

Stadt Friedberg, Stadtteil Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 95

„Nachverdichtung am Kindergarten 4-10“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Vorentwurf, Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung, Frist bis zum 23.04.2019).

Sowie

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Entwurf, Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, Frist bis zum 09.04.2021).

Friedberg, den 18.01.2024

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen mit Anregungen

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen (10.04.2019 und 11.03.2021)
2. Deutsche Telekom Technik GmbH (06.05.2019)
3. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
(03.05.2019 und 15.04.2021)
4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (06.05.2019 und 16.04.2021)
5. ovag Netz GmbH (29.04.2019 und 19.04.2021)
6. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (09.05.2019 und
14.04.2021)
7. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.04.2019
und 01.04.2021)
8. Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (12.04.2019 und 31.03.2021)
9. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (12.04.2019)
10. Wetteraukreis (03.05.2019 und 30.11.2023)
11. Stadtwerke Friedberg (03.05.2019 und 17.03.2021)
12. Polizeipräsidium Mittelhessen (25.03.2021)

Stellungnahmen ohne Anregungen

13. Staatliches Schulamt

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
§ 3 Abs. 2 BauGB**

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

17. Bürger (15.04.2019)

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen (10.04.2019 und 11.03.2021)	
Stellungnahme vom 10.04.2019	
1.1	Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab: 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Keine Einwendungen
1.2	2. Fachliche Stellungnahmen: - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken. - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens. - 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.
Stellungnahme vom 11.03.2021 (gleichlautend)	
1.3	Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab: 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Keine Einwendungen

Beschlussempfehlungen	
Zu 1.1 bis 1.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

1.4	2. Fachliche Stellungnahmen: • Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens. • 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.
------------	--

--	--

2. Deutsche Telekom Technik GmbH (06.05.2019)	
2.1	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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Randbereich des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung neuer zusätzlicher Gebäude ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich und einer Prüfung vorbehalten. 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. Wir beantragen daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie uns rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, informieren. Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschlussempfehlungen	
Zu 2.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise betreffen darüber hinaus die nachgelagerte Ebene der Erschließungs- und Objektplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

3. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (03.05.2019 und 15.04.2021)	
Stellungnahme vom 03.05.2019	
3.1	Sehr geehrte Damen und Herren, unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung: Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Friedberg (hier für Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes) aus straßenrechtlicher Sicht, die Bundesstraße 275 betreffend keine planrelevanten Einwände. Zum in der Anlage 1 ebenfalls dargestellten Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes wurden keine Angaben in den vorgelegten Unterlagen gemacht. Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Bundesstraße 275) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
Stellungnahme vom 15.04.2021	
3.2	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir zur vorliegenden Bebauungsplanänderung aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 275 und die Landesstraße 3352 betreffend wie folgt Stellung: Ziel der Bauleitplanung ist auf dem ehemaligen Gärtnerieigelande in der Gemeindestraße „Am Kindergarten“ die planungsrechtliche Sicherung für die Errichtung von vier Reihenhauseinheiten mit insgesamt 15 Reihenhäusern. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Verkehrserschließung des Gebiets soll über die Gemeindestraße Am Kindergarten und weiterführend über die Fauerbacher Straße (B275), Fritz-Reuter-Straße (B275) und Dorheimer Straße (L3351) innerhalb der Ortsdurchfahrt gesichert werden. Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist eine Verkehrsuntersuchung, erstellt von der HEINZ + FEIER GmbH im Mai 2019, die wir mit folgendem Ergebnis geprüft haben: Die Ansätze und Berechnungen sind nachvollziehbar. Durch das jetzt geplante Baugebiet entstehen zwar weitere Fahrten, aber die Schwankungen bei den möglichen allgemeinen Ansätzen liegen um

