



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Magistrat der
Stadt Friedberg
Postfach 100 964
61149 Friedberg

Der Kreisausschuss Strukturförderung und Umwelt

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

0 60 31 / 83 - 0

Auskunft erteilt Herr Dr. Fertig
Tel.-Durchwahl 06031-83 4100
E-Mail johannes.fertig
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031-83 91 4100
Zimmer-Nr. 107
Aktenzeichen 4.1.3
Kassenzeichen

Datum 12.12.2012

Bebauungsplan Nr. 83 „Nördlich des Rabenweges“ in Friedberg – Ossenheim Hier: Stellungnahme gem. § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten, Ansprechpartnerin:

Frau Sabina Böhm

Die Straßenverkehrsbehördliche Zuständigkeit der FSt. 1.3.1 wird nicht berührt.

Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Straßenverkehrsrechtlichen Zuständigkeiten vom 12.11.2007 (GVBl. I, S. 800 ff. und den dazu ergangenen Änderungsverordnungen) ist vorliegend der Bürgermeister der Stadt Friedberg – Straßenverkehrsbehörde - zur Stellungnahme aus Straßenverkehrsbehördlicher Sicht aufzufordern.

Gegen die Bebauung bestehen daher für meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken.

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Kurt Jungkind

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen werden keine Hinweise oder Bedenken im Hinblick auf die von uns zu vertretenden Belange vorgebracht.

FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche.

Der Hinweis zum Archäologischen Denkmalschutz ist korrekt.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner:

Herr Michael Schwarz

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Nördlich des Rabenweges“ liegt nun vor.

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

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung
Mo – Mi 8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr
Fr 8:30-12:30 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen, BLZ 518 500 79, Kto.-Nr. 510 000 64
Postbank Frankfurt, BLZ 500 100 80, Kto.-Nr. 113 19-609

Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrer Sachbearbeiterin unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1383.

Anlage ①

Damit es nicht zum Verbotstatbestand geschützter Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt und keine Ausnahme gem. § 45 Absatz 7 BNatSchG erforderlich wird, wurden eine Vermeidungsmaßnahme und eine CEF - Maßnahme im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung für erforderlich gehalten und festgelegt.

Während die CEF - Maßnahme im Bebauungsplan festgesetzt ist, wird die Vermeidungsmaßnahme (Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, Seite 16 Nr. 5.1 letzter Satz) nicht erwähnt.

Dies kann dazu führen, dass es bei der Umsetzung der Planung zu Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kommt, ohne dass die erforderliche Ausnahme gem. § 45 Absatz 7 BNatSchG vorliegt, weil der Verursacher hierüber nicht unterrichtet ist.

Die Vermeidungsmaßnahme ist daher ebenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Maßnahme handelt, die nicht der Abwägung unterliegt, da sie der direkten Umsetzung des Artenschutzrechts dient. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht kann zu einer Straftat führen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung liegt jetzt ebenfalls vor. Sie ist nicht zu beanstanden.

Wir weisen darauf hin, dass der zu erbringende Ausgleich in Form der Inanspruchnahme von Ökopunkten rechtlich zu sichern ist und dass die Abbuchung der Punkte mit Beginn des Eingriffs zu erfolgen hat.

Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu gegebener Zeit vorzulegen.

FS 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz. Ansprechpartner: Herr Martin Eismann

Zu der vorgelegten Planung B Plan Nr. 83 Nördlich des Rabenweges bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine Bedenken.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Sylvia Bickel

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

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

1. Wir bitten darzustellen, wie der hintere Bereich der Nieder-Wöllstädter-Straße 3 erschlossen wird. Ggf. ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen.

FS 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde. Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

FS 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz. Ansprechpartner: Herr Michael Kinzel

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. 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:

Stellungnahme des Wetteraukreises vom 12.12.12

1

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz im Bebauungsplan ergänzt wird.

2

Anmerkung zu 2:

Der Ausgleich des Biotopwertdefizits erfolgt durch den Grundstückseigentümer über das Ökoko-Konto der OVAG, Ökoko-Kontomaßnahme "Hof Graß".

