

Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Ockstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Planstand: 21.08.2023

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen
Große Klostersgasse 6
61169 Friedberg (Hessen)

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Inhalt

Rechtsgrundlagen	3
1. Vorbemerkungen	5
1.1 Anlass und Ziel der Planung	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.5.1 Alternativenprüfung Feuerwehrhaus Ockstadt	11
1.6 Verfahrensart und –stand	12
2. Erschließung und Anbindung	12
3. Städtebauliche Konzeption	12
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1 Maß der baulichen Nutzung	14
4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubare Grundstücksflächen	14
4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	15
4.1.3 Zahl der Vollgeschosse	15
4.1.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung	16
4.2 Bauweise	16
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf	16
4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsabwicklung	17
4.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen	18
4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	18
4.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
5.1 Dachgestaltung	20
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	20
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	21
5.4 Befestigung von Pkw-Stellplätzen	21
5.5 Grundstücksfreiflächen	21
6. Wasserrechtliche Festsetzungen	21
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	22

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	22
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	22
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	23
7.4	Schutzgebiete	24
7.5	Biotopschutz.....	24
8.	Allgemeiner Klimaschutz.....	25
9.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	25
9.1	Überschwemmungsgebiete	25
9.2	Oberirdische Gewässer	26
9.3	Heilquellenschutzgebiete	26
9.4	Wasserbedarf und Wasserversorgung	26
9.5	Grundwasser und vernässungsgefährdete Bereiche (i.V.m. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).....	26
9.6	Löschwasserversorgung	27
9.7	Abwasserbeseitigung	28
10.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, Kampfmittel und Bodenschutz.....	29
10.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	29
10.2	Baugrund.....	30
10.3	Kampfmittel	30
10.4	Vorsorgender Bodenschutz	31
11.	Denkmalschutz	31
12.	Immissionsschutz	32
13.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	34
13.1	Stellplatzsatzung	34
13.2	DIN-Normen	34
13.3	Lichtemissionen	34
13.4	Abfallbeseitigung.....	35
13.5	Sonstige Infrastruktur.....	35
14.	Bodenordnung	36
15.	Flächenbilanz	37

Rechtsgrundlagen

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSchG) Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist.

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO): vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582) geändert worden ist.

HESSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (HeNatG): 25.05.2023 (I S. 379)

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG): vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764) geändert worden ist.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER STAATLICH ANERKANNTEN HEILQUELLEN DES LANDES HESSEN - HEILQUELLENSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG BAD NAUHEIM - vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes i.d.F. vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)

VERORDNUNG ÜBER ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN DER GEMEINDEN UND LANDKREISE i.d.F. vom 12.10.1977, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. S. 786, 803).

HAUPTSATZUNG DER STADT FRIEDBERG i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg hat in Ihrer Sitzung am 18.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung in Ockstadt beschlossen. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung zur Verlagerung des Feuerwehrhauses innerhalb des Stadtteils.

Das im Ortskern bestehende Feuerwehrhaus genügt aus folgenden Gründen nicht mehr den Anforderungen:

- die Nebenräume (z.B. Umkleiden, Sanitärbereiche, Schulungsräume) entsprechen nicht mehr den Vorschriften
- es stehen nicht ausreichend Fahrzeughallen zur Verfügung
- die Richtlinien für die Mindestabmessungen der Räume zum Abstellen von Löschfahrzeugen haben sich erhöht, sodass die Anforderungen hieran nicht mehr erfüllt werden.
- die Anforderungen an den Arbeits- und Gesundheitsschutz sind nicht mehr gewährleistet

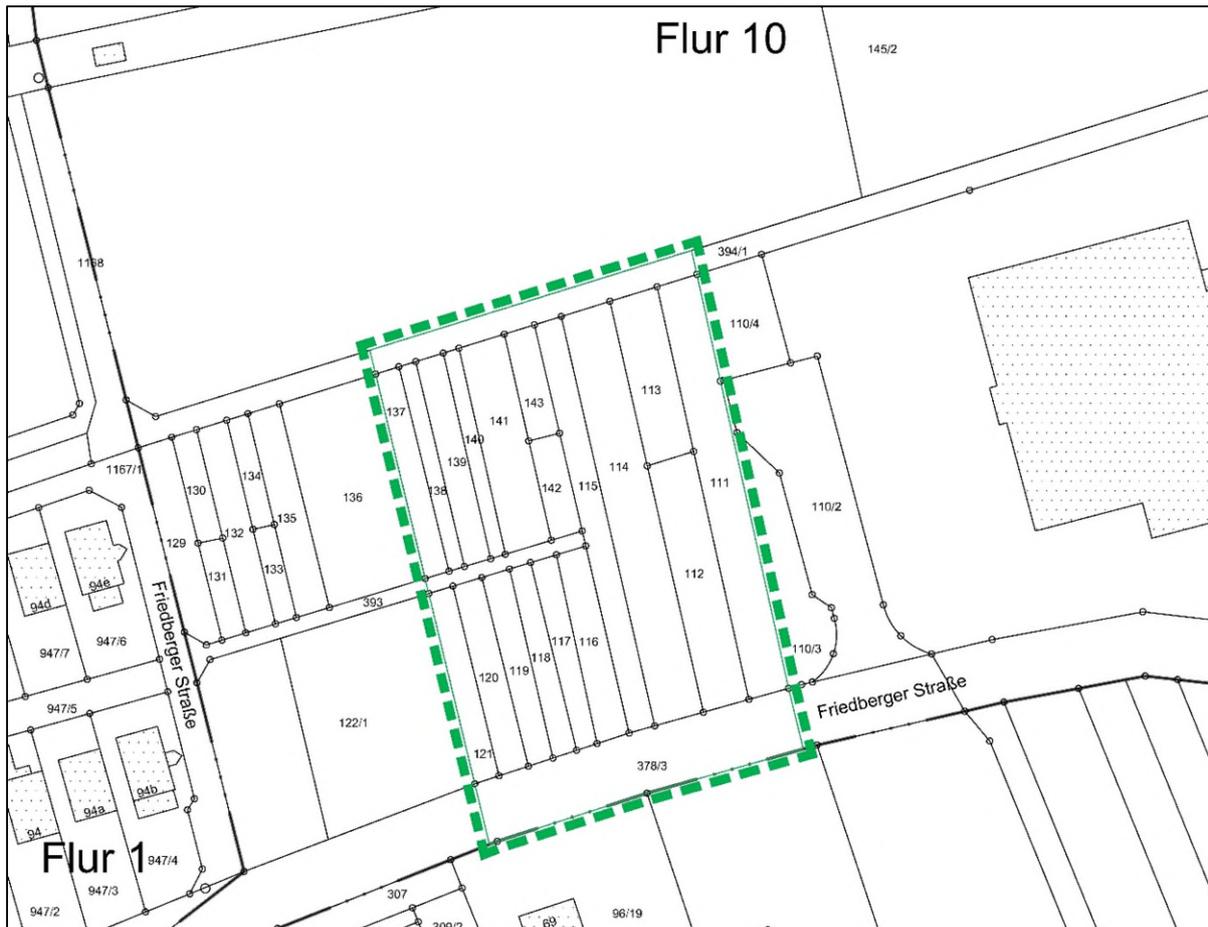
Eine Erweiterung und Sanierung am derzeitigen Standort wurde geprüft, ist aber wegen der Flächenverfügbarkeit in der beengten Lage im Ortskern, der maroden Bausubstanz, der als nicht ausreichend anzusehenden verkehrlichen Anbindung und wegen der Anforderungen des Denkmalschutzes nicht zielführend.

