



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

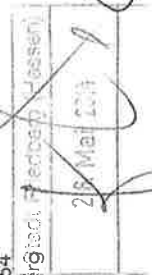
III 31.2-61d 02/01-154

Unser Zeichen:

Magistrat
der Stadt Friedberg
Postfach 100964
61149 Friedberg

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

Petra Langsdorf-Roth
3,11
06151 12 6328/12 8914
petra.langsdorfroth@rpd.hessen.de
22. Mai 2014



Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Kernstadt
Bebauungsplan Fr A 6 „Viehweide“, 1. Änderung
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** begegnet die Änderungsplanung mit der dem im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Vorranggebiet für Regionalparkkorridor entsprechend, die Regionalparkroute Rhein-Main ausgebaut werden soll und dem entsprechend u.a. anstelle einer bislang privaten Grünfläche (Kleingärten) in einer Größe von ca. 2.700 qm nun eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) mit durchlaufendem Radweg vorgesehen ist, keinen Bedenken.

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

Von Seiten der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** wird mitgeteilt:

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 keine ausreichenden Aussagen enthalten.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstr. 1-3, Wilhelmshaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

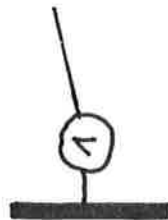
Telefon:
Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Beschlussvorschlag zu 1):

Die Hinweise zur Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet werden im Bebauungsplan ergänzt.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 22.05.2014

Anlage ①

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets „Bad Nauheim“ (StAnz. 48, v. 24.10.1984, Seite 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.

Das Plangebiet liegt zusätzlich in der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“ (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Usa“.

Gemäß § 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind in festgestellten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen unzulässig.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes. Es ist vorgesehen für das Grundstück Flur 9, Flurstück 3/44 die bisherige Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Kleingärten“ in „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage“ zu ändern. Bestandteil der Parkanlage ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Radweg.

Auf den anderen Grundstücken, sind an den innerhalb des Überschwemmungsgebietes bereits bestehenden baulichen Anlagen keine Veränderungen vorgesehen. Grundsätzlich ist die Teilentsiegelung und der bereits erfolgte Abriss von Kleingartenanlagen auf dem überplanten Grundstück im Überschwemmungsgebiet zu begrüßen. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Viehweide“ werden durch die beiden textlichen Änderungen positiv verändert.

Unter Einhaltung der nachfolgenden Auflagen und Bedingungen wird die vorgesehene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Viehweide“ nicht als Ausweisung eines neuen Baugebiets i. S. des § 78 Abs. 1 WHG angesehen, so dass aus Sicht des Dezernates 41.2 der geplanten Änderung zugestimmt werden kann:

1. Entlang der Usa ist ein Streifen von 10 m von der Gartennutzung freizuhalten.
2. Am Grundriss der innerhalb des Überschwemmungsgebietes vorhandenen Bausubstanz darf keine Erweiterung bzw. Veränderung vorgenommen werden. Die bestehenden Baugrenzen dürfen innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht erweitert werden.
3. Das Geländeniveau auf der für die Herstellung vom Radweg vorgesehenen Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes darf nicht verändert werden, um eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserrückhaltes bzw. Hochwasserabflusses auszuschließen.

- zu 1

2

Anmerkung zu 2):

Die genannten Auflagen und Bedingungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt. Eine Veränderung des Geländeniveaus ist durch die Planung des Radweges nicht vorgesehen.

Bodenschutz West

Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit:

keine

Abwägungsfähige Sachverhalte:

Nachsorgender Bodenschutz:

Im Plangebiet sind keine Einträge in FIS AG (ALTIS) vorhanden (Stand 2.5.2015).

Hinweise:

1. Südlich des Plangebietes sind zwei Einträge auf dem Grundstück Dorheimer Straße 43 vorhanden. Hierbei handelte es sich um Betriebe, die mit Altmetall gehandelt hatten und das Grundstück zur „Schrottlagerung“ genutzt hatten. Bei Besichtigungen durch die Wasserbehörde 1992, 1994 und 1995 wurden Auffälligkeiten festgestellt, die auf Bodenverunreinigungen schließen lassen (Verdachtsfläche). Aufgrund der Teilnahme an einem Ortstermin ist bekannt, dass die Firma auch seitliche Nachbargrundstücke für die Schrottlagerung genutzt hat. Ob auch das Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite für diese Zwecke genutzt wurde, ist nicht bekannt. Unterlagen liegen mir zu dieser Fläche nicht vor. Für diese Art der Nutzung liegt die Zuständigkeit bei der unteren Wasserbehörde beim Wetteraukreis, ggf. sind hier Akten vorhanden.
2. Es ist bekannt, dass Gewerbeabmeldungen nicht vollständig durch die Stadt Friedberg in FIS AG eingetragen wurden. Die Aussage, dass es keine Einträge im Plangebiet gibt, beruht nur auf den bekannten Meldungen.
3. Bei dem geplanten Radweg sollte geprüft werden, ob dieser nicht mit wassergebundenen Material befestigt werden kann. Dies würde eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vollständig ausschließen.
4. Im Hessen-Viewer (Boden-Viewer) weist die beplante Flächen z. T. die Bewertung „5“ auf. Derartige eingestufte Flächen haben ein sehr großes Konfliktpotential.

