an der höchsten und rd. 19 m an der tiefsten Stelle des Baugrundstückes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Das für dieses Teilbaugebiet bewusst zulässige höhere Maß folgt dem Umstand, dass hier die Errichtung eines Großkinos mit einer entsprechenden Gebäudehöhe vorgesehen ist, die hier aus städtebaulicher Sicht jedoch verträglich zugelassen werden kann.

Da im Übrigen zu erwarten ist, dass die topografischen Höhenunterschiede im Sinne einer Geländemodellierung ausgeglichen werden und größere Flächen für den ruhenden Verkehr bzw. für die erforderliche Stellplatzanlage vorgesehen werden, wird hier eine Gebäudehöhe von etwa 15 m in der Mitte des Baugrundstückes erwartet, die zur Umsetzung des geplanten Vorhabens auch erforderlich ist.

Abweichend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 von 2010 erfolgt in den Teilbereichen, die nunmehr durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden, eine deutliche Reduzierung der bislang festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von GH = 182 m ü.NN, da Gebäudehöhen von bis zu 30 m über der Geländeoberfläche hier angesichts der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Friedberg und der weitgehend abgeschlossenen Grundstücksvermarktung nicht mehr ermöglicht werden sollen und auch nicht erforderlich sind.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils 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.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO hingegen unzulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg-West“, Teil IV, aufgenommen worden. Gegenstand sind Vorgaben zur Dachgestaltung, zur Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter sowie zur Begrünung von baulichen Anlagen.

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt 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 sowie angrenzend an die Kreisstraße K 24 zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowie des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

3.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

Sowohl die Lage des Plangebietes angrenzend an die Kreisstraße K 24 sowie die angestrebte städtebauliche Qualität auch im vierten und letzten Bauabschnitt des „Gewerbegebietes Friedberg West“ begründen vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung unzulässig sind. Lichtwerbung ist im Übrigen nur zulässig, wenn hierdurch keine Blendwirkung auf den Verkehr auf der Frankfurter Straße (Kreisstraße K 24) ausgeht. Zudem dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Ferner wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet je Baugrundstück nur eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylons oder einer Stele zulässig ist und freistehende Werbeanlagen nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig sind. Zudem sind Aufschüttungen für Werbeanlagen unzulässig. Fremdwerbung ist schließlich dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie auch aus versicherungstechnischen Gründen und 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 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.

3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

3.5 Begrünung von baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 20° mit Ausnahme der Flächen für Belichtung, für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder für technische Aufbauten mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind. Reine Flugdächer sowie Dachflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus sind zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von mehr als 40 m², die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, flächig und dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Hierbei ist je 2,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Mit den Vorgaben zur Begrünung baulicher Anlagen wird stadtökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen und ein Beitrag zur Eingriffsminimierung und grünordnerischen Gestaltung in einem bereits überwiegend versiegelten Bereich geleistet.