Bei der Suche nach einer Standortalternative zusammen mit Vertretern der Feuerwehr, wurde der östliche Teilbereiches des Plangebietes als geeignet angesehen und entschieden, ein Bebauungsplanänderungsverfahren zu beginnen.

Da die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ derzeit nicht vorgesehen ist, muss der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Da die Fläche bereits als Siedlungsstandort dargestellt ist und die zukünftige Nutzung „Feuerwehr“ mit den benachbarten Festsetzungen und bestehenden Nutzungen vereinbar sind, werden die Entwicklungsziele als nicht betroffen angesehen. Eine Anpassung der Darstellung dieser Flächen kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan₂₀₁₀ (RPS/RegFNP₂₀₁₀) erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; 03/2023, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Ockstadt und umfasst die folgenden Grundstücke nördlich der Friedberger Straße: Gemarkung Ockstadt, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 378/3 tlw., 393 tlw. und 394/1 tlw.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 4.481m² und ist in der oberen Abbildung dargestellt. Das derzeit größtenteils als Lagerplatz und Freifläche genutzte Areal befindet sich am östlichen Ortseingang des Stadtteils Ockstadt an der *Friedberger Straße* und kann in unmittelbarem Anschluss erschlossen werden.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze schließt sich die Nutzung eines Fachmarktes für Baustoffe und Zubehör für Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe mit zugehöriger privater Zufahrtsstraße an. Südlich und westlich grenzt das Bebauungsplangebiet an Grünflächen bzw. die bebaute Ortslage des Stadtteils Ockstadt an. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Sportplatz an.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Lage und Umfeld des Plangebiets



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (mapview.region-frankfurt.de; 09/2022), bearbeitet

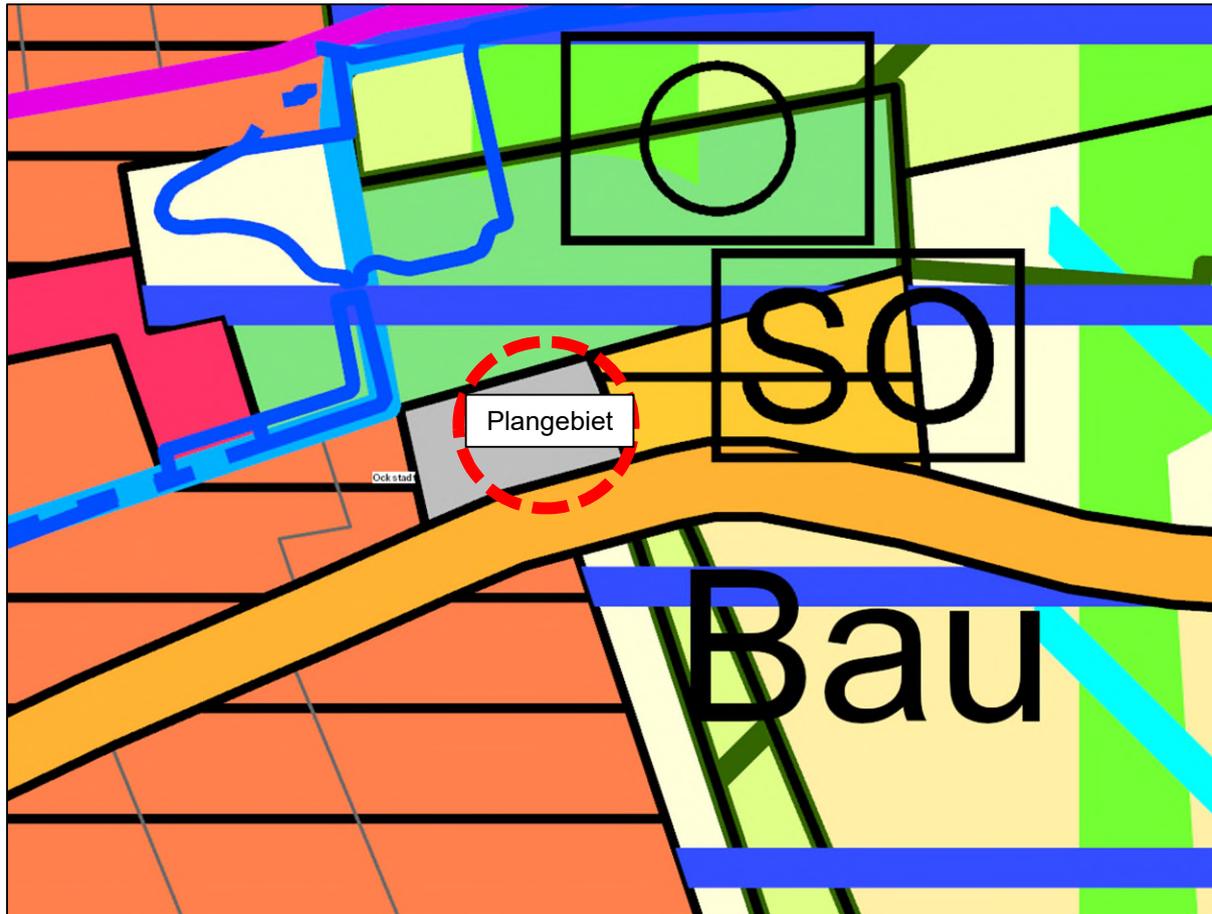
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain für das Verbandsgebiet und dem Regionalplan Südhessen wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Geltungsbereich ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan₂₀₁₀** (RPS/RegFNP₂₀₁₀) als *Gewerbliche Baufläche, Bestand* dargestellt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Vereinbarkeit der Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes wurde bereits vor der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der zuständigen Stelle erörtert. Mit dem Schreiben des Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main vom 24.02.2021 wird bestätigt, dass eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 ab einer Flächengröße von 0,5 ha erforderlich wird (Darstellungsuntergrenze für Bauflächen). Da im vorliegenden Fall jedoch die Fläche bereits als Siedlungsstandort dargestellt ist und die zukünftige Nutzung „Feuerwehr“ mit den benachbarten Festsetzungen und bestehenden Nutzungen vereinbar sind, werden die Entwicklungsziele als nicht betroffen angesehen. Eine Anpassung der Darstellung dieser Flächen kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010



