

Anlage

Bebauungsplan Nr. 87
„Erweiterung THM“
der Stadt Friedberg

Abwägung

der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2) und 4 (2) BauGB abgegeben worden sind

Inhalt

I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat stattgefunden vom 23.10.2023 bis 31.10.2023. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken vorgebracht.

II. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die formale Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat stattgefunden vom 13.11.2023 bis 15.12.2023. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken vorgebracht.

III. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die formale Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat stattgefunden vom 13.11.2023 bis 15.12.2023. In diesem Rahmen wurden 39 Stellen beteiligt. Hiervon haben

11 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,
10 keine Anregungen geäußert,
18 keine Stellungnahme abgegeben.

	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1.	Agentur für Arbeit Friedberg
2.	Amt für Bodenmanagement
3.	Avacon AG Prozesssteuerung
4.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH)
5.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen
6.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
7.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
8.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Niederlassung Frankfurt
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest
10.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
11.	Fernstraßen-Bundesamt
12.	Handwerkskammer Wiesbaden
13.	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen

14.	hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege
15.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
16.	Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
17.	Kreisausschuss des Wetteraukreises
18.	Kreishandwerkerschaft des Wetteraukreises
19.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen
20.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Zentrale
21.	Landesjagdverband Hessen e.V.
22.	Landeswohlfahrtsverband Hessen
23.	Naturschutzbund Deutschland NABU Landesverband Hessen e.V.
24.	ovag Netz, Bau & Betrieb Netzbezirk Friedberg
25.	PLEdoc mbH
26.	Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst
27.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dez.Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung III 31.2
28.	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
29.	Regionalverband Frankfurt / Rhein-Main
30.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
31.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e. V.
32.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunus-Kreis und den Wetteraukreis
33.	Stadtwerke Friedberg
34.	TenneT TSO GmbH
35.	Verband Hessischer Fischer e.V.
36.	Verkehrsclub Deutschland (VCD) Landesverband Hessen e.V.,
37.	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG
38.	Wanderverband Hessen e.V.
39.	Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

IV. Anregungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB hat stattgefunden vom 13.11.2023 bis 15.12.2023. In diesem Rahmen wurden 9 Gemeinden beteiligt. Hiervon haben

0 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,
 4 keine Anregungen geäußert,
 5 keine Stellungnahme abgegeben.

	Beteiligte Nachbargemeinden
1.	Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen
2.	Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim
3.	Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt
4.	Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
5.	Magistrat der Stadt Florstadt
6.	Magistrat der Stadt Bad Nauheim
7.	Magistrat der Stadt Reichelsheim
8.	Magistrat der Stadt Niddatal
9.	Magistrat der Stadt Rosbach v. d. Höhe

V. Sonstige Änderungen und Ergänzungen

Keine

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 1
Einsender: DB AG – DB Immobilien
Schreiben vom: 28.11.2023

Gegen die Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung nachfolgender Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung 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. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Riegelbebauung) zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Seitens des Projektes „Ausbau S 6“ der DB Netz AG bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings ist zu beachten, dass die im Rahmen des „Planrechtverfahrens S 6 die 2. Baustufe“ geplante Schallschutzwand westlich der Bahn, welche zukünftig u.a. die THM vor Schalimmissionen schützen wird, bereits mit einer Höhe von 6,0 m bemessen ist und somit baulich nicht weiter erhöht werden kann. Hier muss die THM mit passiven Schallschutzmaßnahmen für entsprechenden Schallschutz sorgen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung:

Da das hier vorliegende Vorhaben der THM Erweiterung nicht unmittelbar benachbart ist und auch keine Wohnbebauung geplant ist, wird kein Handlungsbedarf gesehen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 2
Einsender: Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom: 13.11.2023

Gegen das geplante Vorhaben gibt es keine Einwände, jedoch liegt eine Betroffenheit vor. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen- Hausanschlüsse- der Telekom (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und eventuelle Neuanschlüsse wird um rechtzeitige Meldung bei dem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903 gebeten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Erschließung:

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über den zentralen Posteingang (T-ML-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht:

- 1. Dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.*
- 2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

Es wird darum gebeten, dass der Stellungnehmer bei weiteren Planungen eingebunden wird.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 3
Einsender: Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Kreisentwicklung
Schreiben vom: 14.12.2023

