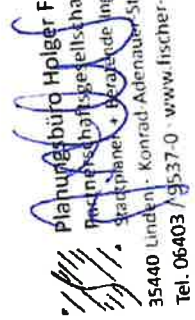


Stadt Friedberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 42
„Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 16.08.2019).

Friedberg und Linden, den 23.09.2019


Planungsbüro Hplger Fischer
Planungsbüro Hplger Fischer mbB
Planungsbüro Hplger Fischer mbB
Stadtplaner • Beratende Ingenieure
35440 Linden • Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 • www.fischer-plan.de

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Anerkannte Naturschutzverbände (19.08.2019)
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (15.08.2019)
Deutsche Telekom Technik GmbH (24.07.2019)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (16.08.2019)
Kreisausschuss des Wetteraukreises (14.08.2019)
OVAG Netz GmbH (25.07.2019)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement (04.07.2019)
Fraport AG (18.07.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim (04.07.2019)
Handwerkskammer Wiesbaden (18.07.2019)
IHK Gießen-Friedberg (12.08.2019)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (31.07.2019)
Magistrat der Stadt Florsdorf (26.07.2019)
Magistrat der Stadt Reichelsheim / Wetterau (16.07.2019)
PLEdoc GmbH (03.07.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (01.10.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.07.2019)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (18.07.2019)
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (22.07.2019)
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) (30.07.2019)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Friedberger Bürger*innen-Bündnis

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
im HESSEN e.V.
BLIND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

An das

Planungsbüro

Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.
nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

Absender dieses Schreibens:

Michael Schwarz
Saalburgstr. 2
61118 Bad Vilbel
SDW - Wetteraukreis

Bad Vilbel den 19.08.2019

Per E-Mail :sabine.brettfeld@friedberg-hessen.de

Ihr Zeichen : Per Mail/ohne

Ihre Nachricht vom

07/2019

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Friedberg
Hier: Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“, Teil IV
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrage der nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz o.g. anerkannten Landesverbände im und im Einvernehmen mit den Beauftragten dieser Verbände im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

1.

Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der o.g. Naturschutzverbände keine Bedenken. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zeigt auf, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der vorkommenden Arten zu erwarten sind. Die Zauneidechse kann in ein bereits im Rahmen eines anderen Vorhabens hergestelltes Ersatzbiotop in unmittelbarer Nähe umgesiedelt werden, sofern die Art doch noch vorkommen sollte. Die Festsetzungen bezüglich der Nisthilfen für Haussperling und Mauersegler sind durch Monitoring nachzuweisen.

Wir stimmen der Planung daher zu.

i.A.

(Michael Schwarz - SDW)

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß
Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis

Anerkannte Naturschutzverbände (19.08.2019)

Beschlussempfehlungen

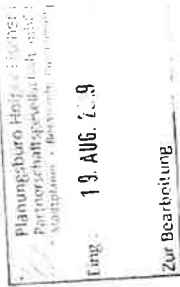
Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Bei der als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommenen Empfehlung zur Anbringung von künstlichen Nisthilfen handelt es sich im Übrigen um keine aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderliche Maßnahme, sondern um eine ergänzende Empfehlung.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
CS.R-M-L(A)
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Tel.: 069 265 29567
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichent: CS.R-M-L(A)

TÖB-FFM-19-56890/FI

15.08.2019

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

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schr. vom 02.07.19 – Adler/Gerhard -

Sehr geehrter Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

3. Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Deutsche Bahn AG
Stvz. Beifen
Registrierungs-
Beim-Charlottenburg
HAB 50 000
USF-GN: DE 81156969

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Polalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung in DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (15.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



2/4

4.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahngeländegrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

5.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können, und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

6.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

7.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil- Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Im Übrigen wird bereits durch die Lage der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Zauneidchsenhabitat“ sowie des sich daran anschließenden, aber außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Sandgrubenweges eine deutliche räumliche Trennung zwischen dem Gewerbegebiet bzw. dem eigentlichen Plangebiet und den Bahnanlagen geschaffen.

Zu 6 bis 9: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wurden zur weiteren Berücksichtigung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



3/4

8.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Dies gilt auch für benachbarte Fremdflächen.

Eine Abfrage für eine Kabel- und Leitungsermittlung für den Geltungsbereich ist rechtzeitig -ca. 8 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien zu richten.

9.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

10.

Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der angrenzende Weg muss für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zur Erreichung der Bahnanlage zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen zu jeder Zeit gewährleistet sein.

11.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

12.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

13.

Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Der an die Bahnanlagen angrenzende Sandgrubenweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zu 11 und 12: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wurden zur weiteren Berücksichtigung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planunterlagen aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 13 und 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



4/4

I.NVT 21D
Herr Rätz
Mainzer Landstr. 201 - 203
60326 Frankfurt

14. **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**
Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vornahmesträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

15.08.2019

X 

i. V. Dennis Troblisch

Signiert von: Dennis Troblisch

i. A.


Fischer

Von: Horst Riedner <Horst.Riedner@telekom.de>
Gesendet: Mittwoch, 24. Juli 2019 11:12
An: fischer@fischer-plan.de; Horst.Riedner@telekom.de
Betreff: Beteiligungungsverfahren BauUG
Anlagen: Telekom Lageplan DIN A3 zum Be-Plan 42 der Stadt Friedberg mit Ergänzungen.pdf

Deutsche Telekom Technik GmbH (24.07.2019)

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Friedberg
Ortsteil: Kernstadt
Plan-Name: Friedberg: Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Friedberg West", Teil IV
Name: Riedner
Vorname: Horst
Dienststelle 1: Deutsche Telekom Technik GmbH
Dienststelle 2: Technik Niederlassung Südwest PT1.34 , PB 3
Strasse: Jahnstr. 54- 84
PLZ / Ort: 63150 Heusenstamm
Telefon: +49 06104 78-1404
E-Mail: Horst.Riedner@telekom.de

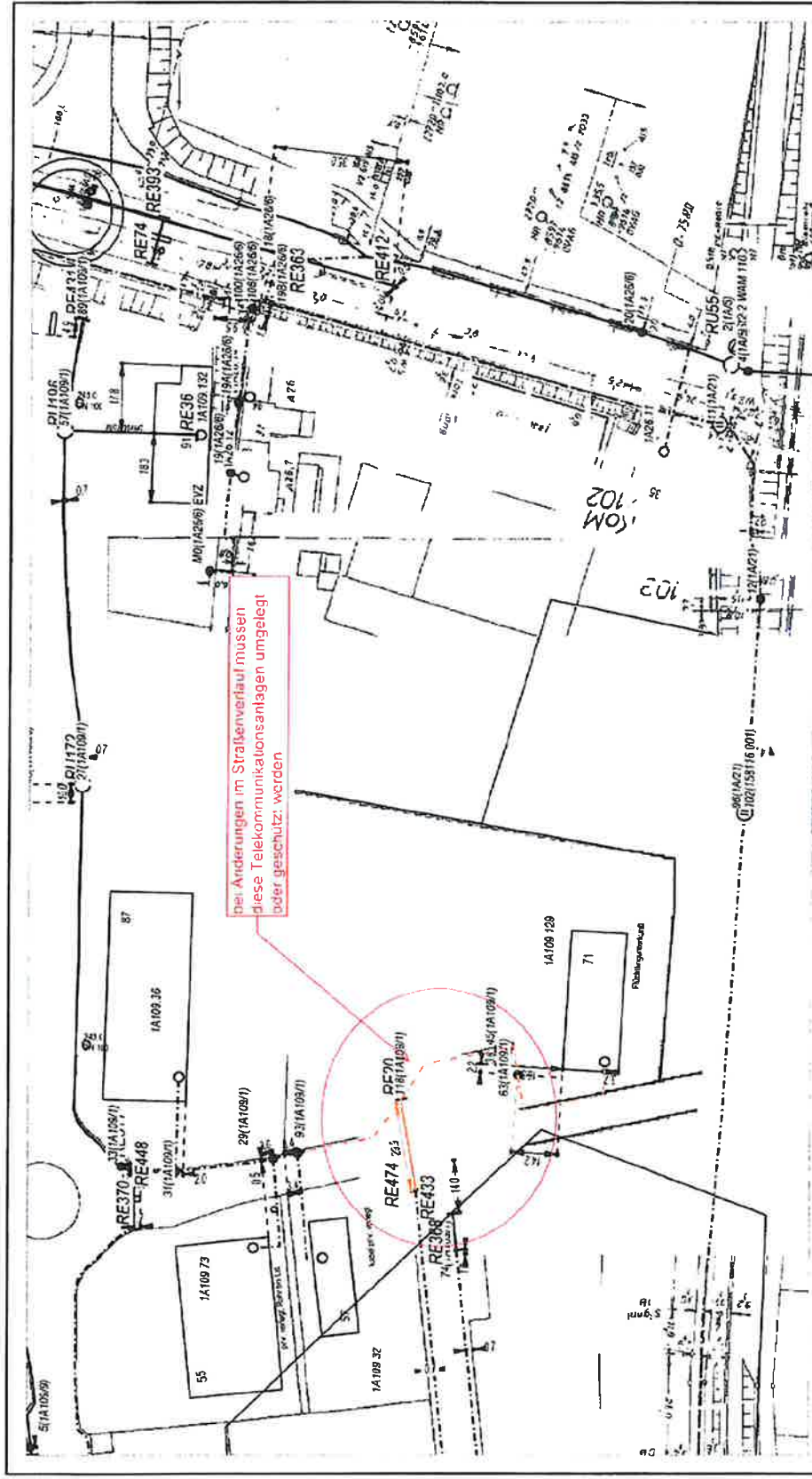
1. Kommentar:
Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Im Plangebiet befinden sich aktuell Anlagen der Telekom (s. Anl.). Bedingt durch den Neubau der Planstraße (Flurstück 122/4) müssen im Einmündungsbereich zur Straßheimer Str. die Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Telekom umgelegt werden. Dies betrifft die TK-Anlagen in den Flurstücken 118/6, 153/36 und 118/5. Daher bitten wir um frühzeitige Information über den Beginn der Erschließungsarbeiten. Sobald der neue Grenzverlauf abgesteckt ist, können wir die betroffenen Kabel in den neuen Trassenverlauf umlegen. Ein zeitlicher Vorfahrt von 4 Monaten ist hier für unsere Planung und Bauvorbereitung ausreichend. Zur Versorgung der neuen Bauflächen mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Bereich der Planstraße (Flurstück 122/4) und ggf. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen: A. Horst Riedner