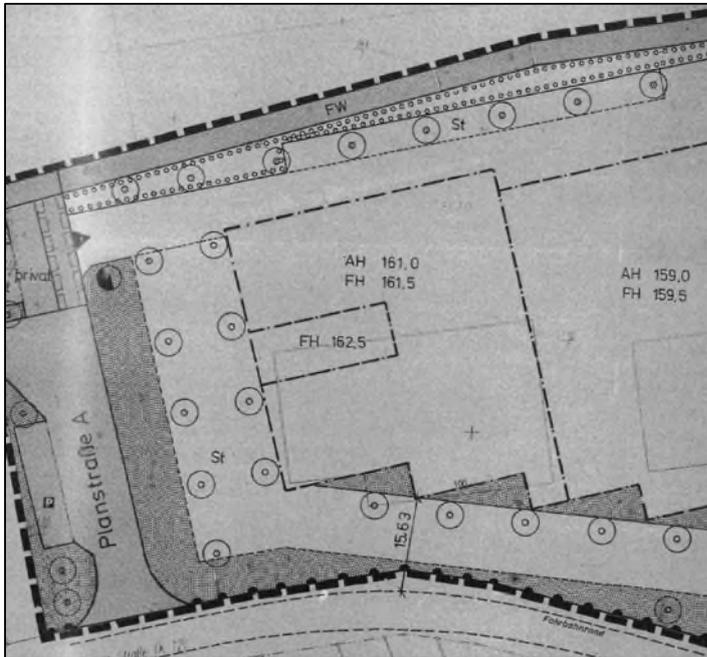
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (mapview.region-frankfurt.de; 09/2022), bearbeitet

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Jahr 1985 wurde der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ aufgestellt. Dieser diente vorrangig dazu, einen bis dahin in eingegengter Ortslage befindlichen Fachmarkt zu verlagern. Für den in dieser vorliegenden Änderung befindlichen Teilbereich war in diesem Ursprungsplan ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

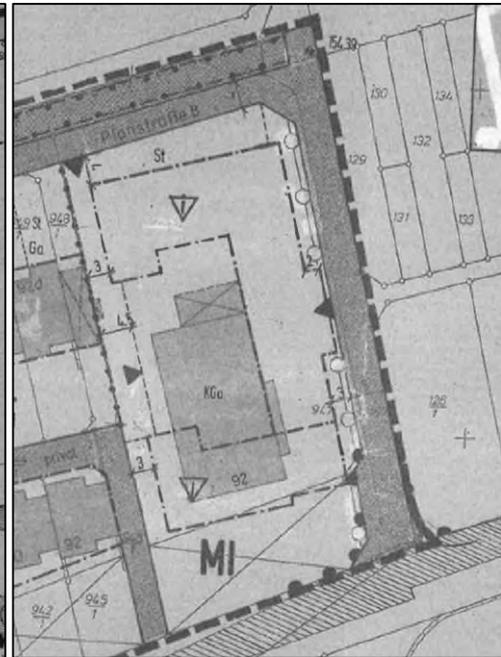
Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Ausschnitte aus den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 1. Änderung (2001) und Nr. 52 „Links dem Bäumchesweg“ (1994)



Nr.18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 1. Änderung

Quelle: Stadt Friedberg, bearbeitet



Nr. 52 „Links dem Bäumchesweg“

Der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung grenzt weiterhin an die Bebauungspläne Nr. 72 „Sporthalle Ockstadt“ (2006), Nr. 50 „Sportplatz im dürren Grund“ (1995) sowie Nr. 70 „Am Heckbornweg“ (2006) an.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Die Bundesregierung hat 2013 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts erlassen, das im Baugesetzbuch umgesetzt wurde. So soll nach § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. § 1 a Abs. 2 BauGB ergänzt diese Vorschrift um die Vorgabe, dass insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weitere Maßnahmen der Innenentwicklung für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden eingesetzt werden sollen und dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll vor dem Hintergrund der ermittelten Möglichkeiten zur Innenentwicklung begründet werden. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise zählt zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung dabei insbesondere die Aktivierung von ineffizienten oder nicht genutzten Flächen wie Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa 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.

Geplant ist die Nutzung des Areals als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ für die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses des Stadtteils Ockstadt festzusetzen. Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung baulich bereits vorgeprägter und verkehrlich erschlossener Bereiche. Da es im Zuge der vorliegenden Planung zu keiner Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen kommt, das Vorhaben als eine flächensparende und bodenschützende Bauweise zählt und als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet wird, kann an dieser Stelle von einer weitergehenden Betrachtung aus Gründen des Bodenschutzes abgesehen werden.

1.5.1 Alternativenprüfung Feuerwehrhaus Ockstadt

Eine Erweiterung und Sanierung am derzeitigen Standort der Feuerwehr Ockstadt wurde vor einigen Jahren geprüft, ist aber wegen der Flächenverfügbarkeit in der beengten Lage im Ortskern, der maroden Bausubstanz, der als nicht ausreichend anzusehenden verkehrlichen Anbindung und wegen der Anforderungen des Denkmalschutzes nicht zielführend.

In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg (Hessen) wurden auf Grundlage der bestehenden beengten Verhältnisse am bisherigen Standort und bezüglich einer zeitgemäßen Einrichtung und Ausstattung folgende Kriterien für den neuen Standort getroffen:

- Ausreichend große Baufläche für die neuen Fahrzeug- und Lagerhallen sowie zugehörige Nebengebäude (Büro- und Schulungsgebäude, Technikräume, Sanitäreinrichtungen u.a.)
- Möglichkeit für bauliche Erweiterungen der Haupt- und Nebenanlagen
- Parkmöglichkeiten für die privaten Pkw der Einsatzkräfte (derzeit ca. 30 Parkplätze)
- Übungs- und Ausbildungsgelände
- Getrennte Zu- und Abfahrten für die Einsatzkräfte
- Lage an Hauptverkehrsstraße
- Lage außerhalb des Ortskern

Aufgrund dieser Kriterien wurden entlang der Hauptverkehrsstraße durch den Stadtteil Ockstadt mehrere Standorte gesucht, die maßgeblich durch einen günstigen Flächenzuschnitt und –größe für die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil geeignet sind. Alternative Standorte an der nördlichen und südlichen Ortsrandlage des Stadtteil Ockstadt wurden aufgrund ungeeigneter Flächengröße und -zuschnitt sowie einer schlechten Erreichbarkeit verworfen. Die örtliche Feuerwehr bewertete den hier in Rede stehenden Standort aus einsatztaktischen Erwägungen am geeignetsten.

Die hier als Planung vorliegende Fläche wird aufgrund der Lage an der Friedberger Straße und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit sowie des Flächenzuschnitts als bester Standort angesehen.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

1.6 Verfahrensart und –stand

Durch die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, werden die Grundzüge der Planung berührt, sodass hier ein Bebauungsplanänderungsverfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Der Umfang weiterer, gegebenenfalls erforderlicher Untersuchungen (Verkehr, Lärm, Boden, Kampfmittel, etc.) ergibt sich aus den dann eingehenden Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 18.02.2021, Bekanntmachung: 24.09.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 26.09.2022 – 17.10.2022,

Bekanntmachung: 24.09.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: 23.09.2022, Frist bis zum 17.10.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 03.07.2023 - 04.08.2023,

Bekanntmachung: 24.06.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 30.06.2023, Frist bis zum 04.08.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __. __. ____

2. Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über den nordwestlichen Abschnitt der *Friedberger Straße* unter Anschluss an das Flurstück 393 der Flur 10, Gemarkung Ockstadt im Plangebiet. Weiterhin werden die rückwärtig gelegenen und als Freiflächen genutzten Grundstücke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze über das Flurstück 394/1 (unbefestigter Wirtschaftsweg) erschlossen. Ein unmittelbarer Anschluss des Plangebiets an die südlich des Geltungsbereichs verlaufende *Friedberger Straße* besteht derzeit nicht.

