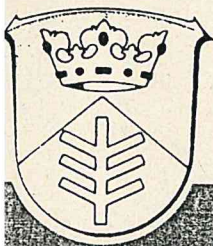


Florstädter Nachrichten



Wochenzeitung für die Ortsteile Nieder-Florstadt, Ober-Florstadt, Leidhecken, Staden, Nieder-Mockstadt, Stammheim

Jahrgang 33

Freitag, den 20. August 1999

Nummer 33

Samstag, 21. August, 15.00 - 18.00 Uhr

Sonntag, 22. August, 10.00 - 18.00 Uhr

25 Jahre Jubiläum der Modellflieger

Modellflugverein

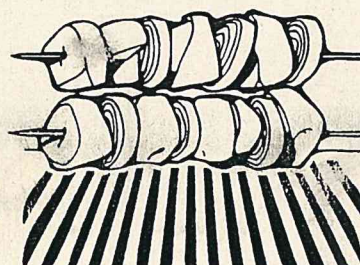
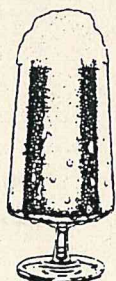
Florstadt e.V.

Tage der offenen Tür auf dem Fluggelände am
Teufelsgraben mit Flugvorführungen

Eintritt frei - Zufahrt ausgeschildert -

Parkplätze vorhanden

Auch für das leibliche Wohl ist bestens gesorgt.



Unser Sommerfest

Zum Grillfest lädt ein die SPD Nieder-, Ober-Florstadt

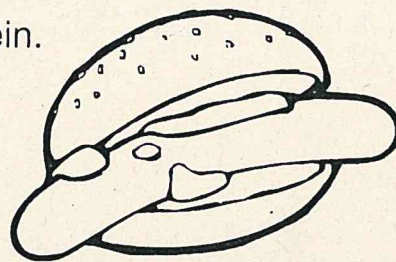
am 21. August 1999 ab 17.00 Uhr an der
Teichanlage des ASV Nieder-Florstadt

Kommen Sie mit Ihrer ganzen Familie, ob Groß ob Klein.

Mit Kinderprogramm ab 18.00 Uhr.

Für das leibliche Wohl wird bestens gesorgt.

Die Florstädter SPD freut sich auf Ihren Besuch.

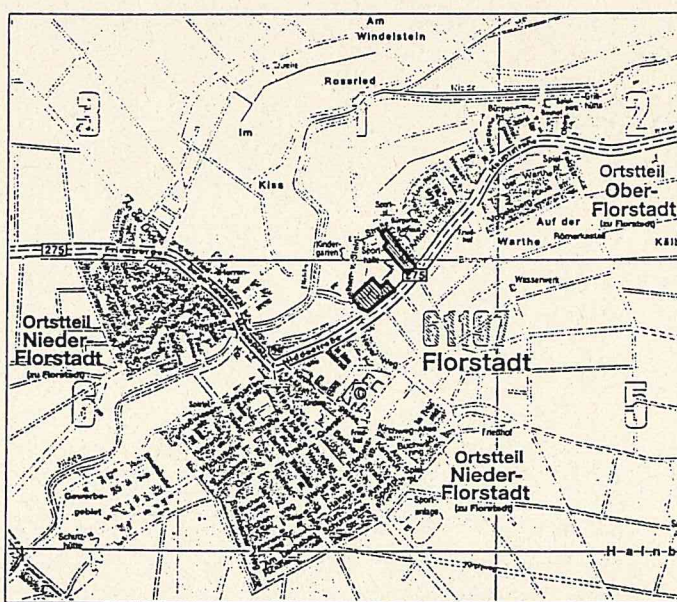


Amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Gemeinde Florstadt hier: Bebauungsplan „Kraftwagenbetrieb und angrenzende Gewerbegebiete“ im OT Nieder-Florstadt

Der Bebauungsplan „Kraftwagenbetrieb und angrenzende Gewerbegebiete“ im OT Nieder-Florstadt wurde am 23.06.1999 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan und seine Begründung werden während der Dienststunden auf dem Bauamt der Gemeinde Florstadt, Freiherr-vom-Stein-Straße 1, Zimmer 16, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung unbeachtlich sind, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren mit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Florstadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 - 43 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der abgedruckten unmaßstäblich verkleinerten Karte durch eine unterbrochene Linie kenntlich gemacht. Florstadt, August 1999

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Florstadt
Trupp, Bürgermeister



Bauleitplanung der Gemeinde Florstadt hier: Bebauungsplan „Vor der Borngasse“ im OT Leidhecken