Beschlussempfehlungen	
Zu 3.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 3.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	ein mehrfaches höher, als die neu entstehenden Verkehre. Zudem sind diese so gering, dass sie keine relevanten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeiten der Bundes- und Landesstraße haben werden.
3.3	Bei der Untersuchung wurde auch die allgemeine Verkehrsentwicklung / -zunahme berücksichtigt, ebenso die zusätzlichen Verkehre im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 93. Dabei wurden drei Knotenpunkte betrachtet, u.a. der Knotenpunkt Fritz-Reuter-, Fauerbacher Straße. An diesem Knotenpunkt ist die Leistungsfähigkeit bereits durch die allgemeine Verkehrszunahme grenzwertig (aus der Nebenrichtung). Die zusätzlichen Verkehre infolge des geplanten Baugebietes werden als sehr gering beurteilt. Weiterhin werden diese in Richtung Süden u.E. an anderer Stelle als Linkseinbieger in die B275 auftreten. In der Untersuchung wurde aber nicht erwähnt, und damit auch nicht in der Berechnung berücksichtigt, dass durch das Baugebiet Nr. 30, Teil I „Zuckerfabrik“ (4. Änderung des Bebauungsplans) die Verkehre an diesem Knoten deutlich zunehmen und sich somit die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt weiter verschlechtert. Fazit: Die zusätzlichen Verkehre nur allein betrachtet durch das Baugebiet „Nachverdichtung Am Kindergarten 4-10“ werden keine gravierend negativen Einflüsse auf die Leistungsfähigkeit der B 275 oder der L 3351 in Friedberg haben. In der Summe sind aber alle aktuellen geplanten Baugebiete in die verkehrlichen Betrachtungen mit einzubeziehen, so dass am o.g. Knotenpunkt ein Ausbaurfordernis nicht auszuschließen ist. Die Verkehrsuntersuchung ist daher um das Bebauungsplangebiet Nr. 30, Teil I „Zuckerfabrik“ (4. Änderung) entsprechend zu ergänzen und Hessen Mobil erneut zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen. Wird hieraus resultierend der Knotenpunktumbau sowie ggf. weitere Maßnahmen an der Bundesstraße 275 erforderlich, ist/sind diese/r durch die Stadt Friedberg planungsrechtlich abzusichern, zu planen und zu bauen. Die straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen sind Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Für alle erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich der betreffenden klassifizierten Straße ist dann zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Friedberg und Hessen Mobil eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

Zu 3.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ihr wird teilweise nachgekommen. Ihr wird dahingehend gefolgt, dass die Verkehrsuntersuchung entsprechend angepasst und aktualisiert (Stand: 07.07.2023) wird. Eine Rücksprache mit Hessen Mobil (08.08.2023) ist erfolgt. Ergebnis ist, dass das Vorhaben nur marginale Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Fauerbacher- und Fritz-Reuter-Straße hat. Weitere Abstimmungen zur vorliegenden Verkehrsbelastung werden außerhalb des Bebauungsplanprozesses erfolgen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (06.05.2019 und 16.04.2021)	
Stellungnahme vom 06.05.2019	
4.1	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt. 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.
Stellungnahme vom 16.04.2021	
4.2	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Änderungswünsche oder Bedenken vorgebracht. Allerdings sind aus dem Umfeld der zu bebauenden Grundstücke Fundstellen der Römischen Kaiserzeit bekannt. Die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 ist mit folgender Maßgabe gewährleistet: 1. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bauarbeiten/Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. 2. Sollten bedeutende archäologische Befunde auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. In diesem Fall muss

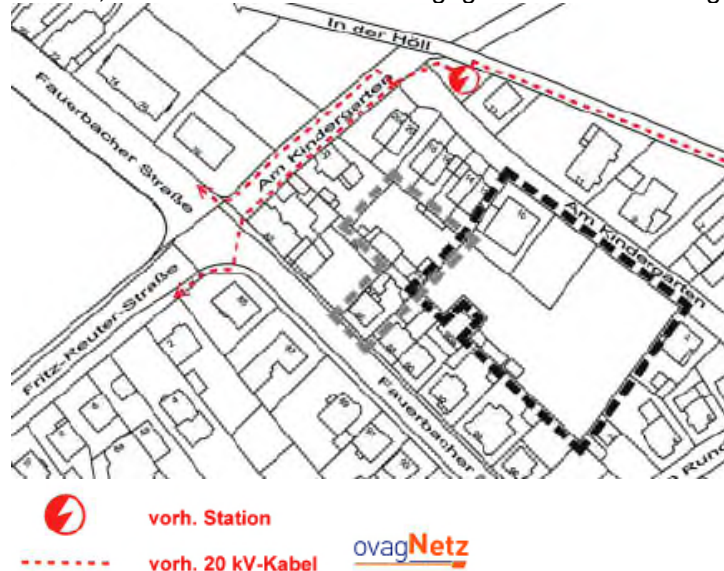
Beschlussempfehlungen	
Zu 4.1	Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 4.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird dahingehend gefolgt, dass die Hinweise zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Wir bitten, die Hinweise 1 und 2 entsprechend in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG sind korrekt. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind. 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.	
--	--

5. ovag Netz GmbH (29.04.2019 und 19.04.2021)	
Stellungnahme vom 29.04.2019	
5.1	Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen. In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG 0,4 kV-Hausanschlusskabel gelegt. Angrenzend ist eine Transformatorenstation mit den zugehörigen 20 kV-, 0,4 kV- und FM-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Die ungefähre Lage der 20 kV Anlagen haben wir in dem beigegeführten 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. 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 unserer 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 (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere 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. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Anlagen, notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Friedberg dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag. Ebenso bitten wir die Stadt Friedberg die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese sich bei einer gewünschten Änderung am bestehenden 0,4 kV-Hausanschlusskabel frühzeitig mit unserem zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzt. Eine Aussage, wie der Anschluss des Planungsbereiches an unser Netz ausgeführt