3. Städtebauliche Konzeption

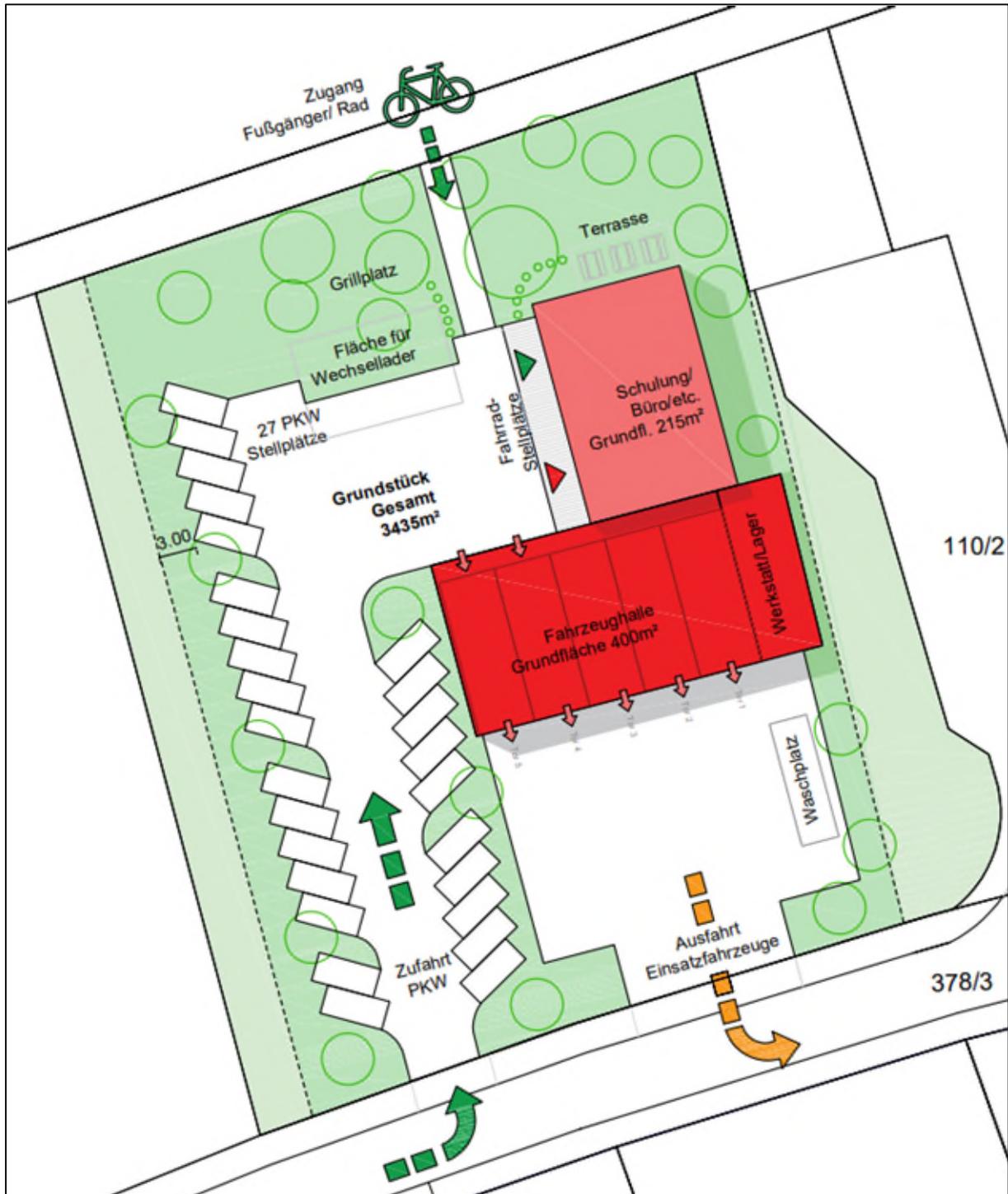
Auf den jeweiligen Baugrundstücken werden die erforderlichen Baukörper und die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze errichtet bzw. hergestellt. Das Feuerwehrhaus erhält neben den für den betriebstechnischen Ablauf notwendigen Werkstatt- und Fahrzeughallen auch ein Büro- und Schulungsgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die künftigen Gebäude werden so ausgerichtet, dass die Zu- und Abfahrten sowie die fußläufigen Zuwegungen zur Friedberger Straße ausgerichtet ist. Weiterhin ist eine Fuß- und Radwegeverbindung in dem rückwärtigen Bereich des Feuerwehrhauses geplant. Die Pkw-Stellplätze der Privatfahrzeuge der Feuerwehrkräfte sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich verortet. Dadurch ist auch innerhalb des Plangebietes und auf dem zukünftigen Betriebsgelände der Feuerwehr Ockstadt eine Trennung der privaten und betrieblichen Verkehre

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

gewährleistet. Zur Verkehrsabwicklung wird auch auf den Abschnitt 4.4 verwiesen (Verkehrsflächen und Verkehrsabwicklung).

Städtebauliche Konzeptstudie (unverbindliche Vorplanung, Stand Februar 2023)



Quelle: Stadt Friedberg, bearbeitet

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

4. Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 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 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 aufgenommen worden.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan 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.

4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind. Der so errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ergibt die zulässige Grundfläche.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, zugleich orientiert sich jedoch der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der zulässigen Versiegelung an den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und vermittelt in Anbetracht der westlich angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Links dem Bäumchesweg“ (GRZ = 0,4) und im Übergang zum Fachmarktzentrum im Bereich des Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost, 1. Änderung (GRZ = 0,8) eine der Ortsrandlage entsprechende Ausnutzung des Baugrundstückes.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen im Bereich der Friedberger Straße sowie im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes nehmen die Flucht der Bebauungsstruktur in den östlich und westlich liegenden, benachbarten Baugrundstücken auf und bilden somit eine an die Umgebung angepasste und verträgliche Eingliederung der geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von **GFZ = 1,2** festgesetzt.

Die Festsetzung überschreitet die rechtskräftige Festsetzung zum Maß der zulässigen Geschossfläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost, 1. Änderung (GFZ = 0,7) und wird notwendig, um im Rahmen der Objektplanung einen größtmöglichen Spielraum für die Errichtung der baulichen Anlagen im Bereich des zukünftigen Feuerwehrhauses zu ermöglichen. Die Festsetzung bereitet eine moderne und zeitgemäße Bebauung und bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke für die Betriebs- und Schulungsgebäude der Feuerwehr Ockstadt vor.

4.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die nachfolgenden Erläuterungen dienen der Nachvollziehbarkeit der angegebenen Vollgeschosse. Wie sich ein Vollgeschoss definiert ergibt sich aus der Hessischen Bauordnung (HBO). Diese führt in § 2 Abs. 5 folgendes aus:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) auf **Z = II** begrenzt. Insgesamt wird hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung eine entsprechende Bebauung und Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Darüber hinaus entspricht die Vorgabe den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans in diesem Bereich. Die Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt abschließend über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

4.1.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb der zur Ausweisung gelangenden Gemeinbedarfsflächen im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Die Steuerung der Höhenentwicklung im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}, einschl. Dach) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Plankarte zu entnehmen.

