

Stadt Friedberg (Hessen), Kernstadt

Begründung

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

Vorentwurf

Planstand: 09.09.2022

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	4
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 und verkehrliche 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)	14
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	17
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	19
5.1 Dachgestaltung	19
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	20
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	20
5.4 Befestigung von Pkw-Stellplätzen	20
5.5 Grundstücksfreiflächen	20
6. Wasserrechtliche Festsetzungen	20
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21

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

7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	21
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	21
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	22
7.4	Schutzgebiete	23
7.5	Biotopschutz.....	23
8.	Allgemeiner Klimaschutz.....	24
9.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	24
9.1	Überschwemmungsgebiete	24
9.2	Oberirdische Gewässer	24
9.3	Heilquellenschutzgebiete	24
9.4	Wasserversorgung.....	25
9.5	Abwasserbeseitigung.....	25
10.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	26
10.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	26
10.2	Kampfmittel	26
10.3	Vorsorgender Bodenschutz	26
11.	Denkmalschutz	27
12.	Immissionsschutz	27
13.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	28
13.1	Stellplatzsatzung	28
13.2	DIN-Normen	28
13.3	Lichtemissionen	28
13.4	Abfallbeseitigung.....	28
13.5	Sonstige Infrastruktur.....	28
14.	Bodenordnung	29
15.	Flächenbilanz	29

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

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

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

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPg) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO): vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG): vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

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 Art. 1 des Gesetzes v. 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

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).

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

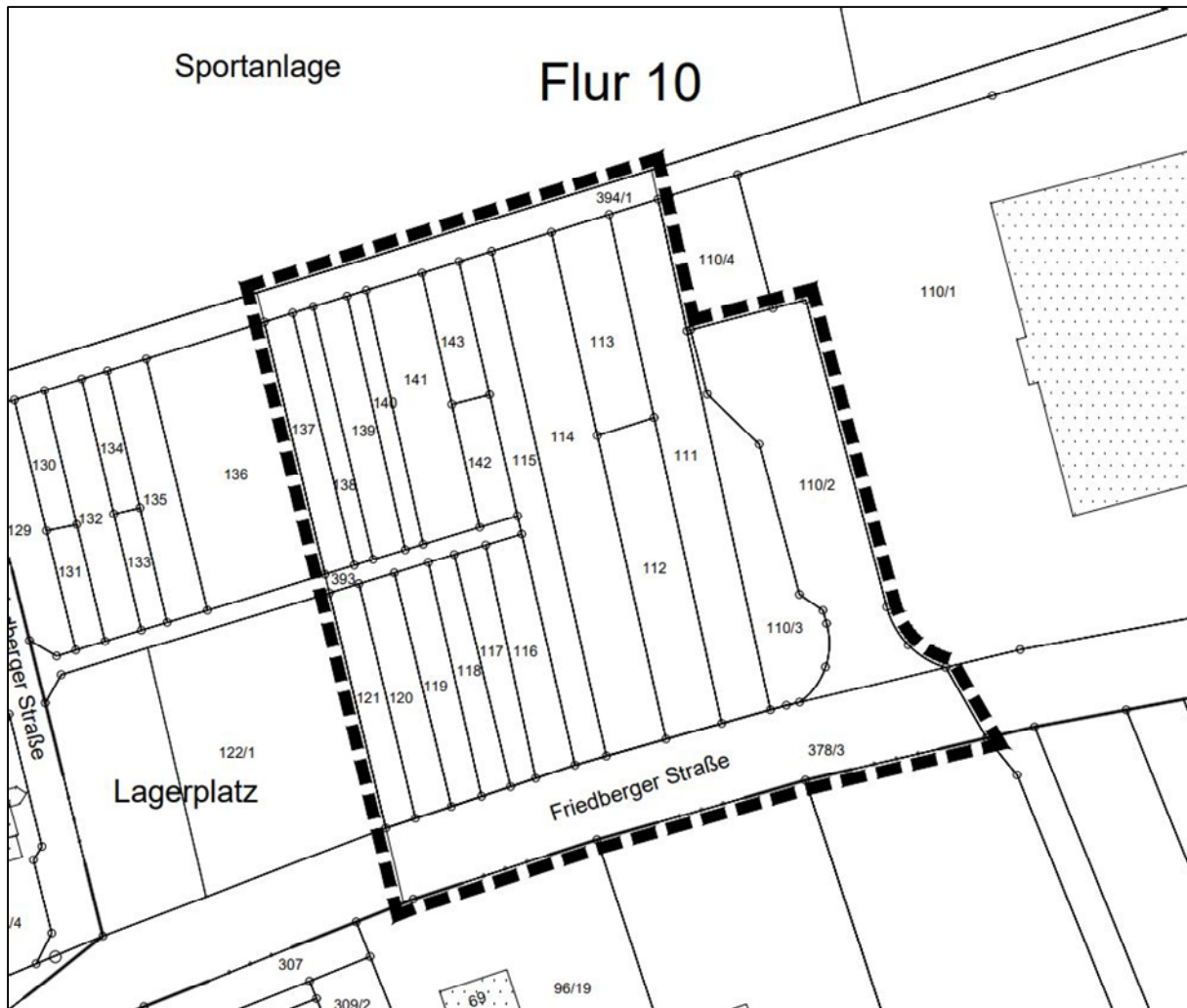
Eine Erweiterung und Sanierung am derzeitigen Standort wurde geprüft, ist aber wegen der Flächenverfügbarkeit in der beengten Lage im Ortskern, der maroden Bausubstanz, der als nicht ausreichend anzusehenden verkehrlichen Anbindung und wegen der Anforderungen des Denkmalschutzes nicht zielführend.