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Vermeidungsmaßnahmen (M1-M4), sowie die Auflagen zur allgemeinen Bauausführung sind zwingend einzuhalten, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Um eine Beachtung der Maßnahmen sicherzustellen, sind die Maßnahmen in die Festsetzungen aufzunehmen. Im Entwurf der textlichen Festsetzungen wurde die Vermeidungsmaßnahme M4 bisher nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die die Umsetzung und Einhaltung der Schutzmaßnahmen kontrolliert und dokumentiert. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bei der Nummerierung der Vermeidungsmaßnahmen M1-M4 bezieht sich der Stellungnehmer auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Alle im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen finden sich bereits in den textlichen Festsetzungen wieder (A 6.) und analog in der Begründung unter Kapitel 6.1. Auch die Vermeidungsmaßnahme M4 wurde bereits berücksichtigt. Die ökologische Baubegleitung wurde in den Festsetzungen direkt der entsprechenden Maßnahme zugeordnet (siehe Festsetzung A) 6.1, A) 6.2 und A) 6.4; außerdem siehe Begründung Kapitel 6.1, Seite 11 unten und Seite 12 oben). Es besteht somit kein Handlungsbedarf.

Gehölzrodungen sind im Voraus bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen (siehe A) 6.1). Kauf-Nachweise für erforderliche Nistkästen als Ersatzbrutstätten sind ebenfalls bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen (siehe A) 6.4).

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden in die Unterlagen aufgenommen. Die Hinweise werden in den Festsetzungen A) 6.1 und A) 6.2 sowie in dem entsprechenden Kapitel 6.1 in der Begründung (Seite 11 vorletzter Absatz, Seite 12 dritter Absatz von oben) ergänzt.

Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag gemäß § 37 HeNatG werden begrüßt. Auch kleinere Glasflächen als 20 m², insbesondere bei Anordnung von Scheiben über Eck, können hochgradig vogelschlaggefährdet und damit artenschutzrelevant sein. Die rechtlichen Vorgaben sind zu beachten und einzuhalten. Bei der Gestaltung der Fensterflächen ist sich an die fachlichen Standards der Länderearbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu halten und es sind Schutzmaßnahmen der Kategorie A „hoch wirksam“ zu verwenden (Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; schweizerische Vogelschutzwarte Sempach).

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Auf die rechtlichen Vorgaben wurde verwiesen, so dass diese beachtet und eingehalten werden. Es werden keine Maßnahmen über das gesetzlich geforderte Ausmaß hinaus getroffen, da aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Gründe bestehen und eine Herleitung aus dem erstellten Artenschutzbeitrag nicht gegeben ist. Es besteht somit kein Handlungsbedarf.

Die Vorgaben zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung werden begrüßt. Durch § 35 HeNatG (in Verbindung mit §§ 3 und 4 HeNatG und § 41 a BNatSchG) wurden die rechtlichen Vorgaben bezüglich lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten ergänzt (z.B. Verbot von Himmelsstrahlern, Vermeidung von Fernwirkung). Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass alle rechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Außenbeleuchtung ist gemäß BImSchG und BNatSchG auf das notwendige Maß zu reduzieren. Überall dort, wo nicht gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet werden kann, ist diese energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird daher empfohlen folgende zusätzliche Ausführungen in die Festsetzungen aufzunehmen:

- *Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.*
- *Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600- 2400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.*
- *Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.*
- *Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke sollte 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung betragen.*
- *Nicht erlaubt sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation.*
- *Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.*

Die Ausführungen zur Beleuchtung sind ebenfalls bei der geplanten Beleuchtung des Logos an der Fassade zu berücksichtigen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Begründung:

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf insektenfreundliche Beleuchtung, der sich an den gesetzlichen Vorgaben orientiert. Die genannten zusätzlichen Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung gehen über das in einem Bebauungsplan festzusetzende Maß hinaus und sind daher im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Es wird angeregt die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten würden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten leiden. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassade integriert werden.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Anregung wird in die Unterlagen aufgenommen.

Begründung:

Obwohl weitere Nisthilfen artenschutzrechtlich nicht erforderlich sind, werden die zu errichtenden Gebäude auf freiwilliger Basis mit Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten ausgestattet. Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende Festsetzung unter A) 6.3 ergänzt. Die Ergänzung in der Begründung erfolgt analog unter Kapitel 6.1, Seite 12 erster Absatz.

