

Stadt Friedberg, Stadtteil Dorheim

Bebauungsplan Nr. 2A

„Gewerbegebiet Dorheim-West“

2. Änderung

im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anre-
gungen (Frist bis zum 18.04.2019).

Friedberg und Weitenberg, den 03.02.2020

Anlage 1:

Äußerungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (17.04.2019)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (18.04.2019)
Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Kreisentwicklung (17.04.2019)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (04.04.2019)
Ovag Netz GmbH. (15.04.2019)
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (04.04.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (24.04.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (17.04.2019)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Büdingen (01.04.2019)
Fraport AG (02.04.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim (27.03.2019)
Handwerkskammer Wiesbaden (28.03.2019)
IHK Gießen-Friedberg (12.04.2019)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (01.04.2019)
Magistrat der Stadt Bad Nauheim (09.04.2019)
Magistrat der Stadt Florstadt (10.04.2019)
Magistrat der Stadt Reichelsheim/Wetterau (10.04.2019)
PLEdoc GmbH (27.03.2019)
Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention (16.04.2019)
Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau (16.04.2019)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (11.04.2019)
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (09.04.2019)
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (11.04.2019)
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (28.03.2019)

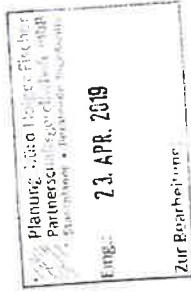
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Deutsche Bahn AG
• DB Immobilien
Region Mitte
CS-R-M-L(A)
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

Marina Fischer
Tel.: 069 265-29567
Fax: 069 265-40387
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CS-R-M-L(A)

TÖB-FFM-19-50094/Fl

17.04.2019
Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – 2. Änderung der Stadt Friedberg
Ihr Schr. vom 27.03.19 – Adler/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. **Abstimmung bei Baumaßnahmen**

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Dies gilt auch für die Errichtung von Garagen und Carports entlang der Grundstücksgrenze zur Bahn.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

3. **Abstandsflächen**

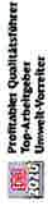
Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registrierungsgericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 30 00 00
USt-IdNr.: DE 811558659

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald
Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Bernhold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pridla
Martin Seiler

Unser Anspruch:



Nähere Informationen zur Bauleitplanung in DB Konzern finden Sie bei: www.deutschebahn.com/darmstadt

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (17.04.2019)

Zu 1: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur erforderlichen Beteiligung der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, im Zuge von Baumaßnahmen und Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben im Bereich des Plangebietes werden zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



4. Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Über-schwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

5. Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

6. Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

7. Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Der grenznahen Bepflanzung mit Laubbäumen wird nicht zugestimmt. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

8. Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vorräusungen von Signalbildern nicht vorkommen.

9. Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Zu 4 bis 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der in der Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bislang unmittelbar nördlich der Grundstücksgrenze zur Bahnseite hin durch Pflanzsymbol vorgesehene Laubbaum wird zum Entwurf des Bebauungsplanes aus der Planung genommen und es wird die im Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der östlichen Spitze des Plangebietes dahingehend ergänzt, dass erforderliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung von den Erhaltungsbindungen unberührt bleiben. Darüber hinaus werden die vorgebrachten Hinweise zur weiteren Berücksichtigung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 8 bis 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



3/3

10. **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
11. **Vorflutverhältnisse**
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
12. **Immissionen**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
13. **Funknetzbeeinflussung**
Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:

DB Netz AG
I.NPS 213
Herr Rätz
Kleyerstr. 25
60326 Frankfurt

send-in-fieldrequests@deutschebahn.com

Zu 14 und 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

14. **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
15. **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**
Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

17.04.2019

X 

i. V. Dennis Trobisch

Signiert von: Dennis Trobisch

i. A.

Fischer

DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1688 63568 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Friedberg
Große Klostergasse 6
61169 Friedberg

Bearbeiterin

Telefon

Fax

E-Mail

Datum

18. April 2019

25. APR. 2019

Lang

Zur Bauleitplanung

Bauleitplanung der Stadt Friedberg
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2A "Gewerbegebiet Dorheim – West",
im Stadtteil Dorheim

frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB

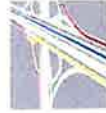
**Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 27.03.2019, Az.: Ad-
ler/Gerhard**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten des Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Friedberg keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

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:

2. 1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*
Die Flächen, die lediglich zur Klarstellung unter anderem für Kompensationsmaßnahmen gemäß Planfeststellungsbeschluss B 455 Ortsumfahrung Dorheim in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne weitergehende Festsetzungen aufgenommen wurden, sind u.E. aus dem Bebauungsplan herauszunehmen (10.408m², Gemarkung Dorheim, Flur 1, die Flurstücke 732/13, 732/14 und 732/15). Der Planfeststellungsbeschluss ist für diese Flächen bindend



Hessen Mobil
Gelnbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
www.mobil.hessen.de

Telefon (06051) 832 0
Fax (06051) 832 171
BIC HELADEF333

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen HCC-Hessen Mobil
US-IdNr.: DEB1700237
IBAN-Nr. DE 67 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
SL-Nr.: 04322803501
EORI-Nr.: DE1853547

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen (18.04.2019)

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen und es werden die bislang nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Kompensationsverpflichtungen gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes vom räumlichen Geltungsbereich ausgenommen.