Der Bebauungsplan „Vor der Borngasse“ im OT Leidhecken wurde am 16.12.1998 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan und seine Begründung werden während der Dienststunden auf dem Bauamt der Gemeinde Florstadt, Freiherr-vom-Stein-Straße 1, Zimmer 16, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB be-

Gemeinde Florstadt

Bebauungsplan „Kraftwagenbetrieb Wetterau und angrenzende Gewerbegebiete“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestehende Situation
5. Vorgesehene Bebauung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrliche Erschließung
8. Naturschutz und Landschaftspflege
9. Ver- und Entsorgung
10. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Florstadt hat am 12.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kraftwagenbetrieb Wetterau und angrenzende Gewerbebetriebe“ beschlossen.

Anlaß der Planaufstellung ist die dringend erforderliche Erweiterung der Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2. Beide Betriebserweiterungen dienen einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung. Der im Gewerbegebiet GE 1 ansässige Kraftwagenbetrieb Wetterau übernimmt wesentliche Teile der ÖPNV-Versorgung im Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes. Für die politisch gewollte Attraktivierung des öffentlichen Personennahverkehrsangebotes sind bauliche Erweiterungen zur Erhöhung der Busabstellplatzzahl in Hallen notwendig. Im Gewerbegebiet GE 2 ist ein Lebensmitteldiscounter ansässig, dessen Warenangebot zur besseren Nahversorgung der benachbarten Wohngebiete erweitert werden soll. Auch mit erweiterter Grundrißfläche bleibt der SB-Markt unterhalb der Grenze von 1.200 m² BGF.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus zwei Teilen zusammen und liegt zwischen den alten Ortslagen der Gemeindeteile Nieder- und Ober-Florstadt auf Nieder-Florstädter Gemarkung. Er grenzt direkt an die Bundesstraße B 275, die ihn im Südosten begrenzt. Die nordöstliche Begrenzung bildet die Freiherr-vom-Stein-Straße, die südwestliche Begrenzung die Straße Viehtrieb. Im Nordwesten grenzen der Kindergarten (Flurstücke 5/33 und 5/34), die Sporthalle (Flurstück 5/18) und die Tennisplätze (Flurstück 6/1) an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Nieder-Florstadt, Flur 3

Flurstücke Nr. 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 5/16 (Wegeparzelle), 5/23, 5/24, 5/25, 5/26 in Teilen und 60/10 (Straßenparzelle).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,73 ha.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange umfaßte der Geltungsbereich auch die Flurstücke 5/31 und 5/32. Mit dem Offenlegungsbeschluß wird der Geltungsbereich auf die o.g. Flurstücke reduziert, da sich für den dazwischenliegenden Bereich (Möbelhandel) die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.03 „Im kleinen Feldchen“, Stand März 1993, nicht ändern sollen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Florstadt entwickelt.

Der den Geltungsbereich teilweise überlappende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.03 „Im kleinen Feldchen“ von 1983, zuletzt geändert im März 1993, entspricht nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 1). Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes werden die betreffenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 2.03 (Flurstücke Nr. 4/6, 5/23, 5/24, 5/25 und 5/26 in Teilen) gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgehoben.

Für die Grundstücke des Gewerbegebietes GE 1 mit Ausnahme der Parzelle 4/6 besteht kein Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone D für den quantitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim (Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim vom 29. Oktober 1984, StAnz. 1984, S. 2352). Die wasserrechtlichen Vorschriften der Heilquellenschutzgebietsverordnung werden von der Planung nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone D für den quantitativen Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim (Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984, StAnz. 1984, S. 2352). Die wasserrechtlichen Vorschriften der Heilquellenschutzgebietsverordnung werden von der Planung nicht berührt.

Über den südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes GE 1 verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom. Bei einer Bebauung bis 8,0 m Höhe (entsprechend 133 m üNN) besteht keine Beeinträchtigung der Trasse.

4. Bestehende Situation

Bei den Gewerbegebieten handelt es sich um bestehende Betriebe, deren zukünftiger Bestand nicht in Frage gestellt ist. Die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet GE 2 liegen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die beiden Betriebsgrundstücke bilden zusammen mit dem dazwischen liegenden Möbelhandel eine städtebauliche Einheit. Sie alle liegen unmittelbar an der Bundesstraße B 275, teilweise außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt, also an „freier Strecke“. Das Ortsschild des Gemeindeteils Nieder-Florstadt befindet sich etwa mittig im Verlauf des Gewerbegebietes GE 1. Alle bestehenden Gebäude im Geltungsbereich halten den geforderten Abstand von 20 m und mehr zum Fahrbahnrand der Bundesstraße ein.