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 Neuaufstellung 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; 02/2021, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

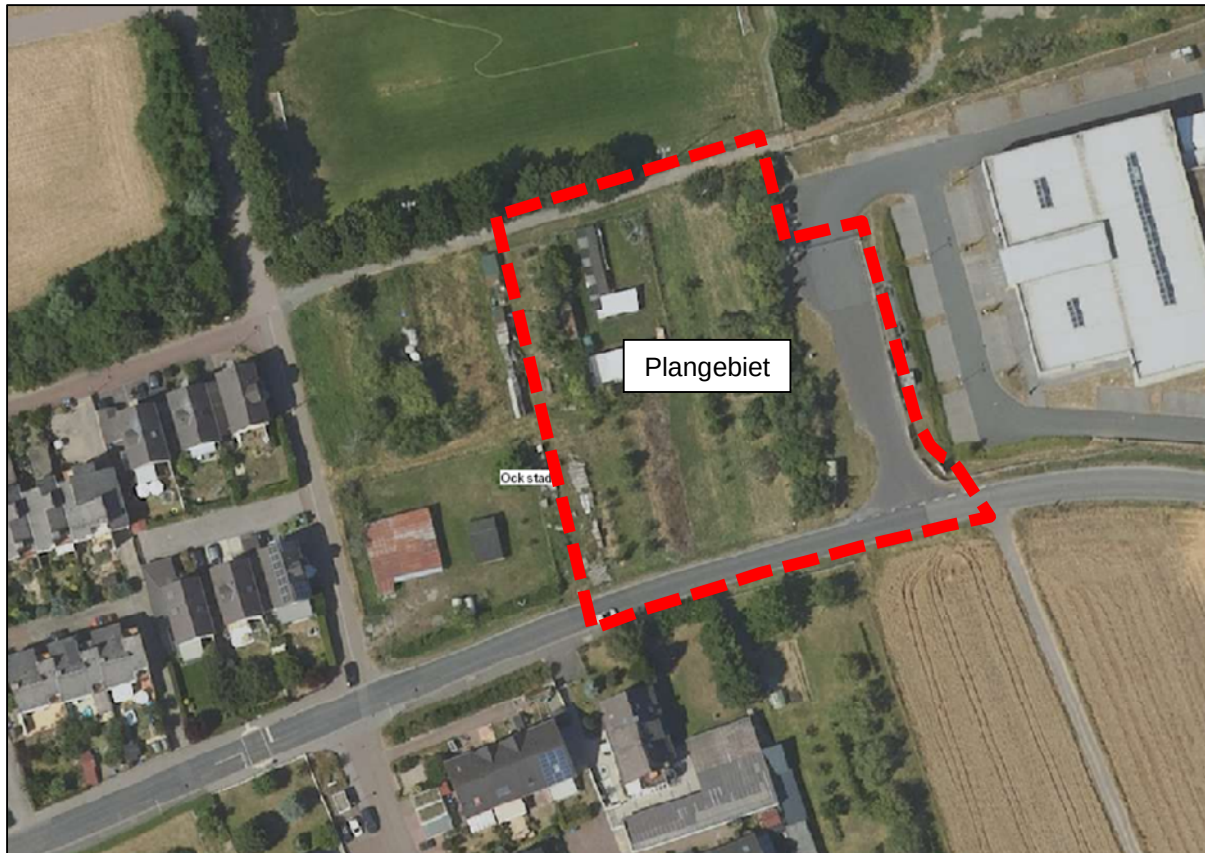
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Ockstadt und umfasst die folgenden Grundstücke nördlich der Friedberger Straße: Gemarkung Ockstadt, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 110/2, 110/3, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 378/3 tlw., 393 tlw. und 394/1 tlw.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 5.653m² 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 unmittelbaren 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 die Wohnnutzung 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