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Der beigefügte Lageplan wird im Übrigen Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bauleitplanverfahren.

Anlage Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH (24.07.2019)



Bei Änderungen im Straßenverlauf müssen diese Telekommunikationsanlagen umgelegt oder geschützt werden

ATVh-Bez.: Kern aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest
PTI	Heusenstamm
ONB	Friedberg
Bemerkung:	
AsB	1
VaB	
Name	Rüdiger, Horst (DTAG - TI)
Datum	24.07.2019
Sicht	Maßstab
Legenplan	1:1000
	Blatt
	1

Anlage zur Stellungnahme der Telekom zum Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Friedberg West" Teil IV der Stadt Friedberg

DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1895 63556 Gelnhausen

34c2-19-013946-BE13 01.2

Magistrat der
Stadt Friedberg
Große Klostergasse 6
61169 Friedberg

Planungsbüro für Entwicklungs- und Bauplanung	Bearbeiter/in
Reina Köper	
Telefon	(06051) 832
Fax	(06051) 832
E-Mail	reina.koeper@mobil.hessen.de
Datum	16. August 2019

Beschlussempfehlungen

Bauleitplanung der Stadt Friedberg
Bebauungsplan Nr.42 "Gewerbegebiet Friedberg West", Teil IV, im Stadtteil Friedberg

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB

Ihr Schreiben vom 28.04.2010, Az.: 60/1-Ks/mö
unsere Stellungnahme vom 19.05.2010, Az.: 34c2-K24-W008/05-N1
Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 02.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. gegenüber der Planfassung aus dem Jahr 2010, mit welcher die frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB durchgeführt wurde, haben sich Änderungen ergeben, die nun planungsrechtlich gesichert werden sollen. U.a. ist die Ansiedlung eines Großkomplexes und eine veränderte Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes sowie eine Anpassung der zulässigen Höhenentwicklung im Plangebiet vorgesehen. Weiterhin wurde der Geltungsbereich verkleinert. Das direkt an der K 24 anliegende Flurstück 69 ist nunmehr nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Den geltenden Anbaubeschränkungen des Hessischen Straßengesetzes wurden im Bebauungsplan bereits Rechnung getragen.
Daher bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement die Kreisstraße 24 betreffend keine straßenrechtlich planrelevanten Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan.

3. Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (K24) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper



Hessen Mobil Gutenbergsstraße 2-4 63571 Gelnhausen www.mobil.hessen.de	Telefon: (06051) 832 0 Fax: (06051) 832 171 BIC: HELADEF333	Landesbank Hessen-Thüringen Zahlungen: HCC-Hessen Mobil USI-BK: DEB11700237 IBAN-Nr.: DE 87 500 00000 1000 512	Kto. Nr.: 1000 512 BLZ: 500 500 00 SL-Nr.: 04372003501 EORI-Nr.: DE1653547
---	---	---	---

Zu 1 bis 3: Die Ausführungen und Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Der Kreisausschuss

Fachdienst 4.1.

