



Regierungspräsidium Darmstadt - 64278 Darmstadt
Magistrat
der Stadt Friedberg
Postfach 100964
61149 Friedberg

Pf 02.01.13
III 31.2-61d 02/01-148

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

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

**Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Ossenheim
Bebauungsplan Nr. 84 „Kita Ossenheim“
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** wird auf die Stellungnahme vom 26. Juni 2012 Bezug genommen. Auch nach der nunmehr konzipierten Vergrößerung des Planbereichs (in östliche bzw. südöstliche Richtung) von 0,4 ha auf 0,76 ha sind meine Ausführungen weiterhin gültig.

Die Bauflächen sind unverändert innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächen geplant. Zwar überlagert der westliche Bereich des Bebauungsplans „Kita Ossenheim“ das dort ausgewiesene „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“, in welchem gem. Z6.3-12 Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen, unzulässig sind, doch sind in diesem Bereich keine Bauflächen vorgesehen. Wie der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 4 – Schutzzone – zu entnehmen ist, ist die dort geplante Einrichtung eines Spielplatzes und eines Wirtschaftsweges in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

Gleichwohl erlaube ich mir, auf die nachfolgenden Ausführungen des Dezernates IV/F 41.2 – Oberirdische Gewässer, Renaturierung – hinzuweisen, nach denen die Erfüllung der für Baugebiete im Überschwemmungsgebiet vorgesehenen Kriterien 1-9 des § 78 Abs. 2 WHG noch darzulegen sind.

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 quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets „Bad Nauheim“ (StAnz. 48/1984 S. 2352 ff).

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.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Die Stellungnahme vom 26. Juni 2012 – nachstehend kursiv wiedergegeben – ist weiterhin gültig.

Hier sind noch alle Angaben über die unter § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten neun Punkte, die alle erfüllt werden müssen, vorzulegen.

Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Wetter“. Nach den vorgelegten Unterlagen soll die eigentliche bauliche Anlage der Kindertagesstätte außerhalb des ÜSG errichtet werden. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind die Herstellung eines Weges und eines Kinderspielfeldes vorgesehen.

Nach § 78 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen innerhalb von Überschwemmungsgebieten untersagt. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die unter Absatz 2 des § 78 WHG aufgeführten Punkte kumulativ erfüllt werden.

Unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten erscheint eine Realisierung des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans unter Beachtung von Bedingungen und Auflagen (z. B. keine Veränderung des Geländeniveaus innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes) grundsätzlich möglich. Eine abschließende fachtechnische Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorlage von Ergänzungsunterlagen mit Angaben über die im § 78 Absatz 2 WHG aufgeführten 9 Punkte, die kumulativ erfüllt werden müssen, abgegeben werden. Dabei obliegt die Beurteilung der ersten beiden Punkte dem Dezernat III 31.2 (Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung). Außerdem ist noch die amtlich festgelegte Überschwemmungsgrenze in die Planunterlagen einzutragen.

Kommunales Abwasser

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße kann die Mehrbelastung der vorhandenen Abwasseranlagen hinsichtlich der Schmutzfrachtbelastung jedoch als vernachlässigbar beurteilt werden. Bei der nächsten Fortschreibung der SMUSI ist das Plangebiet zu berücksichtigen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit

Hinweis:
Eine entsprechende Abstimmung mit der Fachbehörde erfolgt im Zuge der konkreten Planung von Kindertagesstätte und Spielplatz.

Hinweis:
Ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten!!

Hinweis:
Da die Bauplätze (Kita und Wohnhaus) innerhalb der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes liegen, ist das Plangebiet bereits Bestandteil der SMUSI.

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hinweis:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis!

Altlasten/Grundwasserschadensfälle

Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken.

Immissionschutz

Auch 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.

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

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

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

Hinweis:

Der Kampfmittelräumdienst wurde bereits beteiligt (!) und daraufhin erfolgte auch schon eine Untersuchung auf das Vorkommen von Kampfmitteln, mit negativem Befund.

H



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. 84 „Kita Ossenheim“ in Friedberg - Ossenheim Stellungnahme des Wetteraukreises gem. § 4 Absatz 2 BauGB und § 3 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 Sabrina 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 straßen-
verkehrsbehördlicher Sicht aufzufordern.

Gegen die Bebauung bestehen daher für unseren Zuständigkeitsbereich keine Bedenken.

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Richard Eberhard

Wir wiederholen hier die zur Anhörung/Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Einlas-
sungen.