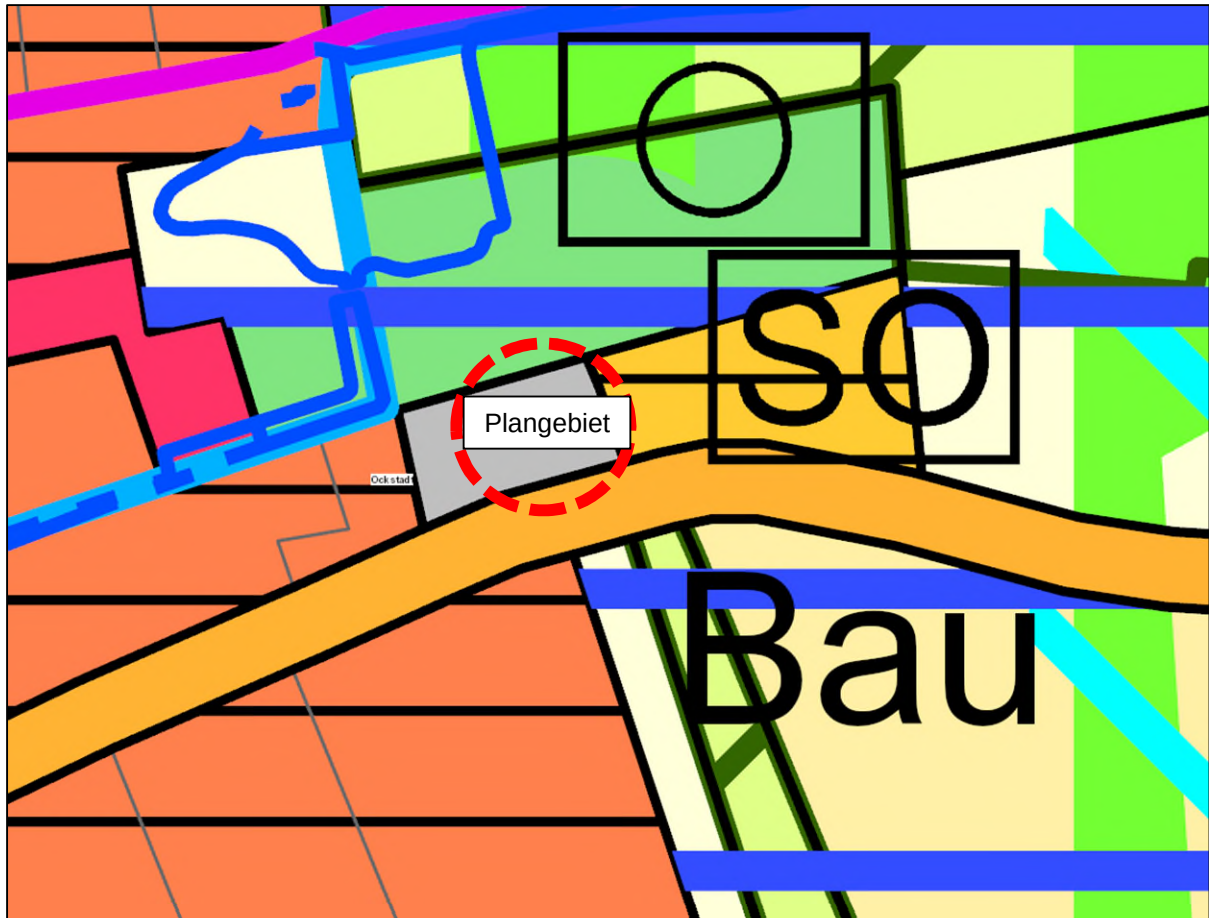
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