Verbleibende Grünflächen sollten mit artenreichen Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichen 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. Da sich die bereits angelegt „artenreiche Blumenwiese“ laut Aussage des Gutachters nicht als Lebensraum für Falter eignet, sollte über eine ökologische Aufwertung der Fläche dringend

nachgedacht werden. Dies ist über eine hochwertige Nachsaat und über eine extensive Bewirtschaftung (Altgrasstreifen, 2-schürige Mahd mit langer Sommerblühphase, keine Düngung) zu realisieren.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Anregung wird in die Unterlagen aufgenommen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen B) 3. wird um einen Zusatz zur Verwendung von Regio-Saatgut ergänzt. Die Ergänzung erfolgt analog in der Begründung unter Kapitel 6.3, Seite 13.

Es wird empfohlen ein Verbot von Schottergärten mit in die Festsetzungen aufzunehmen. Festsetzungsvorschlag: „Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sowie Schüttungen von gefärbtem oder unbehandeltem Rindenmulch von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material oder Mulchmaterial als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.“

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Schotterungen zur Gestaltung von nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung. Durch die Aufnahme des grundsätzlichen Verbots von Schottergärten wird in diesem Fall kein Mehrwert gesehen, da der Bebauungsplan für alle Grundstücksfreiflächen sehr detaillierte Vorgaben zur Begrünung enthält. Alle Pflanzflächen im Bebauungsplan sind bereits mit dem Hinweis versehen, dass neben Bäumen und Sträuchern auch Wiese zu pflanzen ist. Es wird daher kein Handlungsbedarf gesehen.

Die Fertigstellung der Grünflächenanlage und Bepflanzung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird gebeten.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Anzeige über die Fertigstellung hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Eine Zusendung an den Kreisausschuss kann nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Friedberg erfolgen.

Wasser- und Bodenschutz

Im weiteren Planungsprozess sind folgende Hinweise zu beachten:

Lage im Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die in den derzeitigen Planunterlagen erwähnte Verordnung zum „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk“ wurde zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (Aufhebungsverordnung vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017).

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

In den Festsetzungen wird unter D) 12. die Passage zum Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk

entfernt, ebenso in der Begründung in Kapitel 4.4 auf Seite 6 sowie im Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan.

Hinweis Ersatzbaustoffverordnung

Im Hinblick auf die erforderlichen Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht. Es wird darum gebeten die Formulierungen in den textlichen Festsetzungen entsprechend zu korrigieren und zu aktualisieren.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Anregung wird in die Unterlagen aufgenommen.

Begründung:

Der Hinweis zum Bodenschutz wird entsprechend angepasst. Dadurch kommt es zu Änderungen in den Festsetzungen D) 3. und in der Begründung unter Kapitel 4.8 Bodenschutz, Seite 8, erste beiden Absätze des Kapitels. Die EBV wird ergänzt und dafür die LAGA entfernt. Außerdem wird der Verweis auf den Staatsanzeiger aktualisiert.

Immissionsschutz

Es wird empfohlen, die Einbahnstraßenregelung zwischen der Zufahrt zum UG der geplanten Parkpalette und der Karlsbader Straße im Sinne einer Optimierung der Fahrwege aufzuheben. Der Empfehlung wird sich aus fachlicher Sicht angeschlossen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Empfehlung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung hätte den Verlust von sämtlichen öffentlichen Parkplätzen zur Folge. Da die Bestandsgebäude an der Tepler Straße zu großen Teilen aus mehrgeschossigem Wohnungsbau aus dem Jahre 1957 stammen, haben diese –altersbedingt- keine der Wohnung zugehörigen PKW-Stellplätze. Der Wegfall der öffentlichen Parkflächen würde den ohnehin hohen Parkdruck im Quartier noch erhöhen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 4
Einsender: ovag Netz GmbH
Schreiben vom: 05.12.2023

In dem ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorenstation vorhanden, sowie 20 kV und 0,4 kV Versorgungskabel. Zusätzlich befinden sich in dem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen wurde in beigefügten Plan eingezeichnet und es wird um Darstellung im Bebauungsplan gebeten. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de.

