

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

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Vorentwurf, Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung, Frist bis zum 17.10.2022).

Friedberg, den 13.03.2023

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen mit Anregungen

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen (28.09.2022)
2. Deutsche Telekom Technik GmbH (28.09.2022)
3. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
(13.10.2022)
4. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (05.10.2022)
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (13.10.2022)
6. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (17.10.2022)
7. Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (17.10.2022)
8. Stadtwerke Friedberg (12.10.2022)
9. Wetteraukreis (17.10.2022)

Stellungnahmen ohne Anregungen

PLEdoc GmbH (13.10.2022)
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (06.10.2022)
Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis
(04.10.2022)
Stadt Bad Nauheim (17.10.2022)
Stadt Florstadt (13.10.2022)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen.

10. Bürger 1 (11.10.2022)
11. Bürger 2 (15.10.2022)

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen (28.09.2022)

1.1	„(...) zur Änderung des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab: 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: • Keine Einwendungen 2. Fachliche Stellungnahme: • Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens, doch das Verfahren „Friedberg B3a“ (Az.: UF 1598) grenzt südöstlich an. Unsere Belange sind hiervon jedoch nicht betroffen. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt. • Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.“
------------	--

Beschlussempfehlungen

Zu 1.1	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
---------------	--

2. Deutsche Telekom Technik GmbH (28.09.2022)

2.1	„(...) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Ihr Schreiben haben wir am 26.09.2022 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme: Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu. Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans gibt es keine Einwände.“
-----	--

Beschlussempfehlungen

Zu 2.1	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Lage Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die schriftlichen Hinweise werden darüber hinaus in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
--------	--

[illegible]

3. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (13.10.2022)

3.1	„(...) mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Ockstadt geschaffen werden. Die Verkehrserschließung soll über die Gemeindestraße Friedberger Straße gesichert werden. Bereits im Rahmen der erfolgten Vorabstimmung haben wir hinsichtlich der Nähe zur Auffahrt auf die Bundesstraße B3 gebeten, Angaben zu den Verkehren in Art und Menge und bezüglich der vorgesehenen Nutzung und insbesondere der Feuerwehreinsätze (nach Möglichkeit auch richtungsbezogen) als Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung zu erbringen. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsabwicklung: „liegen zum derzeitigen Zeitpunkt 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.“ Wir bitten die verkehrlichen Betrachtungen entsprechend noch zu erarbeiten und in den Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten. Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien (Solar- oder Fotovoltaikanlagen) bestehen hinsichtlich der vom Plangebiet auf die freie Strecke der nahe zum Plangebiet befindlichen B3 nicht auszuschließenden Blendwirkung Bedenken. Im Bebauungsplan müssen Maßnahmen/Festsetzungen enthalten sein, die eine Blendung des fließenden Verkehrs ausschließen. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 und der Kreisstraße 23 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Friedberg hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.“
-----	--

Beschlussempfehlungen

Zu 3.1	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft des Stadtbrandinspektors der Stadt Friedberg, setzt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowohl am alten als auch am neuen Feuerwehrhaus in Ockstadt aus den wöchentlichen Übungseinsätzen und den regulären Einsätzen zusammen. Die Mitglieder der Einsatzabteilung im Stadtteil Ockstadt haben üblicherweise ihren Wohnsitz im Stadtteil Ockstadt, dies ist in der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg unter §4 Abs. 2 festgelegt. Somit kommen alle anfahren Mitglieder sowohl bei Übungen als auch bei Einsätzen aus dem Ortsgebiet und tangieren die Auffahrt zur B3 nur in seltenen Fällen. Lediglich bei Einsatzstellen innerhalb der Kernstadt oder anderen Stadtteilen von Friedberg muss die Überquerung der B3 befahren werden. Weiterhin wird auf eine Auswertung der Einsatzfahrten der Feuerwehr Ockstadt verwiesen, aus der hervorgeht, dass es zwischen dem 01.01.2019 und dem 25.10.2022 zu 148 Überquerungen in dem Bereich kam (ca. 4,5 Überquerungen pro Monat). Dies stellt ebenso die prognostizierten Überquerungen bei der Verlagerung des Standortes an die Friedberg Straße dar. Durch den Standortwechsel wird demnach nicht von einer Erhöhung der Fahrtenbewegungen und Querungen im Bereich der Auffahrt zu B3 ausgegangen. Die verkehrliche Erschließung am Planstandort wird somit als gesichert angesehen. <u>Die Abstimmung mit Hessen Mobil fand bereits im Vorfeld der Offenlage der Planunterlagen ab. Mit Schreiben vom 20.01.2023 hat Hessen Mobil den Ausführungen zugestimmt.</u>
--------	---