Die in der Plankarte festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) hat als unteren Bezugspunkt die Höhenlage der südlichen Erschließungsstraße (Friedberger Straße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn, wodurch eine dem Geländeverlauf folgende Höhenentwicklung sichergestellt ist. Orientierung bilden die im Bebauungsplan dargestellten Höhenpunkte.

Untergeordnete technische und sonstige Aufbauten sind um mindestens 1,5m gegenüber der Außenwand des obersten Geschosses zurück zu setzen und dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) um maximal einen Meter überschreiten. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

4.2 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird vorliegend verzichtet.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO ausgewiesen. Die Flächen für Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zur Errichtung und Unterbringung der Feuerwehr und der sonstigen für diese Nutzungen verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient.

Darüber hinaus wird bezüglich der Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur das Maß der baulichen Nutzung betreffend und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und eine Begrenzung zur Höhenentwicklung gesehen.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Die Flächen dienen der Errichtung/ Unterbringung einer Feuerwache, Fahrzeughallen für die Feuerwehrfahrzeuge, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, Werkstätten und Lager, Unterrichts- und Schulungsräumen, Büroeinrichtungen, Leitstelle und Übungsflächen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einrichtungen und Nutzungen.

4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsabwicklung

Die zur Erschließung und Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Straßenverkehr bestehenden Straßen und Wege sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist zukünftig die verkehrliche Erschließung unter dem unmittelbaren Anschluss an die Friedberger Straße vorgesehen. Hierbei sollen aus betrieblichen Gründen die Zufahrten zu den Stellplätzen der Mitarbeiter und Besucher von den betrieblichen Ein- und Abfahrten des Feuerwehrhauses getrennt werden um im Betriebsfall eine Störung der einsatztechnischen Abläufe zu vermeiden. Da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan an dieser Stelle Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festsetzt, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die Abstimmung mit HessenMobil hierzu wurde bereits im Vorfeld der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angeregt. Mit Schreiben vom 06. September 2022 von HessenMobil wurde festgehalten, dass der betreffende Abschnitt der Friedberger Straße mit dem Bau der Ortsumgehung Friedberg zur Gemeindestraße abgestuft wurde. Dementsprechend liegt es im Ermessen der Stadt Friedberg, wo die Zufahrten die Feuerwehr zur Friedberger Straße verortet werden. Im Rahmen der Objektplanung werden die geeignetste Lage und Gestaltung der Ein- und Abfahrten näher bestimmt.

Hinsichtlich der Nähe zur Auffahrt auf die Bundesstraße B3 wird seitens HessenMobil gebeten, Angaben zu den Verkehren in Art und Menge und bezüglich der vorgesehenen Nutzung und insbesondere der Feuerwehrinsätze als Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung zu erbringen. Die Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Friedberg wurde parallel zur frühen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angestoßen.

Nach Auskunft des Stadtbrandinspektors der Stadt Friedberg, setzt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowohl am alten als auch am neuen Feuerwehrhaus in Ockstadt aus den wöchentlichen Übungseinsätzen und den regulären Einsätzen zusammen. Die Mitglieder der Einsatzabteilung im Stadtteil Ockstadt haben üblicherweise ihren Wohnsitz im Stadtteil Ockstadt, dies ist in der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg unter §4 Abs. 2 festgelegt. Somit kommen alle anfahren Mitglieder sowohl bei Übungen als auch bei Einsätzen aus dem Ortsgebiet und tangieren die Auffahrt zur B3 nur in seltenen Fällen. Lediglich bei Einsatzstellen innerhalb der Kernstadt oder anderen Stadtteilen von Friedberg muss die Überquerung der B3 befahren werden.

Weiterhin wird auf eine Auswertung der Einsatzfahrten der Feuerwehr Ockstadt verwiesen, aus der hervorgeht, dass es zwischen dem 01.01.2019 und dem 25.10.2022 zu 148 Überquerungen in dem Bereich kam (ca. 4,5 Überquerungen pro Monat). Dies stellt ebenso die prognostizierten Überquerungen bei der Verlagerung des Standortes an die Friedberg Straße dar. Durch den Standortwechsel wird demnach nicht von einer Erhöhung der Fahrtenbewegungen und Querungen im

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Bereich der Auffahrt zu B3 ausgegangen. Die Abstimmung mit Hessen Mobil fand bereits im Vorfeld der Offenlage der Planunterlagen ab. Mit Schreiben vom 20.01.2023 hat die zuständige Behörde den Ausführungen zugestimmt.

Über die ca. 250 m entfernte Bushaltestelle „Friedberger Straße“ ist das Plangebiet in ca. 3 min über den Gehweg an der Friedberger Straße fußläufig zu erreichen. Dadurch kann die Zuwegung des Planbereichs von der Kernstadt aus in wenigen Minuten mit dem öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung am Planstandort wird somit als gesichert angesehen.

4.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

Leitungen und Anlagen zur internen Ver- und Entsorgung und zum Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung sind auch außerhalb der Grenzen öffentlicher Verkehrsanlagen zulässig. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird im Bebauungsplan bestimmt, dass Ver- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Wege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen des § 14 BauNVO in einer Bauweise herzurichten sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen), wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Aus Gründen des Artenschutzes setzt der Bebauungsplan im Sinne der Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle fest, dass die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig ist. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch.

Weiterhin ist die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von überdachten Lagerstätten, Schuppen, Stein- und Totholzhaufen sowie Holzstapel nur im Zeitraum vom 1. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, sind die überdachten Lagerstätten vor Beginn der Abrissarbeiten hinsichtlich eines Besatzes durch Brutvögeln oder Fledermäusen zu überprüfen. Die Tiere nutzen Lagerstätten, Schuppen, Stein- und Totholzhaufen oder Holzstapel potentiell als Tages- oder Winterquartier. Bei einem Nachweis werden Schutzmaßnahmen eingeleitet (Umsiedlung der Fledermäuse, Verschiebung des Abrisses bei Vogelfund).

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Sollten die zeitlichen Beschränkungen nicht eingehalten werden können, sind die potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von fachkundigen Personen zu überprüfen. Die Ergebnisse der Überprüfung sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen gemeinsam abzustimmen. Ggf. sind Schutzmaßnahmen zu veranlassen und artenschutzrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

Um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang > 30 cm in einem Meter Höhe, insbesondere alte Obstbäume, die nicht im direkten Eingriffsbereich der Bebauung und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, möglichst zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen sind. Dies gilt insbesondere für Altbäume und den Gehölzbestand am östlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Darüber hinaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein nach §30 BNatSchG geschütztes Streuobstbiotop. Für Eingriffe in diesem Bereich ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Im Rahmen dieser Befreiung kann dann über etwaige Ersatzpflanzungen in räumlichen Zusammenhang mit bestehendem Streuobst entschieden werden. Sollten sich im Rahmen der Baubegleitung Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten ergeben, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und die Arbeiten sind einzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde kann die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG prüfen.

Zur Entwicklung von Lebensräumen wildlebender Tiere und Pflanzen, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Reduzierung von Überwärmungseffekten, sind mindestens 50% der Dachflächen von Flachdächern und geeigneten Dächern extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen und Solar- oder Fotovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer sind ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteinen, Lüftungsschächten, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

Empfehlung: Ansaaten auf Grünflächen und Dachbegrünungen sollten mit Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft erfolgen.