Kreisentwicklung

61189 Friedberg/Kessen, Homburger Straße 17
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Spörting

Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail christian.sporling@wetteraukreis.de

Fax / PC-Fax 06031 83-914100

Zimmer-Nr. 107 b

Anschrift Homburger Str. 17

Aktenzeichen 60253-19-TÖB-

Kassenzeichen

Datum 14.08.2019

Planungsbüro Holger Fischer	Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16	Partnerscheffengasse 11, 61189 Friedberg
35440 Linden	
Eing.: 19. AUG. 2019	

Az.: 60253-19-TÖB-	Zur Bearbeitung:
(Aktenzeichen bitte immer angeben)	
Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 42 "Gewerbegebiet Friedberg West", Teil IV	
Gemarkung Friedberg	
Flur 29	
Flurstück: 67/2	

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

- FS 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene
Ansprechpartnerin: Herr Markus Goltz
Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich der o. g. Standortuntersuchung keine Bedenken.

- FB 4 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartnerin: Herr Dr. Jörg Lindenthal
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmalen auf § 21 HDSchG sind korrekt.

- FS 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartnerin: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk -

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeinstellung unserer Homepage www.dienstschutz.wetterau.de
Öffnungsdienste
Spezialdruck
IBAN: DE44 2512 0510 0000 04
SWIFT: BIC: WETTERAUS33
Postfach Friedberg
61189 Friedberg
SWIFT: BIC: PRNDE333

Kreisausschuss des Wetteraukreises (14.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60253-19-TÖB-
Datum: 14.08.2019
Seite: 2

Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschezit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löscheinrichtungen (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

Sonstige Maßnahmen:

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

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

5. FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Eva Maria Lospichl

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Planungen bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG ist nach den Ausführungen des Artenschutzgutachtens bei Einhaltung der geschilderten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.



Aktenzeichen: 4.1-50253-19-TÖB-
Datum: 14.08.2019
Seite: 3

Wetteraukreis

6. Die Aufnahme der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen zur Unterstützung gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Nr. 4.9.4) ist zu begrüßen. Wünschenswert wäre hier die Formulierung „[...] sind künstliche Nisthilfen[...] einzuplanen“ anstelle von „sollten eingeplant werden“.

7. Die vorgreifliche Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneldeckse, sowie die Festsetzung einer artenschutzrechtlichen Baubegleitung werden begrüßt.
Für den Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizits von 132,028 Biotopwertpunkten soll das Ökokonto der Stadt Friedberg herangezogen werden. Ein entsprechender Abbuchungsantrag mit genauer Benennung der zu belastenden Maßnahmen (oder Fläche innerhalb einer Maßnahme bei Teilausbuchung) ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen.

8. **FSI 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**
Ansprechpartner: Herr Peter Girschick
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
keine Einwendungen

Fachliche Stellungnahme (abwärgungsfähige Sachverhalte)
keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise

9. **FSI 4.2.2 Agrarfachaufgaben**
Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

10. **FD 4.5 Bauordnung**
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt mit unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzungen und unterschiedlichen Höhenfestsetzungen. Um diese Bereiche im Rahmen der Prüfungen nachvollziehen zu können, sind Vermaßnungen der Bereiche vorzunehmen.
2. Ebenso bitten wir die Vermaßnung aller Flächen, auch der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nachzuholen.
3. Mit der textlichen Festsetzung 1.1.6 wurde Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Da ein Gewerbegebiet aber im Schwerpunkt dem produzierenden Gewerbe dienen soll, empfehlen wir auch den Ausschluss des Verkaufs von Waren generell, sofern diese nicht dort produziert bzw. weiterverarbeitet werden und nur einen untergeordneten Teil der Fläche einnehmen.
4. Mit der textlichen Festsetzung 1.2.3 wurde die max. zulässige Höhe von Werbeanlagen beschränkt. Wir bitten klarzustellen, dass mit der tatsächlichen Gebäudehöhe nicht technische Aufbauten und sonstige untergeordnete Bauteile gemeint sind.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

Gemäß den ausgebildeten Biotopstrukturen im Plangebiet wurden als planungsrelevante Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken auf Grundlage einer faunistischen Bestandserhebung untersucht. Als Ergebnis der darauffolgenden artenschutzfachlichen Prüfung treten unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Rodung von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28. Februar) für alle geprüften Vogel- und Fledermausarten die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht ein. Weiterhin wird aufgrund der Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit der entsprechenden Arten die Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin als gewahrt bewertet und es tritt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ein. Bei der als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommenen Empfehlung zur Anbringung von künstlichen Nisthilfen handelt es sich daher um keine aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderliche Maßnahme, sondern um eine ergänzende Empfehlung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Zu 8 und 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Die Bemaßnungen wurden im Bebauungsplan ergänzt. Darüber hinaus ergeben sich die Bemaßnungen der einzelnen Teilbaugebiete sowie der weiteren Flächen jeweils abschließend aus den Bemaßnungen der entsprechenden Flurstücke. Aufgrund der bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommenen deutlichen Konkretisierung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie angesichts der konkreten Standortlage wird der Anregung einer weiteren Einschränkung nicht entsprochen. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe von Werbeanlagen wird entsprechend der Anregung reaktionell ergänzt.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60253-19-TÖB-
Datum: 14.08.2019
Seite: 4

11.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer
Keine Einwendungen.