Nur die Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 1 erfolgt von der Bundesstraße, und zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt. Das GE 3 wird von der Freiherr-vom-Stein-Straße her erschlossen.

Bislang findet sich auf der Parzelle 4/6 eine öffentliche Grünfläche. Diese Nutzung entspricht auch der Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes. In etwa der Mitte dieser Grünfläche befindet sich ein Brunnen, aus dem allerdings derzeit kein Wasser mehr entnommen wird.

Im nördlichen Bereich desselben Grundstücks steht ein Strommast der Oberhessischen Versorgungs AG. Das 20 kV-Kabel wird von Osten herangeführt. Von einer unterirdischen Verlegung der Leitung ist auszugehen, wenn zukünftig südöstlich der B 275 ein Wohngebiet entstehen wird.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für Besucher der Sporthalle bzw. des Rat- und Bürgerhauses.

5. Vorgesehene Bebauung

Im Gewerbegebiet GE 1 ist eine erhebliche Erweiterung des Gebäudebestandes vorgesehen. Die derzeitige Bebauung des Kraftwagenbetriebes Wetterau ist ursprünglich in Annahme weit geringerer Kapazitäten konzipiert worden, als heute erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen ein Wachstum des Betriebes in Bauabschnitten.

Das Fahrzeugaufkommen erhöht sich durch die beabsichtigte Baumaßnahme nicht. Ein Teil der 31 Fahrzeuge des Fuhrparks steht bislang im Freien und wird künftig in Bushallen untergebracht, um den Fahrkomfort zu Beginn der Fahrzeiten zu erhöhen.

Hallen mit Busstellplätzen sollen sich künftig dreiseitig um einen zentralen Betriebshof gruppieren. Zur Bundesstraße B 275 ist dann nicht mehr die Einhaltung des 20 m Abstandes gegeben. Aus Gründen der Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs hat sich das Amt für Straßen- und Verkehrswesen mit einer ausnahmsweisen Unterschreitung dieses Abstandes einverstanden erklärt. So darf die Bebauung auch außerhalb der Ortsdurchfahrt auf 5 m an die Grundstücksgrenze der B 275 heranrücken, dies entspricht einem Abstand von 7,75 m vom Fahrbahnrand.

Zur Erweiterung der baulichen Anlagen und Flächen für Stellplätze wird die bestehende öffentliche Grünfläche auf Parzelle 4/6 in das Gewerbegebiet GE 1 einbezogen. Das bestehende Brunnenhäuschen ist in die überbaubaren Grundstücksflächen integriert und in seinem Bestand gesichert.

Der erforderliche Mindestabstand zwischen zukünftig zulässigen Hochbauten und dem vorhandenen Strommast von 3,50 m wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Das Unterparken der 20 kV-Stromleitung mit Pkw's ist nach Aussage des Versorgungsträgers zulässig.

Das Gewerbegebiet GE 2 wird zu Lasten des öffentlichen Parkplatzes im nördlichen Anschluß erweitert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf gesamter Gebäudebreite um 10 m verlängert. Die dadurch mögliche Betriebserweiterung dient einer Vergrößerung des Warenangebotes im Lebensmittelbereich (Tiefkühlkost).

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits ausgeführt, ist aktuell in keinem der Gewerbegebiete eine Betriebsänderung beabsichtigt. Der Bebauungsplan vermeidet dennoch eine Einengung der zulässigen Nutzungen auf den Bestand. Ausgeschlossen werden lediglich Nutzungen und Betriebsarten, die aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen (Lagerplätze) oder aus nachbarlichen Gründen (Bordellbetriebe, Vergnügungsstätten - Schutz der benachbarten Wohngebiete vor Störungen) nicht in die Umgebung passen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist im Gewerbegebiet GE 1 betriebsspezifisch getroffen worden. Der Busbetrieb erfordert für Fahr- und Rangierbewegungen große Freiflächen, während der beabsichtigte Gebäudeumfang mit einer GRZ von 0,4 auskommt. Für die Zufahrten der Busstellplätze sind so große Flächen erforderlich, daß die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,82 zugelassen werden muß.

Die negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch Versiegelung, die zu verzeichnen sind, werden durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle naturschutzrechtlich ausgeglichen. Im Gesamtzusammenhang der Bauleitplanung ist dies gerechtfertigt, da die Betriebserweiterung des Kraftwagenbetriebes Wetterau der Steigerung des öffentlichen Personennahverkehrsangebots und damit einer Maßnahme zur Umweltschonung dient.

