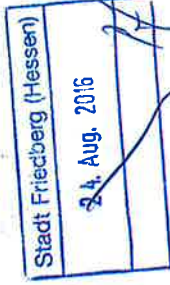


E: 25.08.16 JK



Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)  
Mainzer-Tor-Anlage 6  
61169 Friedberg (Hessen)

Friedberg, den 23. August 2016

**Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Keller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in seiner Sitzung am 23. Juni 2016 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ in der Fassung vom Mai 2016 (Aktenzeichen 16-21/0021). Die in der Anlage aufgeführten Parteien widersprechen diesem Bebauungsplan und bitten, zu dieser Angelegenheit jeweils individuell angehört zu werden. Dem Verfasser dieses Schreibens liegen Ermächtigungen besagter Parteien vor, diesen schriftlichen Widerspruch vorzubringen.

Die Parteien bringen folgende Gründe für Ihren Widerspruch vor:

- a) Der o.g. Bebauungsplan sieht am nördlichen und östlichen Rand Bauabschnitte der Klasse „WA 2“ vor, in denen eine maximale Firsthöhe von 13 Metern zulässig ist. Die nördlich an das Gebiet angrenzende Bebauung des Baugebiets „Steinern Kreuz“ (Heinrich-Ehrmann-Straße 20 bis 34) weist dagegen eine maximale Firsthöhe von nur 7,50 bzw. neun Metern auf. Da sich sowohl das neu zu erschließende Gebiet „Steinern Kreuzweg“ als auch das bereits bebaute Gebiet „Steinern Kreuz“ in diesem Bereich auf nahezu einheitlichem Niveau entlang dem Sattel einer Anhöhe erstrecken, werden die künftigen Gebäude, bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Firsthöhe, erheblich über die bereits bestehende Bebauung hinausragen. Dadurch entsteht ein optischer Bruch, der das harmonische Stadtbild negativ verändern wird.

Anlage 1  
Gegenüberstellung

- b) Den Bauherren der Adressen Heinrich-Ehrmann-Straße 20 bis 34, deren Grundstücke aus Richtung Norden an das Gebiet „Steinern Kreuzweg“ angrenzen, wurde eine Firsthöhe von über 7,50 bzw. neun Metern mit dem Argument verwehrt, dass ein solcher wie unter a) beschriebener optischer Bruch zu unterbleiben habe. Die hier widersprechenden Parteien empfinden die nun vorliegende Planung daher als eine unangemessene und nicht erforderliche Benachteiligung der Bauherren des Baugebietes „Steinern Kreuz“.
- c) Einigen der hier widersprechenden Parteien wurde zum Zeitpunkt ihres Grundstückskaufs im Gebiet „Steinern Kreuz“ zugesagt, dass im künftigen Baugebiet „Steinern Kreuzweg“ eine Bebauung unter ähnlichen Restriktionen stattfinden würde wie in deren Gebiet. Vor dem Hintergrund dieser Zusage entschieden sich die betroffenen Parteien, die Grundstücke zu erwerben und Gebäude nach den geltenden Vorschriften zu errichten. Durch die erhebliche Abweichung des nun vorliegenden Bebauungsplans von dieser Zusage fühlen sich die betroffenen Parteien in hohem Maße ungerecht behandelt.
- d) Für die Anwohner Heinrich-Ehrmann-Straße 20 bis 34 besteht durch die potenziell enorme Höhe der künftigen Bebauung des nördlichen Abschnitts WA 2 im Gebiet „Steinern Kreuzweg“ ein erhebliches Risiko der Verschattung ihrer Gärten und Terrassen. Hinzu kommt eine massive Einschränkung der Privatsphäre; bei einer üblichen Bepflanzung der südlichen Grundstücksgrenzen kann in diesem Bereich nicht verhindert werden, dass die Bewohner der oberen Stockwerke der künftigen Gebäude ungehindert Einblick in die Gärten der besagten Grundstücke nehmen können. Auch diese Aspekte waren zum Zeitpunkt des Kaufs der Grundstücke in der Heinrich-Ehrmann-Straße, insbesondere unter der oben bereits erwähnten Zusage einer harmonischen Fortführung der Bebauung, nicht abzusehen. Daher empfinden die hier widersprechenden Parteien auch diese Aspekte der nun vorliegenden Planungen als unangemessen.
- e) Die hiermit widersprechenden Parteien befürchten, dass sich durch die geplante Errichtung von bis zu 200 Wohnheiten mit bis zu 110 Mietwohnungen ein struktureller Trend fortsetzt, in dem sich Friedberg zum Schlafplatz für die Stadt Frankfurt am Main entwickelt. Am Ende dieses Trends kann eine gesellschaftliche und wirtschaftliche Verödung unserer Stadt stehen, da weder die hiesigen Gewerbetreibenden noch die sozialen und kulturellen Einrichtungen Friedbergs von