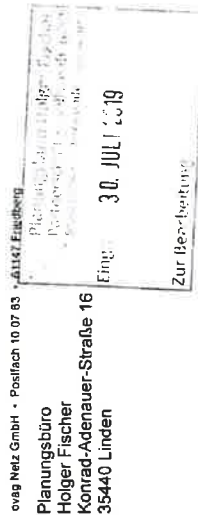
12.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Friedberg werden aus Sicht des Schulträgers keine
Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

Zu 11 und 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Wilfried Crepaldi
Netzplanung & Strategie - ES/Cr/KK
Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 25.07.2019

Stadt Friedberg im Stadtteil Friedberg Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Friedberg West" – Teil IV

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

1. In dem ausgewiesenen Gebiet ist von der OVAG eine Transformatorstation mit den zugehörigen 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Zusätzlich sind zwei kundeneigene Transformatorstationen vorhanden. Die ungefähre Lage der 20 kV Anlagen haben wir in dem beigelegten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit einer örtlichen Einmessung.

2. Für die zuständige Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden geben wir Stellungnahme weiter, dass im Ausbaubereich das Fernwasserleitungsnetz der OVAG nicht betroffen ist.

Wir bitten die Stadt Friedberg, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

**Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg
(Außenlegende B 455 nach Dornheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50**

in Verbindung setzt.

3. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

4. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass zur Umsetzung des Vorhabens die vorhandenen Anlagen im Bereich der „Planstraße“ umgelegt werden müssen. Damit diese Änderungen auf ein Minimum begrenzt werden bzw. um Fehlinvestitionen zu vermeiden wäre aus unserer Sicht vorab ein Gespräch mit der Stadt Friedberg notwendig. Ein Angebot über die Änderungen werden wir der Stadt nach endgültiger Klärung der technischen Details, Abstimmung einer gesicherten Trasse und Bestimmung des Ausführungstermins vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß gültigem Wegenutzungsvertrag. Voraussetzung zur Ausführung der notwendigen Arbeiten ist die Zustimmung der zuständigen Stellen, Behörden und Grundstückseigentümer.

OVAG Netz GmbH (25.07.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da sich weder die Transformatorstationen noch die dazugehörigen Kabel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Der beigefügte Lageplan wird jedoch Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bauleitplanverfahren.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zur Umsetzung der abgestimmten und beauftragten Maßnahmen benötigen wir eine Vorlaufzeit von derzeit ca. 14 Wochen.

Sollten zusätzliche Änderungen notwendig werden, bitten wir Sie die Stadt Friedberg zu informieren, dass diese sich mit uns in Verbindung setzt. Ein Angebot für diese zusätzlichen Änderungen werden wir der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt ebenfalls gemäß gültigem Wegenutzungsvertrag.

Bei Veränderungen an den bestehenden Anschlüssen oder bei eventuell zusätzlich benötigten Anschlüssen bitten wir die Stadt Friedberg mögliche Investoren zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung setzen.

5.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau von einer Transformatorstation für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 5 m Breite * 6 m Tiefe mit einem Kanalananschluss an der rechten vorderen Grundstücksecke. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die für einen Antrag auf Abweichung nach § 73 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.

Wir bitten die Stadt Friedberg, uns das Grundstück zu gegebener Zeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt; wir werden für den Bau, den Betrieb und Unterhalt der Transformatorstation eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten eintragen lassen

6.

Wie im Umweltbericht unter Punkt 7.3 – Eingriffs- Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen – angegeben, soll der Ausgleich durch das Okokonto der Stadt Friedberg erfolgen. Sollte hiervon abgewichen und ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

7.

Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, bitten wir zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung dieser Arbeiten beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Crepaldi
ovag Netz GmbH

Anlage

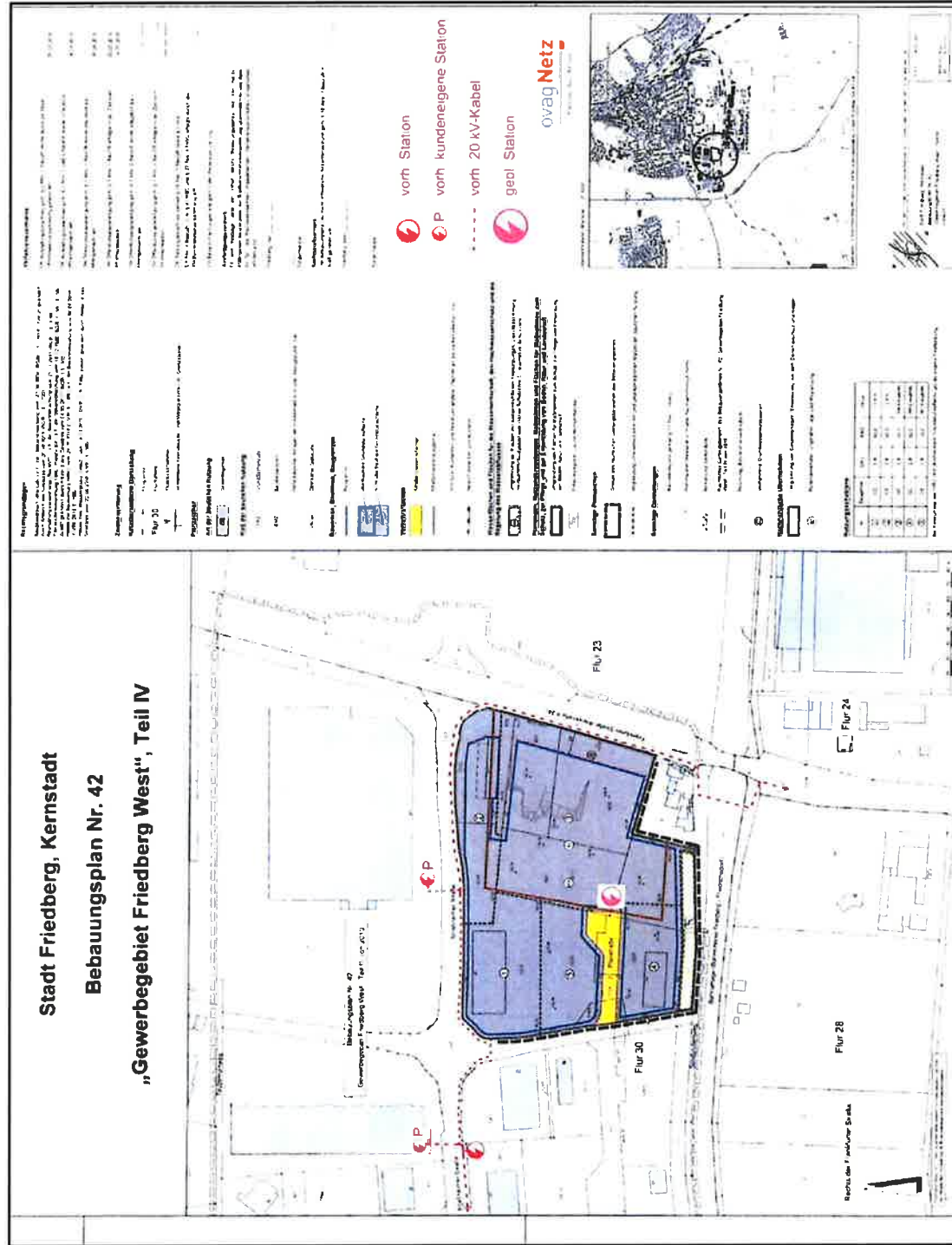
Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

Da sich der vorgeschlagene Standort für die Transformatorstation innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet befindet, besteht kein Erfordernis für eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan, da die Anlage bauplanungsrechtlich ohne weiteres zulässig ist. Für eine Festsetzung zur Unterschreitung der nach der Hessischen Bauordnung baurechtsrechtlich einzuhaltenden Grenzabstände besteht im Übrigen keine ausdrückliche Rechtsgrundlage im abschließenden Katalog der im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen des § 9 BauGB. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Stadt Friedberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 42
„Gewerbegebiet Friedberg West“ Teil IV



Stadt Friedberg (Hessen)
15. Aug. 2019
<i>[Signature]</i>
<i>LS Bau</i>

An den
Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)
Herrn Bürgermeister Dirk Antkowiak
Mainzer-Tor-Anlage 6

61169 Friedberg (Hessen)

Friedberg, 14. August 2019

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV
Beteiligung der Öffentlichkeit

Hier: Stellungnahme mit Anregungen und Anmerkungen zum B-Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zum Entwurf des vorgenannten B-Planes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“ für „die angestrebte Ansiedlung eines Kinokomplexes“ gibt das Friedberger Bürger*innen-Bündnis **WIR** nachfolgende Stellungnahme ab:

Zunächst möchten wir feststellen, dass die Planung für den Kinokomplex an dieser Stelle nach unserer Auffassung im Prinzip ungeeignet ist. Wir sehen vielmehr aus kulturellen, sozialen und verkehrspolitischen Gründen einen geeigneten Standort in der Innenstadt.