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 Neuaufrstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

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

Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010



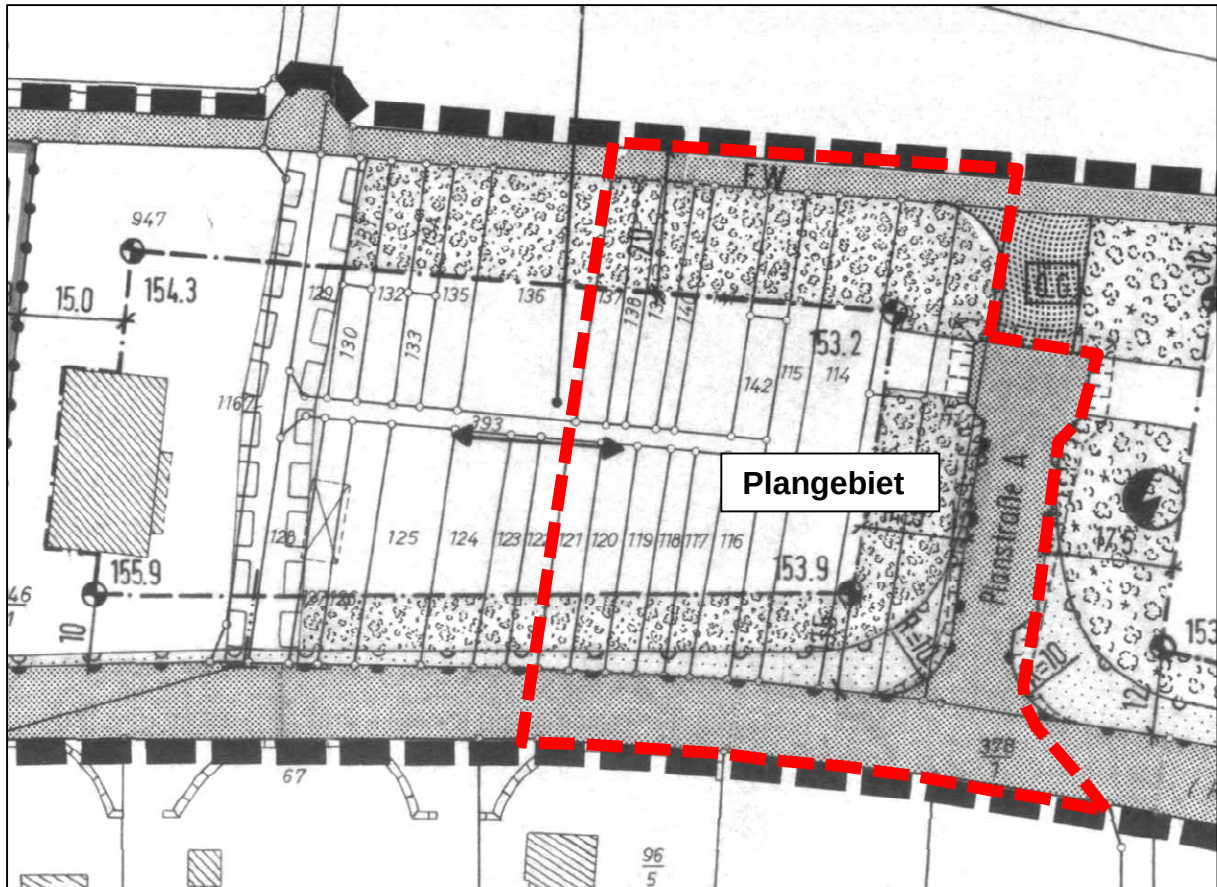
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (mapview.region-frankfurt.de; 09/2022), bearbeitet

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

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ (1985)