4.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Eine Verschiebung der ggf. erforderlichen Nachpflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Die nicht überbauten Flächen sollen in Form eines Gartens bzw. einer strukturreichen Grünanlage angelegt werden. Hierfür sollen alle Gehölze insbesondere die Obstbäume, welche nicht im direkten Baubereich liegen erhalten und geschützt werden. Zusätzlich sind je 200 m² unverbaute Fläche ein

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Baum der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und zu erhalten. Außerdem werden für die Stellplatzanlage überschirmende Baumpflanzungen festgesetzt (ein Baum je vier Stellplätze). Erhaltene Bäume können angerechnet werden.

Kultur-/Garten-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Garten-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Kirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Mirabelle	<i>Prunus domestica subsp. Syriaca</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Gew. Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Felsenbirne	<i>Amlanchier ovalis</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind Vorgaben zur Dachgestaltung, zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter, Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.

5.1 Dachgestaltung

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig sind. Zur Wahrung einer ortstypischen Optik sind bei geneigten Dächern zur Dacheindeckung nicht hochglänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern.

Die Festsetzungen zu Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen wird auf Grundlage der Stellungnahme von Hessen Mobil vom 13.10.2022 dahingehend ergänzt, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B3/ Friedberger Straße ausgeschlossen wird:

Die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen zulässig, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

Um Kleintieren auch weiterhin eine Durchgängigkeit des Plangebietes zu ermöglichen, wird generell empfohlen, ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m einzuhalten.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung des Ortsbildes wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik, sind diese in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

5.4 Befestigung von Pkw-Stellplätzen

Pkw-Stellplätze im Plangebiet sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster zu befestigen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Damit soll ein Beitrag zur Gestaltung geschaffen, der Oberflächenabfluss reduziert und zudem ein Beitrag zur Entlastung der Entwässerungsanlagen ermöglicht werden.

5.5 Grundstücksfreiflächen

Für das gesamte Plangebiet gilt u.a. auch aus ästhetischen und stadtklimatologischen Gründen, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Schüttungen von gefärbtem oder unbehandeltem Rindenmulch von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material oder Mulchmaterial als hauptsächliches -Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

6. 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 aufgenommen worden.

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierten Dachflächen zu schaffen - mind. jedoch 2 m³ Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 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 Bebauungsplan 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 wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. 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 Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kommt der Umweltbericht zu dem Schluss, dass *„(...) - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück bleiben (NaturProfil, Umweltbericht, April 2023, S. 28)“*.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung als Teil des Umweltberichtes ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt und kommt zu folgendem Schluss:

„Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt die tatsächliche Bestandssituation im Planungsgebiet den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber. Hierfür werden die Biotope vor und nach dem geplanten Eingriff bewertet. Für den Zustand vor Eingriff wird der rechtskräftige Bebauungsplan herangezogen. Dieser beinhaltet 50 % nicht begrünte Dachfläche, 30 % als nahezu/ völlig versiegelte Fläche und jeweils 10% Garten bzw. Streuobst. Für die Bewertung des Planungszustandes werden ein bebauter Anteil der Flächen von 80 % angenommen. Davon wird 20% der Fläche als Wasserdurchlässiges Pflaster, 40 % als nicht begrünte Dachfläche und 20 % als extensiv begrünte Dachfläche angenommen. Die übrigen 20 % Verbleiben als Gartenfläche (Neuanlage).

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Das Bilanzierungsergebnis zeigt ein Defizit von 3.632 Biotopwertpunkten, diese werden mit dem Ökokonto der Stadt Friedberg in entsprechender Höhe verrechnet (NaturProfil, Umweltbericht, April 2023, S. 24)“.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden. Die Protokolle des Fachgutachters sind stets der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und das weitere Vorgehen ggf. mit der Behörde abzustimmen.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen. Die Protokolle des Fachgutachters sind stets der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und das weitere Vorgehen ggf. mit der Behörde abzustimmen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig verwendet werden. Bei der Gestaltung der Fensterflächen sind die fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten einzuhalten (Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Schweizerische Vogelschutzwarte Sempach). Die rechtlichen Vorgaben des § 37 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) sind zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (*NaturProfil, April 2023*). Das Erfassungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich sowie einen ausreichenden Korridor um das Plangebiet zur Beurteilung möglicher Störwirkungen, die die Avifauna (sensible Arten) betreffen könnten.

„Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- *Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.*
- *Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.*
- *Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen – ausgeschlossen. (NaturProfil, April 2023)“*

Da das Vorkommen von Reptilien wie z. B. der Zauneidechse nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte, wird für die Bauphase eine Umweltbaubegleitung beauftragt. Bei einem Nachweis wird das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und Schutzmaßnahmen eingeleitet.

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von Niststätten von Vögeln und damit verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, werden folgende zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

Nisthilfen

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Brutvögeln und Fledermäusen wird das Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder ähnlich) in oder an der Fassade empfohlen. Es wird ebenfalls auf die Möglichkeit des Anbringens von Ganzjahres-Fledermauskästen (z. B. Hassfeldt, Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz) hingewiesen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Friedberg davon aus, dass der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig ist und die Belange im weiteren Verfahren und der Bauausführung berücksichtigt werden können.

7.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet (LSG, NSG, FFH etc.).

7.5 Biotopschutz

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Über den Natureg-Viewer des Landes Hessen wird in Teilbereichen des Plangebietes auf ein gesetzlich geschütztes Biotop hingewiesen (*Streuobstwiese am Segelflugplatz von Ockstadt*, natureg.hessen.de).

Der Wetteraukreis weist in seiner Stellungnahme vom 17.10.2022 darauf hin, dass *„(...) für Eingriffe in diesem Bereich ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung zu stellen [ist]. Im Rahmen dieser Befreiung kann dann über etwaige Ersatzpflanzungen in räumlichen Zusammenhang mit bestehendem Streuobst entschieden werden. Sollten sich im Rahmen der Baubegleitung Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten ergeben, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und die Arbeiten sind einzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde kann die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG prüfen.“*

Darüber hinaus wird zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen ein erhaltenswerter Einzelbaum (Streuobstbestand, alter Birnbaum) im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

8. Allgemeiner Klimaschutz

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. Mit der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) seit dem 01. November 2020 wurde das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Ziel des Gesetzesentwurfs ist die Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude, um einen einfacheren ordnungsrechtlichen Rahmen für Niedrigstenergiegebäude-Standards zu bilden.

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

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

9.2 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. In geringer Entfernung zum Plangebiet verläuft der *Seebach* aus Richtung des Ortskerns als westlicher Zufluss der *Usa*.

9.3 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 Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929. Auf die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

9.4 Wasserbedarf und Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt im Bereich der Erschließungsstraße *Friedberger Straße* über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Die Stadtwerke Friedberg wurden am Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beteiligt. Mit Schreiben per Mail am 10.03.2023 bestätigen die Stadtwerke Friedberg die Wasserversorgung/ Versorgungssicherheit über eine nördlich verlaufende Versorgungsleitung DN 150. Im Rahmen der Bauleitplanung sind weiterhin das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Für den Waschplatz der Feuerwehr ist von einer gesonderten Prüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens auszugehen.

Die geplante Neuversiegelung bewegt sich im Rahmen der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und wird für die Errichtung des geplanten Feuerwehrhauses des Stadtteils Ockstadt notwendig. Eine übermäßige Neuversiegelung ist nicht erkennbar.