Beschlussempfehlungen	
Zu 5.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachgelagerte Ebene der Erschließungs- und Objektplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an dem noch festzulegenden Anschlusspunkt benötigt wird. Zur Abstimmung, wie dieser Anschluss ausgeführt werden kann, bitten wir die Stadt Friedberg den Investor zu informieren, dass dieser sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 — in Verbindung setzt. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. 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.



Stellungnahme vom 19.04.2021	
5.2	Sehr geehrte Frau (...), vielen Dank für die Überlassung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Bitte beachten Sie, dass je nach Leistungsbedarf der geplanten Wohnbebauung eine Leitungsverstärkung mit Tiefbau mit entsprechender Ausführungszeit erfolgen muss.

Zu 5.2	Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

6. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (09.05.2019 und 14.04.2021)	
Stellungnahme vom 09.05.2019	
6.1	Sehr geehrte Damen und Herren, zur vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken. Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:
6.2	Grundwasserschutz/Wasserversorgung: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu <u>keine ausreichenden Aussagen</u> enthalten. Dies hatte ich in meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 94 „Kita Taunusstraße“ bereits gefordert. 1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. 2. 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. 3. 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 „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 v. 24.10.1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Beschlussempfehlungen	
Zu 6.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 6.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Schutz des Grundwassers sind eine Retention sowie eine Zisterne vorzusehen. Zusätzlich soll das Regenwasser auf dem Grundstück verwendet werden. Die Grundwasserversorgung kann gemäß Stellungnahme der Stadtwerke vom 03.05.2019 sichergestellt werden. Nr. 3 ist als Hinweis im Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

6.3	Oberirdische Gewässer, Renaturierung: Das Dez. 41.2 hat keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung.
6.4	Kommunales Abwasser: Aus fachlicher Sicht ist keine Stellungnahme möglich, da im Erläuterungsbericht zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan keinerlei Aussage zur Entwässerung gemacht wurde. 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. Die gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan umzusetzen. 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. 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. Die genauen Details zur Entwässerungsplanung sind <u>frühzeitig</u> mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abzustimmen, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.
6.5	Bodenschutz: Nachsorgender Bodenschutz Der Entwurf enthält keine Begründung und auch keine Aussagen zu „Altstandorten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen“. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter

Zu 6.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 6.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Begründung aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 6.5	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Umwelt-/Geotechnischer Bericht als Anlage angefügt. In der Begründung wird ein Kapitel zum Thema Boden/Altlasten ergänzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 23.4.2019 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Ich empfehle, dass die Stadt Friedberg eigene Recherchen bezüglich der relevanten Altstandorte vornimmt, da die letzte Meldung der Stadt Friedberg in die Altflächendatei (FIS AG) nach meiner Kenntnis 1995 erfolgte. Meine Recherche bezieht sich aber nur auf Stichproben. Je nach Ergebnis der Recherche können weitere Maßnahmen erforderlich sein.
6.6	Vorsorgender Bodenschutz In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden keine Belange des Bodenschutzes berücksichtigt. <u>Grundsätzlich ist in der Begründung oder in einem Umweltbericht neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen.</u> Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar. Ich weise darauf hin, dass nach § 2 BauGB die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der bodenschutzrechtlichen Belange für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind vom Planungsträger die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Fachliche Bewertung / Hinweis zum Detaillierungsgrad Aufgrund der Tatsache, dass von dem Planentwurf eine dem Innenbereich zuzuordnende Fläche betroffen ist, kann ich der Planung aus der Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich zustimmen. Zur Vermeidung einer möglichen Angreifbarkeit der Planung sollte die Thematik Boden in der zu ergänzenden Begründung des Bebauungsplanes zumindest - eine Bestandsaufnahme zum örtlich vorliegenden Boden und der Bodenfunktionen, - eine Bilanz der versiegelten Flächen (vorher-nachher)

Zu 6.6	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Umwelt-/Geotechnischer Bericht als Anlage angefügt. Darüber hinaus handelt es sich um die Nachverdichtung einer brachliegenden ehemaligen Gärtnerei. Verschiedene Gewächshäuser/Versiegelungen wurden in der Vergangenheit bereits abgebrochen. Die Entwicklung entspricht somit § 1a Abs. 2 BauGB. Eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 1 Abs.7 BauGB liegt nicht vor. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