Es wird davon ausgegangen, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel der OVAG ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Es muss sichergestellt werden, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkte persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Es wird darum gebeten bei eventuell notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel der OVAG die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße; 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzen.

Eine Aussage, wie der Anschluss der neuen Hochschulgebäude an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, wird darum gebeten sich frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/ 82-1099 – in Verbindung zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, wird darum gebeten sich mit der OVAG in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Da es sich bei den Leitungen um direkte Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen, die sich in den Straßenverkehrsflächen befinden, handelt, werden diese nicht in den Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt. So kann eine gute Lesbarkeit und Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes gewährleistet werden. Die vorhandenen Leitungen und die gegebenen Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 5
Einsender: Pledoc GmbH/ Gasline
Schreiben vom: 22.11.2023

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsachse). Der Verlauf der KSR-Anlage wurde in den Entwurfsplan grafisch übernommen und entsprechend beschriftet. Für eine exakte Übernahme wird der Bestandsplan überlassen. Die Möglichkeit einer Abweichung ist im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Baugrenzen sind entsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen anzupassen, um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung der KSR-Anlage auszuschließen.

Die Ausweisung privater/öffentlicher Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist dagegen grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1,0 m auszulegen. Detaillierte Planunterlagen sind zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden.

Weitere Anmerkungen sind dem beiliegenden Merkblatt der GasLine „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bauabwägungsplänen“.

*Es wird darauf hingewiesen, dass im angefragten Bereich eine Produktentleitung/Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird:
GasLINE Trasse in Zuständigkeit der PBTel GmbH – Westhafenstraße 1 – 13353 Berlin*

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung:

Die Lage der Kabelschutzrohranlage wird entsprechend der mitgesendeten Pläne in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen. Hinweise zum Schutzstreifen werden in Kapitel 8.2 der Begründung (Seite 16, zweiter Absatz) aufgenommen. Alles Weitere ist im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 6
Einsender: Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom: 13.12.2023

Dezernat Grundwasser

Die Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung wurde zum 01.08.2023 aufgehoben.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung:

Die Unterlagen werden angepasst. Die Passage zur Oberhessischen Heilquellenschutzgebietsverordnung wird in den Festsetzungen unter D) 12. und in der Begründung in Kapitel 4.4 sowie im Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan entfernt.

Dezernat Abwasser, Gewässergüte

Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung –SMUSI– für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg berücksichtigt.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein Verweis auf § 37 Abs. 4 HWG ist bereits in den Unterlagen enthalten. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Vor dem Anschluss neuer Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

Ggf. ist die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/ Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten. Es besteht in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren kein Handlungsbedarf.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (Kennung WSG-ID 440-084). Auf die in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird entsprochen.

Begründung:

Der Hinweis wird in die Unterlagen aufgenommen. Der bereits bestehende Hinweis in den Festsetzungen unter D) 12. und in der Begründung unter Kapitel 4.4 wird um die Kennung ergänzt.

Die in den Unterlagen aufgeführte bisher bestehende Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung wurde zum 01. August 2023 aufgehoben.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird entsprochen.

Begründung:

Die Unterlagen werden angepasst. Die Passage zur Oberhessischen Heilquellenschutzgebietsverordnung wird in den Festsetzungen unter D) 12. und in der Begründung in Kapitel 4.4 sowie im Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan entfernt.

Dezernat Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

In der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes nicht hinreichend dargestellt. Es wird darum gebeten folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5- Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen.

Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die Passage wird in die Unterlagen aufgenommen. Der komplette Absatz wird in den Festsetzungen unter D) 3. und in der Begründung in Kapitel 4.8 Bodenschutz ergänzt.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen, gilt auch in diesem Fall des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, bei dem keine Umweltprüfung erforderlich ist.

In der vorliegenden Planung werden Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nicht hinreichend dargestellt und berücksichtigt. Diese sind jedoch in der Begründung neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch zu berücksichtigen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar. Zur Vermeidung der rechtlichen Angreifbarkeit der Planung sollte die Thematik Boden zumindest über eine Bestandsaufnahme zum örtlich vorliegenden Boden und der Bodenfunktionen, einer Klassifizierung, ob es sich bei der Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht um einen erheblichen Eingriff handelt aufgegriffen werden.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ausführungen zum Schutzgut Boden sind in den Kapiteln 3.2 und 4.2 des Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan bereits enthalten. Dieser umfasst auch die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die im vorliegenden Fall aufgrund der Vorbelastungssituation als nicht erheblich eingestuft werden. Es besteht daher kein Handlungsbedarf.