9.5 Grundwasser und vernässungsgefährdete Bereiche (i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 17.10.2022 und auf Grundlage der orientierten geotechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2021 (Geo-Consult, Büdingen) wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ein Hinweis auf Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) und vernässungsgefährdeter Bereich als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen aufgenommen.

Die orientierende geotechnische Untersuchung führt u.a. aus, dass „(...) An den Erkundungstagen (21. und 22.07.2021) in allen Aufschlüssen Grundwasserzutritte festgestellt [wurden]. Der Grundwasserspiegel wurde im Erkundungszeitraum mit einem minimalen Flurabstand von 0,20 m (RKS 4) und einem maximalen Flurabstand von 2,20 m (RKS 1) festgestellt, was Koten von min. ca. 151,27

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

m NN (RKS 1) und max. ca. 153,85 m NN (RKS 8) entspricht. Das Grundwasser, welches temporär (in Abhängigkeit von der Niederschlagssituation) sehr unterschiedliche Höhenkoten einnehmen kann, migriert vornehmlich innerhalb eingelagerter stärker durchlässiger Baugrundzonen (Kiese bzw. stärker sandige feinkörnige Böden) und kann hier als gespanntes Wasser vorliegen bzw. sich oberhalb geringer durchlässiger Bodenzonen aufstauen. Die tiefer liegenden Tone stellen auf Basis der bisherigen Erkenntnisse Aquifugen (Grundwassernichtleiter) dar. Nur hierin lokal vorgefundene Kies-Horizonte können ebenfalls leicht wasserbeeinflusst sein und können als Aquitarden (Grundwassergeringleiter) bezeichnet werden; unter denen gespannte Grundwasserverhältnisse innerhalb grob-/gemischtkörniger Kiesablagerungen herrschen können.“

Die orientierende geotechnische Untersuchung kommt unter Anderem zu dem Schluss, dass „... In einem konkreteren Planungsstadium sollten die (bislang auf vorläufigen Randbedingungen und Annahmen basierenden) ausgesprochenen Empfehlungen nochmals überprüft, konkretisiert und ggf. ergänzt werden bzw. wird die Ausführung einer ergänzenden Baugrunddetailuntersuchung für die Erschließungsmaßnahme empfohlen; bis dahin gelten die dargestellten Empfehlungen und Ergebnisse als vorläufig. Grundsätzlich sind, im Falle, dass sich im Laufe der weiteren Projektplanung Änderungen oder Konkretisierungen in grundbautechnischer Hinsicht ergeben, ergänzende Stellungnahmen anzufordern. Vorgaben aus der auszuführenden Rohrstatik sind ergänzend zu beachten / einzuhalten. Für die auf den späteren Baufeldern vorgesehenen Bauwerke werden grundsätzlich bauwerksspezifische Detail-Baugrunduntersuchungen empfohlen.“

9.6 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

Grundschatz 1.600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschezit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf bei dem Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 Bar absinken.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Die Stadtwerke der Stadt Friedberg teilen in Ihrem Schreiben vom 12.10.2022 mit, dass entsprechend dem gültigen Regelwerk DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m um das Projekt weitere Entnahmestellen aus Hydranten vorhanden sind. Es ist zu beachten, dass eine Überbauung oder Bepflanzung der Versorgungsleitungen der Stadtwerke ausgeschlossen wird.

Mit Schreiben per Mail am 10.03.2023 bestätigen die Stadtwerke Friedberg die Wasserversorgung/ Versorgungssicherheit über eine nördlich verlaufende Versorgungsleitung DN 150. Der Bedarf der Löschwassermenge kann über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Ein Hydrant zur Löschwasserversorgung befindet sich im Wendehammer direkt neben dem Baufeld.

Bei dem Einbau zusätzlicher Hydranten sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Friedberg weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen.

9.7 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zugrunde zu legen ist. Hierzu wird das unverschmutzte Regenwasser wie z.B. von den Dachflächen getrennt von dem übrigen häuslichen Schmutzwasser gesammelt und möglichst in ein nah gelegenes Gewässer geleitet.

Das Plangebiet wird über die Friedberger Straße erschlossen. Die Friedberger Straße wird ab 2023 abschnittsweise saniert. Die Herstellung eines Trennsystems im öffentlichen Bereich der Friedberger Straße ist im Rahmen der Umgestaltung nicht vorgesehen. Da im Bereich des Baufachmarktes ein neuer Gehweg entsteht, wird für die Entwässerung eine neue Haltung gebaut.

Dennoch ist die Entwässerung von Oberflächenwasser (Trennsystem) über einen Kanal nördlich des Plangebietes im Bereich des Wirtschaftsweges zumindest teilweise möglich. Die technische Umsetzung zur Entwässerung im Trennsystem kann erst im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen geprüft werden. Hierzu ist geplant, die Oberflächenentwässerung zumindest teilweise, über ein Retentionssystem vorzusehen, um möglichst viel Niederschlagswasser in der Fläche zurückzuhalten bzw. mit Verzögerung abzuleiten.

Im Sinne der Retention von Niederschlagswasser wird auch auf die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flach- oder geneigten Dächern hingewiesen.

Für den Waschplatz der Feuerwehr ist eine gesonderte Prüfung vorzusehen. Es sind im Falle der Machbarkeit entsprechende Abscheideeinrichtungen vorzusehen (Abrieb und Verunreinigung von Oberflächenwasser durch den technischen Betrieb).

Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/ Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

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 ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden,

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

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 hingewiesen, nach welchen für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierten Dachflächen zu schaffen ist - mind. jedoch 2 m³ Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen.

Um möglichst viel Regenwasser bereits auf dem Grundstück zu verwerten, kann bei Gebäuden mit Dachbegrünung auf die Retention verzichtet werden.

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.

10. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, Kampfmittel und Bodenschutz

10.1 Altlastenverdächtige Flächen

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden für das Plangebiet liegen der Stadt Friedberg zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

10.2 Baugrund

Das Plangebiet war Teil einer orientierenden geotechnischen Untersuchung im Jahr 2021. Die Untersuchung ist den Planunterlagen als Anlage beigelegt.

Bezüglich der Bauwerksgründung wird folgendes empfohlen:

(...) für das im Teilbereich B [Untersuchungsgebiet des neuen Feuerwehrstandortes] vorgesehene nicht unterkellerte Feuerwehrgebäude, (...) hinsichtlich der Dimensionierung der erforderlichen Stabilisierungsmaßnahmen unterhalb der Fußboden-/Bodenplattenkonstruktion, vorab von einer Bemessungslast Q_d von < 100 kN aus. (...) Das geforderte Verformungsmodul von $E_{v2} > 150$ MN/m² auf der Oberkante der Tragschicht kann (sofern das Erdplanum einen E_{v2} von > 65 MN/m² aufweist) durch den Aufbau einer Schottertragschicht (gem. TL SoB - StB 04/07 bzw. ZTV SoB - StB 04/07) in einer Mächtigkeit von mind. ca. 0,55 m erreicht werden. Auf dem Erdplanum wird die erforderliche Grundtragfestigkeit von $E_{v2} > 65$ MN/m² erfahrungsgemäß nicht vorliegen, so dass zusätzliche Stabilisierungsmaßnahmen (vor Aufbau des 0,55 m mächtigen Schottertragschichtpolsters) erforderlich werden. Für die erforderliche Zusatzstabilisierung des gering tragfähigen Erdplanums bietet sich eine in-situ Bodenverbesserung der anstehenden feinkörnigen Böden mit Bindemitteln in einer Mächtigkeit von mind. 0,45 m an (Details vgl. Kap. 8.2). Die Gründung kann mittels Streifen-/Einzelfundamenten, welche frostsicher einzubinden sind, erfolgen. Als Lastboden sind die mind. steifplastischen natürlichen Lehmlagerungen (Homogenbereich 2) heranzuziehen (zul. Sohlspannungen s.o.). Neben den Einzel- und Streifenfundamenten kann auch eine tragende Bodenplatte (Flächengründungen) zur Lastableitung vorgesehen werden (Frostsicherheit an den Plattenrändern ist zu gewährleisten), welche auf das zuvor beschriebene Stabilisierungspolster aufzulegen ist. (...)