Die geplante Nutzung der angrenzenden Mehrzweckhalle muss kritisch betrachtet werden, da hier
nicht nur die Kinder des geplanten Kindergartens ihren Bewegungsdrang schulen sollen.

Als problematisch könnten sich dann die sanitären Anlagen herausstellen, da meistens abends die
Mehrzweckhalle von Vereinen benutzt wird und daher unter Umständen am darauffolgenden Mor-
gen die sanitären Einrichtungen nicht den hygienischen Anforderungen entsprechen.

Hinweis:

Diese und die folgenden Ausführungen richten sich nicht auf den
Bebauungsplan, sondern auf die Objektplanung.

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	

Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem/Ihrer Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen, BLZ 516 500 79, Kto.-Nr. 510 000 64
Postbank Frankfurt, BLZ 500 100 60, Kto.-Nr. 113 19-609

Der Mehrzweckraum in Kindertageseinrichtungen sollte entsprechend seiner Nutzung ausreichend beleuchtet und belüftet sein. Hierfür ist eine Normbeleuchtungsstärke (lx) von 500 Lux vorzusehen, wobei der Fußboden als Bezugsfläche gewählt werden sollte.

Besonders wichtig ist es, so genannte Unterputzsteckdosen anzubringen, um somit Verletzungsgefahren zu vermeiden. Alle Steckdosen müssen mit einer Kindersicherung z. B. 2-poliger Verriegelung versehen sein.

Der Mehrzweckraum in einer bzw. für eine Kindertageseinrichtung erfährt eine andere Nutzung als übliche Sport - oder Turnhallen; dies sollte bei der Planung und Standortwahl berücksichtigt werden.

Rechtsgrundlagen:

Infektionsschutzgesetz / IfSG § 36

Hessisches Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst (HGöGD) §§ 8(2), 10(4)

Weitere Grundlagen:

Deutsche gesetzliche Unfallversicherung BG/GUV SR April 2009 /

GUUV 16.4 Richtlinie für Kindergartenbau und Ausführung

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

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die artenschutzrechtlichen Maßnahmen als Festsetzung nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan integriert werden und der Ausgleich für die Inanspruchnahme der nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNATSCHG) gesetzlich geschützten Streuobstwiese erfolgt.

Die „Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 84 „Kita Ossenheim“ ist durchgeführt, sehr gut und fachlich nicht zu beanstanden.

Damit es zu keinen Verboten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 1 - 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt und keine Ausnahme gem. dem § 45 Absatz 7 BNatSchG erforderlich wird, sind vorlaufende CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Hierzu werden in dem o. g. Gutachten entsprechende Vorgaben gemacht, die umzusetzen sind.

Deshalb wird im Umweltbericht folgerichtig auf Seite 23 darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen als konkrete Festsetzung zur Sicherung der ökologischen Funktionalität aufzunehmen sind. Im Bebauungsplan fehlen sie jedoch! Sie sind deshalb in die Planung als Festsetzungen aufzunehmen.

Nur so ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planung das Artenschutzrecht beachtet wird. Ansonsten besteht die Gefahr, dass es hierbei zu Verstößen kommt, die strafrechtlich relevant sein können.

Hinweis:
Die entsprechenden Festsetzungen sind bereits im Bebauungsplan enthalten!!

H

Wir weisen darauf hin, dass es sich um die direkte Umsetzung des Artenschutzrechts handelt, die nicht der Abwägung unterliegen.

Wir weisen ferner darauf hin, dass die CEF-Maßnahmen vorgreiflich dem Eingriff sind und ihre Funktion erfüllen müssen, bevor der Eingriff erfolgt. (siehe Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Seite 39 bis 43).

Deshalb regen wir an, mit der Umsetzung zeitnah zu beginnen, damit es zu keinen zeitlichen Verzögerungen in der Bauphase kommt.

Es stellt sich deshalb in diesem Zusammenhang auch die Frage, ob es bei den Zauneidechsen tatsächlich zu keinen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kommen kann, wenn die Tiere nicht wie geplant durch Lenkung zu den Steinhauten abwandern, sondern tatsächlich umgesiedelt werden müssen.

Nach dem BVerfG Urteil vom 14.07.2011 - A 12.10 (Ortsumgehung Freiberg) ist für die Umsiedlung oder Tötung oder die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich.

Diese wäre im Falle einer späteren Umsiedlung dann noch einzuholen und würde wegen des Prüfungsverfahrens zu zeitlichen Verzögerungen führen.