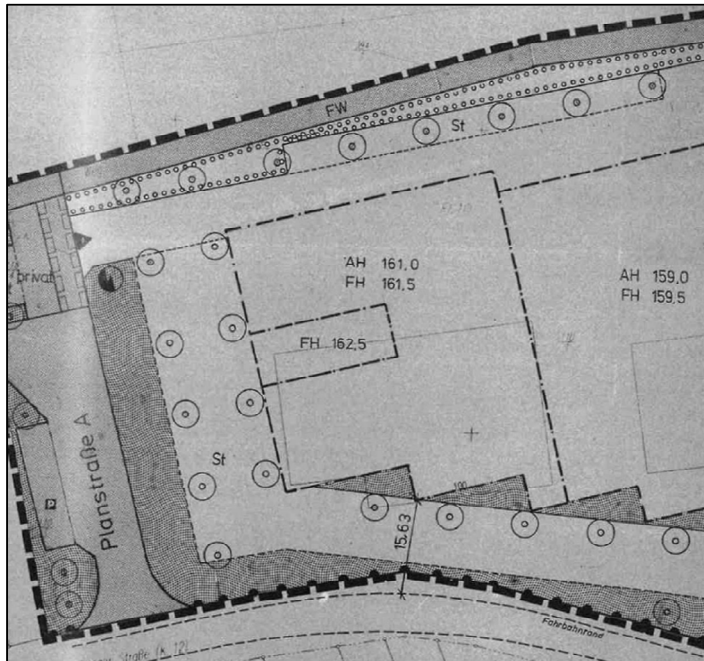
Quelle: Stadt Friedberg, bearbeitet

Im Jahr 1994 wurde westlich des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 52 „Links dem Bäum- chesweg“ aufgestellt, der in Teilbereichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ überplant hat und bis an den jetzt vorliegenden Geltungsbereich der 2. Änderung heranreicht. Die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung überplant den in den Geltungsbereich aufgenommenen westlichen Abschnitt der Erschließungsstraße *Friedberger Straße* und setzt diesen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) fest.

Im Jahr 2001 wurde ein Änderungsverfahren für eine Teilfläche des Bebauungsplanes als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ durchgeführt. Dies bezog sich im Wesentlichen auf die Änderung der Planstraße A, der wegfallenden „Reservefläche“ für den vorher geplanten Ausbau der Friedberger Straße und der Aufgabe des nördlich angrenzenden Hubschrauberlandeplatzes.

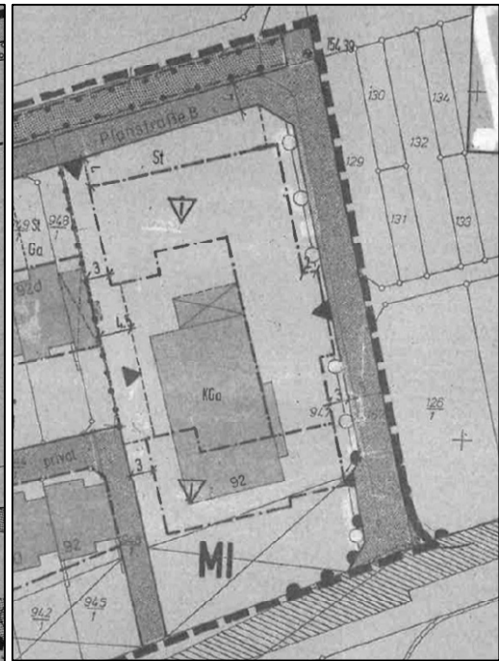
Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung

**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 dürrn 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, Sanitäranlagen 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: __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: __.__.____ - __.__.____,

Bekanntmachung: __.__.____

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

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

Bekanntmachung: __.__.____

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

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 und verkehrliche Konzeption