	Die Festsetzungen zu Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen wird dahingehend ergänzt, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B3/ Friedberger Straße auszuschließen ist. Der Hinweis zu den Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen wird in die textlichen Festsetzungen und die Begründung übernommen.
--	---

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

4. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (05.10.2022)

4.1	„(...) die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.
-----	--

Beschlussempfehlungen

Zu 4.1	Die Hinweise werden zur weiteren Beachtung der nachfolgenden Planungsebenen (Baugenehmigung, Objektplanung etc.) in die Festsetzungen sowie Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
--------	---

	Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gern. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampf mittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.“
--	--

5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (13.10.2022)

5.1	„(...) unmittelbar im Plangebiet liegt eine römische villa rustica. Es ist damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Wir empfehlen eine zeitnahe Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises und Herrn (...) oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE und dem zuständigen Bezirksarchäologen Herrn (...). Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.“
-----	--

Beschlussempfehlungen

Zu 5.1	Der Anregung wird entsprochen. Sie betreffen die nachfolgenden Planungsebenen und stehen dem Vollzug des Bebauungsplans bei Beachtung nicht im Wege. In Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird eine vorbereitende Untersuchung verbindlich festgesetzt. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und vor Baubeginn ist das Baufeld im Vorfeld der Baufeldräumung auf Bodendenkmäler hin zu untersuchen (geomagnetische Prospektion etc.). Die Hinweise werden nach Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und zur weiteren Beachtung in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Das Vorgehen ist mit dem Fachbereich 4 - Wetterau Museum des Wetteraukreises (Kreisarchäologie) abgestimmt und mit Schreiben (E-Mail) vom 13.02.2023 bestätigt.
--------	--

6. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (17.10.2022)

6.1	„(...) unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gewerblichen Baufläche, Bestand“. Die Planung, mit der die Verlagerung des Feuerwehrhauses innerhalb des Stadtteils auf einer Fläche von 0,4 ha vorgesehen ist, kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten . Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-). Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:
6.2	Grundwasser Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Hierzu gebe ich folgende Hinweise: 1. Wasserversorgung Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von

Beschlussempfehlungen

Zu 6.1	Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 6.2	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage einer orientierenden geotechnischen Untersuchung haben sich Hinweise auf vernässungsgefährdete Bereiche ergeben. Ein entsprechender Hinweis wurde nachrichtlich aufgenommen. Mit Schreiben per Mail am 10.03.2023 bestätigen die Stadtwerke Friedberg die Wasserversorgung/ Versorgungssicherheit über eine nördlich verlaufende Versorgungsleitung DN 150. Der Bedarf der Löschwassermenge kann über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Ein Hydrant zur Löschwasserversorgung befindet sich im Wendehammer direkt neben dem Baufeld. In Absprache mit der Abteilung Tiefbau des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Gründe vor, die gegen die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Für den Waschplatz der Feuerwehr ist von einer gesonderten Prüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens auszugehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. 2. Grundwasserschutz Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984, S. 2352). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer und Abfallwirtschaft West bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.
6.3	Abwasser, Gewässergüte Aus fachlicher Sicht ist noch keine abschließende Stellungnahme möglich, da im Erläuterungsbericht im Vorentwurf, Planstand: 09. September 2022, zum Bebauungsplan noch keine konkrete Aussage zur Entwässerung gemacht wird. Ob die Entwässerung im Trennsystem möglich ist, ist noch zu klären. Aussagen hierzu sollen in einer späteren (Planungs-) Phase erfolgen. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung - SMUSI- aus dem Jahr 2016 für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg, sodass die Vorlage einer aktualisierten SMUSI unbedingt, auch im Hinblick auf weitere Bebauungsplanverfahren, erforderlich wird.