- Klassifizierung, ob es sich bei der Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht um einen erheblichen Eingriff handelt, - eine Beschreibung von Verminderungsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, Vorgaben für die Grundstücksbegrünung, dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser, Vermeidung von physikalischen Schäden bei der Bautätigkeit u.a. Verdichtung, etc.) - und eine Beschreibung von Monitoringmaßnahmen zur Kontrolle der Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen, aufgegriffen werden. Zur allgemeinen Information über die Thematik gebe ich noch folgende Hinweise: Gegenwärtiger Wissenstand und allgemein anerkannte Prüfmethode sind in der Arbeitshilfe: "Bodenschutz in der Bauleitplanung, Februar 2011, ISBN 978 - 3 - 89274 -331 -6" dargelegt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf der Webseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) heruntergeladen werden: http://www.hlug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz_in_der_Bauleitplanung_Langfassung.pdf Darüber hinaus liegen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie Informationen über die Eigenschaften und Funktionen der Böden in Hessen vor. Mit dem "BodenViewer Hessen" steht ein großer Teil der vorliegenden Daten zu Bodeneigenschaften und -funktionen als interaktive Kartenanwendung im Internet zur freien Verfügung. Hier werden Bodendaten auf unterschiedlichen Maßstabsebenen als Flächeninformation dargestellt und unter dem Punkt "Bodenschutz in der Planung" kann eine flächenbezogene Gesamtbewertung (aller) Bodenfunktionen abgerufen werden: https://www.hlug.de/themen/boden/information/internetviewer/bodenviewer-hessen.html.	
---	--

	Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.
6.7	Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung.
6.8	Allgemein Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.
Stellungnahme vom 14.04.2021	
6.9	Sehr geehrte Damen und Herren, 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 „Wohnbaufläche, Bestand“ bzw. in einer „Gemischten Baufläche, Bestand“ und dient dem Ziel der Nachverdichtung, was aus regionalplanerischer Sicht begrüßt wird. Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung

Zu 6.7	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 6.8	Der Bitte wird gefolgt. Eine Ausfertigung der bekannt gemachten Fassung wird an das RP DA übersendet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 6.9	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:
6.10	Grundwasser Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten. Dies hatte ich in meiner Stellungnahme vom 9. Mai 2019 zum Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung-Am Kindergarten 4-10“ bereits gefordert. 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. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise: <u>1. Wasserversorgung</u> 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. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von 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. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen

Zu 6.10	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplans enthält bereits Aussagen zur öffentlichen Wasserversorgung. Laut Aussage der Stadtwerke Friedberg ist die Wasserversorgung des Plangebiets sichergestellt (Stellungnahme vom 03.05.2019). Die Löschwasserversorgung bietet einen Grundsatz von 800 l/min. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Nutzung von Rückhalt und Nutzung von Regenwasser im Plangebiet getroffen worden. Im Umwelt- und Geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan sind Aussagen zu hydrogeologischen Standortbedingungen getroffen worden. Die Aussagen zum Grundwasserschutz sind bereits in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung als Hinweis aufgenommen worden. Ein Hinweis zu vernässungsgefährdenden Stellen wird im Bebauungsplan ergänzend aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann. 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. <u>2. Grundwasserschutz</u> Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Weiterhin liegt das Plan gebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 v. 24.10.1984). 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. Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.
6.11	Abwasser, Gewässergüte Aus fachlicher Sicht ist keine Stellungnahme möglich, da in der Vorhabenbeschreibung zum Bebauungsplan keinerlei Aussage zur Entwässerung gemacht wurde. Prinzipiell soll gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- Niederschlagswasser ortsnah 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. Die Gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan umzusetzen. 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.

Zu 6.11	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen und der Begründung bereits enthalten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	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. Die genauen Details zur Entwässerungsplanung sind frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abzustimmen, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.
6.12	Nachsorgender Bodenschutz In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: <i>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts</i>

Zu 6.12	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass der markierte Text als Hinweis in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen wird. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	<i>oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</i> Ich weise darauf hin, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Stadt Friedberg ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Sie als Gemeinde verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben Sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus zur Verfügung. Nur so kann eine ausreichende Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Sofern Ihnen aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.a.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, sind diese in der Abwägung zu berücksichtigen.
6.13	Vorsorgender Bodenschutz Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen, gilt auch in diesem Fall des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, bei dem keine Umweltprüfung erforderlich ist. In der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nicht dargestellt und berücksichtigt. Diese sind jedoch in der Begründung neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch zu

