

Anlage 1-
Gegenüberstellung

Der Kreisausschuss
Strukturförderung und Umwelt
- Strukturförderung -
61169 Friedberg, Homburger Str. 17
<http://www.wetteraukreis.de>
0 60 31 / 83 - 0

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Kreisstadt Friedberg
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften
und Rechtswesen - Abteilung Stadtplanung
Postfach 10 09 64
61149 Friedberg

Auskunft erteilt Herr Dr. Fertig
Tel.-Durchwahl 06031-83 4100
E-Mail johannes.fertig@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031-83 91 4100
Zimmer-Nr. 107
Aktenzeichen 4.1/3
Kassenzeichen
Datum 23.08.2016

Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ (1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“) - Kernstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Kommunahygiene, Ansprechpartner: Herr Kurt Jungkind

Für die von uns zu vertretenden Belange besteht im Rahmen des aktuellen Anhörungsverfahrens kein Äußerungsbedarf.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche.

Der Hinweis zum Archäologischen Denkmalschutz ist korrekt.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege erhält eine Kopie.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Wir stimmen der o. g. Änderung zu. Das durch die Änderung entstehende Ausgleichsdefizit von 9795 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Friedberg abgedeckt.
Wir bitten die Abuchung bei Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans bei der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags / der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung		Bankverbindungen	
Mo - Mi	8:30-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr	Sparkasse Oberhessen BLZ 518 500 78, Konto 510 000 64	Postbank Frankfurt BLZ 500 100 60, Konto 113 19 509
Do	8:30-12:30 Uhr	IBAN DE54 5185 0079 0051 0000 64	IBAN DE37 5001 0060 0011 3195 05
Fr	8:30-12:30 Uhr	SWIFT-BIC HELADEF1FR	SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

Wir empfehlen, Verbindungen Sie einen Termin mit Ihrem/Ihrer Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.
Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83-1383.

FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartnerin: Frau Ruth Rink

Durch die Änderung werden wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt.

Bereits in unserer Stellungnahme vom 28.8.2015 zur seinerzeitigen Offenlegung der 1. Änderung des B.-Plans Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ haben wir folgende Korrektur der textl. Hinweise unter dem Absatz „Wasserschutz“ angeregt:

Der letzte Satz sollte geändert werden in: „Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 6.8.2009, § 78 (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) sind zu beachten.“

In der angeführten Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes werden keine Maßnahmen oder Benutzungen im Überschwemmungsgebiet geregelt.

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu der Änderung des Bebauungsplans mit Umbenennung:

1. Es ist im Plan unklar, ob im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes jetzt ein WA Gebiet mit dem Index 2 oder eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hort festgesetzt wurde oder beides – dann würde eine sog. Knödelinie zur Abgrenzung von unterschiedlichem Maß/Art der baulichen Nutzung fehlen und die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche wäre falsch. Wir bitten um Klärung.
2. Im Plan fehlt weiterhin eine Vermahlung der nördlichen Baufläche im WA 2 oder der Gemeinbedarfsfläche.
3. Ebenso wurde für das WA 2 Gebiet weder eine Grundflächenzahl noch eine absolute Grundfläche festgesetzt. Andererseits findet sich aber eine Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung durch Grundflächen gem. § 19(1) BauNVO mit einem Bezug auf die festgesetzte Grundfläche um 100 %. So sind diese Festsetzungen nicht umsetzbar.
4. Es sind in den Festsetzungen konsequent für unterschiedlichen Gebiete jeweils immer dieselben Bezeichnungen zu verwenden (WA 1, WA 2, WA ohne Index...).

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

HINWEIS HINWEIS

Im Südosten tangiert das Eisenbahnviadukt – die 24-Hallen – das Planungsgebiet. Die 24-Hallen sind Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs.1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Jegliche Arbeiten in und am Objekt sowie in deren Umgebung sind Genehmigungspflichtig nach § 16 HDSchG.

Einer gesonderten Stellungnahme bleibt dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Bodendenkmalschutz (Archäologie) vorbehalten.

FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinnele

Gegen den B.-Plan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ in der Gemarkung Friedberg bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

a) Stellungnahme des Wetteraukreises, Wasser und Bodenschutz Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem die „Hinweise“ im Bebauungsplan wie gefordert, redaktionell geändert werden.

b) Stellungnahme des Wetteraukreises, Bauordnung Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden durch die entsprechenden, redaktionellen Änderungen im Planteil berücksichtigt

c) Stellungnahme des Wetteraukreises, Denkmalschutz Anmerkung:

Der Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen, da er nicht das Bebauungsplanverfahren sondern das spätere Baugenehmigungsverfahren betrifft.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Johannes Fertig

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

III 31.2-61 d 02/01-120

Unser Zeichen:

Magistrat
der Stadt Friedberg
Postfach 100964
61149 Friedberg

Ihr Ansprechpartner:

Petra Langsdorf

B 3.11

Zimmernummer:

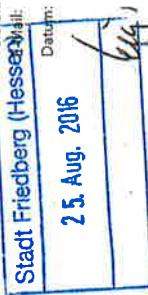
06151 12 6328/12 8914

Telefon/ Fax:

petra.langsdorf@rpd.hessen.de

Datum:

23. August 2016



**Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68
„Jugendhaus an den 24 Hallen“)**

Stellungnahme nach § 4 (2) i. V. m. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** begegnet die erneut geänderte Planung zur Ausweisung von Wohnbauflächen neben einem Hort anstelle der im Bebauungsplan „Jugendhaus an den 24 Hallen“ seinerzeit vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche für eine Jugendfreizeitanlage innerhalb des im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 - RPS/RegFNP 2010 festgelegten „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ keinen grundsätzlichen Bedenken.

Gleichwohl erlaube ich mir den Hinweis, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Besonderen zu berücksichtigen sind. Inwieweit diese hier im Hinblick auf die geplanten sensiblen (Wohn)Nutzungen und die vorhandene Verkehrslärmsituation gewahrt werden, ist zumindest fraglich.

Eine Auseinandersetzung mit den in Z3.4.1-9 des RPS / RegFNP 2010 vorgegebenen Dichtewerten ist der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen und sollte - nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20. März 2014 - 4 C 448/12.N - juris (RdNr. 79) - noch erfolgen.

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmienhaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo.-Do.
Freitag

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpd-darmstadt.hessen.de

Telefon:
Telefax:

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Stellungnahme des Regierungspräsidiums (RP), Regionalplanung Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt, indem in die Begründung unter „Punkt 1- Änderung der baulichen Konzeption“ eine Aussage zu den Dichtewerten aufgenommen wird.

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

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in den Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 7.2.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33) und in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 24.10.1984 (StAnz. 48/ 84 S. 2352). Die dort enthaltenen Ge- und Verboten sind zu beachten. Gegebenenfalls sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

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.

Zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsbedingungen im urbanen Raum sollte das Niederschlagswasser so bewirtschaftet werden, dass die Grundwasserneubildung gefördert wird. Dementsprechende Belange sind ggf. in der Planung zu berücksichtigen (Entsiegelung der Flächen, wasserdurchlässige Beläge etc.).

Untersuchungen und Aussagen entsprechend der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) sind in den Unterlagen nicht vorhanden.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.

Kommunales Abwasser

Meine Stellungnahme vom 02. September 2015, nachstehend in kursiv wiedergegeben, zur damaligen 1. Änderung des BP Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ hat sinngemäß weiterhin Gültigkeit. In dieser Stellungnahme habe ich insbesondere darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- die Entwässerung des Plangebietes im Trennverfahren stattfinden sollte. Auf diese gesetzliche Forderung wird in den vorliegenden Unterlagen nicht eingegangen.

Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen!

Gegen den Bebauungsplan bestehen meinerseits keine generellen Bedenken.

Das Plangebiet ist in der Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- enthalten.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu überprüfen, inwieweit diese gesetzliche Vorgabe bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes umgesetzt werden kann.

e) Stellungnahme des RP, Grundwasserschutz

Anmerkung:

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ wurde 2003 rechtskräftig. Im Rahmen dieses vorliegenden Änderungsverfahrens werden im Wesentlichen nur die Nutzungsart und das Maß der baulichen Nutzung geändert – die ursprüngliche Planung bleibt unberührt. Außerdem wird keine Änderung an der Art der Entwässerung (Trennsystem) vorgenommen.

4

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

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist erlaubnispflichtig.

Auf Flächenbedarf für erforderliche Bauwerke (z.B. Regenrückhalteanlagen) ist bei der Planung frühzeitig zu achten.

Bodenschutz West

Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit:

keine

Abwägungsfähige Sachverhalte:

Nachstogender Bodenschutz:

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen FIS-AG (Bereich ALTIS) vorhanden (Stand 5.8.2016).

Der Zeitraum, der in FIS-AG erfasst ist, beginnt für Friedberg mit dem Jahr 1948. Da die Stadt Friedberg ein eigenständiges Eingabemodul für FIS-AG benutzt, ist davon auszugehen, dass alle aktuellen Altstandorte gemeldet werden.

Meine Recherche hat als letztes Meldedatum der Stadt Friedberg 1995 ergeben, dies bezieht sich aber nur auf Stichproben. Ich empfehle deshalb, dass die Stadt Friedberg eine Auswertung des Gewereregisters vornimmt und die relevanten stillgelegten Betriebe nachmeldet (§ 8 Abs. 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes - HAAltBodSchG).

In ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet im Bereich des Mühlweges (Hausnummer 6) ist eine Grundwasserreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) bekannt. Sofern im Plangebiet im größeren Umfang Entnahmen von Grundwasser geplant sind, muss geprüft werden, ob diese Grundwasserreinigung durch das Pumpen beeinflusst und ggf. die Verunreinigung beigezogen wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bewertung des Umweltbericht hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes

Der Planung ist kein Umweltbericht beigelegt, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB handelt.

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Planes um eine Verdichtung im innerstädtischen Bereich handelt und keine Neuplanung, die freies Land nutzt, kann auf die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes verzichtet werden.

Hinweise:

Grundsätzlich sollte die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen bei der Erstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

f) **Stellungnahme des RP, Bodenschutz**

Anmerkung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Grundwasserentnahmen von größerem Umfang geplant.

- 5 -

In den Erläuterungen zum Bebauungsplan wird auf Seite 6 unter dem Punkt „Altlasten“ der Hinweis gegeben, dass u. a. das „Staatliche Umweltamt Frankfurt“ beim Auffinden von nicht bekannten Altlasten oder Bodenverunreinigungen zu informieren ist. Ein staatliches Umweltamt Frankfurt ist nicht existent. Hier sollte die richtige Bezeichnung der Altlastenbehörde: „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt“ aufgenommen werden.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken.

Die beabsichtigte Planungen führen aus hiesiger Sicht zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation (eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität) zwischen der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung (WA-Gebiet) und dem Straßenverkehr auf der westlich verlaufenden Straße „Usavorstadt“, sowie der Verkehrslärmimmissionen verursacht durch die angrenzende Bahnlinie Schienenstrecke 3900 (Main-Weser-Linie) und 3740 (Friedberg-Wetterau) der Deutschen Bahn. Beide Verkehrswege sind als verkehrsreich einzustufen.

Aus dem vorliegenden Gutachten Nr. L 8085 vom Mai 2016 (TÜV Hessen) geht hervor, dass der Außenlärmpegel an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäuden im Bereich der IP's für die Schlafräume tags über 60 dB und nachts z. T. mehr als 70 dB beträgt. Durch den Lärm, der von der Straße und der Schiene einwirkt, werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete, entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 von nachts 45 dB(A) für Verkehrsräusche, um mehr als 25 dB(A) überschritten. Die Menschen, die hier leben sollen, wären somit ständig diesem hohen Lärmpegel ausgesetzt, ein ungestörter Schlaf ist unter diesen Bedingungen nicht möglich.

WA-Gebieten ist eine hohe Schutzbedürftigkeit zuzubilligen. Deshalb sollte im vorliegenden Fall zumindest ein Immissionsrichtwert für die Nachtzeit von 45 dB(A) eingehalten werden (in der TA-Lärm ist für „Gewerbelärm“ der Immissionsrichtwert in WA-Gebieten nachts auf 40 dB(A) festgesetzt).

Die aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmlüfter, Dämmung der Rolllädenkästen und Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 sind allerdings, wenn sie alleinig und nicht als begleitende Maßnahmen verwirklicht werden sollen, unzureichend, weil sie die „Lebensqualität“ (z. B. keine öffentbare Fenster, eingeschränkter Aufenthalt im Freien u. a. m.) der Bewohner erheblich einschränken würden.

Es wird vorgeschlagen, von der Planungsabsicht (Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes) innerhalb dieses Gebietes abzusehen.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

(9) Stellungnahme RP, Immissionsschutz-Lärm Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung eines WA wird beibehalten.

Begründung:

Auf der Grundlage des erstellten Lärmgutachtens, in dem die Lärmemissionen der Bahnlinie und des Straßenverkehrs betrachtet wurden, sind die gutachterlichen Empfehlungen für „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen“ als Festsetzungen aufgenommen worden. Diese Festsetzungen sind zwingend einzuhalten. Seitens der Bauherrschaft werden solche bautechnischen Vorkehrungen ohnehin erfüllt, indem die Gebäude in guter Qualität errichtet werden, z. B.:

- Mauerwerk und Dachkonstruktion aus Materialien mit hohem Schallschutzwert
- nur vorgesezte Rolllädenkästen, damit keine Schwachstellen hinsichtlich Lärm oder Energie entstehen
- Schallschutzfenster als Standard

Eine Alternative zu den festgesetzten, passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen für diese spezielle Grundstückslage nicht. Zum einen ist die Errichtung einer Schallschutzwand auf dem Brückenbauwerk technisch nicht möglich. Zum anderen wurde bei der Anordnung der überbaubaren Flächen ein Schwerpunkt auf einen „freien Durchblick“ zu dem Baudenkmal „24 Hallen“ (Rosenthalviadukt) gelegt. Eine Lärmschutzwand als Schutz vor dem Straßenverkehr ist in diesem Fall nicht umsetzbar.

Von Seiten der **Bergaufsicht** wird auf die Stellungnahme vom 02. September 2015 verwiesen. Da sich seitdem keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von dort zu vertretenden Belange ergeben haben, gilt die Stellungnahme weiterhin.

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Ich betteile den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, 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 an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Petra Langsdorf