3. Im Bebauungsplan ist zugunsten der Straßenbaubehörde Hessen Mobil für notwendige Betriebsdienstleistungen an den Böschungen und Entwässerungsrichtungen einschließlich der Rampe der Bundesstraße 455 sowie zum Erreichen des Brückenbauwerkes ASB Nr.: 5618 657 zu Prüfungs-, Unter- und Erhaltungszwecken jeweils ein Geh- und Fahrrecht ausgehend von der jeweiligen direkten Zufahrt von der Kreisstraße 175 bis zu den Toren in den bestehenden Zaunanlagen festzusetzen und deren Freihaltung / Erreichbarkeit sicherzustellen (s. Anlage).
4. Die das nördliche Tor in der Zaunanlage der ausgewiesenen GEE-Fläche 2 direkt angrenzenden (umgebenden Flächen), die zur Erreichbarkeit der Böschungslflächen der Bundesstraßenrampe notwendig sind, sind von Nutzungen jeder Art freizuhalten.
5. Die Einfahrts- bzw. Eingangstore im Bereich der bestehenden direkten Zufahrten zur Kreisstraße 175 dürfen nicht zur K 175 hin aufschlagen oder sind als Schiebetore bzw. mit einer automatischen Öffnungs- und Schließanlage zu versehen. Diese ist stets in einem betriebsfähigen Zustand zu halten.
Diese v.g. Punkte waren Thema im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Ortsumgehung Dorheim und zwischen der WGI und Hessen Mobil abgestimmt sowie weiterhin dann auch Bedingung und Auflage beim Baugenehmigungsverfahren für die erfolgte Nachnutzung. Wir bitten nun auch um entsprechende Verankerung im Bebauungsplan.
6. Über die bereits zu Werbeanlagen getroffenen Festsetzungen hinausgehend bitten wir um die Festsetzung, dass Werbung innerhalb der Bauverbotszonen der Bundesstraße 455 und der Kreisstraße 175 unzulässig sind.
Rechtsgrundlage: § 9 (6) FStrG
§ 23 HStrG
§ 33 StVO
7. Bzgl. der getroffenen Aussagen zu Erneuerbare Energien und Energieeinsparung bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen für solche Anlagen festzusetzen, dass diese nur in blendfreier Ausführung zulässig sind.
Rechtsgrundlage: § 4 FStrG
§ 47 HStrG
8. Nach § 4 FStrG sowie § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew. Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straßen über Gräben und Mulden. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Bundesstraße 455 und der Kreisstraße 175 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/den Straßenbaulastträger/in die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.
Dem Straßengelände der Bundesstraße 455 und der Kreisstraße 175 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklarte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.
9. Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 455 und der Kreisstraße 175 ausgehenden Emissionen.

Zu 3: Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des Plangebietes nördlich der Schwalheimer Straße (Kreisstraße K 175) Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Hessen Mobil zu belasten sind, festgesetzt. Hingegen wird von der ausdrücklichen Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Schwalheimer Straße auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesehen; die Sicherung der Erreichbarkeit und Freihaltung der Flächen erfolgt hier im Wege privatrechtlicher Regelungen in Abstimmung mit Hessen Mobil.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Der Anregung wird entsprochen.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

10.

Die Stadt Friedberg hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BIm-SchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.
Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

2. Fachliche Stellungnahme:

a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:

Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

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

gezeichnet

Reina Köper

Anlage: Luftbild aus Googlemaps mit Angabe der Toranlagen und des Brückenbauwerkes und des Geh- und Fahrrechts