Im Gewerbegebiet GE 2 werden die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die zulässige Grundfläche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im GE 2 nicht zu verwirklichen. Auch mit der erweiterten Grundrißfläche bleibt der ansässige Lebensmitteldiscounter unterhalb der Grenze von 1.200 m² BGF. Dies sichert der vorliegende Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird nicht beabsichtigt.

7. Verkehrliche Erschließung

Es ist davon auszugehen, daß sich das Fahrzeugaufkommen durch die Baumaßnahmen in den beiden Gewerbegebieten nicht erhöht. Im Kraftwagenbetrieb Wetterau ist mit den Baumaßnahmen keine Vergrößerung des Fuhrparks verbunden. Ein Teil der 31 Fahrzeuge steht bislang im Freien und wird künftig in Bushallen untergebracht.

Für das Gewerbegebiet GE 2 ist ebenfalls nicht von einer Erhöhung des Fahrzeugaufkommens auszugehen, da die geringe Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes (das Warenangebot wird um Tiefkühlkost erweitert) nicht zu einer Erweiterung der Stellplatzanlage führt. Die Verkaufsfläche im GE 2 erhöht sich nach den vorliegenden Bauantragsunterlagen von 600 m² auf 770 m². Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Florstadt sind bisher 60 Stellplätze erforderlich und werden künftig 77 Stellplätze erforderlich sein. In der bestehenden Anlage sind jedoch bereits jetzt 86 Stellplätze vorhanden. Diese Zahl ist bei der Dimensionierung des Knotens Niddastraße / Frh.-vom-Stein-Straße früher berücksichtigt worden.

Die Grundstückszufahrten der Gewerbegebiete bleiben im wesentlichen unverändert gegenüber dem Bestand. Das Gewerbegebiet GE 2 wird von der Freiherr-vom-Stein-Straße her erschlossen. Auch die Zufahrt in das GE 1 erfolgt an der bisherigen Stelle an der südlichen Ecke des Betriebsgeländes von der Niddastraße (B 3). Neu ist lediglich eine Notzu- und ausfahrt von der bzw. auf die Wegeparzelle 5/16. Zufahrten von der B 275 werden im weiteren Verlauf außerhalb der Ortsdurchfahrt durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der öffentliche Parkplatz im Norden des Geltungsbereiches wird zugunsten des Gewerbegebietes GE 3 verkleinert. Die Zufahrt muß weiter nördlich neu angelegt werden. Die Stellplatzzahl verringert sich um ca. 10.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch ÖPNV und nicht motorisierten Verkehr gut erschlossen: Die Bushaltestelle Niddastraße (auf dem Gelände des Kraftwagenbetriebs Wetterau) wird im Halbstundentakt durch Busse der Linien Echzell-Friedberg und Altstadt-Friedberg angedient, die in ihrem Verlauf Ober- und Nieder-Florstadt miteinander verbinden.

Entlang des gesamten Geltungsbereiches verläuft an der B 275 ein Fuß- und Radweg, der ebenfalls Ober- und Nieder-Florstadt miteinander verbindet. Der Fuß-/Radweg ist an das gesamtgemeindliche Netz angebunden. Außerdem bestehen für Fußgänger und Radfahrer durch die Niddaaue gute Verbindungen in den nördlichen Teil Nieder-Florstadts.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachte Eingriff in den Naturhaushalt ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht auszugleichen.

Der Biotopwertverlust von 103.597 Biotopwertpunkten soll auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde und des Naturschutzbeirates durch die Umwandlung von Acker zu Intensivgrünland auf folgenden Flächen kompensiert werden:

1. Gemarkung Staden, Flur 6 Nr. 68/2, Bruchgärten, 8.116 m², Ökopunkte (m² x 8) 64.928
2. Gemarkung Nieder-Mockstadt, Flur 5 Nr. 209, Die Dorrwiesen, 4.820 m², Ökopunkte 38.560

Beide Grundstücke zusammen ergeben einen Punktwert von 103.488. Beide Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Florstadt.

Die Grundstücke gehören zu einem Netz von Flächen, die von Ackerland in Grünland umgewandelt werden sollen, um das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ noch attraktiver als Rast- und Brutgebiet für Wiesenvögel, Limikolen und den Weißstorch zu machen.

Für die Ersatzmaßnahme wird im Rahmen der Bauleitplanung kein Zusatzgeltungsbereich ausgewiesen. Ihre Durchführung wird durch Vertrag zwischen der Gemeinde Florstadt und der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises öffentlich rechtlich gesichert. Die Lage der Grundstücke ist der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssysteme für die Nutzungen des Geltungsbereiches sind in vollem Umfang vorhanden.