Dezernat Abfallwirtschaft West

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.

Davon nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt> zu erhalten.

Gemäß § 22 EBV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten/Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Den Hinweisen wird entsprochen.

Begründung:

Die Hinweise werden in die Unterlagen aufgenommen und die Festsetzung unter D) 3. so überarbeitet, dass die EBV nun enthalten ist und die LAGA entfernt wird. Analog wird diese Änderung auch in der Begründung in Kapitel 4.8 vorgenommen.

Dezernat Immissionsschutz

Gegen die beschriebene Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, soweit das Konfliktpotential, das durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet wird. Mit dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Hessen Gutachten Nr. T 5744 vom 18. Juli 2023 wurden die schalltechnischen Belange in Hinsicht auf die Lärmemissionen aus dem Verkehrslärm und dem Hochschulbetrieb festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass durch die Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der geplanten Parkpalette keine unzumutbaren Lärmimmissionen in der Wohnnachbarschaft hervorgerufen werden.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Schallschutztechnische Belange wurden im Bebauungsplanverfahren durch das erstellte Gutachten abgearbeitet. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Sobald der Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgenden Funktionspostfach: kombawasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung THM“, Stadt Friedberg

Begründung:

Die Übersendung wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 7
Einsender: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom: 06.12.2023

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. 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 Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksfreiflächen 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 Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zur eigenen Sicherheit sollte bescheinigt werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten 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.

Es wird gebeten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten mittel Email die Freigabedokumentation und entsprechende Lagepläne in digitaler Form, gern im ESRI Shape (.shp) bzw. im CAD Format (*.dxf, *.dwg) zu übersenden.*

Es wird um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467) gebeten.

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. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma wird darum gebeten das v.g. Aktenzeichen (I 18 KMRD-6b 06/05- F 2997-2023) anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, wird die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichen Aufwand für unumgänglich gehalten. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3 der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages soll dem Stellungnehmer zur Kenntnisnahme zugesendet werden. Den Abtransport- ggf. auch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen- Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:
Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise führen zu Ergänzungen in den Unterlagen. Die grundlegenden Informationen werden in die Festsetzungen unter D) 13. und in die Begründung unter Kapitel 4.7 aufgenommen. Sie sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 8
Einsender: Regionalverband FrankfurtRheinMain
Schreiben vom: 06.12.2023

Der Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes – Hochschule“ (ca. 1 ha) vom Regionalplan Südhessen/ Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ab, in dem dieser Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt ist. Die in der Begründung aufgeführte Berichtigung des RPS/RegFNP 2010 hat bisher nicht stattgefunden, da der sich bereits im Jahr 2014 im Verfahren befindliche Bebauungsplan nicht bis zur Rechtskraft geführt wurde. Eine entsprechende Anpassung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann vorgenommen werden, sobald der vorliegende Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist. Hierzu wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Dem Hinweis wird entsprochen.

Begründung:

Die Unterlagen werden entsprechend dem Hinweis im Kapitel 4.1 angepasst und die Übersendung nach erlangter Rechtskraft berücksichtigt.

Die Daten aus er Strategischen Umweltprüfung (SUP) werden zum Vorhaben zur Verfügung gestellt. Bei dem zur Prüfung vom Regionalverband automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass das „Oberhessische Heilquellenschutzgebiet“ im Juni 2023 aufgehoben wurde.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden für die Unterlagen verwendet.