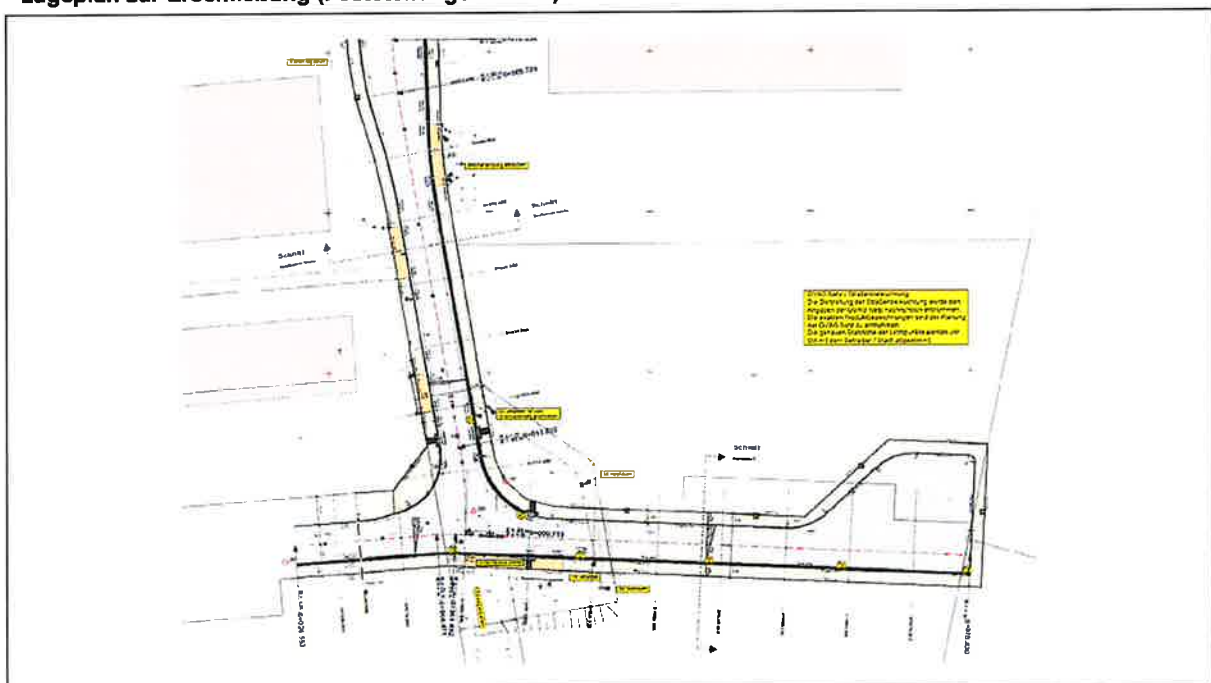
4 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, aufgenommen worden. Demnach ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu nutzen. Das Fassungsvermögen von Zisternen muss mindestens 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf an die Kanalisation ist zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für begrünte Dachflächen bzw. begrünte Dachflächenanteile.

5 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 erfolgt ausgehend von der Straßheimer Straße über entsprechende Grundstückszufahrten. Im Zuge der vorliegenden Planung werden zudem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrliche Erschließung über eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendeanlage ausgehend von der Straßheimer Straße in das Plangebiet geschaffen. Hierzu liegt von der IMB-PLAN GMBH, INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHR UND STADTPANUNG, eine entsprechende Straßenplanung vor.

Lageplan zur Erschließung (Feststellungsentwurf)



Quelle: IMB-Plan GmbH, Stand: 13.03.2019

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Eine direkte verkehrliche Erschließung unmittelbar ausgehend von der Frankfurter Straße (Kreisstraße K 24) ist nicht vorgesehen; dies wird auch durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan gesichert. Hinsichtlich der verkehrlichen **Leistungsfähigkeit** des umliegenden Straßennetzes kann darauf hingewiesen werden, dass der bestehende Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Frankfurter Straße / Straßheimer Straße hinreichend leistungsfähig dimensioniert ist, um künftig auch die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsbewegungen ohne eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße abzuwickeln.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der an die Kreisstraße K 24 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und **Baubeschränkungszone**. Die Grenze der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Grüner Weg weiter nördlich des Plangebietes. Generell gilt gemäß § 23 Abs. 1 HStrG, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszone zum befestigten Fahrbahnrand ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet Nr. 2 und 3 wurden an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst. Zudem wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone unzulässig sind.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit Eingriffsregelung zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können.

Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.3 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 überwinternde 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.

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-Biotop hergestellt, das als Ersatz für überplante Habitate dient. Da aufgrund der Habitatstruktur auch innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes potenziell Zauneidechsen vorkommen können, wird der 10 m breite Grünstreifen nunmehr nach Westen hin fortgeführt und in vergleichbarer Weise unter Beachtung der Lebensraumansprüche der Zauneidechse hergestellt. Die Fläche soll vor Beginn der Baumaßnahmen als Ausgleichsfläche hergestellt werden, damit die Voraussetzungen für eine Umsiedlung potenziell vorgefundener Zauneidechsen gegeben sind.

Im Plangebiet gegebenenfalls vorhandene Zauneidechsen sind demnach in das bestehende bzw. in ein zuvor vorbereitetes Ausgleichshabitat innerhalb der 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 Herstellung des Ausgleichshabitats und die Umsiedlung von Zauneidechsen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (artenschutzrechtliche Baubegleitung). Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (artenschutzrechtliche Baubegleitung); gegebenenfalls ist eine Sicherung des Baugebietes zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere erforderlich.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer faunistischen Bestandserhebung durchgeführt. Gemäß den ausgebildeten Biotopstrukturen im Plangebiet wurden als planungsrelevante Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken untersucht. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

7 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. mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Der Bereich des Plangebietes stellt den vierten und letzten Bauabschnitt des „Gewerbegebietes Friedberg West“ dar. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt; die entsprechenden Achtungsabstände zu bekannten Störfallbetrieben werden nicht berührt.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist zum Teil bereits Bestand und kann im Übrigen durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen hergestellt werden. Die Löschwasserversorgung wird dabei ebenfalls sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist zum Teil bereits Bestand und erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Innerhalb der geplanten Stichstraße mit Wendeanlage werden 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.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Diesbezüglich wird auf die in den Bebauungsplan aufgenommenen wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken und zur entsprechenden Verwertung verwiesen.