Zu 6.13	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um die Passage des vorsorgenden Bodenschutzes ergänzt wird. Der Bebauungsplanentwurf hat bereits den vorsorgenden Bodenschutz als Hinweis enthalten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	berücksichtigen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar. Zudem sollten die in der Begründung genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in die Textliche Festsetzung unter den Punkt Hinweise mit aufgenommen werden, um diese für zukünftige Bauverfahren verbindlich zu machen.
6.14	Abfallwirtschaft West Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Aufgrund der geplanten Abrissmaßnahmen bitte ich folgende Hinweise aufzunehmen: 1. Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite Umwelt & Verbraucher Abfall Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden. 2. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten. 3. Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

Zu 6.14	Die Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass der Bitte entsprochen wird die Hinweise aufzunehmen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

6.15	Aus der Sicht der Dezernate Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) und Oberflächengewässer bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. 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.
-------------	--

Zu 6.15	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird gefolgt. Eine Ausfertigung der bekannt gemachten Fassung wird an das RP DA übersendet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
----------------	--

7. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.04.2019 und 01.04.2021)	
Stellungnahme vom 25.04.2019	
7.1	Sehr geehrte Damen und Herren, die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im 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 Kampfmittelräumungsarbeiten 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. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Beschlussempfehlungen	
Zu 7.1	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass der Hinweis bezüglich Kampfmittel angepasst wird. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMISR-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 gem. 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 Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.
	Stellungnahme vom 01.04.2021
7.2	Sehr geehrte Damen und Herren, die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im 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

Zu 7.2	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass der Hinweis bezüglich Kampfmittel angepasst wird. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

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. 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 KMISR-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 gem. 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 Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. <u>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</u>	
---	--

8. Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (12.04.2019 und 31.03.2021)	
Stellungnahme vom 12.04.2019	
8.1	Sehr geehrte Damen und Herren, zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ und „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dieser Darstellung entwickelt angesehen werden. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gern. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 im Bereich der gemischten Baufläche angepasst werden kann.
Stellungnahme vom 31.03.2021 (gleichlautend)	
8.2	Sehr geehrte Damen und Herren, zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ und „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf kann als aus dieser Darstellung entwickelt angesehen werden. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 im Bereich der gemischten Baufläche angepasst werden kann.

Beschlussempfehlungen	
Zu 8.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 8.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

9. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (12.04.2019)	
Stellungnahme vom 12.04.2019	
9.1	Sehr geehrte Frau (...), vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Beschlussempfehlungen	
Zu 9.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

10. Wetteraukreis (03.05.2019 und 30.11.2023)	
	Stellungnahme vom 03.05.2019
10.1	FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene Ansprechpartner/in: (...) Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.
10.2	FB 4 Archäologische Denkmalpflege Ansprechpartner/in: (...) Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht. Der Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege ist dem neuen HDSchG wie folgt anzupassen: Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen.“
10.3	FSt 2.3.6 Brandschutz Ansprechpartner/in: (...) Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: Möglichkeiten der Überwindung: <u>Löschwasserversorgung</u> 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: 800 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

Beschlussempfehlungen	
Zu 10.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen werden entsprechend Stellungnahme 4.2 eingearbeitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.3	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Angaben zur Löschwasserversorgung, Hydranten und sonstige Maßnahmen in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen. <u>Hydranten:</u> 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. <u>Sonstige Maßnahmen:</u> 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.	
10.4	FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner/in: (...) Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken. Sonstige fachliche Informationen: Gegen die Planungen des BP Nr. 95 "Nachverdichtung - Am Kindergarten 4-10" in Friedberg bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Da aber der Artenschutz auch bei Vorhaben im Innenbereich gänzlich anzuwenden ist, ist die Einhaltung der §§ 39 bis 44	Zu 10.4 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	Bundesnaturschutzgesetz auch im Rahmen der Umsetzung der geplanten Maßnahmen sicherzustellen.
10.5	FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner/in: (...) Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken. Sonstige fachliche Informationen: Entwässerung des Plangebietes Die Planungen zur Entwässerung des Plangebietes sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt abzustimmen. Lage im Heilquellenschutzgebiet Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
10.6	FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben Ansprechpartner/in: (...) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.
10.7	FD 4.5 Bauordnung Ansprechpartner/in: (...) Keine Einwendungen. Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen Fachliche Stellungnahme: Hinweis: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Da aber weder ein Bebauungsplanentwurf noch textliche Festsetzungen vorgelegt wurden, ist eine detaillierte Stellungnahme nicht möglich. Wir bitten zu klären, ob es sich im vorliegenden Fall nicht eher um einen Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) handelt statt um einen Angebotsbebauungsplan gem. § 30 BauGB.
10.8	FSt 4.5.0 Denkmalschutz Ansprechpartner/in: (...) Keine Einwendungen.
10.9	FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben Ansprechpartner/in: (...)