Die orientierende geotechnische Untersuchung kommt unter Anderem zu dem Schluss, dass „... In einem konkreteren Planungsstadium sollten die (bislang auf vorläufigen Randbedingungen und Annahmen basierenden) ausgesprochenen Empfehlungen nochmals überprüft, konkretisiert und ggf. ergänzt werden bzw. wird die Ausführung einer ergänzenden Baugrunddetailuntersuchung für die Erschließungsmaßnahme empfohlen; bis dahin gelten die dargestellten Empfehlungen und Ergebnisse als vorläufig. Grundsätzlich sind, im Falle, dass sich im Laufe der weiteren Projektplanung Änderungen oder Konkretisierungen in grundbautechnischer Hinsicht ergeben, ergänzende Stellungnahmen anzufordern. Vorgaben aus der auszuführenden Rohrstatik sind ergänzend zu beachten / einzuhalten. Für die auf den späteren Baufeldern vorgesehenen Bauwerke werden grundsätzlich bauwerksspezifische Detail-Baugrunduntersuchungen empfohlen.“

10.3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

10.4 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die darin enthaltenen Minderungsmaßnahmen betreffen die Baudurchführung. Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen. Nachfolgend werden weitere Ziele und Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes aufgeführt:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen,
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.),
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung).
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).

11. Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich in weiten Bereichen des Bebauungsplangebietes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Villa rustica), die erst nach Rechtskraft durch ein archäologisches Gutachten (geomagnetische Prospektion) in Quantität und Qualität überprüft werden. Auf der Grundlage dieses Gutachtens und einer ergänzenden Überprüfung durch Suchschnitte findet bei der tatsächlichen Auffindung eine Abgrenzung der Bodendenkmäler statt, die im Nachgang durch

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

eine archäologische Untersuchung vor einer Umsetzung der Überbauung untersucht werden. Der konkrete Umfang der Untersuchung wird durch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG geregelt. Die Kosten der Untersuchung und Dokumentation gehen zu Lasten des Veranlassers (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Die Festsetzungen betreffen die nachfolgenden Planungsebenen und stehen dem Vollzug des Bebauungsplans bei Beachtung nicht im Wege. Die Aufnahme der Festsetzungen ist noch vor der Offenlage des Bebauungsplans mit dem Fachbereich 4 - Wetterau Museum des Wetteraukreises (Kreisarchäologie) abgestimmt und mit Schreiben (E-Mail) vom 13.02.2023 bestätigt.

12. 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe wird im vorliegenden Bebauungsplan auf den nachstehenden Aspekt hingewiesen:

§ 22 Abs. 1a BImSchG:

(1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Darüber hinaus kann mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Feuerwehrhauses im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Der Wetteraukreis weist in seiner Stellungnahme vom 17.10.2022 darauf hin, dass aufgrund der Nähe zu einer sensiblen Nutzung (Wohnen) darzulegen ist, dass nach § 22 BImSchG von dem Vorhaben keine vermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen bzw. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die TA-Lärm ist zwar nicht auf Anlagen für soziale Zwecke anzuwenden, jedoch sind für das angrenzende Wohnen die maßgeblichen Lärmwerte trotzdem einzuhalten.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

Im Austausch mit dem Stadtbrandinspektor der Stadt Friedberg wird darauf hingewiesen, dass es am jetzigen als auch am neuen Standort drei betriebstypische Lärmquellen geben wird (Fahrzeugmotoren, Abgassanlage und Sondersignale). Alle drei Faktoren sind für den Betrieb unvermeidbar, werden aber wie bisher von der Feuerwehr auf ein mögliches Minimum reduziert. Als Beispiel werden Fahrzeugmotoren nicht dauerhaft im Stand betrieben, sofern keine Nebenaggregate betrieben werden müssen. Die Nachlaufzeit der Abgasabsauganlage wird werksseitig auf einen kurzen Zeitraum programmiert. Die Sondersignalanlage wird in den Abend/Nachtstunden (wenig Verkehr) nur in Kreuzungsbereichen nebst dem blauen Warnsignal eingeschaltet. Weitere Lärmvermeidungsmaßnahmen sind bspw., dass Übungseinsätze nach Möglichkeit in die Tagzeit verlegt werden. Aufgrund der Aufrechterhaltung der bereits gängigen Praxis zur Reduzierung des vermeidbaren Lärms sowie der Bestimmungen der TA-Lärm zur Ausnahme der Anwendung bei Anlagen für soziale Zwecke (hier: Feuerwehr) werden sich die schädlichen und unvermeidbaren Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränken. Dem Anspruch der sensiblen Wohnnutzung im Umfeld wird somit entsprochen. Die Abstimmung mit dem Wetteraukreis zu diesem Sachverhalt erfolgte per Mail am 15.12.2022.

Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen weist in seiner Stellungnahme vom 13.10.2022 darauf hin, dass der Planungsträger dafür Sorge zu tragen hat, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

13. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

13.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

13.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Friedberg, Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen, Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

13.3 Lichtemissionen

Empfohlen sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

Der Hinweis wird aufgrund der Stellungnahme des Wetteraukreises vom 17.10.2022 und auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans hin wie folgt ergänzt:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio ULR 0 %; entspricht nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis Warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). In Gewerbe- und Industriegebieten sind Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen einzuhalten bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo),

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

freistrahkende Röhren, Himmelsstrahler und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

Im Übrigen sind die Vorgaben des § 35 HeNatG bezüglich Lichtemissionen einzuhalten.

13.4 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

13.5 Sonstige Infrastruktur

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes (Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg/Hessen) mitzuteilen, damit diese Anlagen gegebenenfalls neu geordnet werden können.

Das Einleiten von Grundwasser über Drainageleitungen in die Kanalisation ist gemäß der derzeit geltenden Fassung der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg nicht zulässig.

Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (s. Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Bezeichnung	Flächenberechnung (m²)	
	Rechtskraft	2. Änderung
Flächen für den Gemeinbedarf	-	3.715
Gewerbegebiet	ca. 1.820	-
Fläche für Erhaltung und Anpflanzung	ca. 1.683	-
Verkehrsflächen	766	766
<i>davon</i> <i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>546</i>	<i>546</i>
<i>davon Wirtschaftsweg</i>	<i>220</i>	<i>220</i>
von der Bebauung freizuhaltende Fläche	ca. 212	-
Summe	4.481	4.481