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Dezernates 43.1 bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Petra Langsdorf- Roth

3

Beschlussvorschlag zu 3):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkungen:

1. Das Plangebiet wird bereits seit Jahrzehnten als Kleingartengebiet genutzt.
2. Im Zuge des Radwegeneubaus wird ein Bodengutachten erarbeitet.
3. Eine Befestigung des Radweges mit einer wassergebundenen Decke ist nicht vorgesehen. Durch das geplante Quergefälle des Radweges wird das Niederschlagswasser in die seitlichen Grünflächen abgeleitet und kann dort versickern.

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Magistrat der Stadt Friedberg
Postfach 100964
61149 Friedberg (Hessen)

Wilfried Crepaldi
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK
Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 19.05.2014



**Stadt Friedberg im Stadtteil Friedberg
Bebauungsplan Nr. Fr A6 "Viehweide" – 1. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine 20 kV-Freileitung (Doppelsystem) vorhanden. Die ungefähre Lage der 20 kV Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

Angrenzend sind 0,4 kV-Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.

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.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass für den Planungsbereich keine Versorgung mit elektrischer Energie notwendig wird.

Ebenso gehen wir bei unserer Stellungnahme 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.

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

Stellungnahme der OVAG vom 19.05.2014



Beschlussvorschlag:

Die Lage der 20 kV-Freileitung wird einschließlich Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt.

Für die im Plangebiet vorhandene 20kV-Freileitung (Doppelsystem) ist eine Schutzstreifenbreite für Gebäude gemäß DIN EN 50423 von je **10,50 m** links und rechts der Leitungssachse einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1342 - möglich.

Für Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich unserer 20kV-Freileitung beträgt die Schutzstreifenbreite **8,00 m**. Wir bitten Sie im Bebauungsplan beide Werte darzustellen.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als **2,50 m** an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen.

Alle Gehölze innerhalb des Schutzstreifens, die die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrenbereich der 20 kV- Freileitung einwachsen, sind auf unsere Veranlassung hin vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu entfernen bzw. zurückzuschneiden.

Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen usw. und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu den 20kV-Freileitungen, zu beachten.

Sollten Tiefbauarbeiten (z. B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca. **10,00 m** um den Maststandort) ausgeführt werden, bitten wir die Stadt Friedberg sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Crepaldi
ovag Netz AG

Anlage

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Friedberg
Große Klostersgasse 6
61169 Friedberg

Aktenzeichen 34c2-L3351-W008/04-BEG 2

Dst.-Nr. 0510
Bearbeiter/in Reina Köper
Telefonnummer 06051/832 202
Telefax 06051/832 171
E-Mail reina.koepfer@mobil.hessen.de

Datum 21. Mai 2014

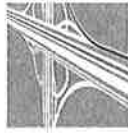
Bauleitplanung der Stadt Friedberg
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fr A6 "Viehweide", im Stadtteil Friedberg

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB

Ihr Schreiben vom 15.04.2014, Az.: 60/1-Bf

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 der Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*
Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Regionalparkroute West für einen Teilschnitt des Usatalradweges zwischen Friedberg und Bruchengärten geschaffen werden. Damit verbunden ist ebenfalls die Möglichkeit zur Attraktivitätssteigerung des Ortseingangs durch die beabsichtigte parkähnliche Gestaltung von Freiflächen und Eingrünungsmaßnahmen entlang der Kleingärten.



Die Flächenfestsetzung erfolgt von vormals "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung Kleingärten in nunmehr "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage".

Der betreffende Radwegeabschnitt befindet sich innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3351 gemäß § 23 (1) HStVG. Deshalb bedarf es konkreter gemeinsamer Detailabstimmungen den Radwegbau und die Begrünungsmaßnahmen sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung betreffend sowie einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Friedberg und Hessen Mobil). Der Anlage des Radweges innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3351 stimmen wir zu. Wir bitten um die Detailplanung zur Abstimmung und als Grundlage für die abzuschließende Verwaltungsvereinbarung vorzulegen. Die Stadt Friedberg ist Baulastträger des Radweges. Ihr obliegen alle diesbezüglichen Pflichten gemäß §9 HStVG.

Nach § 47 HStVG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005, gelangt teilweise Oberflächenwasser von der klassifizierten Straße ungefasst auf das angrenzende zur Bebauung vorgesehene Gelände und wird über Gräben und Mulden ordnungsgemäß abgeleitet. Durch den geplanten Radwegbau dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Landesstraße 3351 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße die Ableitung der Oberflächenwässer der L3351 durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der L3351 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Die Bepflanzung entlang des Straßenkörpers (Landesstraße 3351) bleibt dem Straßenbaulastträger vorbehalten. Eine Bepflanzung entlang der Landesstraße ist in enger Abstimmung mit dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zu Lasten der Stadt Friedberg grundsätzlich möglich. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist im Bereich der freien Strecke der L3351 bei der Anpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 4,50m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Landesstraße 3351) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

2. Fachliche Stellungnahme:

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit der Angabe des Sachstands:
Vorseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement befindet sich die Teilortsumgehung Friedberg Fauerbach in der Planung (Planungsstadium Baurechtschaffung).

Stellungnahme von Hessen Mobil vom 21.05.14:

Beschlussvorschlag zu 1):

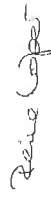
Eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil wird getroffen, sobald die Detailplanung vorliegt.

Anmerkung zu 2):

Eine Veränderung des Geländeniveaus ist durch die Planung des Radweges nicht vorgesehen.

- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: /

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Reina Köper