Einwohnern profitieren, die ihren beruflichen und sozialen Lebensmittelpunkt in Frankfurt am Main haben. Die hier widersprechenden Parteien hegen zudem die Sorge, dass Familien, die ihren Lebensmittelpunkt in Friedberg durch den Bau eines Einfamilienhauses besiegeln möchten, angesichts der zu erwartenden Bebauung mit Großobjekten von dem Kauf eines Grundstücks im Gebiet „Steinern Kreuzweg“ abgeschreckt werden.

- f) Schließlich sehen die derzeitigen Planungen eine Ringstraße vor, die die Anna-Kloos-Straße mit der Heinrich-Busold-Straße verbinden soll. Die im Anhang genannten Parteien befürchten, dass dies angesichts der zu erwartenden hohen Zahl an Bewohnern des neuen Baugebiets zu einem erheblichen Anstieg der Verkehrsbewegungen im Bereich der Kindertagesstätte „Sonnenschein“ führt. Die Sicherheit der dort betreuten Kinder und die Luftqualität im Bereich der Kindertagesstätte können dadurch erheblich verschlechtert werden.

Vor dem Hintergrund der genannten Argumente regen die im Anhang aufgeführten Parteien an

- ① die maximale Firsthöhe insbesondere im nördlichen Abschnitt WA 2 des Baugebiets „Steinern Kreuzweg“ auf maximal 7,50 bis neun Meter zu begrenzen,
- ② eine der Topographie entsprechende Firsthöhengestaltung im gesamten Baugebiet vorzunehmen, wie sie in den bestehenden Gebieten bereits umgesetzt wurde und
- ③ eine weitere Zufahrtsstraße aus Richtung Süden in das neue Baugebiet „Steinern Kreuzweg“ vorzusehen, so dass Anwohner diesen Bereich z.B. über eine Verlängerung der Johann-Peter-Schäfer-Straße erreichen können.

Mit freundlichen Grüßen,

*(Namen und Anschriften der Parteien, die dem Bebauungsplan Nr. 89 widersprechen)*

Anlage

### **Sammelstellungnahme von 13 Bürgern**

#### **Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich des nördlich an die Planstraße D angrenzenden Baugebietes WA 2 (neu: WA 3) wird die Firsthöhe, wie gefordert, auf max. 9 m festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen II Vollgeschosse in diesem Bereich wird beibehalten, jedoch mit einer auf 7,0 m reduzierten Außenwandhöhe. Dadurch wird der Übergang zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ im Wesentlichen höhengleich erfolgen.

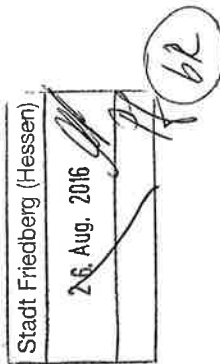
#### **Anmerkung zu 2:**

Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen. Außer in den am Ortsrand liegenden Baugebieten WA 1 sind im gesamten Baugebiet Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“, wie auch im nördlich angrenzenden Baugebiet Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“, nur Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

#### **Beschlussvorschlag zu 3:**

Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen. Die Erschließung durch die Hauptsammelstraße in Form einer Ringstraße, entspricht dem seit Jahren verfolgten Gesamterschließungskonzept für die Verwirklichung des Baugebietes um das „Steinern Kreuz“ und wird als ausreichend erachtet. Vorsorglich wurde aber an der südöstlichen Ecke des Baugebietes eine Fläche „freigehalten“, auf der, bei einer eventuellen Änderung der verkehrlichen Konzeption bei Bedarf eine Straßenanbindung erfolgen könnte.

Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)  
Herr Bürgermeister Keller  
Rathaus  
Mainzer-Tor-Anlage 6  
61169 Friedberg



Friedberg, 26.08.2016

#### Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 89

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Keller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in seiner Sitzung am 23. Juni 2016 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ (Aktenzeichen 16-2/0021, Mai 2016). Hiermit widersprechen wir diesem Bebauungsplan.

Der o.g. Bebauungsplan sieht im nördlichen Bauabschnitt WA 2 eine maximale Firsthöhe von 13 Metern und die Errichtung von zwei Vollgeschossen vor. Die nördlich daran angrenzende Bebauung des Baugebiets „Steinern Kreuz“ weist dagegen eine maximale Firsthöhe von 7,5 bzw. neun Metern auf und lässt nur ein Vollgeschoss zu. Da sich sowohl das neu zu erschließende Gebiet „Steinern Kreuzweg“ als auch das bereits bebauten Gebiet „Steinern Kreuz“ in diesem Bereich auf nahezu einheitlichem Niveau entlang dem Sattel einer Anhöhe erstrecken, ist davon auszugehen, dass die neue Bebauung, bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Firsthöhe, erheblich über die bestehende Bebauung hinausragt wird. Dadurch entsteht ein optischer Bruch, der das harmonische Stadtbild negativ verändern wird.

Uns Bauherren der Adressen Heinrich-Ehrmann-Straße 20 bis 34, deren Grundstücke aus Richtung Norden an das Gebiet „Steinern Kreuzweg“ angrenzen, wurde eine Firsthöhe von über 7,5 bzw. neun Metern mit dem Argument verwehrt, dass eben ein solcher optischer Bruch zu unterbleiben habe und die Frischluftzufuhr für die Stadt nur mit der geringeren Bauhöhe gewährleistet sei. Wir sehen in der nun vorliegende Planung daher eine unangemessene und nicht erforderliche Benachteiligung der Bauherren des Baugebietes „Steinern Kreuz“.

Wir fürchten durch die potenziell enorme Höhe der künftigen Bebauung des nördlichen Abschnitts WA 2 im Gebiet „Steinern Kreuzweg“ ein erhebliches Risiko der Verschattung unseres Gartens und eine Einschränkung unserer Privatsphäre.

Nicht erklärlich ist uns, dass die Abschnitte WA 2 und WA 3 die identischen Werte aufweisen.

Vor dem Hintergrund der genannten Argumente regen wir an die maximale Firsthöhe zumindest im nördlichen Abschnitt WA 2 des Baugebiets „Steinern Kreuzweg“ auf maximal 7,5 bis neun Meter zu begrenzen.

Mit freundlichen Grüßen

#### Stellungnahme von 2 Bürgern Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich des nördlich an die Planstraße D angrenzenden Baugebietes WA 2 (neu: WA 3) wird die Firsthöhe, wie gefordert, auf max. 9 m festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen II Vollgeschosse in diesem Bereich wird beibehalten, jedoch mit einer auf 7,0 m reduzierten Außenwandhöhe. Dadurch wird der Übergang zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ im Wesentlichen höhengleich erfolgen.

PF 30.08.

Stadt Friedberg (Hessen)
25. Aug. 2015

Stadt Friedberg  
Hessen

26.08.15  
Ley.

Widerspruch gegen den Bau der Ringstraße als Verbindung von Anna-Kloos-Straße und Heinrich-Busold-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit diesem Schreiben widerspreche ich dem Bauvorhaben wie oben im Betreff genannt.