Begründung:

Die Daten aus der zur Verfügung gestellten SUP wurden ausgewertet. Wesentliche Änderungen für die Ausführungen des Landschaftsplanerischen Beitrages ergeben sich nicht. Der Hinweis auf das im Juni 2023 aufgehoben „Oberhessische Heilquellenschutzgebiet“ wird im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan ergänzt.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 9
Einsender: Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Schreiben vom: 09.11.2023

*Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Folgende Anregungen werden gegeben:
Die Haltestelle Karlsbader Straße zur Erschließung des Gebietes mit südwestlicher Fahrtrichtung ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. In Bezug auf § 8 (5) und § 8 (3) PBefG wird angeregt, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren wird angeregt die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.*

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Anregungen betreffen nicht direkt das vorliegende Bebauungsplanverfahren und werden daher nicht in diesem Rahmen abgearbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass der barrierefreie Ausbau der Haltestelle im Jahre 2024 erfolgen soll.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 10
Einsender: Stadtwerke Friedberg
Schreiben vom: 07.12.2023

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es ist zu beachten, dass eine Überbauung oder Bepflanzung der Versorgungsleitungen der Stadtwerke ausgeschlossen wird.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis wird in die Unterlagen aufgenommen und die dargestellten Leitungen zum Bestandsgebäude in der Plankarte des Bebauungsplanes ergänzt. Zusätzlich wird in der Begründung in Kapitel 8.2 die Hinweise zur Bebauung und Bepflanzung hinzugefügt. Alles Weitere ist im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 11
Einsender: Vodafone West GmbH
Schreiben vom: 11.12.2023

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx>

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 12
Einsender: Naturschutzvereinigungen Wetteraukreis
Schreiben vom: 15.12.2023

In der Ausgestaltung des Bebauungsplanes seien die besonderen Anforderungen hinsichtlich der Klima- und Biodiversitätskrise ungenügend berücksichtigt.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Diese Ansicht kann nicht geteilt werden. Alle geltenden Vorschriften und Belange des Naturschutzes wurden im Bebauungsplan und im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan berücksichtigt. Auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde zur Planung erstellt, um den Belangen des Artenschutzes ausreichend Folge zu leisten.

Parkpalette

Es sollte auch für die Parkpalette eine Dachbegrünung und/oder PV sowie eine Regenwassernutzung sowie eine Vertikalbegrünung festgesetzt werden. Es liegen Lösungen vor, die eine Realisierung einer Dachbegrünung ohne einen erheblichen Mehraufwand ermöglichen. Grundsätzlich sollen alle Bauten in einer begrünungsfähigen Architektur ausgeführt werden.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Parkpalette ist von einer Dachbegrünung ausgenommen, da die Umsetzung dort aufgrund des offenen Raumtragwerkes technisch nicht möglich ist. Dies ist auch in der Begründung erläutert. Zudem soll die Parkpalette Stellplätze für PKW bieten, eine Begrünung ist dort hinderlich, weil sie die Anzahl der Stellplätze wieder reduziert. Der Bebauungsplan sieht an anderen Stellen durch die Festsetzungen der Anpflanzflächen und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ausreichend Begrünungen vor. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Bauleitplanerische Festsetzungen

Zu 6.2 und 6.4 Ersatz für Fortpflanzungsstätten

Beim Bau ist unabhängig von dem Vorkommen von Baumhöhlen in notwendigerweise zu rodenden Bäumen in der Architektur ein Habitatangebot für höhlen- und halbhöhlennutzende Vögel und Fledermäuse zur Verfügung zu stellen. Ein ersatzweises Aufhängen von Nistkästen in bestehende Bäume angrenzender Straßen ist nicht ausreichend.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die Anregung führt zur Ergänzungen in den Unterlagen. Obwohl weitere Nisthilfen artenschutzrechtlich nicht erforderlich sind, werden die zu errichtenden Gebäude auf freiwilliger Basis mit Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten ausgestattet. Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende Festsetzung unter A) 6.3 ergänzt. Die Ergänzung in der Begründung erfolgt analog unter Kapitel 6.1, Seite 12, erster Absatz.

Im Bereich des ehemaligen Sand-Spielplatzes habe sich eine artenreiche Stechimmen-Fauna (Wildbienen, Grabwespen) angesiedelt. Alle Arten dieser Gruppe seien nach Bundesnaturschutzgesetz und

Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt; die Tötung und das Zerstören ihrer Lebensstätten sei in der Eingriffsregelung abzuhandeln. In den vorliegenden Unterlagen sei nicht erkennbar, dass diese Problematik erkannt und behandelt worden sei. Sind keine Vermeidungsmaßnahmen möglich, sei ein Umsetzen der betroffenen Strukturen erforderlich (z.B. flaches Auskoffern mittels Radladerschaufel und Umsetzen in ein vorher hergerichtete, auch von der Umgebung geeignete Areal).

