

Stadt Friedberg (Hessen)
28. Juli 2015
<i>[Signature]</i>

31018
Schade
Friedberger Wohnungen
van Gth 64

Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch“ Teil II
In Friedberg-Kernstadt
Benachrichtigung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom: 21.07.2015, Ihr Zeichen: 60/1-hc

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes ist am Rand eine römische Siedlung bzw. Gräbern bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie des Wetteraukreises fordert das Landesamt für Denkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände, sondern versucht eine möglichst kostengünstige und schnelle Lösung durch folgende rechtlichen Hinweise und Auflagen zu ermöglichen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
2. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine kostenfreie Baubebachtung seitens der Kreisarchäologie des Wetteraukreises Dr. Jörg Lindenthal stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten. Die Baubebachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste der römischen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber /Nerursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen. Im Übrigen werden gegen den vorgesehenen Bebauungsplan von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt, die vorgeschlagenen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Magistrat der Stadt Friedberg
Postfach 100964
61149 Friedberg

Der Kreisausschuss Strukturförderung und Umwelt

61169 Friedberg, Homburger Str. 17
<http://www.wetteraukreis.de>

0 60 31 / 83 – 0

Auskunft erteilt Herr Dr. Fertig
Tel.-Durchwahl 06031-83 4100
E-Mail johannes.fertig
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031-83 91 4100
Zimmer-Nr. 107
Aktenzeichen 4.1/3
Kassenzeichen

Datum 28.08.2015

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ in Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

Fst 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden:

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Im Gebiet des Bebauungsplanes und Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt.
Folgender Hinweis ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen:

Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags / der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung
Mo – Mi 8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr
Fr 8:30-12:30 Uhr
Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen BLZ 518 500 79, Konto 510 000 64
IBAN DE84 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FR
Postbank Frankfurt BLZ 500 100 60, Konto 113 19-609
IBAN DE37 5001 0080 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFF33X

Wir empfehlen: Versenden Sie einen Termin mit Ihrem/ Ihrer Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.
Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1383.

Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen

Die Erfüllung der vorstehenden denkmalenschutzrechtlichen Auflagen ist der Archäologischen Denkmalpflege nachzuweisen.

Wir bitten, die Hinweise im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen. Im Übrigen werden gegen den vorgesehenen Bebauungsplan von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege erhält eine Kopie.

Anmerkung:

- s. hierzu den Beschluss zum Schreiben von „hessenArchäologie“

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinn der § 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde nach Rücksprache mit uns nicht erstellt. Die Freilegung des Seebachs und die gründerischen Festsetzungen führen zu einer Verbesserung des derzeitigen ökologischen Zustandes. Es kommt zu einer erheblichen Aufwertung. Um dies zu bewerten, bedarf es keines weiteren Nachweises in Form einer Bilanzierung.

Noch offen ist eine artenschutzrechtliche Bewertung, da die erforderlichen Erhebungen noch nicht abgeschlossen sind, bzw. eine Auswertung noch nicht vorliegt.

Es wird aber in der Planung darauf verwiesen, dass der Rahmen und der Zeitpunkt für diese Erhebungen in Absprache mit unserer Behörde erfolgen wird.

Wir gehen deshalb davon aus, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Sinne der § 39 und 44 BNatSchG zeitnah abgearbeitet werden.

Eine abschließende Stellungnahme stellen wir bis zur Vorlage dieser Unterlagen zurück.

Anmerkung:

Das Artenschutzrechtliche Gutachten liegt mittlerweile vor, es kommt zu dem Ergebnis, dass sich für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans keine Änderungen oder Ergänzungen ergeben. Der Unteren Naturschutzbehörde wird das artenschutzfachliche Gutachten zur Verfügung gestellt.

FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen an dieser Stelle auf Folgendes hin:

- Die in den vorgelegten Unterlagen auf Seite 6 unter dem Punkt „Überschwemmungsgebiet“ gemachten Aussagen werden bestätigt. Das betreffende wasserrechtliche Zulassungsverfahren wurde mit Genehmigungsbescheid vom 28.07.2015 abgeschlossen. Durch die geplanten Maßnahmen, insbesondere die Offenlegung des bisher in diesem Bereich verrohrten Seebachs wird ein Retentionsraumgewinn erreicht. Dieser übersteigt die durch die Planung von Steilplätzen verursachten Verluste deutlich.
- Der in den Planunterlagen dargestellte Steg ist nicht Bestandteil der angesprochenen Genehmigung und bedarf daher im Realisierungsfall einer gesonderten wasserrechtlichen Zulassung.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

1. Zur Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wurde als unterer Bezugspunkt auf die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte Bezug genommen. Wir bitten zur Klarstellung den Begriff „Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweilig angrenzenden Grundstücksgrenze“ zu nutzen. Weiterhin bitten wir klarzustellen, wie mit Eckgrundstücken umgegangen werden sollen.
2. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen ist noch eine Tippfehler zu korrigieren: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Beschlussvorschlag:

Die angeregte begriffliche Klarstellung wird im Bebauungsplan vorgenommen.