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 Straßenoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiete

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

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein amtlich festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die künftige Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und der nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke und baulichen Anlagen im Plangebiet.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10 Altlasten und Bodenbelastungen

Im Bereich des Plangebietes wurden **Baugrunduntersuchungen sowie umwelttechnische Untersuchungen** durchgeführt; die Ergebnisse können beim Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen der Stadt Friedberg eingesehen werden.

Seitens der GESELLSCHAFT FÜR BAUGEOLOGIE UND -MEßTECHNIK MBH (GBM), 65549 Limburg, wurde auf der Grundlage vorliegender Untersuchungsergebnisse 2011 eine Zusammenfassung der Untersuchungen im Bereich der Liegenschaft ehemalige Gärtnerei Eichhorst erstellt. Zudem wurde eine Machbarkeitsprüfung mit Kostenschätzung zu möglichen Nutzungsvarianten erstellt.

Im Rahmen der Machbarkeitsprüfung wird unter anderem ausgeführt, dass im Zuge der orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen auf der Liegenschaft Eichhorst Auffüllungen (Schluff, Sand, Kies-Gemisch) durchsetzt mit bodenfremden Materialien aus Ziegelsteinen und Schlackeresten festgestellt wurden. Nach der Geologischen Karte von Hessen sind im Bereich der Liegenschaft künstliche Auffüllungen zu erwarten. Angaben zur Ausdehnung und Mächtigkeit sowie über die Herkunft der Materialien stehen nicht zur Verfügung. Es ist zu vermuten, dass eine ehemalige Ton- oder Sandgrube rückverfüllt wurde. Der Zeitpunkt der Verfüllung muss vor dem Bau der Gärtnerei Eichhorst (ca. 1920) liegen.

Im Bereich der Liegenschaft wurden bis maximal ca. 5,0 m mächtige Auffüllungen (Schluff, Sand, Kies-Gemisch), die mit bodenfremden Materialien aus Ziegelsteinen, Dachpappen- und Schlackeresten sind, erbohrt. Unterlagert werden die Auffüllungen von Schichtenfolgen aus tonigen bis feinsandigen Schluffen und Tonen, die eine Mächtigkeit im Untersuchungsgebiet von >10 m erreichen können.

In den unterlagernden geogenen Bodenhorizonten wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine Verlagerung von Schadstoffen durch Suffusion oder Elution hindeuten. Grund- oder Schichtenwasser wurde bei den Geländearbeiten nicht angetroffen.

In den untersuchten Bodenmischproben wurden lokale Überschreitungen für den Beurteilungswert für Boden für den Parameter PAK's nach EPA festgestellt. Die Gesamtmenge an Schadstoffen im Boden ist punktuell als hoch einzustufen. Nachuntersuchungen im Eluat belegen keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. In Anwendung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften konnten in den Bodenuntersuchungen auf den Flurstücken nur punktuell umweltrelevante Bodenbelastungen nachgewiesen werden. Die nachgewiesene Bodenbelastung konnte durch den Nachweis als hydrogeologisch günstiger Standort relativiert werden, da bedingt durch die geogenetische Ausbildung des unterlagernden bindigen geogenen Bodens (Schluff/Lehm/Ton, Mächtigkeit >10 m) mit einem hohen Rückhaltevermögen für organische und anorganische Schadstoffe zu rechnen ist und somit die Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone als hoch eingestuft werden kann. Eine Grundwassergefährdung ausgehend von Schadstoffen in der Auffüllung ist nicht zu erwarten.

Somit hat sich der Anfangsverdacht nach der BBodSchV nicht bestätigt. In Verbindung mit den durchgeführten orientierenden nutzungsspezifischen Untersuchungen auf der Liegenschaft konnten keine konkreten Hinweise auf Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sodass in Anwendung der BBodSchV keine Sanierungsmaßnahmen notwendig werden.