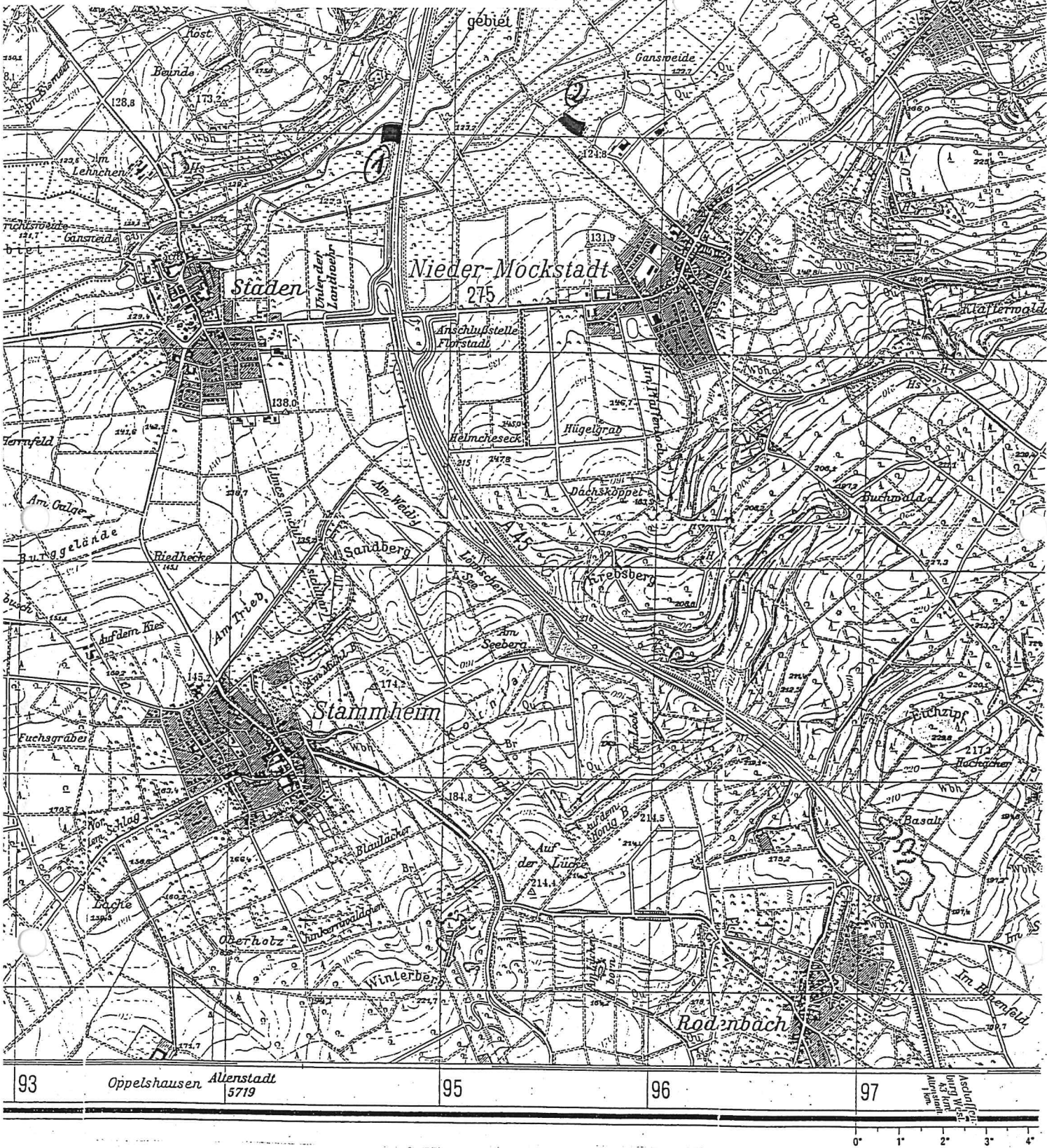
10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Ergänzung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wird die Gemeinde Florstadt das Flurstück 4/6 und Teile des Flurstücks 5/26 an die Betriebe veräußern.

aufgestellt:
Friedberg, den 09.03.1999 /
be/b/97022/01

Anhang zur Begründung: Flächen für Ersatzmaßnahmen



Umwandlung von Acker zu Intensivgrünland (13 → 21 Pkt./m²)

- 1) jennach. Staden, Fl. 6 Nr. 6812
"Bruchgärten", Eig.: jennach. Fl. 8116 m² × 8 = 64.928 Pkt.
 - 2) jennach. Nds.-Mockst., Fl. 5, Nr. 209
"Die Dörrwiesen", Eig.: jennach. Fl. 4820 m² × 8 = 38.560 Pkt.
- 103.488 Pkt.