Hierzu hat der Grundstückseigentümer mit der OVAG einen privatrechtlichen Vertrag abgeschlossen.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird berücksichtigt, indem in der Begründung unter Punkt 5.1-Städtebauliche Konzeption, der Absatz zur Erschließung der Bebauung weiter konkretisiert wird.

Anmerkung:

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der Bereich hinter der Nieder-Wöllstädter-Straße 3 gehört zu dem Baugrundstück Nieder-Wöllstädter Straße 5 und ist somit über den vorderen Grundstücksteil erschlossen.

Sollte hier in Zukunft eine Grundstücksteilung erfolgen, kann die Erschließung des hinterliegenden Grundstücksteils durch die Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen für diesen Bereich erfolgt analog dem derzeit geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“).

800 l/min.

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

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

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

2. 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.

3. 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.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

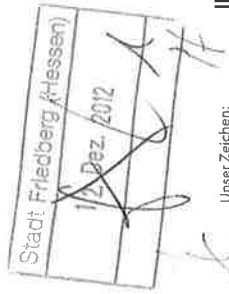
Johannes Fertig

Dr. Johannes Fertig

4

Anmerkung zu 4):

Keine Aufnahme in den Bebauungsplan aufgenommen, da sich im Geltungsbereich keine öffentlichen Verkehrsflächen befinden.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Friedberg
Postfach 100964
61149 Friedberg

III 31.2-61d 02/01-146

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

Petra Langsdorf-Roth
4.035
06151 12 6328/12 8914
petra.langsdorf-roth@pda.hessen.de
11. Dezember 2012

**Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Ossenheim
Bebauungsplan Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebietes Siedlung/Bestand“ erhoben.

Hinsichtlich **naturschutzfachlicher Belange** wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen.

Aus der Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** nehme ich wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone I der Verordnung vom 7.2.1929 „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. 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 die zuständige Untere Wasserbehörde.

Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten ab einer Tiefe von 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Kommunales Abwasser

Aus Sicht des Dez. 41.3 bestehen keine Bedenken.

Altlasten/Grundwasserschadensfälle

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Der Planentwurf enthält auf Seite 5-7 unter Ziffer 2.5 folgende Aussage zu Altablagerungen, Altstandorten und in Betrieb befindliche Standorte:

„Bodenuntersuchungen erfolgten im Jahre für das gesamte „Betriebsgelände Preußner“ durch die technische Überwachung Hessen GmbH...“.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde neben Bodenproben auch eine Grundwasserprobe untersucht. Hierbei wurden geringe Verunreinigungen des Grundwassers mit Pestiziden festgestellt. Neuere Daten bezüglich des Grundwassers liegen mir nicht vor.

Vor einer Nutzung des Grundwassers ist zu klären, ob dies für die geplante Nutzung geeignet ist.

Hinweise auf diese Verunreinigung des Grundwassers sind im B-Plan nicht dargestellt und sollten ergänzt werden, analog zu den Hinweisen auf die Bodenverunreinigungen.

Meine Prüfung auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) ergab, dass mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 20.11.2012 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) keine Altablagerung bekannt ist.

Allerdings deuten die Erfassungsdaten in ALTIS darauf hin, dass die letzte Gewerbegebietserauswertung und Meldung von Altflächen im Jahr 1997 durchgeführt wurden und unvollständig sind.

Im Text des Bebauungsplanes wird unter der Überschrift Altlasten auf ein „Staatliches Umweltamt Frankfurt“ verwiesen. Der Text ist zu berichtigen. Richtig ist „Regierungspräsidium Darmstadt, Abtl. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt (Altlastenbehörde)“.

Außerdem heißt das Abfallgesetz nunmehr Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG). Auch dies sollte aktualisiert werden.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtlich bestehen 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 Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.12.12

1

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem in der Begründung, Pkt. 2.5 und im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis ergänzt wird.

2

Beschlussvorschlag zu 2:

Die Hinweise werden berücksichtigt, indem der Text entsprechend berichtigt und aktualisiert wird.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet.

Eine **planungsrechtliche** Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Petra Langsdorf-Roth