Zu 6.3	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung für die nachfolgenden Planungsphasen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Das Plangebiet wird über die Friedberger Straße erschlossen. Die Friedberger Straße wird ab 2023 abschnittsweise saniert. Die Herstellung eines Trennsystems im öffentlichen Bereich ist im Rahmen der Umgestaltung nicht vorgesehen. Da im Bereich des Baufachmarktes ein neuer Gehweg entsteht, wird für die Entwässerung eine neue Haltung gebaut. Die Entwässerung von Oberflächenwasser (Trennsystem) ist über einen Kanal nördlich des Plangebietes im Bereich des Wirtschaftsweges möglich. Die technische Umsetzung zur Entwässerung im Trennsystem kann erst im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen geprüft werden. Hierzu ist geplant, die Oberflächenentwässerung zumindest teilweise, über ein Retentionssystem vorzusehen, um möglichst viel Niederschlagswasser in der Fläche zurückzuhalten bzw. mit Verzögerung abzuleiten. Im Sinne der Retention von Niederschlagswasser wird auch auf die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flach- oder geneigten Dächern hingewiesen. Für den Waschplatz der Feuerwehr ist eine gesonderte Prüfung vorzusehen. Es sind im Falle der Machbarkeit entsprechende Abscheideeinrichtungen vorzusehen (Abrieb und Verunreinigung von Oberflächenwasser durch den technischen Betrieb). Der Hinweis auf die Schmutzfrachtsimulationsberechnung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Anschluss neuer Gebäuden an bestehende Entwässerungsanlagen wird zur Beachtung der nachfolgenden Planungsebenen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
--------	---

	Prinzipiell soll gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz — WHG- Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 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 entgegenstehen. Diesbezüglich wird auf die in den Bebauungsplan aufzunehmenden wasserrechtlichen Festsetzungen hingewiesen, nach welchen für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierten Dachflächen zu schaffen ist - mind. jedoch 2 m³ Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen. Hinweis: Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/ Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.
6.4	Bodenschutz West In der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange des vorsorgenden und des nachsorgenden Bodenschutzes hinreichend dargestellt. Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) Aus lärmschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Standort keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zum unvorhersehbaren Einsatzbetrieb im Notfall der Übungsbetrieb planbar ist — und damit auch Art, Höhe und Länge der lärmverursachenden Tätigkeiten. Wenn der Übungsbetrieb der Feuerwehr ebenfalls an dem Standort durchgeführt wird, sollten lärmintensive Tätigkeiten deshalb in der Tagzeit stattfinden.

