



## Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Magistrat der  
Stadt Friedberg  
Postfach 10964  
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 41.3  
Kassenzeichen

Datum 11.02.2013

**Bebauungsplan Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ in Friedberg - Kernstadt,  
hier: Stellungnahme des Wetteraukreises gem. § 3 (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 Bauleitplanung bestehen daher für unseren 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**

Durch die Stadt Friedberg wurden in Zusammenarbeit mit der Archäologischen Denkmalpflege  
innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Untersuchungen durchgeführt. Da nicht auf allen  
Flächen des Geltungsbereiches Ausgrabungen durchgeführt wurden, ist eine Baubeobachtung  
durch die Archäologische Denkmalpflege zu gewährleisten. Diese ist für die Bauherrschafft  
kostenfrei und führt zu keiner Verzögerung der Arbeiten.

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 |                                   | Bankverbindungen                                          |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Mo – Mi                            | 8:30-12:30 Uhr<br>13:30-16:00 Uhr | Sparkasse Oberhessen, BLZ 518 500 79, Kto.-Nr. 510 000 64 |
| Do                                 | 8:30-12:30 Uhr<br>13:30-16:00 Uhr | Postbank Frankfurt, BLZ 500 100 60, Kto.-Nr. 113 19-609   |
| Fr                                 | 8:30-12:30 Uhr                    |                                                           |

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

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83-1363.

ANLAGE 1

Der Baubeginn ist der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Europaplatz, 61169 Friedberg, mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen und die baubegleitende Beobachtung abzusprechen.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege. Ansprechpartner:**  
**Herr Michael Schwarzl**

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir verweisen zunächst auf unsere Stellungnahme vom 27.12.11.

Die Bilanzierung der Eingriffserheblichkeit und des erforderlichen Ausgleichs im Sinne der § 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt vor. Das Ausgleichsdefizit von 391.327 Punkten soll über das Ökokonto der Stadt Friedberg ausgeglichen werden. Die Punkte stehen auf dem Ökokonto zur Verfügung.

Wir verweisen darauf, dass die Abbuchung mit Beginn des Eingriffs bei der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu beantragen ist.

Bezüglich der erforderlichen CEF - Maßnahmen ( § 44 Absatz 5 BNatSchG i. V. m. § 15 BNatSchG und §§ 30, 33 oder 34 BauGB) weisen wir nochmals nachdrücklich darauf hin, dass diese gem. § 1a Absatz 3 BauGB verbindlich zu sichern sind ( Seite 44 Nr. 6 des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen)!

Da die CEF - Maßnahmen zum Schutz der Zielarten vorgreiflich zu dem Eingriff fertiggestellt und funktionstüchtig sein müssen ( Nachweis über Monitoring), muss mit ihrer Durchführung mindestens ein Jahr vor jeglicher Erschließung und Bebauung des Bereichs begonnen worden sein.

Nur so ist gewährleistet, dass die Verbotstatbestände der § 44 Abs. 1 Nr.2 und 3 BNatSchG nicht eintreten werden.

Deshalb sind die erforderlichen Flächen zeitnah bereit zu stellen, damit es nicht zu Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kommen wird.

Wir regen an, die CEF – Maßnahmen / Flächen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit einzurechnen, um so das Ausgleichsdefizit von 391.327 Punkten zu reduzieren. Somit ist auch gewährleistet, dass es durch die gesetzlich vorgeschriebenen vorgreiflichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu keinem „Doppelausgleich“ kommt.

Sollten Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auftreten, ist in jedem Fall eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG zu beantragen (Freibergurteil).

Abschließend weisen wir darauf hin , dass die gesetzlichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen und die daraus resultierenden CEF - Maßnahmen nicht der Abwägung unterliegen, da sie der direkten Umsetzung des Artenschutzrechts dienen. Verstöße gegen das Artenschutzrecht sind als Straftaten einzustufen.

**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:

Heilquellenschutz

Anmerkung:  
 Diese Empfehlung lässt sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht umsetzen, weil zurzeit noch die CEF-Maßnahmen mit den Landwirten der geeigneten Flächen abstimmt werden müssen. Zu einem Doppelausgleich muss es aber dennoch nicht kommen: Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die CEF-Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Hierbei kann auch geregelt werden, dass der – eventuelle – Biotopwertzugewinn auf das Ökokonto der Stadt Friedberg gebucht wird (für spätere Ausgleichsmaßnahmen!).

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Zone D und der qualitativen Zone IV des rechtskräftig festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung vom 24.10.1984 sind daher zu beachten.

In Bezug auf den Bebauungsplan gilt dies insbesondere für tiefere Bodeneingriffe (z. B. für Erdwärmebohrungen).

#### **FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Sylvia Bickel**

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

##### **Bedenken:**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir Bedenken zur Verlegung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges. Dieser Weg wird an den westlichen Teil des Plangebietes an den Ortsrand verlegt und als 3,5 m breiter Wohnweg festgesetzt, der von der Landwirtschaft mitgenutzt werden kann. Dabei dient der entstehende Wohnweg als Einfahrt zu den jeweiligen Baugrundstücken. Die Praxis zeigt, dass es bei Wohnwegen, die von Landwirten mitgenutzt werden, immer wieder Probleme mit parkenden PKW's gibt. Im vorliegenden Fall können die PKW's auf der einen Seite zu einem Teil auf dem Wohnweg parken und auf der anderen Seite zu einem Teil auf der Grünfläche. So kann zwar ein PKW noch durchfahren, ein Traktor (mit angehängten Maschinen in der Regel 3 m breit) oder ein Mähdrescher (oft 3,30 m mit genehmigter Überbreite) jedoch nicht.

Aus diesem Grund sollte ein weiterer landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg als Ersatz für den bisher vorhandenen Wirtschaftsweg, der durch das entstehende Baugebiet wegfällt, parallel zum neuen Wohnweg, geschaffen werden. Die Breite des neuen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges sollte der des alten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges entsprechen.

**Grundsätzlich muss die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen Richtung Norden von der Stadt Bad Nauheim sichergestellt werden.**

Zur Erörterung des landwirtschaftlichen Wegenetzes regen wir einen Ortstermin zusammen mit dem Ortslandwirt Franz Kipp, Tel.: 06031-6842841 an.

##### **Anregungen**

1. Als vorgezogene CEF - Maßnahme ist es beabsichtigt in der näheren Umgebung ein oder mehrere Blühstreifen anzulegen. Diese sollen vertraglich gesichert werden.

Wir empfehlen der Stadt Friedberg dazu einen finanziellen Ausgleich für den Bewirtschafter von 600 €/ha, wie es auch im Hessischen Integrierten Agrarumweltprogramm (HIAP) der Fall ist.

2. Aus der Pflanzliste für die öffentlichen Grünflächen sollten die Rosenarten und der Gewöhnliche Schneeball (*Viburnum opulus*) durch andere geeignete Arten ersetzt werden. Rosen sind Winterwirts für die Grüne bzw. Bleiche Getreideblattlaus (*M. dirhodum*) und der Gewöhnliche Schneeball ist Winterwirt für die Schwarze Rübenblattlaus (*Aphis fabae*). In einer direkten Umgebung von Ackerbau, wie es hier der Fall ist, führt dies zu einer Vermehrung und Verschleppung der o. g. Blattläuse sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Viren übertragen) und somit zu einem vermehrten Pestizideinsatz in der Region.

#### **FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Zu dem Bebauungsplanentwurf werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.

##### **Beschlussvorschlag:**

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

##### **Begründung:**

Zwischen dem zur Erschließung der ca. 4 Baugrundstücke notwendigen Wohnweg von 3,5 m Breite und dem angrenzenden Acker verbleibt ein Streifen von 2,5 m Breite. Dieser wird befestigt (z. B. Schotterrasen) und kann im Bedarfsfall von den landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden. Erst wenn die für die Zukunft angestrebte kleinere Baugebietserweiterung Richtung Westen erfolgt, wird der engstülige Ortsrand mit einem Feldweg und einem Streuobststreifen entwickelt (wie bereits im letzten Bauabschnitt „Südlich des Riedweges“).

##### **Anmerkung:**

Dem Anliegen des Ortslandwirtes wurde bereits entsprochen, die befahrbare Wegetfläche ist breiter als die vom Ortslandwirt geforderte übliche Wegetbreite von 4 m (siehe Stellungnahme Franz Kipp).

##### **Anmerkung:**

Hierzu aus der Stellungnahme der Landschaftsplanerin:

*„Der gewöhnliche Schneeball und Rosen gehören zu den siedlungstypischen Pflanzenarten. Der gewöhnliche Schneeball ist auch für Heckenstrukturen in Agrarlandschaften ein typischer Begleiter und in Pflanzvorschlügen enthalten. Naturschutzfachlich sind diese Arten zu empfehlen.“*

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass diese Pflanzenarten zur „potentiellen natürlichen Vegetation“ gemäß dem beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Friedberg gehören.

#### **FSI 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

#### **FSI 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel**

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:

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 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



Dr. Johannes Fertig

**Hilcken, Hans-Walter**

Von: Mörschel, Tanja  
Gesendet: Montag, 18. Februar 2013 09:00  
An: Pfeffer, Christiane; Hilcken, Hans-Walter  
Betreff: WG: Stellungnahme B.-Plan Nr.81 Steinernes Kreuz

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Tanja Mörschel  
Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)  
- Stadtbauamt -  
Große Klostergasse 6  
61169 Friedberg  
Tel.: 06031/88-226  
Fax.: 06031/18395  
E-Mail: [Tanja.Moerschel@Friedberg-Hessen.de](mailto:Tanja.Moerschel@Friedberg-Hessen.de)

Von: Franz Kipp [<mailto:franz.kipp@ockstadt.de>]  
Gesendet: Freitag, 15. Februar 2013 23:36  
An: Mörschel, Tanja  
Betreff: Fwd: Stellungnahme B.-Plan Nr.81 Steinernes Kreuz

----- Original-Nachricht -----

Betreff: Stellungnahme B.-Plan Nr.81 Steinernes Kreuz  
Datum: Fri, 15 Feb 2013 23:24:51 +0100  
Von: Franz Kipp <[franz.kipp@ockstadt.de](mailto:franz.kipp@ockstadt.de)>  
An: Pfeffer, Christiane <[Christiane.Pfeffer@friedberg-hessen.de](mailto:Christiane.Pfeffer@friedberg-hessen.de)>

--  
Franz Kipp  
Bachgasse 68  
61169 Friedberg  
Festnetz 06031-6842841  
Mobil 0176-22935897

Sehr geehrte Frau Dr. Pfeffer,

der im Bebaungsplan vorgesehene 3,50m Breite Wohnweg am westlichen Rand des Baugebietes erfüllt nicht die für die Landwirtschaft notwendige Funktion da er zu schmal ist und Konflikte mit den Anwohnern vorprogrammiert sind. Durch den Bau der B3a ist eine sichere und gefährlose Nord-Südverbindung zum Erreichen der Felder unabdingbar. Daher muss die Wegeverbindung die Breite des alten wegfallenden Feldweges haben. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Kipp  
Ortslandwirt

Anmerkung:  
Zwischen dem zur Erschließung der ca. 4 Baugrundstücke notwendigen Wohnweg von 3,5 m Breite und dem angrenzenden Acker verbleibt ein Streifen von 2,5 m Breite. Dieser wird befestigt (z. B. Schotterrasen) und kann im Bedarfsfall von den landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden.

Ockstadt, 15.2.13

Stefan Schnitzler  
Nauheimerstr. 29  
Ockstadt

An den Magistrat  
Stadt Friedberg

Betr: Bebauungsplan Nr. 81 „Am Steinern Kreuz.“



Dieser widerspricht zukünftiger Siedlungspolitik ~~und~~  
und spaltet in arm und reich und die Ausgrenzung  
die dort schon längst begonnen hat.  
Weiterhin fördert es die Verarmung des Umlandes und  
und frisst bestes Ackerland das es schon Spekula-  
tionsobjekt des Kapitals ist.

Anderseits liegen für städtische Verhältnisse riesige  
Flächen gut an Straßen und S-Bahn angebunden,  
ungenuutzt und dazu werden für Flüchtlinge  
trotzdem Container aufgestellt  
Dabei werden große Mietwohnungen zunehmend  
kapitalisiert und daher auch zukünftig für  
die Allgemeinheit unbezahlbar.  
Für die Zukunft empfehle ich, wie lange vor mir  
z.B. Landrat Rüter SPD, Erhaltung und Ausbau  
guter alter Substanz, wie meine Familie und ich  
dies vorgemacht habe.

Für Auskunft bin ich jederzeit bereit

Stefan Schnitzler

#### Beschlussvorschlag:

Die Anregung, auf eine weitere Entwicklung am Steinern Kreuz zu verzichten, wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Die Siedlungspolitik der Stadt Friedberg besteht seit den 80er Jahren aus zwei Komponenten

- Entwicklung von brachliegenden Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches durch die jeweiligen Eigentümer/Investoren.
- Entwicklung von Bauflächen zu bezahlbaren Bodenpreisen für breite Kreise der Bevölkerung am Ortsrand – und das auch nur dann, wenn die Nachfrage ausreichend groß ist.

Auf die Umnutzung von bestehender Bausubstanz hat die Stadt keinen Einfluss. Dieses wird aber auf jeden Fall unterstützt (siehe die Erarbeitung eines Baulückenkatasters).