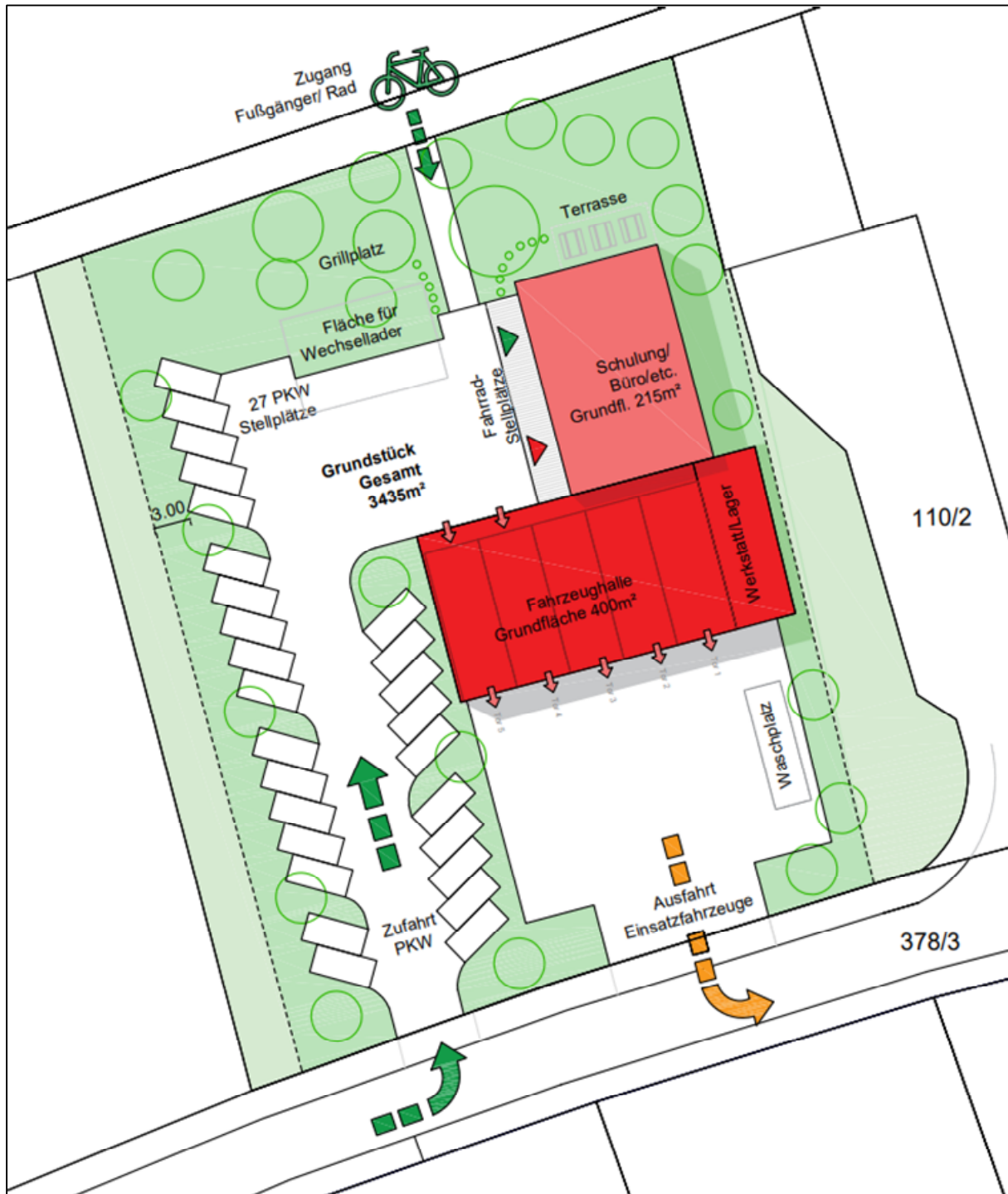
Auf den jeweiligen Baugrundstücken werden die erforderlichen Baukörper und die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze errichtet bzw. hergestellt. Das Feuerwehrhaus erhält neben den für den betriebstechnischen Ablauf notwendigen Werkstatt- und Fahrzeughallen auch ein Büro- und Schulungsgebäude 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 September 2022)



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.

4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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 Feuerwehreinsätze 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. Die Ergebnisse dieser Abstimmung werden zur Entwurfsoffenlage der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung in die Planung aufgenommen. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen die Ergebnisse noch nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Planung auch in verkehrlicher Hinsicht in die bestehende Umgebung einfügt und die zusätzlichen Verkehre im Bereich der Auffahrt zur Bundesstraße keine negativen Beeinträchtigungen hervorrufen werden.