Zu 6.4	Die Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der gängigen Praxis der Feuerwehreinsatzkräfte zur Lärmvermeidung sowie der Regelung der TA Lärm zur Abgrenzung des Anwendungsbereiches bei Anlagen für soziale Zwecke kann dargelegt werden, dass die unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Im Austausch mit dem Stadtbrandinspektor der Stadt Friedberg wird darauf hingewiesen, dass es am jetzigen als auch am neuen Standort drei betriebstypische Lärmquellen geben wird (Fahrzeugmotoren, Abgassauganlage und Sondersignale). Alle drei Faktoren sind für den Betrieb unvermeidbar, werden aber wie bisher von der Feuerwehr auf ein mögliches Minimum reduziert. Als Beispiel werden Fahrzeugmotoren nicht dauerhaft im Stand betrieben, sofern keine Nebenaggregate betrieben werden müssen. Die Nachlaufzeit der Abgasabsauganlage wird werksseitig auf einen kurzen Zeitraum programmiert. Die Sondersignalanlage wird in den Abend/Nachtstunden (wenig Verkehr) nur in Kreuzungsbereichen nebst dem blauen Warnsignal eingeschaltet. Weitere Lärmvermeidungsmaßnahmen sind bspw., dass Übungseinsätze nach Möglichkeit in die Tagzeit verlegt werden. Aufgrund der Aufrechterhaltung der bereits gängigen Praxis zur Reduzierung des vermeidbaren Lärms sowie der Bestimmungen der TA-Lärm zur Ausnahme der Anwendung bei Anlagen für soziale Zwecke (hier Feuerwehr) werden sich die schädlichen und unvermeidbaren Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränken. Dem Anspruch der sensiblen Wohnnutzung im Umfeld wird somit entsprochen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
---------------	--

6.5	Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten. Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrderpda.hessen.de."
-----	--

Zu 6.5	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde am Verfahren beteiligt. Die Hinweise und Anregungen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen werden zum Entwurf hin in die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan wird nach Erlangung der Rechtskraft (Satzung) an die betreffenden Stellen übersendet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
--------	--

7. Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (17.10.2022)

7.1	„(...) zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des geplanten Feuerwehrstandortes als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar (ca. 0,4 ha). Die Planung ist im RPS/RegFNP 2010 bereits als Baufläche dargestellt und betrifft aufgrund der geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung. Das Vorhaben kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Eine Anpassung dieser Flächen an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen. Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.“
-----	--

Beschlussempfehlungen

Zu 7.1	Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung und die Anpassung des Vorhabens an die Entwicklungsziele des RPS/ RegFNP 2010 wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Darstellungen im RPS/RegFNP wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des Planwerks erfolgen. Die Ausführungen zur Anpassung des Planwerks waren bereits in den Planunterlagen enthalten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
--------	--

8. Stadtwerke Friedberg (12.10.2022)

8.1	„(...) wir bestätigen hiermit den Erhalt des oben genannten Schreibens und nehmen wie folgt Stellung. Die Stadtwerke Friedberg haben keine Bedenken gegen die 2. Änderung des o.a. Bebauungsplanes. Entsprechend dem gültigen Regelwerk DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind in einem Umkreis von 300 m um das Projekt weitere Entnahmestellen aus Hydranten vorhanden. Es ist zu beachten, dass eine Überbauung oder Bepflanzung unserer Versorgungsleitung ausgeschlossen wird. Bitte bestätigen Sie uns auf dem beiliegenden Formular den Erhalt der Stellungnahme und senden Sie dieses an uns zurück. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an (...)“
-----	---

Beschlussempfehlungen

Zu 8.1	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung der nachfolgenden Planungsebenen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
--------	--

9. Wetteraukreis (17.10.2022)

9.1	„(...) nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:
9.2	FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten Ansprechpartnerin: Frau ... 1. Einwendungen und Bedenken Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. 2. Anregungen Keine weiteren Anregungen
9.3	FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene Ansprechpartner: Herr ... Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange bestehen gegen das vorliegend geplante Vorhaben keine Einwendungen oder Anregungen.

Beschlussempfehlungen

Zu 9.1 – 9.3	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
-------------------------	---

9.4	FB 4 Archäologische Denkmalpflege Ansprechpartner: Herr ... Da unmittelbar im Planungsgebiet eine römische Fundstelle (Villa rustica) liegt, ist damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Einer zukünftigen Bebauung kann jedoch durch die Archäologische Denkmalpflege zugestimmt werden, wenn im Bebauungsplan folgendes Vorgehen rechtlich festgesetzt wird: Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o. g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Kreisarchäologie des Wetteraukreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Wir empfehlen der Stadt Friedberg, möglichst zeitnah mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Herrn (...), oder mit der Archäologischen Denkmalpflege hessenArchäologie, Herrn (...) Kontakt aufzunehmen.
-----	---

Zu 9.4	Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen und stehen dem Vollzug des Bebauungsplans bei Beachtung nicht im Wege. Der Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen aufgenommen. Nach Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Stellungnahme vom 13.10.2022) werden die Hinweise zur weiteren Beachtung in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Das Vorgehen ist mit dem Fachbereich 4 - Wetterau Museum des Wetteraukreises (Kreisarchäologie) abgestimmt und mit Schreiben (E-Mail) vom 13.02.2023 bestätigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
--------	---

9.5	FSt 2.3.6 Brandschutz Ansprechpartner: Herr ... Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: Löschwasserversorgung: Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit 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. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14.230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (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.
-----	--

Zu 9.5	Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen und stehen dem Vollzug des Bebauungsplans bei Beachtung nicht im Wege. Die Hinweise werden zur weiteren Beachtung in die textlichen Festsetzungen sowie die Begrünung zum Bebauungsplan aufgenommen. Mit Schreiben per Mail am 10.03.2023 bestätigen die Stadtwerke Friedberg die Wasserversorgung/ Versorgungssicherheit über eine nördlich verlaufende Versorgungsleitung DN 150. Der Bedarf der Löschwassermenge kann über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Ein Hydrant zur Löschwasserversorgung befindet sich im Wendehammer direkt neben dem Baufeld. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
--------	--

9.6	FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartnerin: Frau ... <u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange bestehen gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken. Mit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG ist nach den Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung bei Einhaltung der geschilderten Vermeidungsmaßnahmen und nicht zu rechnen. 1.7.2 und 1.7.3 Die Zeitlichen Beschränkungen von Gehölzbeseitigungen und die Beseitigung von Holzstapeln/Schuppen etc. sind sehr zu befürworten. Sollten die zeitlichen Beschränkungen nicht eingehalten werden können, sind die potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von fachkundigen Personen zu überprüfen. Die Ergebnisse der Überprüfung sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen gemeinsam abzustimmen. Ggf. sind Schutzmaßnahmen zu veranlassen und artenschutzrechtliche Genehmigungen zu beantragen. 1.7.4 Bäume mit einem Stammumfang > 30 cm sind möglichst zu erhalten. Um dies sicherzustellen, sind die Bäume im Geltungsbereich vor Beginn der Bautätigkeit zu überprüfen und alle Bäume mit einem ausreichend großen Umfang mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und in der Zeichnung zum Erhalt festzusetzen. Im Geltungsbereich befindet sich ein nach §30 BNatSchG geschütztes Streuobstbiotop. Für Eingriffe in diesem Bereich ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Im Rahmen dieser Befreiung kann dann über etwaige Ersatzpflanzungen in räumlichen Zusammenhang mit bestehendem Streuobst entschieden werden. Sollten sich im Rahmen der Baubegleitung Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten ergeben, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und die Arbeiten sind einzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde kann die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG prüfen. Der erzielte Überschuss der Biotopwertpunkte von 2104 WP soll dem Ökokonto der Stadt Friedberg zugeordnet werden. Ein entsprechender Antrag ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen.
-----	---

Zu 9.6	<u>Zu den Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung für die nachfolgenden Planungsebenen (Baugenehmigung, Objektplanung) in die Planunterlagen übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden modifiziert. Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen wird ein erhaltenswerter Baum im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. <u>Zu der Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</u> Die Eichen- und Ahornarten werden nicht von der Pflanzliste (Artenauswahl und -empfehlungen) gestrichen. Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit der Thematik ist bereits enthalten. Eine Empfehlung zur Aussaat mit Wildsaatgut wird aufgenommen. Eine Empfehlung zur Anbringung von Nisthilfen ist bereits enthalten und wird geringfügig modifiziert. Die ergänzenden Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung werden gemäß der Stellungnahme ergänzt. Die bereits enthaltene Festsetzung zur Vermeidung von Schottergärten wird gemäß dem Festsetzungsvorschlag der Unteren Naturschutzbehörde modifiziert. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
--------	--

4.7.1 Die Protokolle der qualifizierten Personen/Gutachter sind stets der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und das weitere Vorgehen ggf. mit der Behörde abzustimmen. Rechtsgrundlage: §30, 39, 44 und 45 BNatSchG; § 10 HAGBNatSchG <u>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</u> Wir begrüßen die Festsetzung heimischer Gehölze. Aufgrund der zunehmenden Eichenprozessionsspinner-Problematik empfehlen wir Eichenarten von der Pflanzliste zu streichen. Dies gilt ebenso für die von der Rußrindenkrankheit betroffenen Ahornarten. Ansaaten auf Grünflächen und Dachbegrünungen sollten mit Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft erfolgen. Dies ist besser an die lokalen Bedingungen angepasst und ökologisch hochwertiger, da es eine optimale Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt bietet. 4.7.3 Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden. 4.8.1 Die Hinweise auf eine insektenfreundliche Beleuchtung werden begrüßt. Besonders unter Beachtung des vorhandenen Streuobstbiotops und auf Basis des beschlossenen Insektenschutzgesetzes und des kommenden § 41a BNatSchG in Verbindung mit §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG und sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB werden diese Hinweise wie folgt ergänzt: Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird dringend empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio ULR 0 %; entspricht nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige	
---	--

	Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis Warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). In Gewerbe- und Industriegebieten sind Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen einzuhalten bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Neuerdings sind in vielen Gärten großflächige, mit Geotextilien und Schotter oder Kies abgedeckte Beete zu finden. Diese wirken sich sowohl auf die Artenvielfalt als auch auf das Innenklima der Siedlungsgebiete negativ aus. In § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung ist für Grundstücksfreiflächen vorgegeben, dass nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, sofern sie zulässigerweise nicht einer anderen Verwendung unterliegen. Diese Regelung findet nur dann keine Anwendung, wenn Bebauungspläne andere Festsetzungen zu nicht überbauten Flächen treffen. Wir bitten darum, die Festsetzungen zur Anlage der nicht überbaubaren Flächen so zu formulieren, dass „Schottergärten“ eindeutig unzulässig sind und die Einhaltung der Vorgaben zu überwachen. Festsetzungsvorschlag: „Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Schüttungen von gefärbtem oder unbehandeltem Rindenmulch von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material oder Mulchmaterial als hauptsächliches -Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem
--	--

	Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt." Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.
9.7	FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner: Herr ... Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen die beantragte Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.
9.8	FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben Ansprechpartnerin: Frau ... Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des B.- Plans.
9.9	FD 4.5 Bauordnung Ansprechpartnerin: Frau ... Keine Einwendungen. Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen Fachliche Stellungnahme: Hinweis: Aufgrund der Nähe zu einer sensiblen Nutzung (Wohnen) ist darzulegen, dass nach § 22 BImSchG von dem Vorhaben keine vermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen bzw. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die TA-Lärm ist zwar nicht auf Anlagen für soziale Zwecke anzuwenden, jedoch sind für das angrenzende Wohnen die maßgeblichen Lärmwerte trotzdem einzuhalten.
9.10	FSt 4.5.0 Denkmalschutz Ansprechpartner: Herr ... Keine Einwendungen.

Zu 9.7 und 9.8	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 9.9	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der gängigen Praxis der Feuerwehreinsatzkräfte zur Lärmvermeidung sowie der Regelung der TA Lärm zur Abgrenzung des Anwendungsbereiches bei Anlagen für soziale Zwecke kann dargelegt werden, dass die unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Im Austausch mit dem Stadtbrandinspektor der Stadt Friedberg wird darauf hingewiesen, dass es am jetzigen als auch am neuen Standort drei betriebstypische Lärmquellen geben wird (Fahrzeugmotoren, Abgassanlage und Sondersignale). Alle drei Faktoren sind für den Betrieb unvermeidbar, werden aber wie bisher von der Feuerwehr auf ein mögliches Minimum reduziert. Als Beispiel werden Fahrzeugmotoren nicht dauerhaft im Stand betrieben, sofern keine Nebenaggregate betrieben werden müssen. Die Nachlaufzeit der Abgasabsauganlage wird werksseitig auf einen kurzen Zeitraum programmiert. Die Sondersignalanlage wird in den Abend/Nachstunden (wenig Verkehr) nur in Kreuzungsbereichen nebst dem blauen Warnsignal eingeschaltet. Weitere Lärmvermeidungsmaßnahmen sind bspw., dass Übungseinsätze nach Möglichkeit in die Tagzeit verlegt werden. Aufgrund der Aufrechterhaltung der bereits gängigen Praxis zur Reduzierung des vermeidbaren Lärms sowie der Bestimmungen der TA-Lärm zur Ausnahme der Anwendung bei Anlagen für soziale Zwecke (hier: Feuerwehr) werden sich die schädlichen und unvermeidbaren Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränken. Dem Anspruch der sensiblen Wohnnutzung im Umfeld wird somit entsprochen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9.10	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
----------------	---

10. Bürger 1 (11.10.2022)

10.1	„(...) für die Möglichkeit, den Bebauungsplan gestern bei ihnen einzusehen, bedanke ich mich. Nach Stand der vorliegenden Planung bleibt unser Lagerplatz erhalten, darüber sind wir sehr froh. Um diesen Platz effektiv nutzen zu können, wäre es sinnvoll, bei dieser Gelegenheit diesen Platz an das öffentliche Versorgungs-Entsorgungsnetz anzuschließen. Daher unsere Bitte, diese Möglichkeit bei ihren Planungen einfließen zu lassen, oder wird es leichter und kostengünstiger für uns sein, diese Maßnahme über die Versorgungsstraße A vorzunehmen? Auf jeden Fall bitten wir sie, unseren Wunsch in ihren Planungen zu berücksichtigen. Für weitere diesbezügliche Informationen wären wir ihnen sehr dankbar.“
------	--

Beschlussempfehlungen

Zu 10.1	Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Erschließung der Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ ist grundsätzlich über die Erschließungsstraße Friedberger Straße gesichert. Der Anschluss einzelner Grundstücke an das Ver- und Entsorgungsnetz ist nicht Ziel der Bebauungsplanänderung. Der Anschluss einzelner Baugrundstücke an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist im Einzelfall und im Rahmen einer Baugenehmigung zu prüfen und herzustellen und ist nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden Bauleitplanung. Darüber hinaus befindet sich das betreffende Grundstück des Bürgers nicht im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
---------	--

11. Bürger 2 (15.10.2022)

11.1	„Zur Erweiterung Ihres geplanten Feuerwehr-Geländes und anschließendem Gewerbegebiet würde es sich anbieten die Grundfläche hinter dem Anwesen der Firma Dönges mit einzubeziehen. Meines Erachtens wäre eine Ansiedlung für einige Gewerbebetriebe bestimmt interessant, zumal die Verkehrsanbindung optimal wäre und keine Beeinträchtigung des innerörtlichen Verkehrs entstünde. Ich hoffe mein Vorschlag erregt Ihr Interesse und verbleibe (...)“
------	--

Beschlussempfehlungen

Zu 11.1	Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist nicht Ziel der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Ockstadt Ost“ ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für den Stadtteil Ockstadt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
---------	---