Die erhöhte Lärm Belästigung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen ist unzumutbar. Den Verkehr durch eine Straße zu schleusen wo ein Kindergarten ist, nenne ich unverantwortlich.

Ich vermute, dass dieses wieder die preiswerte Lösung ist. Es gäbe nämlich noch die Möglichkeit den Verkehr auf die Ockstädter Straße zu leiten.

Dieses wäre mein Vorschlag.

### Stellungnahme einer Bürgerin Beschlussvorschlag

Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen. Die Erschließung durch die Hauptsammelstraße in Form einer Ringstraße, entspricht dem seit Jahren verfolgten Gesamterschließungskonzept für die Verwirklichung des Baugebietes um das „Steinern Kreuz“ und wird als ausreichend erachtet. Vorsorglich wurde aber an der südöstlichen Ecke des Baugebietes eine Fläche „freigehalten“, auf der, bei einer eventuellen Änderung der verkehrlichen Konzeption bei Bedarf eine Straßenanbindung erfolgen könnte.



## Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

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

### Der Kreisausschuss Strukturförderung und Umwelt - Strukturförderung -

61169 Friedberg, Homburger Str. 17  
<http://www.wetteraukreis.de>  
0 60 31 / 63 - 0

Auskunft erteilt	Herr Dr. Fertig
Teil-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. 89 „Steinern Kreuzweg“ - Kernstadt

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

#### FSt 2.3.2 Kommunaltypologie. Ansprechpartner: Herr Kurt Jungkind

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

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

Durch die Stadt Friedberg wurden in Zusammenarbeit mit der Archäologischen Denkmalpflege innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Untersuchungen durchgeführt. Da nicht auf allen Flächen des Geltungsbereiches Ausgrabungen durchgeführt wurden, ist eine Baubeobachtung durch die Archäologische Denkmalpflege zu gewährleisten. Diese ist für die Bauherrschafft kostenfrei und führt zu keiner Verzögerung der Arbeiten.

Der Baubeginn ist der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Europaplatz, 61169 Friedberg, mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen und die baubegleitende Beobachtung abzusprechen.

#### FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege. Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Die Planung wurde gem. unseren Anregungen unserer Stellungnahme vom 10.06.2015 Az.: 4.1.2/008.1-1414-12255/2015 überarbeitet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsfinanzierung im Sinne der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde vorgelegt und wird in vollem Umfang gerecht. Das Ausgleichsdefizit von 399.189 Wertpunkten wird durch die Inanspruchnahme des Okokontos der Stadt Friedberg ausgeglichen. Die Anzahl der Punkte steht dort zur Verfügung.

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.

Bankverbindungen	
Mo-Mi	8:30-12:30 Uhr
Do	8:30-12:30 Uhr
Fr	8:30-12:30 Uhr
Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem/ Ihrer Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahlnummer.	

Bankverbindungen  
Sparkasse Oberhessen BLZ 516 500 79, Konto 510 000 64  
IBAN DE64 5165 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF331  
Postbank Frankfurt BLZ 500 100 60, Konto 113 194609  
IBAN DE37 5001 0060 0011 3198 09  
SWIFT-BIC BKWDF333

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 63-1383.

## Stellungnahme des Wetteraukreises (WK) – Archäologische Denkmalpflege

Der Hinweis wird in die Grundstückskaufverträge aufgenommen

Die Abbuchung der Punkte ist mit Beginn des Eingriffs bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Damit es nicht zu einem Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG kommt, wurde eine CEF-Maßnahme in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Sie ist bereits umgesetzt. Das erforderliche Monitoring wird erfolgen. Somit sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ebenfalls erfüllt. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.

#### **FS 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Rainer Stock**

**Zu dem beantragten Vorhaben nehmen wir aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:**

##### Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Zone D und der qualitativen Zone IV des rechtskräftig festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung vom 24.10.1984 sind daher zu beachten.