2. In Durchschrift zur Kenntnis an:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

im Auftrag

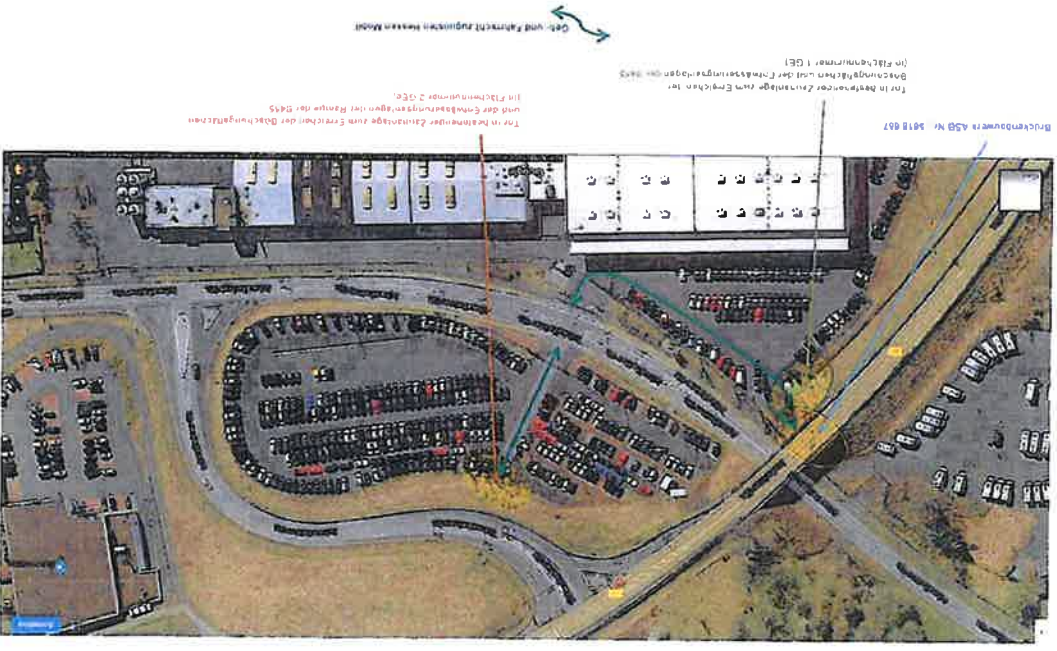
Reina Köper

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

kleiner, Mobil
Station und Verkehrsmittel
Gutachten des
03/27/2018
Anlage zur Stellungnahme vom 18.04.2018, Az.: 3462-19-012280-BE13.01.2
Luftbild aus Googlemap mit Angabe der Toranlagen und des Brückenbauwerkes und des Geh- und Fährrechts



Anlage zum Schreiben Hessen Mobil



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60145-19-TÖB-
Datum: 17.04.2019
Seite: 2

Somit wäre um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind notwendig.

Den Balangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann im vorliegenden Fall wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

3. Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während jeglicher Bodeneingriffe (auch in bereits versiegelten Arealen) eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Voraussetzung ist, dass in bisher ungestörten Schichten der Boden mit ungezählter Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalfpflege genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Auf diese Weise könnten die anfallenden Kosten so gering wie möglich gehalten werden.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

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:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit 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. Löscheinrichtungen (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Brandschutz

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf; die Löschwasserversorgung ist im Bereich des Plangebietes für die bestehenden Nutzungen sichergestellt. Darüber hinaus wird auf die entsprechenden Anforderungen und Vorgaben für Sonderbauten verwiesen. Sollte im Zuge künftiger Planungen oder Maßnahmen ein weitergehender Löschwasserbedarf erforderlich werden, ist die Sicherstellung durch geeignete Maßnahmen durch den Bauherrn zu gewährleisten und dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60145-19-TÖB-
Datum: 17.04.2019
Seite: 3

Folgende Absände 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.

6. 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.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartnerin: Frau Eva Maria Lospichl
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Fachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen:

Gegen die Planungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a "Gewerbegebiet Dorheim - West" bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht zum jetzigen Planungsstand keine erheblichen Bedenken. Eine abschließende Prüfung der naturschutzfachlichen Belange ist erst bei Vorlage des Umweltberichtes inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung möglich.

Wir weisen darauf hin, dass potentielle externe Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ausreichend rechtlich zu sichern sind (vgl. Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, AZ 4 C 2424/15. N).

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartnerin: Herr Martin Eismann
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:
Gegen den Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Aus fachtechnischer Sicht sind keine, über die textlichen Festlegungen hinausgehenden Auflagen und Hinweise erforderlich.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu 7: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht dargelegt, der auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung enthält und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Wasser und Bodenschutz

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60145-19-TÖB-
Datum: 17.04.2019
Seite: 4

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. 2.-Änderung des Bebauungsplanes.

9.

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

10.

Fachliche Stellungnahme:
1. Im Plan ist im nördlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt worden. Die Einschränkung bezieht sich auf die Art der zulässigen Nutzungen. Nach Nr. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen sind dort ausschließlich Lagerplätze und Stellflächen sowie Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen sowie sonstige Nutzfahrzeuge zulässig. Für die Fläche sind aber keine überbaubaren Flächen, sondern nur eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Lagerplätze und Stellflächen sowie Stellplätze mit Zu- und Umfahrfestgesetzt worden. Wir machen darauf aufmerksam, dass diese Fläche daher immer nur im Zusammenhang mit einer Hauptnutzung als Nebenanlage genutzt werden kann.
2. Darüber hinaus machen wir darauf aufmerksam, dass auf diesen Flächen zwar Autos für den Verkauf vorbereitet und behandelt werden können, es aber nicht möglich ist, diese Flächen als Ausstellungsflächen für den Verkauf zu nutzen.
3. Weiterhin wurden innerhalb dieser Fläche in der Bauverbotszone Lagerplätze und Stellflächen sowie Stellplätze mit Zu- und Umfahrfestgesetzt. Die Stellungnahme von Hessen mobil ist daher gesondert zu beachten.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer
Keine Einwendungen.

11.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian
Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans der Stadt Friedberg werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

12.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

Agrarfachaufgaben

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauordnung

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die zeichnerischen Festsetzungen mit dem Verzicht auf die ausdrückliche Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des Plangebietes nördlich der Schwalheimer Straße (Kreisstraße K 175) entspricht im Wesentlichen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – Teil II von 2005 und folgt den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Friedberg in diesem von Verkehrsflächen umgebenen Bereich die bestehenden Nutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern und keine weitergehenden baulichen Anlagen und Nutzungen zu ermöglichen. Eine Nutzung als Ausstellungsfläche, die letztlich als Verkaufsfläche zu bewerten wäre, findet nicht statt und ist seitens des Bauherrn auch nicht vorgesehen.

Denkmalschutz

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Besondere Schulträgeraufgaben

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Schloss Friedberg – 65203 Friedberg

Altstadtarchäologie

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 18
54471 Lutzerath

Dr. Sabine Schade-Lindig

(0611) 6906-176

(0611) 6906-137

Sabine.Schade-Lindig@ld-hessen.de

E-Mail

Dr. Zischen

Per Nachschub

04.04.2019

Eing. 05. APR. 2019

35440 Linden

Zur Bearbeitung

Bebauungsplan der Stadt Friedberg, Stadtteil Dorheim Bebauungsplan Nr. 2a „Gewerbegebiet Dorheim West“ – 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der vorliegenden Planung wird von Seiten unserer Behörde im derzeitigen Stadium nur zugestimmt wenn:
Sicher gestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) durch die Übernahme der folgenden Aufgaben in die textliche Festsetzung des Bpls. hinreichend berücksichtigt werden.

Auflagen:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellungen. Im direkten und näheren Umfeld sind zudem über Jahrhunderte römische und keltische Münzfunde zu Tage gekommen, die auf Deponierungen und mögliche Kultstätten am nördlichen Ufer der Wetter hindeuten. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Somit wäre um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind notwendig.

Den Belangen des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege kann im vorliegenden Fall wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen
Schloss Friedberg/Ostflügel
65203 Friedberg

poststelle.archaeologie@ld.hessen.de
https://ld.hessen.de
T +49 611 6906-0; 133
T +49 611 6906-137

hessen
ARCHÄOLOGIE

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (04.04.2019)

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen und es werden die entsprechenden Vorgaben als Hinweise in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während jeglicher Bodeneingriffe (auch in bereits versiegelten Arealen) eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Voraussetzung ist, dass in bisher ungestörten Schichten der Boden mit ungezählter Baggerschaukel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalpflege genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Auf diese Weise könnten die anfallenden Kosten so gering wie möglich gehalten werden.

3. 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 Bau-denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 81147 Friedberg

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Wilfried Crepaldi
Planung & Projektierung - EL/GrKK
Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 15.04.2019

Stadt Friedberg im Stadttell Dornheim Bebauungsplan Nr. 2A "Gewerbegebiet Dornheim-West" – 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

1. In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel gelegt. Ebenso sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Zusätzlich ist eine kundeneigene Transformatorstation vorhanden.

Die ungefähre Lage der 20 kV Anlagen haben wir in dem beigefügten 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.

2. Nach unseren Informationen sind im Bereich des Plangebietes Privatkabel vorhanden.

3. 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
(Außenlegend B 455 nach Dornheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50

in Verbindung setzt.

4. 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.

5. 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.

Hansard Straße 9-11 61158 Friedberg Telefon 06031 82-0 Telefax 06031 82-1332 E-Mail netzleitung@ovag-netz.de
Peter Hans Mog Rainer Schwarz Friedberg (Hessen) Friedberg HE 61008
IBAN: DE52 5105 0079 0000 0771 13 81C/SWIFT: HELADEF11PR DL 240 8031075 059722720000017288

Ein Unternehmen der OVAG-Gruppe

Ovag Netz GmbH. (15.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.

Der Verlauf der bestehenden 20-kV-Versorgungsleitungen wird zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da sich die Transformatorstationen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet befindet und damit bauplanungsrechtlich hinreichend gesichert ist. Der beigefügte Lageplan wird im Übrigen Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bauleitplanverfahren.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 5 bis 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

6. Ebenso bitten wir die Stadt Friedberg die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese sich bei einer gewünschten Änderung am vorhandenen 20 KV-Anschlusskabel oder am bestehenden Anschluss frühzeitig mit unserem zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzt.
- Eine Aussage, wie ein geplanter Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt werden kann, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistungen an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt werden. Zur Abstimmung, wie ein solcher Anschluss ausgeführt wird, bitten wir die Stadt Friedberg mögliche Investoren zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung setzen.
7. Ob und inwieweit Anlagen der OVAG Wasserversorgung (Fernwasserleitungsnetz) betroffen sind, erfahren Sie von der zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.
8. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.
9. 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.

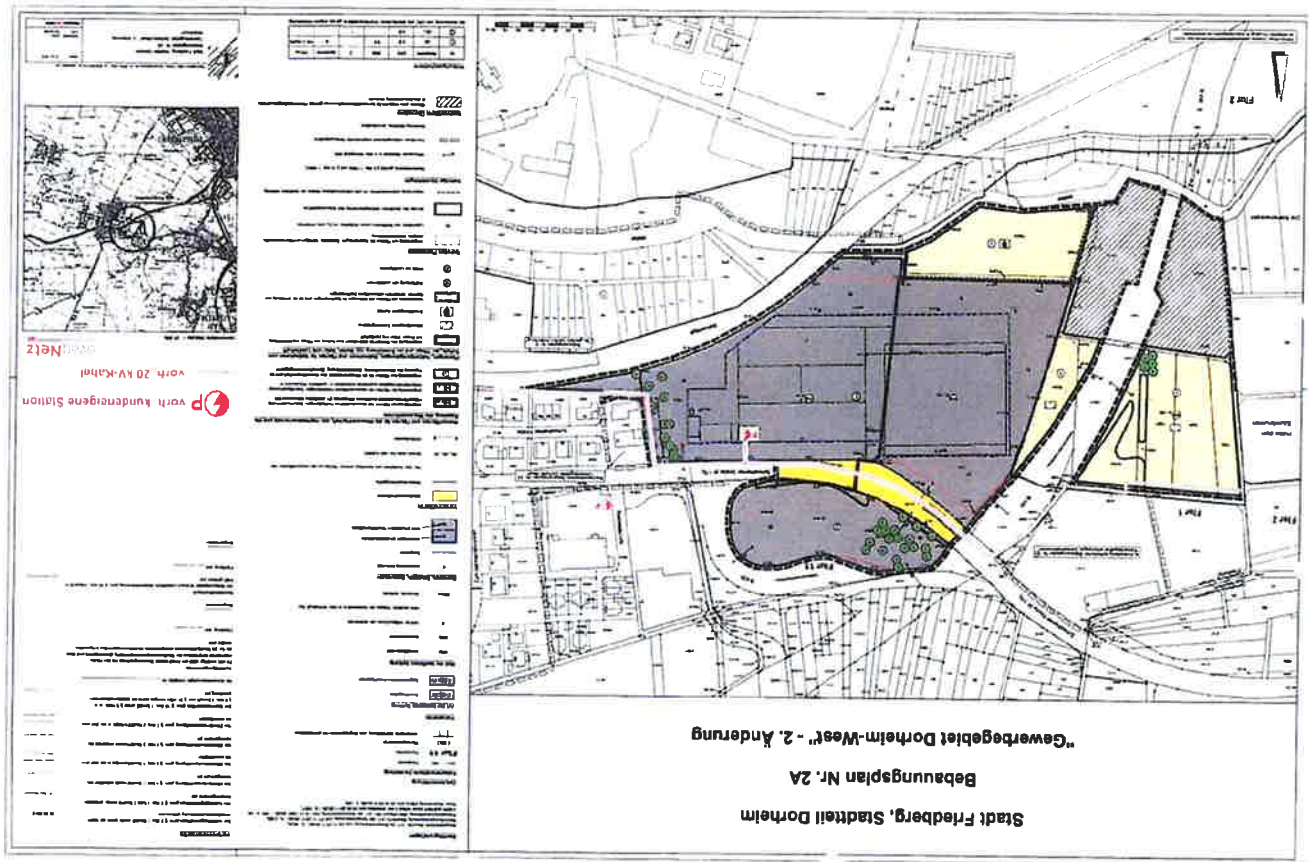
Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Crepaldi
ovag Netz GmbH

Anlage



Julia Gerhard

Von: Wenzel, Martin, WP <wenzel.m@ovag.de>
Gesendet: Donnerstag, 4. April 2019 14:44
An: Julia Gerhard
Betreff: AW: Friedberg-Bebauungsplan Nr. 2A Gewerbegebiet Dorheim - West 2
Änderung
Anlagen: 8. FWL Dorheim M1_2500.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Gerhard,

1. die Abteilung Wasser der OVAG ist von dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 2A Dorheim“ direkt betroffen. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt unsere bestehende B. Fernwasserleitung DN 450 GG, welche als wichtige regionale Versorgungsleitung anzusehen ist.
Die Leitung ist besonders Beachtung zu schenken und sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Einen Lageplan im Maßstab 1:2500 über die Lage unserer Leitung habe ich diesem Schreiben beigelegt.
2. Zusätzliche Einflüsse auf die Leitung sind zu verhindern. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Rücksprachen und Abstimmungen zur Verfügung.
3. Unabhängig der beigelegten Unterlagen, bitten wir eine entsprechende offizielle Planauskunft bei der OVAG einzuholen, so dass auch betroffene Kollegen des Stromnetzes von Ihrer Maßnahme in Kenntnis gesetzt werden und Ihnen die aktuelle Lage der Strom- und Fernmeldeleitungen, Schutz- und Freizeichnungsinweise, etc. übermitteln können.

Sie erhalten diese Unterlagen unter:

Kundenservice Planauskunft

Telefon: 06031 82-126006031 82-1260
Telefax: 06031 82-132806031 82-1328

juskunth@ovag-netz.de

Montag bis Donnerstag: 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH)
Martin Wenzel
Wasser | Planung
Sachgebietsleiter

**Oberhessische
Versorgungsbetriebe AG**
Wasserwerk Inheiden
OVAG-Straße 21
35410 Hungen-Inheiden

Telefon: 06402 511-4775
Telefax: 06402 511-459

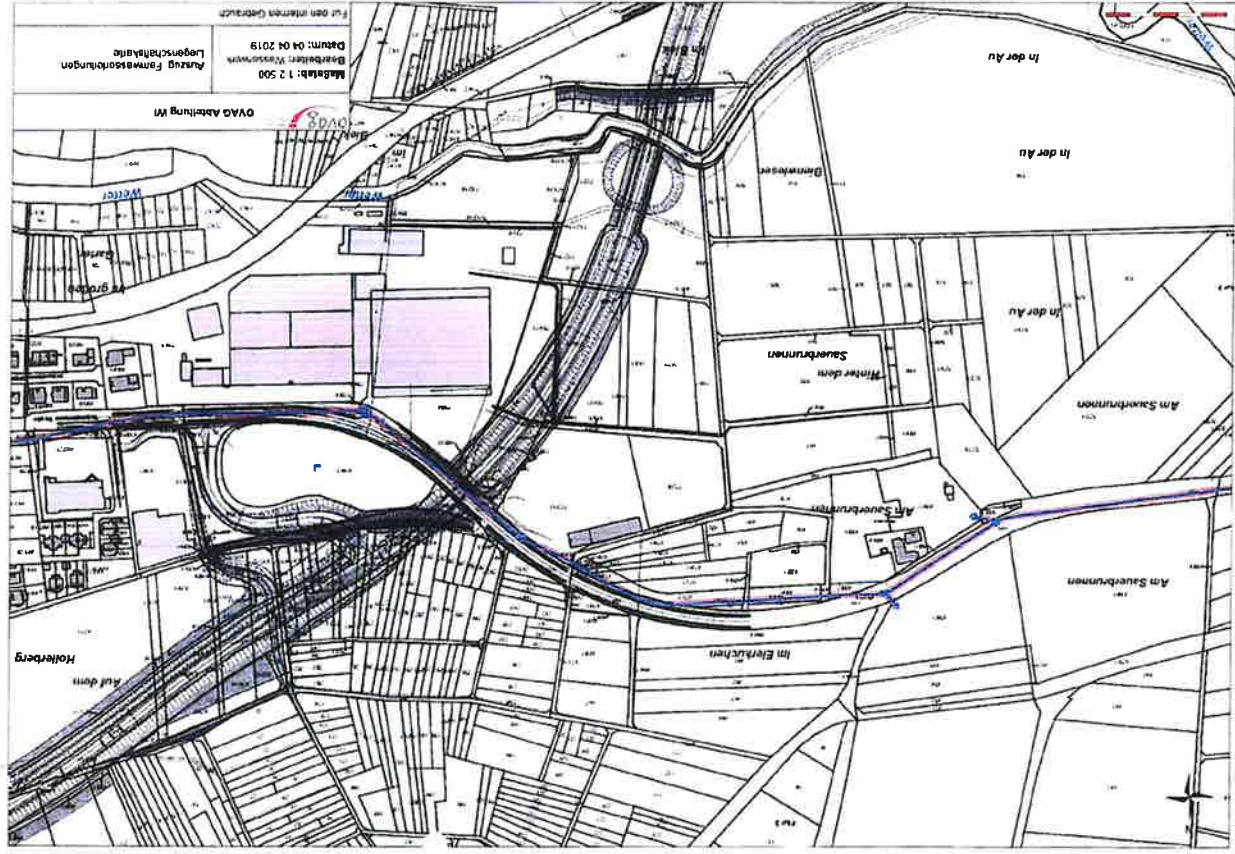
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (04.04.2019)

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Verlauf der Fernwasserleitung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem werden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.



Anlage zum Schreiben Oberhessische Versorgungsbetriebe AG

Regierungspräsidium Darmstadt, 64,28 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Friedberg
Große Klostergasse 6

61169 Friedberg

Durchschrift

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Ihre Ansprechpartnerin:

Zimmernummer:

Telefon

FAX:

E-Mail:

Datum

Az. III31.2-61d 02/03--

Martin Friedrich

4.036

06151/116139

06151/118934

m.friedrich@npd.hessen.de

24.04.2019

Bauleitplanung der Stadt Friedberg**Bebauungsplan Nr.2A „Gewerbegebiet Dorheim West“ – 2.Änderung****Stellungnahme gemäß §4(1) BauGB****Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 27.03.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der Bauungsplan überlagert teilweise das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ und planfestgestellte Bereiche der Ortsumgehung Dorheim.

Für die Flächen westliche der Ortsumgehung Dorheim kann auch aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit gesehen werden diese Flächen dem Bebauungsplan zuzuschlagen.

Der südliche Teil dieser Fläche und Teilbereiche im Norden sind über den Planfeststellungsbeschluss zur Ortsumgehung Dorheim im Bestand gesichert. Die übrigen Flächen im Norden sind in Ihrem Bestand seit vielen Jahren unverändert und bedingt durch die Lage im Überschwemmungsgebiet feuchtheitsgeprägt. Der gesamte Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“.

Aus diesem Grund sollen diese Flächen und die Fläche östlich der Umgehungsstraße Dorheim, die ebenfalls über den Planfeststellungsbeschluss für die Ortsumgehung Dorheim im Bestand gesichert ist, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.

2. Für die Fläche 732/19 wird in der Legende das Entwicklungsziel Auwald angegeben. Da es sich hier um einen bestehenden Auwald handelt, sollte Auwald Bestand angegeben werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp.darmstadt.hessen.de

Servicezeiten
Mo – Do:
Freitag

8.00 bis 16.30 Uhr
8.00 bis 15.00 Uhr

Telefon
Telefax

06151 13 10 (Zentrale)
06151 13 6342 (allgemein)

Frischenbrunn
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (24.04.2019)

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen und es werden sowohl die bislang nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Kompensationsverpflichtungen gemäß Planfeststellungsbeschluss als auch die weiteren Flächen westlich der Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B 455 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom räumlichen Geltungsbereich ausgenommen.

Zu 2: Der Anregung wird entsprochen.

Hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

- 3.** Aus regionalplanerischer Sicht ist das Planungsvorhaben im Grundsatz an die Zielsetzungen des Regionalen Flächennutzungsplans angepasst.

Planungsrechtlich verweise ich bei der Geltungsbereichsabgrenzung auf das städtebauliche Erfordernis im Sinne des §1(3) BauGB.

Im weiteren Verfahren bitte ich die folgende Stellungnahme meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu beachten:

- 4.** **Grundwasserschutz/Wasserversorgung:**

Für das Dezernat 4.1.1 (Grundwasser) ergeht folgende Stellungnahme:

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.

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 Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).
4. Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Schutzzone IIb und IV sowie in der Quantitativen Schutzzone B 1 und C des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (St.Anz. 48/84, S. 2352 vom 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.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

- 5.** **Oberirdische Gewässer, Renaturierung:**

Aus der Sicht des Dezernates 4.1.2 nehme ich zu dem vorgenannten Bebauungsplan der Stadt Friedberg wie folgt Stellung:

Zwei Teilflächen im südlichen und im westlichen Bereich des Bebauungsplanes liegen innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Gewässers „Wetter“. Außerdem verläuft die südliche Grenze des Geltungsbereiches innerhalb des gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gesetzlich geregelten „Gewässerrandstreifens“.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Löschwasserversorgung ist im Bereich des Plangebietes für die bestehenden Nutzungen ebenfalls bereits sichergestellt. Im Zuge der vorliegenden Planung, die im Wesentlichen auf die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen abzielt, ergeben sich hinsichtlich der Wasserversorgung keine Änderungen. Des Weiteren wurden bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes entsprechende Hinweise auf die Lage des Plangebietes innerhalb von Heilquellenschutzgebieten in die Planunterlagen aufgenommen. In diesem Zusammenhang wurde auch bereits auf die einschlägigen Ge- und Verbote verwiesen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen zur Konkretisierung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dahingehend ergänzt, dass innerhalb dieser Flächen bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig sind. Zudem werden ergänzende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen. Im Übrigen berücksichtigt der Bebauungsplan die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem randlich tangierten gesetzlichen Gewässerrandstreifen, da hier formal kein Baugebiet festgesetzt wird und im Übrigen hier auch keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgesehen bzw. bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Nach den vorgelegten Planungsunterlagen sind auf diesen Teilflächen keine baulichen Anlagen geplant. Vielmehr sind diese Flächen für die Erhaltung von Auwald bzw. Extensivgrünland vorgesehen. Hinsichtlich des „Gewässerandstreifens“ weise ich darauf hin, dass in diesem Schutzstreifen außer der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch keine Baunebenanlagen wie z.B. Zäune oder Einfriedigungen zulässig sind. Auch sind in diesem Bereich Veränderungen an der Geländeoberfläche unzulässig. Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass für Baunebenanlagen gemäß § 25 Baunutzungsverordnung keine Ausnahme genehmigung erteilt werden kann.

6. Weiterhin weise ich darauf hin, dass nach den im Rahmen des Hochwasserrisiko-
managementplanes für das Gewässer Wetterer erstellten Gefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit der Überschwemmung einer für eine Bebauung vorgesehenen Teilfläche zu rechnen ist. Daher sind die im § 78b WHG festgelegten Anforderungen zu beachten.

Kommunales Abwasser:

7. Aus Sicht des Dezernats 42.3 bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung.

Bodenschutz:

Nachsorgender Bodenschutz

8. Die Begründung des Vorentwurfes enthält unter Ziffer 9 Altlasten und Bodenschutz die Aussage, dass „Altlastungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen“ nicht vorhanden sind.

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist im Plangebiet eine Altablagerung (440 008 030 001 014) eingetragen. Hierbei handelt es sich um die baurechtlich zugelassene Auffüllung des Geländes. Laut den Unterlagen wurde hierfür Bauschutt und Erdaushub verwendet. Diese Auffüllung ist u. a. wegen der Lage im Heilquellenschutzgebiet eingetragen. Sofern keine Änderung der Nutzung geplant ist und die vollständige Versiegelung der Auffüllungsfläche bestehen bleibt, ist keine Gefährdung des Grundwassers und Heilquellenwassers zu besorgen. Wird die Entsiegelung des Grundstücks geplant, so ist vorab zu prüfen, ob von der Versickerung des Niederschlagswassers durch den Bauschutt eine Gefährdung des Grund- und Heilquellenwassers ausgeht.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 15.4.2019 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Die Begründung ist entsprechend zu korrigieren. Außerdem empfehle ich den Hinweis auf die notwendigen Untersuchungen im Falle einer Entsiegelung als Hinweis aufzunehmen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Abgrenzung des Risiko-Überschwemmungsgebietes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zudem werden ergänzende Hinweise in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen nur die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen erfolgt, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nicht erstmals normiert wird. Demnach ergeben sich im Hinblick auf den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden keine Änderungen im Vergleich zur bisherigen Situation.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird das Plangebiet im Bereich des Gewerbegebietes südlich der Schwalheimer Straße (Kreisstraße K 175) bzw. der in der Altflächendatei des Landes Hessen eingetragenen Altablagerung entsprechend gekennzeichnet. Zudem werden ergänzende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist keine großflächige Entsiegelung in diesem Bereich vorgesehen.

Vorsorgender Bodenschutz

9.

In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Belange des Bodenschutzes bislang ansatzweise berücksichtigt. Im Punkt 1.5 der Begründung wird ausgeführt, dass es sich bei der Versiegelung um Bestandsflächen handelt. Weiterhin wird in diesem Punkt ausgeführt, dass keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen für den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden. Deshalb wird der Schluss gezogen, dass keine weitere Begründung für die Festlegungen im Bebauungsplan erforderlich ist.

In der Begründung wird aber auch darauf hingewiesen, dass auch die Grünlandnutzung und Gehölzbestände durch Festlegung im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden sollen. Entsprechende Festsetzungen werden im Textteil gemacht. Dies widerspricht der obigen Aussage, dass keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen beplant werden. Dieser Widerspruch sollte aufgelöst werden.

10.

Grundsätzlich ist in der Begründung und im geplanten Umweltbericht neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzuspprechen.

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.

11.

Fachliche Bewertung / Hinweis zum Detaillierungsgrad

Aufgrund der Tatsache, dass von dem Planentwurf eine dem Innenbereich zuzuordnende Fläche betroffen ist, die z. T. bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, kann ich der Planung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zustimmen. Wegen der zusätzlichen Flächen sollte die Begründung etwas ausführlicher ausfallen.

Zur Vermeidung der rechtlichen Angreifbarkeit der Planung sollte die Thematik Boden in der Begründung des Bebauungsplanes zumindest über

- eine Bestandsaufnahme zum örtlich vorliegenden Boden und der Bodenfunktionen,
- eine Bilanz der Flächen (vorher-nachher),
- einer 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, etc.),
- und einer Beschreibung von Monitoringmaßnahmen zur Kontrolle der Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen und der Festlegungen für die nicht gewerblich genutzten Flächen, aufgegriffen werden.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Erfordernis zur weitergehenden Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist insbesondere vor dem Hintergrund von geplanten städtebaulichen Entwicklungen und einer damit verbundener Versiegelung solcher Flächen zu sehen, die dann mit einem dauerhaften Entzug dieser Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft einhergeht und angesichts der gesetzgebersch gebotenen verstärkten Berücksichtigung von Maßnahmen zur Innenentwicklung im Sinne einer Vermeidung von weiterem Flächenverbrauch im bisherigen Außenbereich besonderen Begründungspflichten unterliegt. Dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes auch im Bereich westlich der Ortsumgebung im Zuge der Bundesstraße B 455 großräumig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen waren, stellt insofern keinen Widerspruch zu den gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen sowie zu den in Planunterlagen enthaltenen Ausführungen dar, sondern folgte den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Friedberg, für diese eigentumsrechtlich ebenfalls zugehörigen Flächen bauplanungsrechtlich Vorgaben zu treffen, die auf eine naturschutzfachliche Aufwertung dieser Bereiche abzielen. Insbesondere aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie aufgrund der bereits im Bestand als aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertig zu bezeichnenden Grünlandbestände werden diese Flächen zum Entwurf des Bebauungsplanes jedoch ohnehin vom räumlichen Geltungsbereich ausgenommen. Die im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Auwald (Bestand)“ festgesetzten Flächen sind im Übrigen bereits Bestandteil des der vorliegenden Änderung zugrunde liegenden rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2A Gewerbegebiet Dorheim-West“, sodass hier zwar das Entwicklungsziel bestandsorientiert angepasst wird, darüber hinaus aber keine weitergehende bauliche oder sonstige Nutzung in diesem Bereich vorbereitet wird.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11 und 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur weitergehenden Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes wird im Rahmen der Umweltprüfung entsprochen, deren Ergebnisse im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes dargelegt werden.

12. Zur allgemeinen Information über die Thematik gebe ich noch folgende Hinweise:

Gegenwärtiger Wissenstand und allgemein anerkannte Prüfmethoden 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 Schriftreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMP):

- 13.** Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung.

Allgemein:

- 14.** 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 11.4, 60327 Frankfurt, gebeten.

Anlage: - 1 -

Lageplan mit Eintragung der Altstandorte und Altablagerungen im Plangebiet

Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 14: Der Anregung wird entsprochen.



Anlage zum Schreiben Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
F 1952-2019
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 26.03.2019
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetler
Zimmernummer: 018
Telefon/Fax: 06151 12 65 01 / 12 5133
E-Mail: dieter.schwetler@pda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@pda.hessen.de
Datum: 17.04.2019

Friedberg (Hessen), Stadtteil Dorheim "Gewerbegebiet Dorheim-West"**Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 2A - 2. Änderung
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

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 Kampfmittelraummaßnahmen 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 sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelraummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt Luisenplatz 2, Kollegiengebäude 64283 Darmstadt	Servicezeiten: Mo. - Do. Freitag 8.00 bis 16.30 Uhr 8.00 bis 15.00 Uhr	Freienbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt
Internet: www.p-darmstadt.hessen.de	Telefon: Telefax: 06151 12 0 (Zentrale) 06151 12 6387 (allgemein)	Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

2.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich beschreiben 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 überprüfen und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-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 Angebotsabgabe 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 Kostenersatzung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abrasttransport - ggf. auch die Entsorgung - 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.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzer

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.