Im Rahmen von Erdarbeiten in Verbindung mit Erdaushub fällt aufgefüllter Bodenaushub an, der abfallrechtliche Vorschriften tangiert. In den untersuchten Bodenmischproben der Auffüllung sind Auffälligkeiten für den Parameter PAK's nach EPA feststellbar, die eine Einstufung des aufgefüllten Bodenmaterials in die Einbauklasse Z1.2 bis >Z2 bedingen. Überschlägig ist auf einer Fläche von ca. 1.500 m² mit einer aufgefüllten Bodenkubatur von rd. 3.600 m³ zu rechnen. Die aufgefüllte Fläche konzentriert sich auf den Bodenbereich parallel zur Frankfurter Straße abzüglich einem rd. 7,5 m breiten nicht bebaubaren Schutzstreifen entlang der Frankfurter Straße.

Sofern im Bereich des Plangebietes Bereiche für Kinderspiel- und Freizeitflächen bzw. Nutzgärten vorgesehen sind, ist für den jeweiligen Bodenbereich eine gutachterliche Bewertung im Hinblick auf eine notwendige Sanierung der oberen Bodenschicht (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze und Wirkungspfad Boden-Mensch) notwendig. Im Rahmen von Bauarbeiten fällt in Verbindung mit Erdaushub Boden an, der das Abfallrecht tangiert (größer Z2). Der organoleptisch auffällige Erdaushub sollte vom organoleptisch unauffälligen Aushub separiert und vor einer Verwertung chargenweise zwischengelagert und nachbeprobt werden. Erdaushub- und Abrissarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren; anfallende Baureststoffe sind vor Ort soweit wirtschaftlich möglich zu separieren und getrennt einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen, wobei nicht-mineralische Abfallstoffe vor Ort auszusortieren und einer geordneten Entsorgung zuzuführen sind.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen und vorliegender Untersuchungsergebnisse wird auf die von der GESELLSCHAFT FÜR BAUGEOLOGIE UND -MEßTECHNIK MBH (GBM), 65549 Limburg, erstellte Zusammenfassung der Untersuchungen im Bereich der Liegenschaft ehemalige Gärtnerei Eichhorst verwiesen, die der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigelegt ist. Darüber hinaus wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

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.

Im Umfeld des Plangebietes wurden in der Vergangenheit **Grundwasserverunreinigungen** festgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zur Beobachtung des Grundwassers entsprechende Grundwassermessstellen. Die Lage der Messstellen ist im Bebauungsplan dargestellt. Der entsprechende Untersuchungsbericht kann beim Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen der Stadt Friedberg eingesehen werden. Aufgrund dieses Sachverhaltes darf das Grundwasser nicht genutzt werden oder es muss vorher gereinigt werden; dies ist gesondert mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, abzustimmen. Im Plangebiet vorhandene **Grundwassermessstellen** sind zu erhalten und dem Regierungspräsidium Darmstadt ist der ungehinderte Zugang und die Probenentnahme zu ermöglichen. Änderungen oder die Verlegung einer Messstelle sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

11 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 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 denkmalrechtlich Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im gesamten Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens des Landesamtes stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch 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 werden, 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.

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahnstrecke Friedberg–Friedrichsdorf im Nahbereich zu den bestehenden **Bahnanlagen**. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (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.

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

Welche Kosten der Stadt Friedberg aus der Umsetzung des Planvorhabens und hierbei insbesondere aus der Erschließung des Plangebietes, der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benannt werden.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 25.03.2010, Bekanntmachung: 30.04.2010

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 03.05.2010 – 14.05.2010, Bekanntmachung: 30.04.2010

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Frist: 14.05.2010

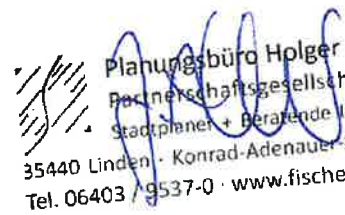
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ____ - ____, Bekanntmachung: ____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: ____, Frist: ____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____

/Anlagen

- Umweltbericht mit Eingriffsregelung, Beuerlein/Baumgartner Landschaftsarchitekten, Stand: 06.05.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Zusammenfassung der Untersuchungen im Bereich der Liegenschaft ehemalige Gärtnerei Eichhorst, Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH (gbm), Stand: 06/2011


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de