Zu 10.5	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.6	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.7	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.8	Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.9	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

	Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Friedberg werden aus Sicht des Schulträgers folgende Bedenken geltend gemacht: Bereits durch die Bebauungspläne Nr. 30 „Zuckerfabrik“ und Nr. 93 „Dorheimer Str. / Fauerbacher Str.“ gelangt die Grundschule Fauerbach als auch für den Bereich des nun vorliegenden Bebauungsplans Nr. 95 zuständige Grundschule nach den aktuellen Schülerzahlenprognosen an ihre Kapazitätsgrenze. Die durch den Bebauungsplan Nr. 95 geplante Realisierung von 15 Reihenhäusern wird sich zusätzlich erschwerend auf die Aufnahmekapazität der Grundschule Fauerbach auswirken, sodass mit Kapazitätsengpässen zu rechnen ist. Wir verweisen insoweit auf den von uns bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Zuckerfabrik“ eingebrachten Hinweis, mit dem wir darauf hingewiesen haben, dass die Grundschule Fauerbach an ihre Kapazitätsgrenze stößt. Eine kurz- bis mittelfristige Anpassung der Schulbezirksgrenzen im Stadtgebiet Friedberg kann daher nicht ausgeschlossen werden. Mit Raumengpässen, insbesondere für die Binnendifferenzierung und für den Ganztagschulbetrieb muss gerechnet werden, weil durch die beengte Grundstückslage kein optimales Raumprogramm geschaffen werden kann.
	Stellungnahme vom 30.11.2023
10.10	FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten Ansprechpartner/in: (...) 1. Einwendungen und Bedenken Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich erhebliche Bedenken. Die erhöhte Verkehrsbelastung im Einmündungsbereich Fauerbacher Straße / Fritz-Reuter-Straße wird meines Erachtens zum Problem werden. 2. Anregungen Gemäß der Verkehrsuntersuchung ist es dringend geboten ein Verkehrskonzept vorzulegen, welches zeitnah umgesetzt werden soll.
10.11	FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene Ansprechpartner/in: (...) Zum o. g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

Zu 10.10	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zu erwartende Verkehrssituation wurde bereits mit Hessen Mobil besprochen. In Übereinstimmung mit Hessen Mobil wird das Vorhaben nur marginale Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Fauerbacher- und Fritz-Reuter-Straße haben (siehe Abwägung Punkt 3.3). Unabhängig vom Bebauungsplan wird für das Jahr 2024 ein Mobilitätskonzept seitens der Stadt Friedberg vorbereitet und eine Lösung für den Knotenpunkt erarbeitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.11	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

10.12	FB 4 Archäologische Denkmalpflege Ansprechpartner/in: (...) Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht; die Auflagen und Hinweise sind wie folgt anzupassen: Da im direkten Umfeld des Bebauungsplanes vor- und frühgeschichtliche Siedlungsreste bekannt sind, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich: 1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. 2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens im abzusprechenden Baufenster mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und ggfs. die Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird. 3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege	Zu 10.12	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt und angepasst. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
---------------------	---	------------------------	---

	behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, erhält eine Kopie.
10.13	FSt 2.3.6 Brandschutz Ansprechpartner/in: (...) Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.
10.14	FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner/in: (...) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Gegen die Planungen des BP Nr. 95 "Nachverdichtung - Am Kindergarten 4-10" in Friedberg 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 der Artenschutzrechtlichen Prüfung bei Einhaltung der geschilderten Vermeidungsmaßnahmen und nicht zu rechnen. Die Vermeidungsmaßnahmen (V1-V4) und die Ersatzmaßnahme (E1; Anbringung von Nisthilfen) sind zwingend einzuhalten, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu verhindern. Um eine Beachtung der Maßnahmen sicherzustellen, sind die Maßnahmen in die Festsetzungen aufzunehmen. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können die Nisthilfen optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden. Sollten Fachgutachter im Sinne der Vermeidungsmaßnahmen beauftragt werden, so sind die Prüfgutachten unaufgefordert bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Durch das am 08.06.2023 in Kraft getretene Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) wurden durch § 37 die Vorgaben bezüglich der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfenstern ergänzt. Aus diesem Grund ist zu ergänzen, dass die Errichtung transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit mehr als 20 m² daher in der Regel unzulässig sind. Auch kleinere Glasflächen, insb. bei Anordnung von Scheiben über Eck, können hochgradig vogelschlaggefährdet und damit artenschutzrelevant sein. Diese rechtlichen Vorgaben sind zu beachten und einzuhalten. Bei der