Dennoch wollen wir zu einigen Aspekten des vorliegenden Entwurfs des B-Planes Anregungen und Anmerkungen machen sowie Fragen stellen.

2. In den Ausführungen der „Amtlichen Bekanntmachung“ zur vorgenannten Bauleitplanung vom 28.06.2019 heißt es u.a.

„Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- a) Umweltbericht mit Eingriffsregelung mit verschiedenen Kapiteln:

- Wasser:

Friedberger Bürger*innen-Bündnis
Friedberg (Hessen)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal im Bebauungsplan letztlich nur der Nachweis der gesicherten Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB zu führen ist. Mithin ist neben der Sicherung der verkehrlichen Erschließung, ausgehend von den an das Plangebiet angrenzenden Straßen, insbesondere die Wasserversorgung und Entwässerung im Plangebiet sicherzustellen.

- Klima und Luft:

Auf Grund des fortschreitenden Klimawandels werden sich Wetterextreme häufen, u.a. durch extreme Niederschlagsereignisse und Tornados sowie länger anhaltende Trockenperioden und Dürren.

Bei Starkniederschlägen können schnell die Entwässerungsrohre überfordert sein und es kann zu lokalen Überschwemmungen kommen. Außerdem weist das Grundstück eine starke Hanglage auf. Erdbewegungen und Rutschungen sind möglich.

Nach unserer Auffassung sind hier zusätzliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

3. Notwendig ist ein an die Entwicklung angepasstes Wasser- und Klima-Management:
Geringst mögliche Versiegelung, abfließreduzierende Maßnahmen durch Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung für die WC-Spülung im Kino sowie für die Bewässerung der Grünanlagen, einen Wasserteich (auch zur Verbesserung des Kleinklimas, weitere Regenwasserrückhaltespeicher, ggf. ausgestattet mit Abfluß-Drosseln zum gedrosselten Ablauf in Versickerungsanlagen mit Notüberläufen an den Kanal.

Das abgestufte Konzept dient sowohl dem Regenwasser-Management als auch den lokalen Klimabedingungen. Es dient auch der Senkung der bodennahen Lufttemperatur und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

4. Im Teil 2 „Textliche Festsetzungen“ des B-Planes werden unter Punkt „3. Wasserrechtliche Festsetzungen“ ausgeführt. Diese stehen aber im Widerspruch zu Punkt „4.6 Verwertung von Niederschlagswasser.“

5. **Zusätzliche Anmerkungen zum Bereich KLIMA:**
Bereits im Mai 2019 hatte WIR von der Stadt gefordert, den „Klimanotstand“ zu erklären wie in der Zwischenzeit in vielen Städten Deutschlands und Europas. Mit der Erklärung eines „Klimanotstandes“ werden alle neuen Planungen für städtische Investitionsvorhaben und Baumaßnahmen (Neubau und Sanierung von Altbauten) unter einen „Klima-Vorbehalt“ gestellt. Das soll sowohl eine klimaneutrale Energieversorgung als auch ein zu erstellendes Mobilitätsmanagement (Verkehrssteuerung, städtische Fahrzeuge, Stadtbusse mit Erhöhung der Taktung, Ausbau des Radwegenetzes etc.) mit einschließen. Der „Klima-Vorbehalt“ soll auch gelten für die Wohnungsbau-Gesellschaft und die Stadtwerke Friedberg.

6. Wasser-Management und Dach- und Fassadenbegrünung sind bereits genannt. Die Vorgabe, auf dem Dach eine PV-Anlage zu installieren, fehlt in den textlichen Festsetzungen.