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Dem Hinweis wird entsprochen.

Begründung:

Durch die Anregung werden Ergänzungen in den Unterlagen vorgenommen. Die Allgemeine Fauna ist nicht Bestandteil des Artenschutzes und wird daher nicht im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgearbeitet. Da sich die Fläche zentral im Planungsgebiet befindet, sind keine Vermeidungsmaßnahmen möglich, so dass das Umsetzen der betroffenen Strukturen erforderlich wird. Eine entsprechende Festsetzung zur Umsiedlung der Wirbellosen Fauna wird unter A) 6.6 ergänzt. Analog wird die Ergänzung in der Begründung in Kapitel 6.1, Seite 12 Mitte, vorgenommen.

Das Gelände habe eine Biotopfunktion für weitere Tiere und Pflanzenarten z.B. die Blauflügelige Ödlandschrecke und den Feldhasen. Mit der Bebauung gehe die Lebensraumfunktion verloren.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Dem Hinweis wird entsprochen.

Begründung:

Durch die Anregung werden bzgl. der Blauflügeligen Ödlandschrecke Ergänzungen in den Unterlagen vorgenommen. Die Blauflügelige Ödlandschrecke gehört zur Wirbellosen Fauna und wird daher über die vorgenannte neu ergänzte Festsetzung unter A) 6.6 berücksichtigt.

Das Gelände beherbergt jedoch keine Feldhasenpopulation, sondern wird von urban lebenden Feldhasen als Teillebensraum genutzt. Die Freiflächen im Bebauungsplan können zukünftig ebenfalls Teil des urbanen Lebensraums sein, so dass in Bezug auf den Feldhasen keine Maßnahmen oder Änderungen an den Unterlagen notwendig werden.

Zu 7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Neben den Pflanzlisten von Bäumen und Sträuchern sind auch Angaben zur Verwendung von Ansaaten zu treffen. Auf allen Flächen, die nicht der direkten Erholungsnutzung dienen, sind sämtliche krautige Einsaaten mit artenreichen Regio-Wildpflanzensaatgut auszuführen. Bei Staudenpflanzungen ist auf eine arten- und blütenreiche Artenmischung zu achten (Staudenmischpflanzung). Monopflanzungen aus Bodendeckergehölzen sind auszuschließen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die Anregung führt zu einer Ergänzung der Unterlagen. Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen unter B) 3. wird um einen Zusatz zur Verwendung von Regio-Saatgut ergänzt. Analog wird in der Begründung im Kapitel 6.3 die Ergänzung vorgenommen.

Zu Dachbegrünungen

Bei der Dachbegrünung sind Vorgaben der genaueren Ausgestaltung zwingend erforderlich. Es ist eine durchschnittliche Schichtdicke von mindestens 12 cm – besser 15 cm zu fordern, da sich ansonsten unter den Klimabedingungen der Wetterau kein nennenswerter Bewuchs einstellen kann und zudem auch eine zu geringe Retentionswirkung für Regenwasser vorliegt. Für die Ausführung ist ein Biodiversitätsgründach vorzusehen. Für längere Trockenphasen sind Vorrichtungen für eine Notbe-

wässerung durch Zisternenwasser notwendig.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis zur Schichtdicke wird in die Unterlagen aufgenommen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung (A) 8.) wurde um die Angabe einer Mindestschichtdicke ergänzt. Analog wurde die Ergänzung in der Begründung in Kapitel 6.1 und im Landschaftsplanerischen Beitrag vorgenommen. Alle weiteren geforderten Angaben zu Gestaltung sowie Notbewässerung sind nicht im Rahmen des Bebauungsplanes abzuhandeln. Es besteht dahingehend kein Handlungsbedarf.