Zu 10.13	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.14	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird großteils gefolgt. Der Bitte um Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen wird nicht gefolgt, da das Bestandsgebäude auf dem Grundstück bereits abgerissen, und die Abrissgenehmigung durch den Wetteraukreis erteilt wurde. Die Vorgaben zum Vogelschlag werden berücksichtigt und in die Festsetzungen übernommen. Es wird außerdem in den Festsetzungen sichergestellt, dass die rechtlichen Vorgaben beim Thema Beleuchtung eingehalten werden. In die Festsetzungen werden zudem die Vorgaben zur Bodenfreiheit von Einfriedungen und zur Verwendung von Saatgut aufgenommen. Die Pflanzliste aus der Begründung wird in die Festsetzungen integriert. Bezüglich der Begrünung von Dachflächen wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass für Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt wird. Die Nutzung von Photovoltaik wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Gestaltung der Fensterflächen ist sich an die fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu halten (Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Schweizerische Vogelschutzwarte Sempach). Durch § 35 HeNatG (in Verbindung mit §§ 3 und 4 HeNatG und § 41a BNatSchG) wurden die rechtlichen Vorgaben bezüglich lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten ergänzt (z.B. Verbot von Himmelsstrahlern, Vermeidung von Fernwirkung). Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass alle rechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Außenbeleuchtung ist gemäß BImSchG und BNatSchG auf das notwendige Maß zu reduzieren. Überall dort, wo nicht gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet werden kann, ist diese energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Wir empfehlen daher folgende zusätzliche Ausführungen in die Festsetzungen aufzunehmen: • Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. • Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. • Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. • Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. • Nicht erlaubt sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation (Bäume dürfen von geplanten Mastleuchten nicht angestrahlt werden). • Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten. Rechtsgrundlage: §§ 39, 41a und 44 BNatSchG; §§ 3, 4, 35 und 37 HeNatG	
--	--

	Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen, um bodengebundenen Kleintieren (z. B. Igel) Wanderungsmöglichkeiten zu bieten. Aus diesem Grund sollte nach Möglichkeit auf Sockelmauern verzichtet werden. Verbleibende Grünflächen sollten mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit. Bei der Auswahl der Gehölze sollte einheimischen und standortgerechten Arten der Vorzug gewährt werden. In den textlichen Festsetzungen wurde zwar auf eine Pflanzliste in der Begründung verwiesen, diese war dort allerdings nicht aufgeführt und konnte somit fachlich nicht überprüft werden. Die Dachflächen sollten nach Möglichkeit begrünt oder für Photovoltaik genutzt werden. Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans	
10.15	FSt. 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner/in: (...) Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen die Planung bestehen aus unserer fachlichen Sicht keine Bedenken. Folgende Punkte sind zu beachten: Entwässerung des Plangebietes Die Planungen zur Entwässerung des Plangebiets sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt abzustimmen. Lage im Heilquellenschutzgebiet Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Der Oberhessische Heilquellenschutzbezirk (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.12.1929) wurde zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben.	Zu 10.15 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt ist bereits erfolgt. Der Hinweis zum Heilquellenschutz wird entsprechend angepasst. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

10.16	FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben Ansprechpartner/in: (...) Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu dem o. g. Bebauungsplan.
10.17	FD 4.5 Bauordnung Ansprechpartner/in: (...) Es liegen keine Einwendungen vor. Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen Fachliche Stellungnahme: In der Erklärung zur Tabelle ist als Definition für die Außenwandhöhe als unterer Bezugspunkt die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte erläutert. Es fehlt aber die Angabe von welcher Straße (Am Kindergarten oder neue Straße) ausgegangen wird. Weiterhin ist zu klären, ob die Straßenhöhe die Höhe der Fahrbahn, des Bürgersteigs o. ä. darstellen soll.
10.18	FSt 4.5.0 Denkmalschutz Ansprechpartner/in: (...) Keine Einwendungen

Zu 10.16	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.17	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird dahingehend gefolgt, dass die Bezugspunkte der Bürgersteighöhen an der Straße „Am Kindergarten“ an der jeweiligen Grundstücksmitte in der Plankarte eingezeichnet werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 10.18	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