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 Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

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

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 und 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 Brutvögel oder Fledermäusen zu überprüfen. Die Tiere nutzen Lagerstätten, Schuppen oder Holzstapel potentiell als Tages- oder Winterquartier. Bei einem Nachweis werden Schutzmaßnahmen eingeleitet (Umsiedlung der Fledermäuse, Verschiebung des Abrisses bei Vogelfund).

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, zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen sind. Dies gilt insbesondere für Altbäume und den Gehölzbestand am östlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Alte Birnbaum am südöstlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten. 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.

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

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

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.

Hinweis: Weitere Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen werden zum Entwurf hin ergänzt. Es ist beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich (zumindest teilweise) über eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Friedberg zu erbringen.

4.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 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	Malus domestica
Garten-Birne	Pyrus communis
Kirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Mirabelle	Prunus domestica subsp. Syriaca
Walnuss	Juglans regia
Gew. Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Felsenbirne	Amlanchier ovalis
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Wildapfel	Malus sylvestris

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

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

Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

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, Schotterrasen 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 die Garten- und Vorgartengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen unzulässig ist. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von der Festsetzung ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

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

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 bzw. der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ökokonto-Maßnahmen) - bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“, 2. Änderung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben (NaturProfil, September 2022)“*.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient auch dazu, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu finalisieren.

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). Das

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

Bilanzierungsergebnis zeigt ein Überschuss von 2.104 Biotopwertpunkten, diese werden dem Ökokonto der Stadt Friedberg in entsprechender Höhe zugeordnet (NaturProfil, September 2022)“.

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 Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 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 Wochenstubenzeiten (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.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (NaturProfil, September 2022). 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*

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

nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen – ausgeschlossen. (NaturProfil, September 2022)“

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

Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig verwendet werden.

Nisthilfen

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Brutvögeln wird das Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder ähnlich) in oder an der Fassade empfohlen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

Lichtemissionen

Es wird auf die nachstehenden Bestimmungen und Hinweise im Abschnitt 13.3 verweisen.

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

Der Stadt Friedberg liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor. Mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind im Zuge der Umweltprüfung zu prognostizieren.

7.5 Biotopschutz

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). Mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind im Zuge der Umweltprüfung zu prognostizieren.

Das östlich gelegene Flurstück begrenzt den Geltungsbereich in Form einer komplett verbuschten ehemaligen Streuobstreihe. Am südlichsten Teil findet sich hier eine alte schützenswerte stark

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

verzweigte Birne mit potentiellen Baumhöhlen, welche auch in den anderen Bäumen nicht auszuschließen sind. In dem Gehölzbestand findet sich zudem Totholz (*Umweltbericht, NaturProfil, Stand September 2022*)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient auch dazu, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in Bezug auf den Biotopschutz zu konkretisieren. Für potenziell gesetzlich geschützten Streuobstbestände ist ggf. ein gleichwertiges Biotop an anderer Stelle zu schaffen. Dieser Punkt ist zum Entwurf hin mit der UNB abzusprechen und anzupassen.

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.

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

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

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.

9.4 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 Kapazitäten der bestehenden Einrichtungen werden im weiteren Verfahren von der Stadtverwaltung bzw. den Stadtwerken der Stadt Friedberg im Detail geprüft. Dabei sind auch die Anforderungen an die Löschwasserversorgung nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW zu berücksichtigen.

9.5 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.

Ob die Entwässerung im Trennsystem möglich ist, wird bei der weiteren Planung berücksichtigt und die Aussagen an dieser Stelle konkretisiert.

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, 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

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

von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen.

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 und vorsorgender 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 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.

10.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10.3 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,

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

- 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

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, da derzeit keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt sind. Auf die Bestimmungen § 21 HDSchG wird dennoch vorsorglich verwiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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

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

Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

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.

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).
Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

13.5 Sonstige Infrastruktur

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

Flächen für die Feuerwehr

Die DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr – ist zu beachten.

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.

Sonnenkollektoren

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zu.

14. Bodenordnung

Die Stadt Friedberg beabsichtigt alle Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebiets zu erwerben.

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	Wert (m²)
Geltungsbereich	5.653
Flächen für den Gemeinbedarf	4.002
Feuerwehr	4.002
Verkehrsflächen	1.651
Straßenverkehrsflächen	1.431
Wirtschaftsweg	220