Fassadenbegrünung

Es wird eine Liste von Kletterpflanzen aufgeführt, aber keine Vorgaben für zu begrünende Fassadenteile. Diese sind in die Liste aufzunehmen: Fassadenflächen ohne Fenster sind mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen. Entsprechende Rankgerüste sind in ausreichender Zahl auf gesamter Höhe anzubringen.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Liste der Kletterpflanzen dient z.B. für die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen. Für die Fassaden sind keine verpflichtenden Begrünungen vorgesehen. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Vorgaben zur Bewässerung

Für alle Bäume und bodengebundenen Kletterpflanzen ist eine ausreichende Bewässerung mit Zisternenwasser zu gewährleisten. Anmerkung: Ohne eine zusätzliche Bewässerung ist es unter den neuen klimatischen Bedingungen kaum möglich Bäume dauerhaft zu kultivieren.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Festsetzungen geben bereits vor, dass die zu pflanzenden Bäume dauerhaft zu pflegen sind. Das schließt eine Bewässerung mit ein. Wie diese dann gestaltet wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären und wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Festsetzungen gem. § 91 HBO

In die Fassade sind Nisthilfen für Tiere im Sinne der AAD-Methode zu integrieren. Anregungen siehe <https://animal-aided-design.de>

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis wird in die Unterlagen aufgenommen. Wie zuvor schon erwähnt wird auf freiwilliger Basis eine Festsetzung für zusätzliche Nisthilfen (A) 6.3) ergänzt.

Photovoltaikanlage:

Es fehlen Vorgaben für die Ausstattung mit einer Photovoltaikanlage. Mindestens 80 % der Dachflächen sind mit einer Photovoltaikanlage zu bestücken. Die Ausführung ist in Kombination mit einer Dachbegrünung auszuführen als Biodiversitäts-Solar-Gründach. Anmerkung: Die Photovoltaik und

Dachbegrünung ergänzen einander. Systemanbieter liefern passende Modul-Systeme.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist im SO1 und SO2 zulässig. Eine Solarpflicht sollte jedoch nicht festgesetzt werden, da zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Tatsache, dass die Anzahl und Größe der Dachaufbauten noch nicht feststeht, keine konkreten Festlegungen möglich sind.

Wasserrechtliche Festsetzungen

Retention Regenwasser gem. § 37 Abs. HWG

Zielvorgabe sollte sein, dass Niederschläge zum Oberflächenabfluss beitragen. Nur im Falle außergewöhnlich hoher Niederschläge ist über eine Retentionsmulde gepufferter Notabfluss in die Kanalisation zulässig. Die Kapazität der Regenwasserzisterne sei zu gering bemessen, es seien mindestens 40 l je m² Dachfläche vorzusehen. Bei Gebäuden mit einer Dachbegrünung ist ebenfalls eine Zisterne vorzusehen, mit mindestens 20 l je m². Eine Dachbegrünung vermag nur einen gewissen Anteil des Regenwassers aufzunehmen. Eine ausreichend bemessene Zisterne sei zwingend erforderlich, um eine Bewässerung der Gehölze und Kletterpflanzen mit Regenwasser zu gewährleisten.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Dem Hinweis wird bzgl. Zisternen bei Dachbegrünungen entsprochen.

Begründung:

Der Hinweis zu Zisternen bei Dachbegrünungen wird in die Unterlagen aufgenommen, das Volumen ist jedoch als ausreichend festgelegt. Die Festsetzung gibt bereits in Summe 40 l je m² Dachfläche vor (Retention mit Rückhaltevolumen mind. 20 l je m² Dachfläche und Speichervolumen zur Verwertung von Regenwasser von mind. 20 l je m² Dachfläche). Für die Gebäude mit Dachbegrünung wird die Festsetzung C) 1. angepasst, indem der letzte Satz zur Ausnahme bei Dachbegrünungen entfernt wird. Die gleiche Änderung erfolgt in der Begründung Kapitel 6.3, Seite 13 unten.

Hinweise

Zu 4. Insektenfreundliche Beleuchtung

Der Hinweis „Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß reduziert werden“ reicht für den Schutz der Insekten nicht aus. Es ist vielmehr über Bewegungsmelder auch eine Abschaltung der Beleuchtung vorzusehen, wenn keine Nutzung der Gebäude mehr erfolgt.

Empfehlung für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der im Bebauungsplan enthaltende Hinweis auf insektenfreundliche Beleuchtung orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben. Die genannte zusätzliche Anforderung einer Installierung von Bewegungsmeldern gehen über das in einem Bebauungsplan festzusetzende Maß hinaus und sind daher ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung THM“, Stadt Friedberg

III Anregungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben.