

Anlage 01: Abwägung

Bebauungsplan Nr. 30 „Zuckerfabrik“, 4. Änderung – Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

1 Stellungnahme von Hessenmobil vom 07.12.2020

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Postfach 1060, 63506 Gelnhausen	Aktenzeichen 34c2-20-020584-BE13.01.2
Magistrat der Stadt Friedberg Große Klostergasse 6 61169 Friedberg	Bearbeiter/in Reina Köper Telefon (06051) 832 202 Fax (06051) 832 171 E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de
	Datum 07. Dezember 2020

Bauleitplanung der Stadt Friedberg
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, Teil I „Zuckerfabrik“, im Stadtteil Friedberg
Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB
Ihre E-Mail vom 16.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zu den uns per E-Mail zugegangenen Bauleitplanunterlagen aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 275 betreffend wie folgt Stellung:

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die veränderten heute geltenden Anforderungen an geplante Wohnbebauung in Bezug auf Form und Größe der Baufelder, die innere Erschließungskonzeption etc. geschaffen werden. Der in diesem Bereich seit 1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 „Zuckerfabrik“, Teil I mit den dort erfolgten Festsetzungen ist für die jetzt vorgesehene Bebauungskonzeption nicht mehr passend.

Geplant ist die Errichtung von freistehenden Stadtvillen auf einer Fläche von 24.000m² auf topografisch bewegtem und durch die ehemalige Nutzung als Zuckerfabrik vorbelasteten Areal. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Sicherung der Verkehrserschließung soll über die Gemeindestraße Feuerbacher Straßen und deren Anschluss an die Bundesstraße 275 (Fritz-Reuter-Straße) gesichert werden. Der Knotenpunkt ist mit Linksabbiegespuren in der Bundesstraße und der Gemeindestraße bereits ausgebaut.

1.1

Konkrete Aussagen zu den bereits bestehenden sowie infolge der Gebietsausweisung entstehenden Verkehre in Art und Menge wurden im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Wir bitten deshalb um Vorlage detaillierter prüffähiger Unterlagen,



Hessen Mobil Güterbergstraße 2-4 63571 Gelnhausen www.hmbi.hessen.de	Telefon: (06051) 832 0 Fax: (06051) 832 171 BIC: HELADEF3333	Landesbank Hessen-Thüringen Zielungen: HCC-Hessen Mobil US-IdNr.: DE811700237 IBAN/Nr.: DE 67 500 500 0000 1000 512 EDV-Nr.: DE1653547	Kto. Nr.: 1000 512 BLZ: 500 500 00 St-Nr.: 04322600901 EDV-Nr.: DE1653547
---	--	--	--

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

die eine Einschätzung zulassen, ob der bestehende Knotenpunkt B275/Fauerbacher Straße in Friedberg auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher Hinsicht und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht wird. Ggf. daraus resultierende erforderliche Aus- und Umbauten im Bereich der Bundesstraße 275 und des Einmündungsbereiches Fauerbacher Straße in die Bundesstraße 275 sind dann vonseiten der Stadt Friedberg planungs- und baurechtlich zu sichern und vor Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes baulich umzusetzen.

Wird aufgrund der Gebietsausweisung ein Ausbau der Bundesstraße erforderlich gilt das v.g. analog. In diesem Fall ist darüber hinaus auf der Grundlage eines Vorstellen der Stadt Friedberg zur Prüfung und Genehmigung vorzulegenden straßenbau- ggf. auch lichtsinaltechnischen Entwurfes zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Friedberg und dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Sämtliche Kosten erschließungsbedingt notwendiger Ausbaumaßnahmen hat die Stadt Friedberg zu tragen.

1.2

Beschlussvorschlag zu 1.1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf

Begründung:

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens erzeugt.

Die ursprüngliche Planung des Baugebietes „Zuckerfabrik“ im Jahre 1993 sah eine hochverdichtete Wohnbebauung mit insgesamt ca. 650 WE vor, die gem. des damaligen Bebauungsplanes auch planungsrechtlich zulässig waren. Durch die bereits erfolgten Änderungen der ursprünglichen Planung wurden, durch geänderte Anforderungen an das Wohnungsangebot, auf knapp 50 % der Gesamtfläche nur 203 Wohnungen errichtet. Auf der verbleibenden Restfläche sollen weitere 250 WE entstehen. D.h. in Summe werden ca. 200 WE weniger als ursprünglich geplant verwirklicht.

Beschlussvorschlag zu 1.2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Begründung:

Da durch die Bebauungsplanänderung keine Erhöhung der WE zugelassen wird, werden die Anregungen erst bei Erschließung zusätzlicher größerer Flächen (z.B. die im RegFNP enthaltene Wohnbauflächenerweiterung im ehemaligen Schlammteichgelände) in Form von entsprechenden Untersuchungen vorgenommen und gegebenenfalls berücksichtigt

1.3

Beschlussvorschlag zu 1.3

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Begründung:

Die Forderung bezieht sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, wird aber im Rahmen der weiteren Erschließung berücksichtigt, indem die entsprechenden Pläne vor Durchführung der Maßnahme abgestimmt und erforderliche Gestattungsverträge abgeschlossen werden.

Gemäß dem vorgelegten Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH, Stand 14.07.2020 ist auch die Inanspruchnahme von Bundesstraßengelände (Flurstück 144/27) vorgesehen. Anhand der verbalen Ausführungen ist für den betreffenden Bereich des Bundesstraßengeländes nicht eindeutig erkennbar, um welche konkrete Leitung es sich handelt. Für erforderliche Leitungsverlegungen, die der öffentlichen Versorgung dienen, ist auf entsprechenden Antrag des Leitungsbetreibers anhand aussagekräftiger Planunterlagen ein Gestattungsvertrag (Mustervertrag 1987 gemäß den Nutzungsrichtlinien des Bundes) vor Durchführung der Maßnahme abzuschließen. Wir bitten frühzeitig auf uns zu zukommen. Alternativ sollte die Lage der Leitung ggf. überdacht werden, da der Leitungsverlauf nur in geringem Maße eine Inanspruchnahme von Bundesstraßengelände erkennen lässt.

1.4

Unter Verweis auf die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen parallel entlang der Bundesstraße 275 weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße einhalten sollten und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt / Bauherrn obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straße sind regelmäßig zu pflegen. Dabei ist das seitliche Lichtraumprofil zur klassifizierten Straße dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflegemaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

1.5

Im Bebauungsplan sind im Einmündungsbereich der Fauerbacher Straße in die Bundesstraße 275 (Fritz-Reuter-Straße) die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80m und 2,50 Höhe freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RASl 06 einzutragen, zu beachten und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung / Erläuterung sicherzustellen.

1.6

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 275 ausgehenden Emissionen.
Die Stadt Friedberg hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

2/3

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Beschlussvorschlag zu 1.4
Die Forderung wird durch die Aufnahme von entsprechenden textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu 1.5
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung hat ergeben, dass die freizuhaltenden Sichtfelder außerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb der vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen liegen.

Beschlussvorschlag zu 1.6
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan bereits enthalten.

2 Stellungnahme vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 12.10.2020

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64275 Darmstadt

Elektronische Post

Kreisstadt Friedberg (Hessen)
Der Magistrat
Stadtplanung
Große Klosterstraße 6
61169 Friedberg (Hessen)

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMIRD- 6b 06/05-
F 2234-2020
Ihr Zeichen: Frau Christa Klenzschmidt
Ihre Nachricht vom: 30.09.2020
Ihr Ansprechpartner: Jürgen Loring
Zu dem Nummer: 023
Telefonnummer: 06451-12 6510 / 12 6133
Telefax: 06451-12 6510
E-Mail: krmr@pda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: krmr@pda.hessen.de
Datum: 12.10.2020

**Friedberg (Hessen),
"Zuckerfabrik"
Bebauungsplan Nr. 30, Teil I - 4. Änderung
Az.: 60/1-Ks
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem 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 Bau-
maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf-
mittelräummaßnahmen 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 sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder
sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel-
räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Regierungspräsidium Darmstadt
Landratsamt
64283 Darmstadt
Internet: www.lz.darmstadt.hessen.de
Servicezeiten:
Mo-Fr: 8.00 bis 16.30 Uhr
Sa: 8.00 bis 15.00 Uhr
Freitag
Telefon: 06 51 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06 51 12 6547 (allgemein)

Erstbesprechungen:
Mo-Fr: 8.00 bis 16.30 Uhr
Sa: 8.00 bis 15.00 Uhr
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Lärchenplatz

Beschlussvorschlag zu 2:
Die Forderung wird durch Aufnahme der folgenden, mit dem
Kampfmittelräumdienst abgesprochenen, Festsetzung berücksichtigt:
„Auf Grund der örtlichen Geländebeschaffenheit (keine Sondierbarkeit auf
Kampfmittel im Vorfeld der Baumaßnahme), ist für jeden
einzelne Bauabschnitt eine baubegleitende Kampfmittelräumung /
Bauaushubüberwachung auf Veranlassung des Bauherrn durch eine
Fachfirma durchzuführen.“

- 2 -

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich beschneigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Beschreibung 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 KMS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüfen und geräumten Flächen örtlich mit den GaußKrüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMS-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 GaußKrüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung 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 Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

- 3 -

Anlage 01: Abwägung

- 3 -

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

3 Stellungnahme vom Regierungspräsidium vom 26.10.2020

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)
Große Klostergasse 6
61169 Friedberg

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2.41 d 02.14/3-2020/2**
Ihr Ansprechpartner: Dorothea Facke
Zielformatierung: 3.048
Telefon/Fax: 06151 12 6921 / +49 611 327642266
E-Mail: dorothea.facke@rpdh.hessen.de
Datum: 26. Oktober 2020

Bauleitplanung der Stadt Friedberg
Bebauungsplanentwurf Nr. 30, Teil I „Zuckerfabrik“, 4. Änderung in Friedberg - Kernstadt
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. §13 a BauGB
Schreiben vom Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaft und Rechtswesen vom 25.09.2020
Meine Stellungnahme vom 28.02.2020, Az.III31.2.-61d 02/01 - 168

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Stellungnahme vom 18.02.2020 ist weiterhin gültig:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmienhaus
64283 Darmstadt
Internet: <https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:30 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Frisenbierkassen:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

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.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Grün- de gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind ver- nassungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungs- plan entsprechend gekennzeichnet werden.

3.2

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberflächischen Heilquellen- schutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Des Weiteren liegt das Plangebiet sowohl in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ festgesetzt am 24.10.1984 (St.Anz. 48/84 S. 2352). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasser- rechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grds. die zuständige Untere Wasserbehörde.

- 3 -

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Das Dez. 41.2 hat keine Bedenken.

Beschlussvorschlag zu 3.1

Der Hinweis wird berücksichtigt, indem folgender, mit den Stadtwerken abgestimmter Hinweis in die Begründung aufgenommen wird:

„Über langfristige Lieferverträge mit dem Vorlieferanten und der Speichermöglichkeiten in den Hochbehältern kann die Trink- und Löschwasserversorgung im Normalfall sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einem Grundschutz von 48 m³/h (800 l/min) im Normalfall sichergestellt. Entsprechend sind mehrere Unterflurhydranten im Abstand von 100 m vorgesehen.“

Beschlussvorschlag zu 3.2

Die Forderung wird durch die Aufnahme der entsprechenden Hinweise in den Bebauungsplan berücksichtigt

3.3

Kommunales Abwasser

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht des Dezernates 41.3 keine Bedenken.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser über das bestehende Entlastungsbauwerk ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die endgültige Dimensionierung der Bauwerke wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens festgelegt.

Bodenschutz

Nachstehender Bodenschutz

Meine Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Zur Kennzeichnung der Bodenluftbelastungen im Bereich der Hauptbetriebsgebäude weise ich darauf hin, dass der belastete Bereich über den im Plan jetzt gekennzeichneten Bereich hinausgehen kann – siehe hierzu Lageplan in der Stellungnahme vom 18.02.2020.

Vorsorgender Bodenschutz

In Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei dem Gelände der Zuckerfabrik Friedberg um eine vormals industriell genutzte Fläche handelt und im Zuge der weiteren Baureifmachung weitere Untersuchungen erfolgen werden (siehe S. 12 des Entwurfs der Begründung, Stand Aug. 2020) halte ich die Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz für ausreichend.

3.4

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Von Seiten des **Immissionsschutzes (Lärm)** wird folgende Stellungnahme empfohlen:

Mit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. P 19050-A) vom 10.07.2020 wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm (Straßenverkehr und Schienenverkehr) mit aktuellen Verkehrszahlen und bezogen auf die geänderten Baugrenzen untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrs wegen in der Nachbarschaft führen.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete insbesondere an den Fassaden entlang der Straßen- und Schienenverkehrswege während der Tages- und Nachtzeit **deutlich überschritten** werden. Es treten in Teilbereichen Über-

-4-

Beschlussvorschlag zu 3.3

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Begründung:

Die Forderungen werden im separaten Erlaubnisverfahren berücksichtigt.

- 4 -

schreitungen der OW von bis zu **14 dB (A)** während der Tageszeit und von bis zu **26 dB (A)** während der Nachtzeit auf (Werte für Gesamtlärm sind aus Isophonenkarte geschätzt, da nicht in der schalltechnischen Untersuchung eindeutig angegeben).

In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schalldämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen.

Die mit der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen, insbesondere während der Ruhephase (nachts), kann im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.

Die beabsichtigte Planung führt zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation durch die vorhandenen Verkehrswege mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Aus diesem Grund bestehen **erhebliche Bedenken** gegen die vorgesehene Planung.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshofs wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Gebieten, die – auch – zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1998 – BVerwG 11 A 3.98 – BVerwGE 107, 350; BGH, Urteil vom 25. März 1993 – III ZR 60/91 – BGHZ 122, 76). Diese Werte werden in Teilgebieten des Bebauungsplans deutlich überschritten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es bei der hohen Verkehrsbelastung nicht vertretbar, die Planung in dieser Form auszuführen und die zukünftigen Wohnungsnutzer hinsichtlich der beträchtlichen Lärmbelastung auszusetzen.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, so ist folgendes zu beachten:

- Die textliche Festsetzung zum Schutz der Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, mit erhöhtem baulichen Schallschutz sollte so formuliert werden, dass die erhöhten Anforderungen sowohl für Wohnräume als auch für Schlafräume gelten (beides schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109). Die Formulierung „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ ist aus hiesiger Sicht nicht eindeutig.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffabsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffabsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

- 5 -

Beschlussvorschlag zu 3.4

Die Forderung wird berücksichtigt, indem die Festsetzung zum Lärmschutz wie gefordert auf die Wohnräume ausgedehnt wird und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Rechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschriften aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dorothee Tacke

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://mp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Hinweis zu 3.5:
s.v.g. Beschlussvorschlag zu 2

4 Stellungnahme vom Wetteraukreis vom 26.10.2020



Wetteraukreis

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucherschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg
06031 83-0

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Magistrat der Stadt Friedberg Mainzer-Tor-Anlage 6 61169 Friedberg	Auskunft erteilt: Tel.-Durchwahl E-Mail Fax / PC-Fax Zimmer-Nr. Aktenzeichen Sprechzeiten	Herr Sperling 83-4100 Christian.Sperling @wetteraukreis.de 06031 83-914100 120 60245-20-T08
Wetteraukreis		06031 83-0
Datum		26.10.2020

Az.: 60245-20-T08-
(Aktenzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 30 Teil 1 "Zuckerfabrik" in Friedberg - 4. Änd. -

Gemarkung: Friedberg

Flur: 18

Flurstück: 2/29

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

Fst 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartner/in: Frau Julia Ratz

Meine folgende Stellungnahme vom 06.02.2020 hat weiterhin Bestand.

1. Einwendungen und Bedenken
Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich **erhebliche** Bedenken. Die erhöhte Straßenverkehrs-belastung im Einmündungsbereich „Fauerbacher Straße / Fritz-Reuter-Straße wird meines Erachtens zum Problem werden.
Ich verweise hierzu auch auf die Stellungnahme des Regionalen Verkehrsdienstes Wetterau.
Die Vorlage eines Verkehrskonzeptes ist sinnvoll.
2. Anregungen

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten haben wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen, Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeinheit unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Wetteraukreis
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Wetterau
IBAN: DE44 3305 0010 0000 0044
SWIFT-BIC: WSLA3333
USK-ÜNR: 0112598443

Öffnungszeiten
der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

Besucherschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg
06031 83-0

Besucherschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg
06031 83-0

Beschlussvorschlag zu 4.1
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf

Begründung:
Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens erzeugt.
Die ursprüngliche Planung des Baugebietes „Zuckerfabrik“ im Jahre 1993 sah eine hochverdichtete Wohnbebauung mit insgesamt ca. 650 WE vor, die gem. des damaligen Bebauungsplanes auch planungsrechtlich zulässig waren. Durch die bereits erfolgten Änderungen der ursprünglichen Planung wurden, durch geänderte Anforderungen an das Wohnungsangebot, auf knapp 50 % der Gesamtfläche nur 203 Wohnungen errichtet. Auf der verbleibenden Restfläche sollen weitere

4.2

- 2 -

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht: Der Hinweis auf § 21 HDSchG zur Archäologischen Denkmalpflege ist wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

FS 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

250 WE entstehen. D.h. in Summe werden ca. 200 WE weniger als ursprünglich geplant verwirklicht.
Da durch die Bebauungsplanänderung keine Erhöhung der WE zugelassen wird, werden die Anregungen erst bei Erschließung zusätzlicher größerer Flächen (z.B. die im RegFNP enthaltene Wohnbauflächenerweiterung im ehemaligen Schlammteichgelände) in Form von entsprechenden Untersuchungen vorgenommen und gegebenenfalls berücksichtigt

Beschlussvorschlag zu 4.2

Die Anregung wird durch Aufnahme des entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan berücksichtigt.

4.3

FSr 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Eva Maria Lospichl

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil I „Zuckerfabrik“ bestehen seitens der von uns natur- und artenschutzfachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine abschließende Beurteilung unserer Belange ist jedoch aufgrund der fehlenden Aussagen bezüglich der Flächenbilanz bei einer potentiell größeren überbaubaren Fläche im Vergleich zur Ursprungsplanung nicht möglich (vgl. unsere Stellungnahme vom April 2020).

Grundsätzlich sind die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bepflanzung von Freiflächen einzuhalten. Da der unter 5.1 genannte landschaftsplanerische Beitrag zum Zeitpunkt der Anhörung nicht vorliegt, kann auch hier keine Beurteilung vorgenommen werden. In diesem Beitrag sind für die Bepflanzung einheimische Arten vorzusehen, die nach Möglichkeit einen Blühaspekt für Insekten bieten und / oder beerentragend sind und so Winterfutter bereitstellen können.

Unter Punkt 8 der Planunterlagen heißt es, dass artenschutzrechtliche Belange im weiteren Verfahren geprüft werden sollen. Sie sind demnach derzeit nicht prüfbar. Wir weisen darauf hin, dass der Artenschutz direkt aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgt und demnach nicht der Abwägung unterliegt. Aufgrund der Geländebeschaffenheit und der Nähe zum Bahnkörper kann ein Vorkommen geschützter Arten nicht pauschal ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind vor Maßnahmenbeginn zu prüfen und Maßnahmen zu erarbeiten, die fachlich geeignet sind das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach Maßgabe des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu verhindern.

Hinweis: Der UNB hatten die Unterlagen nicht vollständig vorgelegen. Am 17.12.2020 wurde deshalb die folgende Stellungnahme nachgereicht und ersetzt die Stellungnahme vom 26.10.2020:

„Seitens der von uns natur- und artenschutzfachlich zu vertretenden Belange bestehen gegen die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine grundlegenden Bedenken. Durch die Aufnahme zusätzlicher landschaftspflegerischer Maßnahmen entstehen durch die Neuplanungen der 4. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.“

Wir bitten um Beachtung der folgenden Hinweise:

Bei der Auswahl der Gehölze sollte einheimischen und standortgerechten Arten Vorzug gegeben werden. Nach Möglichkeit sollte nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden.

Dies gilt auch für die geplanten Pflanzungen entlang der Bahnböschung. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine Kunststoff- und Plastikfolien in den Untergrund eingebracht werden, die dann über lange Zeiträume in potentiell umweltschädliche Produkte zerfallen können.

Hinsichtlich der in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Vorkommen von Insekten und Pilzkrankungen, die für Menschen gesundheitliche Probleme verursachen können (Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit), sollte im Rahmen der Ausführung geprüft werden, ob es sinnvoll ist, Eichen- und Ahorn-Arten zu pflanzen. Wir raten daher von der Aufstellung dezidiierter Pflanzlisten für Grünflächen im Plangebiet ab. Stattdessen empfehlen wir lediglich eine Ausschlussliste in die Festsetzungen aufzunehmen, die die Pflanzung sehr stark wachsender Bäume sowie die Verwendung invasiver und potenziell invasiver Arten (Lorbeerkirsche, ausläufertreibende Bambusarten) untersagt.

Grünflächen sollten mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Dies gilt insbesondere für Straßenbegleitgrün, Parkrasen und ähnliches. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten („Lichtfalleneffekt“) ist die

Beleuchtung von öffentlichen Verkehrswegen, von Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertigen Lichtquellen bzw. warm-weißen LED (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung herzustellen.

Der Artenschutzbeitrag aus Juli 2020 belegt nachvollziehbar, dass mit Umsetzung der beschriebenen Planungen kein erhöhtes Risiko für das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach Maßgabe der §§ 39 und 44 einhergeht. Die formulierte Vermeidungsmaßnahme ist umzusetzen. Es wird empfohlen die unter 3.6 des Artenschutzbeitrages ausgesprochenen Empfehlungen über das Anbringen künstlicher Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.“

Beschlussvorschlag zu 4.3

Die nachträglich vorgebrachte Äußerung der UNB vom 17.12.2020 wird durch die Aufnahme entsprechender Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beachtet:

„Hinweise:

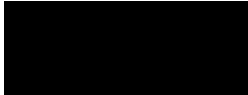
Bei der Auswahl der Gehölze soll einheimischen und standortgerechten Arten Vorzug gegeben werden. Es soll nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden.

Entlang der Bahnböschung sollen keine Kunststoff- und Plastikfolien in den Untergrund eingebracht werden, die über lange Zeiträume in potentiell umweltschädliche Produkte zerfallen können.

Es sind keine stark wachsender Bäume sowie keine invasive und potenziell invasive Arten (Lorbeerkirsche, ausläufertreibende Bambusarten) zu verwenden.

Grünflächen sollen mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Dies gilt insbesondere für Straßenbegleitgrün, Parkrasen und ähnliches.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten („Lichtfalleneffekt“) ist die



Beleuchtung von öffentlichen Verkehrswegen, von Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertigen Lichtquellen bzw. warm-weißen LED (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung herzustellen.

Gem. Punkt 3.6 des Artenschutzbeitrages sind künstlicher Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten, auch an Fassaden, anzubringen.“

- 3 -

FSz 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden fachlichen Belange keine Bedenken. Hinsichtlich der Belange "Boden/Altlasten" und "Entwässerung" weisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt hin.

FSz 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des Bebauungsplans.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Keine Einwendungen.

FSz 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Fabian Ittner

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 Teil I „Zuckerfabrik“ in Friedberg werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Anlage 01: Abwägung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Christian Sperling