FSt 4.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner:

Herr Michael Kinne

Gegen den Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Johannes Fertig



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Friedberg
Postfach 100964
61149 Friedberg

Unser Zeichen: III 31.2-61d 02/01-157

Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

Stadt Friedberg (Hesse)
09. Sep. 2015

Petra Langsdorf-Roth
B 3.11
06151 12 6328/12 8914
petra.langsdorf-roth@rpd.hessen.de
8. September 2015

Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“
Stellungnahme nach § 4 (2) i. V. m. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus regional planerischer Sicht begegnet die Wohnbauplanung innerhalb des regional planerischen „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ keinen grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wird mitgeteilt:

Oberirdische Gewässer, Renaturierung 41.2

Seitens des Dezernats 41.2 bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Es wird hinsichtlich der Umgestaltung des Gewässers „Seebach“ auf das bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises vorliegende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren hingewiesen.

Kommunales Abwasser 41.3

Gegen den Bebauungsplan bestehen meinerseits keine generellen Bedenken.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstr. 1-3, Wilhelmshaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon:
Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Die Rückverlegung und Neugestaltung des Auslaufbauwerkes des vorhandenen Mischwasserkanals wird in einem wasserrechtlichen Verfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises geregelt.

Bodenschutz West 41.5

Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit:

keine

Abwägungsfähige Sachverhalte:

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass das Gebiet in der Altflächenkartei FIS AG (Programzweig ALTIS) nicht erfasst ist. In dem Plangebiet befindet sich aber eine stillgelegte Autowerkstatt, die gemäß der Liste der zu erfassenden Firmen zu melden ist. Die Meldung hätte vom Planungsträger, der Stadt Friedberg, gemäß § 8 Abs. 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HALtBodSchG) erfolgen müssen. Die Meldung ist nachzuholen und der Altstandort ist in der Planung zu berücksichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bewertung des Umweltberichts hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes

Der Planung ist kein Umweltbericht beigelegt, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB handelt.

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Planes im innerstädtischen Bereich handelt und bei der Realisierung des Planes größere Bodenbereiche entsiegelt werden, kann auf die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes verzichtet werden. Insbesondere wenn bei der Ausführung der Renaturierung des Seebaches die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes beachtet werden (siehe Heft 10 vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie der Reihe Böden und Bodenschutz in Hessen, „Vorsorgender Bodenschutz bei Baumaßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur und der Durchgängigkeit“).

Hinweise:

Grundsätzlich sollte die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen bei der Erstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Abfallwirtschaft West 42.2

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Ich bitte folgende Auflagen aufzunehmen:

Anmerkung:

Der Sachverhalt war in der Bauleitplanung bereits berücksichtigt, die notwendigen Gutachten liegen bereits vor – es fehlte lediglich der Hinweis auf das ehemalige Autohaus mit Werkstatt. Diesbezüglich haben wir die Begründung nunmehr ergänzt.

Anmerkung:

Diese Hinweise werden an den Bauherrn (Friedberger Wohnungsbau) weitergeleitet.

Auflagen:

1. Bei der Beprobung, Einstufung und Verwertung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 15. Mai 2009, erhältlich im Internet unter www.ip-darmstadt.de (Startseite → Umwelt & Verbraucher → Abfall → Bau- und Gewerbeabfall)) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten.
2. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 42.2) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten im Bauschutt oder Bodaenaushub zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.
3. Vor Beginn der Abbruchmaßnahme ist auf schädliche Bestandteile wie z.B. Asbest, künstliche Mineralfasern, PCB, Teer/PAK, mit Holzschutzmitteln behandelte Hölzer und Schwermetallverbindungen zu untersuchen. Betroffene Bereiche sind zu separieren und als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Es ist ein Schadstoff-Kataster zu erstellen. Abbruchmaterial, bei dem die vorherige Separierung von Schadstoffen unterblieben ist, muss insgesamt als gefährlicher Abfall eingestuft und entsprechend entsorgt werden, soweit keine nachträgliche Trennung möglich ist.
4. Material auch aus räumlich kleineren Schadensbereichen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

Immissionschutz (Lärm) 43.1

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang der Burgfeldstraße, an der Kreisstraße (K 13) wird als kritisch betrachtet.

In den Planunterlagen sind auch keine Angaben zu der Verkehrsbelastung der angrenzenden Kreisstraße auf das Plangebiet enthalten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch den Straßenverkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005, Teil 1 für WA- Gebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) insbesondere in der Nacht kommt.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage eines Schallimmissionsprognosegutachtens abgegeben werden.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Dar-

Anmerkung:

Eine Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen wurde mittlerweile erarbeitet und die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen in vollem Umfang als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten wird dem RP zur abschließenden Stellungnahme zugeleitet.

mstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Von der **Bergaufsicht** wird mitgeteilt, dass als Datengrundlage für die Stellungnahme folgende Quellen herangezogen wurden:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Rechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich entsprechende Lagerstätten existieren. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen darüber vor, in welcher Tiefe die Lagerstätten vermutet werden.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Petra Langsdorf-Roth