Wir regen daher an, die Tiere zeitnah aktiv in die als CEF-Maßnahme hergestellten Steinhauten umzusiedeln.

Bezüglich der Eingriffsbeurteilung ist festzustellen, dass es sich bei der Hochzeitswiese eindeutig um einen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) gesetzlich geschützten Biotop handelt, der eins zu eins auszugleichen ist. Die Einstufung gem. der Kompensationsverordnung des Landes Hessen als Biototyp 6320 „Intensiv genutzte Frischwiese“ mit 27 Punkten/qm kann nicht akzeptiert werden. Es handelt sich eindeutig um den Biototyp 03.110 „Streuobstwiese, intensiv“ mit 32 Punkten/qm.

Hierzu ist eine Korrektur bei der Bilanzierung der Eingriffserheblichkeit vor zu nehmen.

Obwohl die Streuobstwiese im Süden des Plangebietes als „Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt sein soll (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Kita Ossenheim“ Kapitel 6 ff), fehlt sie im Plan! Die Signatur in den Festsetzungen hierfür findet sich im Plan nicht wieder.

Dieser Mangel ist zu beseitigen, da die Neuanlage der Obstwiese aus der direkten Eingriffsverpflichtung eines geschützten Biototyps nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG resultiert (s. o.). Ihre Neuanlage unterliegt somit nicht der Abwägung.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die benötigten Ökopunkte nach Korrektur der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit Beginn des Eingriffs vom Ökokonto der Stadt Friedberg abzubuchen sind.

Ein entsprechender Antrag ist dann zu stellen.

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

Zu dem beantragten Vorhaben nehmen wir aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

Überschwemmungsgebiet der Wetter

Das Plangebiet liegt zum Teil im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Wetter. Die eigentliche bauliche Anlage der Kita wurde im vorgelegten Entwurf außerhalb des Überschwemmungsgebietes angeordnet. Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung eines Weges und eines Kinderspielfeldes vorgesehen.

Beschlussvorschlag zu 1.:

Die Festsetzung zu den Lesesteinhauten für Eidechsen wird um folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Eine gezielte Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechsen mit Hilfe von Leiteinrichtungen soll dafür sorgen, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs nicht erreichen können. Ist eine Lenkung von Zauneidechsen während der Bauphase nicht möglich, so sind die Zauneidechsen einzufangen und in die neu geschaffenen Habitate umzusiedeln. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen aus anderen und nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eindringen können.“

Beschlussvorschlag zu 2.:

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der Begründung und die Karte Bestands- und Nutzungstrukturkartierung wird geändert.

Hinweis:

Durch eine technische Panne erfolgte eine falsche Signatur, dies wurde mittlerweile korrigiert.

In der Planung werden die Grenzen des Ü-Gebietes richtig dargestellt und in den Erläuterungen wird auf diese Problematik eingegangen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach den Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt.

Nach den Regelungen des § 78 (2) WHG kann die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Darmstadt) die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die dort genannten Punkte kumulativ erfüllt werden.

Nach unserer wasserwirtschaftlichen Einschätzung erscheint die Realisierung des Vorhabens bei Beachtung einiger Vorgaben (z. B. Beibehaltung des derzeitigen Geländeniveaus im Überschwemmungsgebiet) grundsätzlich möglich, doch ist im vorliegenden Fall zunächst das Ergebnis der Prüfung des Regierungspräsidiums Darmstadt abzuwarten.

Bedingt durch die Lage am Rande des Überschwemmungsgebiets der Wetter ist im Bereich der bebaubaren Flächen zumindest zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Wir halten es daher für erforderlich auf diesen Umstand in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan hinzuweisen.

Ausgleichsflächen, -maßnahmen

Die Planung sieht vor, dass im Zuge der Maßnahme ermittelte Biotopwertdefizit über das Ökokonto der Stadt Friedberg auszugleichen. Wir möchten aber an dieser Stelle nochmals auf das Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hinweisen. Im Bereich von Ossenheim werden an der Wetter verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur vorgesehen. Auch in diesem Bereich wäre ein Ausgleich z. B. durch teilweise Umwandlung von Acker zu Grünland oder Anlage eines Uferbereiches auf städtischen Flächen (Gemarkung Ossenheim, Flur 4, Flurstück 219/3) sinnvoll und kostengünstig möglich.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Sylvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen zu dem o. g. Bebauungsplan.

Bedenken:

Der landwirtschaftliche Feldweg soll in westlicher Richtung am Rande des neu entstehenden Spielplatzes verlegt werden. Die Zufahrt zu dem Feldweg soll über den Bürgerhausparkplatz erfolgen.

So ist die Erschließung der weiter südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen nur noch ausschließlich über dem Bürgerhausparkplatz möglich. Eine Anbindung des Feldweges an den Radweg zum Ort hinein soll es in Zukunft nicht mehr geben.

Dies kann in der Praxis, auch wenn eine Wegeführung für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf dem Bürgerhausparkplatz entsprechend markiert wird, durch parkende PKW zu Problemen führen. Die Markierungen werden erfahrungsgemäß nicht immer eingehalten und so kann eine Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge unmöglich werden.

Um für die Zukunft Probleme bei der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, halten wir folgende Maßnahmen für notwendig:

1. Auf dem Bürgerhausparkplatz muss ein landwirtschaftlicher Weg geschaffen werden, der nicht als Parkfläche dienen darf.
2. Zusätzlich müsste eine zweite Zufahrt (z. B. durch Freischneiden eines alten landwirtschaftlichen Weges im südlichen Teil der bestehenden landwirtschaftlichen Ackerflächen) geschaffen werden.

3

Beschlussvorschlag zu 3.:

Ein solcher Hinweis ist nicht erforderlich, da die von baulicher Nutzung überdeckten Flächen im Plangebiet nicht vom Hochwasser bedroht sind.

H

Hinweis:

Dieser Vorschlag kann bei der zukünftigen Suche nach potentiellen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung finden, ist in diesem Bauleitplanverfahren aber nicht mehr umsetzbar.

H

Hinweis:

Es handelt sich bei dem Bürgerhausparkplatz um eine städtische Fläche – hier kann die Stadt eine entsprechende Befahrbarkeit gewährleisten.

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



Dr. Johannes Fertig

Anregung:

Der neu entstehende Spielplatz sollte eine Einzäunung erhalten. Der verlegte landwirtschaftliche Feldweg befindet sich direkt angrenzend an dem neu entstehenden Spielplatz. Das Gefahrenpotential für spielende Kinder, Spaziergänger etc. am direkt angrenzenden Feldweg ist sehr hoch. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben im Rückblick ein eingeschränktes Sichtfeld, was insbesondere für Kinder sehr gefährlich sein kann.

Örtlicher Ansprechpartner ist der Ortslandwirt von Ossenheim, Herr Karl Otto Walther, Tel.: 06031-5526.

Sonstige fachliche Informationen

Die Stadt Friedberg muss eine ungehinderte Zufahrt zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen gewährleisten.

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

1. Zur Verbesserung der Klarheit bitten wir, den Geltungsbereich des BP OS A1, der z. T. aufgehoben werden soll, entweder in Form eines Übersichtsplans darzustellen oder durch Plandarstellung deutlich zu machen, welcher Teilbereich aufgehoben wird.
2. Aus dem Plan lässt sich nicht erkennen, wie die neu festgesetzte Baufläche auf dem Flurstück 244/15 erschlossen wird. Hier ist ggf. ein Gef-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen.

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner:

Herr Michael Kinne

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:

1.600 l/min.

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

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

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

H

Hinweis:

Dies wird im Zuge der Ausführungsplanung für den Spielplatz abgestimmt.

H

Beschlussvorschlag zu 4.:

Ein entsprechender Übersichtsplan wird in die Begründung aufgenommen.

Hinweis:

Bei der neu festgesetzten „überbaubaren Grundstücksfläche“ im allgemeinen Wohngebiet handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet mit eigener Erschließung – hier wurde lediglich eine weitere Baumöglichkeit auf dem Anwesen Röderstraße 19 geschaffen. Die Erschließung erfolgt über dieses Grundstück.

Hilcken, Hans-Walter

Von: rvd-wetterau.ppmh@polizei.hessen.de
Gesendet: Donnerstag, 3. Januar 2013 15:19
An: Hilcken, Hans-Walter
Betreff: AW: Bauleitplanverfahren der Stadt Friedberg
Anlagen: alle Fahrzeugbreiten.pdf; Breite über 2 m.pdf

Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrter Herr Hilcken,

aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich folgende Bedenken:

I.d.R. werden bei den heutigen Planungen noch immer die Grundsätzlichkeiten aus den 70 er Jahren zugrunde gelegt, was die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (ruhender Verkehr) betrifft.

Auch die Dimensionierung der Stellplätze ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht mehr der Realität (Stichwort SUV).

Wenn ein Stellplatz mit einer Breite von 2,3 m (Mindestmaß laut GaVO) geplant wird, kann man sich ausrechnen, wenn bereits ein VW Golf von Spiegel zu Spiegel über 2 m breit ist (der Golf VI mißt 2,08, der Golf VII bereits 2,10 m), von einem sog. SUV ganz zu schweigen, das Aussteigen ohne Tür an Tür- Berührung mit entsprechendem Schadensbild kaum noch möglich ist.

Es sollte grundsätzlich von der Tatsache ausgegangen werden, daß eine Wohneinheit 2 Stellplätze beansprucht.

Die Stellplatzanordnungen der Kommunen orientieren sich i.d.R. an der hess. Garagenverordnung, die Stadt Friedberg bildet hier mit ihrer Stellplatzsatzung keine Ausnahme.

Durch die Zunahme der Zulassungszahlen in den letzten Jahren hat sich der Parkdruck immens erhöht, was zwangsläufig zu einer erheblichen Erhöhung der Fallzahlen, was das Falschparken betrifft, geführt hat. Die Ordnungsmäßer sind mit der Überwachung des ruhenden Verkehrs aufgrund der Massierung an Verstößen i.d.R. überfordert, gleichzeitig hat sich aber auch dementsprechend die Beschwerdeführung der Bevölkerung extrem verstärkt.

Auch die Fallzahlen "Verkehrsunfallflucht", die aus den Schadensbildern der "Tür-an-Tür-Berührungen" resultieren, haben in den letzten Jahren sehr stark zugenommen.

Dieser Problematik sollte bei den Planungen Rechnung getragen werden.

Anbei eine Auflistung des ADAC aus dem Jahre 2011, aus der hervorgeht, daß es sogar ein Kleinwagen wie der Renault Clio incl. Spiegel über die 2-Meter-Marke schafft.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Müller
Polizeioberkommissar

Polizeipräsidium Mittelhessen

Direktion Verkehrssicherheit/Sonderdienste
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
Grüner Weg 3
61169 Friedberg
Telefon 06031/601-188
Fax 06031/601-187
rvd-wetterau.ppmh@polizei.hessen.de

Von: Hilcken, Hans-Walter [Hans-Walter.Hilcken@friedberg-hessen.de]
Gesendet: Mittwoch, 2. Januar 2013 12:10

H

Hinweis:
Diese Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf die technischen Richtlinien für den Straßenbau und die letztlich darauf basierenden Regelungen in den Stellplatzsatzungen.

Sabine Breunig, Carl-Barnas-Str. 3, 61169 Friedberg

An den Magistrat
der Stadt Friedberg
Mainzer-Tor-Anlage 6

61169 Friedberg

Stadt Friedberg (Hessen)

12. Dez. 2012

09. Dezember 2012

Bebauungsplan Nr. 84 „Kita Ossenheim“ in Friedberg-Ossenheim; Amtliche Bekanntmachung, öffentliche Auslegung vom 03.11.12

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie mit Herrn Hilcken am 11.12 persönlich besprochen, gebe ich hiermit meine Stellungnahme noch einmal schriftlich zu Protokoll. Zur Planung lege ich Einspruch ein:

1. Die Bebauungsgröße im Flurstück 244/15 (Rödernstraße 19) **ist viel zu klein**. Eine Baugrenze der Maße der Kita entsprechend d. h. 20 x 11 m ist anzusetzen. Hintergrund hierzu:

- Sollte eine Bebauung für meine Eltern notwendig werden (ich hoffe nicht, dass dieser Fall eintritt), so muss ein Rollstuhl und Behinderten gerechtes großzügiges Wohnen inklusive einer Einliegerwohnung für eine entsprechende Vollzeitpflegekraft gewährleistet sein.
- Das Grundstück ist groß genug dafür.
- Bebauung Flurstück 244/17 (Forsthausstr. 13) ist ebenfalls 18 x 11 m.
- Bebauung Flurstück 105/2 (Rabenweg 2) ist auch 17 x 15 m (bei einem weitaus kleineren Grundstück).

2. Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je 1,5m² **entspricht keinem Lärmschutz**. Auch die Pflegemaßnahmen von 8-10 Jahren erscheinen mir nicht realistisch. Dabei gehe ich davon aus, dass die Pflanzen nicht auf die Nachbargrundstücke hinüber wachsen.

3. Die Straßenverkehrsfläche „Rabenweg“ ist nicht so gekennzeichnet, dass diese **keine Zufahrt der Eltern zur Kita darstellt** (erhöhte Lärmbelästigung, Verkehrs- und Parkplatzchaos in der Rödernstraße).

4. **Fehlender Vermerk** der Zufahrt mit Parkmöglichkeiten und Zuweg zur Kita.

5. **Erschließung** der Parzelle 244/15 auch über den Rabenweg am Versorgungshäuschen möglich.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag zu 1.:

Diese Anregung wird zum Teil berücksichtigt; das Baufenster soll ausgehend vom Gespräch mit Frau Breunig auf 15,00 x 11,00 m erweitert und in Richtung Osten verschoben werden; eine Erweiterung auf 20,00 m erfolgt aber nicht.

Begründung:

Die von Frau Breunig erwähnten Vergleichsgebäude sind Hauptgebäude direkt an der Straße, dieser neue Bauplatz stellt dagegen eine zusätzliche, hinterliegende Bebauungsmöglichkeit auf dem Anwesen Rödernstraße 19 dar und wird auch über dieses erschlossen. *Anmerkung: Sofern die GRZ im Übrigen eine volle Überbauung des Baufensters zulässt, wäre auf Grundlage der neuen Festsetzung eine Geschossfläche von ca. 280 m² (einschließlich Dachgeschoss) realisierbar.*

Hinweis:

Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern dient dem Sichtschutz, nicht dem Lärmschutz.

Hinweis:

Entsprechende Regelungen werden nach Straßenverkehrsrecht und nicht nach Planungsrecht getroffen.

Hinweis:

Der landwirtschaftliche Weg wird – wie bisher mit der Anbindung direkt an den Rabenweg – auch in Zukunft mit der Anbindung an den Bürgerhausparkplatz nicht als Erschließungsstraße für bauliche Nutzungen dienen.

A

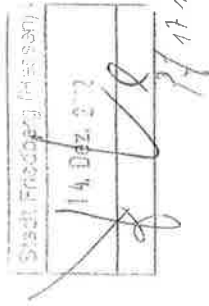
H

H

H

Sabine Breunig, Carl-Barnas-Str. 3, 61169 Friedberg

An den Magistrat
der Stadt Friedberg
Mainzer-Tor-Anlage 6
61169 Friedberg



13. Dezember 2012

Bebauungsplan Nr. 84 „Kita Ossenheim“ in Friedberg-Ossenheim; Amtliche Bekanntmachung, öffentliche Auslegung vom 03.11.12

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu meinem Schreiben vom 9. Dezember 2012 füge ich noch folgenden Punkt als Widerspruch hinzu:

6. Das gesamte Gebiet (Rödernstraße, Forsthausstraße) ist als WA ausgeschrieben was bedeutet, dass es ein Mischgebiet ist. Das schon seit Jahrzehnten bestehende Wohngebiet soll auch weiterhin als „n u r“ **Wohngebiet** bleiben, was eine Kita trotzdem einschließen kann. Darin enthalten ist auch eine gewisse Lärmpegelbegrenzung/-belastung. Deshalb ist die Bezeichnung WA zurückzunehmen und als **reines Wohngebiet auszuzeichnen**.

Ich bitte um schriftliche Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

②

Beschlussvorschlag zu 2.:

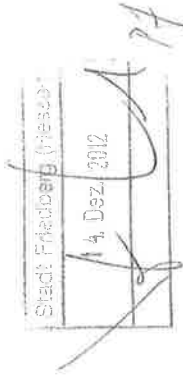
Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten als reine Wohngebiete erfolgt nur für besonders schutzbedürftige Standorte, da diese Festsetzung gegenüber der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten erhebliche Einschränkungen für die Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt. Diese Art der Nutzungsfestsetzung wird in Friedberg regelmäßig nicht vorgenommen und an diesem Standort mitten in der Ortslage von Ossenheim ist eine „besondere“ Schutzbedürftigkeit nicht festzustellen.

Heiko Schneider
Forsthausstraße 11
61169 Friedberg

Friedberg, 13.12.2012



Stadtverwaltung Friedberg (Hessen)
Stadtbaumeister
Große Klostergasse 6
61169 Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstückes Forsthausstraße 11, 61169 Friedberg mache ich zum Bebauungsplan Nr. 84 „Kita Ossenheim“ folgende Einwendungen geltend.

1. Die im Umweltbericht erwähnte Artenschutzrechtliche Prüfung sollte dem Bericht als Anlage beigelegt sein.
„Die „Artenschutzrechtliche Prüfung für die Bebauungsplanung Nr. 84 „Kita Ossenheim“ mit Stand vom 20.07.2012 (Frank W. Henning, Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement, Fernwald) ist diesem Entwurf des Umweltberichtes mit in-tegriertem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag als Anlage beigelegt und ist Bestandteil dieser Umweltprüfung. Die detaillierten Ausführungen sind der Prüfung selbst zu entnehmen“ (Umweltbericht Seite 22).
In der Offenlage war die Anlage nicht enthalten bzw. bereitgestellt, so dass keine ausreichende Information möglich war. Allein aus diesem Grund ist die Offenlage fehlerhaft und zu wiederholen. In Umweltbericht sind mit keinem Wort der Igel und der Maulwurf erwähnt, diese gehören zu den besonders geschützten Tierarten (Siehe Anlage NABU und Deutscher Tierschutzbund). Uns als Anwohner sind diese Tiere in dem genannten Gebiet des Bauungsplans sehr wohl bekannt. In den letzten Jahren bekommen meine Frau und/oder ich einen Anruf (Herrn Petri vom Baubetriebshof) oder Vor-Ort Besuch eines seiner Mitarbeiter bevor die „Hochzeitswiese und Spielplatz“ gemäht werden soll. Dann können wir wenigstens am Abend vor der anstehenden Mähaktion zumindest alle Igel, die wir finden können, einsammeln, um diese nach dem Mähen wieder freizulassen. Es ist dringend erforderlich, dass die umweltrechtliche Untersuchung erneut durchgeführt wird und dieser Aspekt in der Planung berücksichtigt wird. Dies sollte für das Thema Igel zur jetzigen Jahreszeit sehr schwer sein, da diese zurzeit Winterschlaf halten. Es lebt eine große Population in diesem Gebiet

2. Der Aspekt der Betreuung von Schulkindern (vor und nach der Schule) in der Kita wurde völlig außer Acht gelassen. Der Weg von und zur Schule geht an der „Hauptstraße“ (Forststädter Straße) entlang. Das bedeutet, dass kleine Kinder ständig an der Bundesstraße B275 laufen. Es herrscht ein Irrglaube wenn man der Meinung ist, dass die Kinder entlang der Rödenstraße/Forsthausstraße/ Nieder Wöllstädter Straße/ Hinterm Alten Ort zur Schule laufen werden. Kinder wählen den schnellen kürzeren Weg. Hier besteht ein hohes Sicherheitsrisiko. Wenn man bedenkt, dass für die Studenten in Friedberg an der Fachhochschule (Wilhelm Leuschner Straße) sogar eine Straße gesperrt wurde, so dass sie sicher zwischen zwei Gebäuden wechseln können.

H

Hinweis:

Die artenschutzfachliche Prüfung liegt vor und kann von den Bürgern jederzeit eingesehen werden. Eine entsprechende Information war zu jedem Zeitpunkt der Offenlage möglich!

H

Hinweis:

Für besonders oder streng geschützte Arten – unter anderem Igel und Maulwurf –, die nicht im Anhang IV FFH-RL aufgeführt sind und nicht zu den europäischen Vogelarten zählen, ist derzeit gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

3. Aus den offengelegten Unterlagen geht nicht hervor wie die An- und Abfahrt zur Kita geregelt ist. Es ist nicht zumutbar oder vertretbar, wenn es durch den Verkehrsfluss im Wohngebiet (Rödernstrasse / Rabenweg) zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen, zusätzlicher Abgas- und Lärmbelastung und einer verstärkten Verkehrsgefährdung kommt. Vor dem Eingangsbereich der Kita wäre somit auch ein erhöhtes Risiko für ein- und aussteigende Kinder gegeben. Daher sollte durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen sichergestellt werden, dass die tägliche An- und Abfahrt zur Kita nicht über die Rödernstrasse/ Rabenweg möglich ist. Die An- und Abfahrt sollte nur und ausschließlich über den Parkplatz der Mehrzweckhalle Ossenheim erfolgen, da der Bereich vor dem Eingang der Kita bei der An- und Abfahrt speziell bei Stossbelastungen nicht adäquat verkehrstechnisch (Wendemöglichkeiten und entsprechende Anzahl an Kurzzeitparkplätze) ausgelegt ist. Sollte die Anfahrt ernsthaft über die Rödernstrasse/ Rabenweg erfolgen, kann es zusätzlich zu einem Rückstau beim Wiederauffahren auf die Forststädter Straße mit den entsprechenden zusätzlichen Belastungen sowie Gefährdungen für die Anwohner kommen. Aus den offengelegten Unterlagen geht hervor, dass keine Verkehrsuntersuchung stattgefunden hat. Dieser Belang wurde völlig außer Acht gelassen.
4. Lärmschutz
 - Der offengelegte Plan lässt Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm vermissen. Es ist dringend zu gewährleisten, dass der Lärm durch die Kita den Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Hierzu sollen Lärmschutzmaßnahmen zu den Grenzen der Wohnbebauung (im Osten sowie Süden/ SüdWesten der Kita) vorgesehen werden (Lärmschutzzaun, sehr dichte Bepflanzung, etc.)
5. Das Gebiet ist als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. In der gesamten Umgebung sind nur und ausschließlich Wohnbebauungen vorhanden. Die gesamte umliegende Bebauung entspricht also einem reinen Wohngebiet „WR“. Daher sollte das Gebiet innerhalb des Bebauungsplans als reines Wohngebiet „WR“ ausgewiesen werden. Im reinen Wohngebiet „WR“ ist eine Kita aber nur ausnahmsweise zulässig!
6. „Neuer Bauplatz südlich der Kita (Rödernstrasse 19, Fam. Kiesling und Breuning)
Die östliche Seite des Baufensters sollte als Baulinie und nicht als Baugrenze ausgestaltet werden. Da nicht zu erwarten ist, dass das gesamte Baufenster bebaut wird, ist zu gewährleisten, dass das Haus an die Ostgrenze des Baufensters gesetzt wird. Um die Beeinträchtigung meines Grundstückes (Forsthausstraße 11) durch den Bau des Hauses zu verringern, rege ich dringend an, dass das Baufenster soweit wie möglich nach Osten zu verschieben. Ansonsten geht der Reiz der Randbebauung und die damit über Jahrzehnte durch die „Unbebaubarkeit“ der Grundstücke Nord/NordWestlich meines Grundstückes gänzlich verloren. Hinsichtlich des „neuen“ Wohnhauses ist nicht ersichtlich wie dieses verkehrstechnisch erschlossen werden soll. Es handelt sich um ein hintenliegendes Grundstück ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße. Die Rettungswege scheinen nicht gesichert.
7. Beeinträchtigungen des nahen Biotops (westlich des Bebauungsgebiets) müssen gänzlich durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden, dies sollte bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden.
8. Die unter Punkt 9 ff im Umweltbericht genannten „Kompensationsbedarfe“ sollten auch in Ossenheim zum Tragen kommen. Hier geschieht der Eingriff und daher sollte auch hier die Kompensation geschehen.

Mit freundlichen Grüßen


Heiko Schneider

Hinweis:

In der Begründung wird auf die Frage der Erschließung eingegangen!

Hinweis:

Kindertagesstätten sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Wie an den anderen Kindertagesstättenstandorten in Friedberg sind Lärmschutzmaßnahmen an den Grundstücksgrenzen nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass

- die Nutzung der Mehrzweckhalle für Spielen und Turnen eine wesentliche Lärmquelle aus der Kindertagesstätte auslagert
- und die innere bauliche Gliederung der Kindertagesstätte eine zusätzliche Lärminderung zu den Nachbarn hin sicherstellt.

Beschlussvorschlag zu 1.:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten als reine Wohngebiete erfolgt nur für besonders schutzbedürftige Standorte, da diese Festsetzung gegenüber der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten erhebliche Einschränkungen für die Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt. Diese Art der Nutzungsfestsetzung wird in Friedberg regelmäßig nicht vorgenommen und an diesem Standort mitten in der Ortslage von Ossenheim ist eine „besondere“ Schutzbedürftigkeit nicht festzustellen.

Beschlussvorschlag zu 2.:

Dieser Anregung wird insoweit entsprochen, als das Baufenster etwas nach Osten verschoben wird. Baulinien werden demgegenüber nur bei Vorliegen von sehr gewichtigen städtebaulichen Gründen festgesetzt - diese liegen hier allerdings nicht vor!

Hinweis:

Die Stadt Friedberg bemüht sich, im gesamten Stadtgebiet Ausgleichsmaßnahmen nach Dringlichkeit durchzuführen – diese können dann entweder direkt Planvorhaben zugeordnet oder dem Ökokoonto gutgeschrieben werden. Mit einer derartigen Verfahrensweise wird es dann z.B. möglich, dass eine sehr teure und aufwändige Maßnahme, wie die Rekultivierung des ehemaligen Loth-Geländes in Ossenheim, zur Kompensation für einen Eingriff in der Kernstadt dient!