11. Stadtwerke Friedberg (03.05.2019 und 17.03.2021)	
Stellungnahme vom 03.05.2019	
11.1	Gegen die Nachverdichtung gemäß Bebauungsplan Nr. 95 bestehen seitens der Stadtwerke keine Bedenken. Eine Versorgung der Grundstücke mit den Medien Gas und Wasser ist möglich.
Stellungnahme vom 17.03.2021	
11.2	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bestätigen hiermit den Erhalt des oben genannten Schreibens und nehmen wie folgt Stellung. Die Stadtwerke Friedberg haben keine Bedenken gegen die Änderung des o.a. Bebauungsplanes. Es ist zu beachten, dass eine Überbauung oder Bepflanzung unserer Versorgungsleitung ausgeschlossen wird. [...] Jede Auskunft über die Lage und Dimension unserer Versorgungsleitungen ist unverbindlich, auch vermasste Rohrleitungsskizzen dienen nur als unverbindlicher Hinweis. Aufgrabungen, Rammarbeiten, Bohrungen u. a. Tätigkeiten im Bereich unserer Leitungen sind vor Arbeitsaufnahme der zuständigen Rohrnetz-Betriebsstelle zu melden. Bei Arbeiten im Bereich unserer Rohrleitungen ist die genau Lage der Versorgungsleitungen durch Schlitzgräben in Handschachtung festzustellen. Die Hessische Bauordnung, sowie die VOB und die Regeln der Technik sind zu beachten.

<u>Beschlussempfehlungen</u>	
Zu 11.1	Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Zu 11.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Anlagen zum Schreiben der Stadtwerke Friedberg vom 17.03.2021

Planauskunft Gas



Planauskunft Wasser



12. Polizeipräsidium Mittelhessen (25.03.2021)		Beschlussempfehlungen	
12.1	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihre Mitteilung. Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Ausführung) ist es empfehlenswert kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen. Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Die Gestaltung des baulichen und infrastrukturellen Lebensumfeldes des Menschen kann erheblichen Einfluss auf dessen subjektives Sicherheitsempfinden und die tatsächliche Kriminalitätslage vor Ort haben. Umfangreiche Informationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention erhalten Sie unter folgendem Link: www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau. Ziel ist die Schaffung sicherer Lebensräume für alle Nutzergruppen. Die Einbeziehung der polizeilichen Beratungsstelle zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten ist von Vorteil. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet insbesondere für Reihenhauszeilen an, die bauliche Planung und Gestaltung der Sicherheit in den eigenen „vier Wänden“ unter präventiven Gesichtspunkten zu prüfen, um das Kriminalitätsrisiko auf ein Minimum zu reduzieren. Bauprojekte die Sicherheitsüberlegungen umsetzen und dadurch den polizeilichen Präventionsgedanken fördern, erhalten als sichtbares Zeichen das Gütesiegel für beispielhaftes Bauen „Sicher Wohnen in Hessen“. Ausführliche Informationen zur Aktion „Sicher Wohnen in Hessen“ finden Sie unter www.polizei.hessen.de (Prävention — Städtebauliche Kriminalprävention — Aktion „Sicher Wohnen in Hessen“).	Zu 12.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

13. Staatliches Schulamt (29.03.2021)	
13.1	Sehr geehrte Frau, bezugnehmend auf Ihr E-Mail vom 05.03.2021 teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.

Beschlussempfehlungen	
Zu 13.1	Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

14. Bürger (15.04.2019)	
14.1	Sehr geehrte Frau (...), vielen Dank nochmals für das nette und freundliche Gespräch am 09. April 2019 zum o.g. Bebauungsplan. Als direkt angrenzender Nachbar und Grundstückseigentümer des Hauses „Am Kindergarten 2“, haben wir wie Ihnen bei unserem Gespräch mitgeteilt, große Bedenken zur Grenzbebauung. Wir sehen unsere Privatsphäre und Wohnqualität durch die Grenzbebauung sehr beeinträchtigt. Da durch die Bebauung unser einziges Fenster bau seitens verdunkelt wird. Nun möchten wir auf Ihr mündliches Angebot zurückkommen, uns schriftlich zu bestätigen, dass die Garagenhöhe maximal 2 Meter beträgt. Zudem machen wir uns große Gedanken über das entstehende Verkehrsaufkommen im Bereich „Am Runden Garten“, „Am Kindergarten“, „Fauerbacher Str.“ und der „Fritz-Reuter-Str.“ während und nach den geplanten Baumaßnahmen in Fauerbach. Besteht die Möglichkeit als Anwohner das Verkehrsgutachten nach Fertigstellung während des Verfahrens einzusehen? Für Ihre Bestätigung und Ihre Informationen vielen Dank.

<u>Beschlussempfehlungen</u>	
Zu 14.1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Bestätigung bezüglich der Garagenhöhe wurde seitens der Verwaltung nicht zugesagt. Im Erörterungstermin wurde auf die Regelungen der Hessischen Bauordnung hingewiesen. Dementsprechend müssen die festgesetzten Höhen von Nachbarn hingenommen werden. Bedingt durch die Tiefe der Stellplatzfläche sind keine grenzständigen Garagen möglich. Die Veränderungen des Verkehrsaufkommens wurden in den Verkehrsuntersuchungen vom 10.05.2019 und 07.07.2023 dargestellt. Während der Offenlage wurde das Verkehrsgutachten zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.