7. • „Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Da sowohl die Wohn- als auch die Erholungsfunktion des Plangebietes von nachrangiger Bedeutung sind, er-

Weitergehende erschließungstechnische Maßnahmen sind hingegen grundsätzlich nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Vorhabens- und Erschließungsplanung. Ferner wurden bereits verschiedene Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bauleitplanverfahren sind und Gründungsempfehlungen sowie bautechnische Hinweise zur Realisierung von Baumaßnahmen im Plangebiet beinhalten. Im Übrigen wird im Bebauungsplan auf die geltenden wasserrechtlichen Vorgaben verwiesen, die vom Bauherrn im Zuge der konkreten Vorhabensplanung zu berücksichtigen sind und es wurde bereits eine entsprechende wasserrechtliche Festsetzung zur Verwendung von auf Dachflächen anfallendem Regenwasser in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem im Hinweis teil der textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.6 aufgeführten Paragrafen lediglich um die nachrichtliche Wiedergabe von geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, wohingegen es sich bei der Regelung unter Punkt 3 um eine rechtsverbindliche Festsetzung mit Vorgaben zur Verwendung von auf Dachflächen anfallendem Regenwasser handelt. Ein Widerspruch zwischen den beiden Vorgaben besteht daher nicht, stattdessen werden mittels der textlichen Festsetzungen die bundes- und landesrechtlichen Vorgaben konkretisiert.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan beinhaltet bereits eine textliche Festsetzung mit Vorgaben zur Begrünung von baulichen Anlagen (Dachflächen und Fassaden). Hierbei schließt die Festsetzung die mögliche Errichtung von Photovoltaikanlagen explizit nicht aus.

geben sich bei Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch."

Das sehen wir völlig anders. Wie kann eine solche Aussage getroffen werden, wenn auf der anderen Seite der Frankfurter Straße das neue „Quartier“ auf dem Gelände der ehemaligen „Ray Barracks“-Kaserne entstehen soll?

8. Zum Teil 3, Punkt „5. Verkehrliche Erschließung und Anbindung“

Alle Ausführungen sind fast ausschließlich zugeschnitten auf PKWs bzw. die Straßenverkehrsanbindung mit Ausnahme eines Satzes „Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Stadtgrundriss auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte an das Netz des ÖPNV und über den Haltepunkt „Friedberg-Süd“ an den schienengebundenen Verkehr angebunden.“

Es fehlen hier u.a. die Angaben über barrierefreie Zugänge zu den Haltestellen der Bus-Linien und die Ausführung eines barrierefreien Zuganges zum Bahnhof Haltepunkt Friedberg-Süd.

Wenn ein Kino so weit außerhalb der Innenstadt gebaut wird, ist es besonders wichtig, dass die Menschen per ÖPNV zum Kino gelangen können. Außerdem ist das eine von vielen Maßnahmen zum Klimaschutz.

Ein richtungsweisender Beschluss wäre hierbei die Einführung eines kombinierten Kino-BUSTICKETS, bei dem die Busfahrt hin- und zurück (Innenstadt bzw. Bahnhof zum Kino und zurück) für Schüler*innen, Studierende, Auszubildende und Rentner*innen kostenfrei ist und für alle übrigen Kino-Besucher*innen 1 € beträgt.

9. Außerdem fehlen in dem „Verkehrs-Abschnitt“ die Angaben zu Fahrrad-Stellplätzen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

Im Übrigen wird auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, unmittelbar durch Gesetz etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht dient der Darlegung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Planung zu erwarten sind. Hierbei findet die Bewertung anhand des derzeitigen Umweltzustands sowie den aktuellen rechtlichen Gegebenheiten des Plangebietes und auch der Umgebung des Plangebietes statt. Der vorliegende Umweltbericht weist daraufhin, dass das Untersuchungsgebiet bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist und in diesen Flächen dem Wohn- und Wohnumfeld-Aspekt regelmäßig nur eine nachrangige Relevanz zugeordnet wird. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass im Untersuchungsgebiet bislang Brachflächen vorherrschen. Lediglich im Südosten befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein Gartenbaubetrieb mit Wohnhaus. Der Erholungsaspekt wird für das Untersuchungsgebiet daher ebenfalls mit nachrangiger Bedeutung bewertet. Gleichermaßen verhält es sich mit dem angesprochenen Kasernen-Areal östlich des Plangebietes sowie der Frankfurter Straße, da hier gegenwärtig keine Funktionen für die Naherholung erkennbar sind und auch keine im Sinne der relevanten Schutzgüter maßgeblichen Nutzungen vorliegen. Die künftige Ausgestaltung einer möglichen städtebaulichen Entwicklung des Kasernen-Areals lässt sich derzeit noch nicht hinreichend bewerten, sodass keine abschließende Aussage zu künftig gegebenenfalls möglichen Erholungsfunktionen getroffen werden kann. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze wird über die städtische Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg anhand der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke sowie über die einschlägigen Vorgaben der Hessischen Bauordnung vorgeben und abschließend geregelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.