In Bezug auf den Bebauungsplan gilt dies insbesondere für tiefere Bodeneingriffe (z. B. für Erdwärmepumpenbohrungen).

#### **FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.

##### Anregungen

Am westlichen Rand des Baugebietes, zum angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Hier ist auf die entsprechenden Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu achten.

Außerdem sollten Rosenarten, der Gewöhnliche Schneeball, die Traubenkirsche und das Pfaffenhütchen nicht gepflanzt werden. Die genannten Arten sind Winterwirte für Blattläuse. Da sich in der unmittelbaren Umgebung Ackerflächen befinden, führt die Pflanzung von den o. g. Winterwirten zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Viren übertragen). Dies kann letztendlich einen vermehrten Pestizideinsatz in der Region zur Folge haben.

Auf dem Flurstück 14, Flur 11 ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Beim Bau ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Drainagen nicht beschädigt werden. Wir empfehlen, dazu den zuständigen Ortslandwirt, Herrn Christian Hartmann, Tel.: 06032-349798 zu kontaktieren.

#### **FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

1. Im Südlichen Bereich des WA 1 Gebietes fehlt die Festlegung des Zwecks der Fläche für Nebenanlagen.
2. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden abweichende Firsthöhen für Gebäude mit Staffelfeschossen festgesetzt. Es wurden jedoch unterschiedliche Symbole in der Tabelle und in der Erklärung verwendet. Wir bitten um Korrektur.

#### **Stellungnahme des WK – Landwirtschaft**

##### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Begründung: Hierzu aus einer Stellungnahme der Landschaftsplanerin: „Der gewöhnliche Schneeball und Rosen gehören zu den siedlungstypischen Pflanzenarten. Der gewöhnliche Schneeball ist auch für Heckenstrukturen in Agrarlandschaften ein typischer Begleiter und in Pflanzvorschlügen enthalten. Naturschutzfachlich sind diese Arten zu empfehlen.“

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass diese Pflanzenarten zur „potentiellen natürlichen Vegetation“ gemäß dem beschlossenen landschaftsplan der Stadt Friedberg gehören.

3. Weiterhin haben wir den Eindruck, dass bei der Erklärung zur Tabelle der Kreis um die Zahl der Vollgeschosse vergessen wurde (= zwingende Festsetzung) bzw. die Erläuterung für die Zahl ohne Kreis falsch ist.
4. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird getroffen in Bezug auf die Flächen WA 3 und WA 4 bei der Errichtung von Hausgruppen. Im WA 3 sind aber laut Tabelle zur Festsetzung zum Maß der Baulichen Nutzung und der Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bezeichnung „WA 3“ ist daher aus der Festsetzung zu streichen.
5. Für das Baugebiet WA 5 wurde festgesetzt, dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen errichtet werden dürfen. Wir empfehlen zur Herstellung der Eindeutigkeit dringend, für solche Tiefgaragen Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Tiefgarage festzusetzen.
6. Bei den Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist festzusetzen, ob es sich um öffentliche oder private Flächen handeln soll.
7. Unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Festsetzung zur Gestaltung von Hausgruppen und Doppelhäusern aufgeführt. Wir weisen darauf hin, dass in Verfahren nach § 56 HBO (Freigestellte Verfahren) dies nicht geprüft wird. Wir gehen davon aus, dass derartige Regelungen in die Kaufverträge aufgenommen werden bzw. die Umsetzung der Planung durch einen Bauträger erfolgt.

**FSt.4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**  
**Baudenkmalchutzrechtliche Belange werden berührt.**

Wir danken für die Aufnahme des Kulturdenkmals „Steinern Kreuz“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB und die Kennzeichnung in der Planung sowie die entsprechende Erwähnung in den textlichen Festsetzungen.

**HINWEIS**

Eine gesonderte Stellungnahme bleibt dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Bodendenkmalschutz (Archäologie) vorbehalten.

**FSt.4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinne**

**Gegen den Bebauungsplan Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ in Friedberg bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:**

**1. Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

**800 l/min.**

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

**Stellungnahme des WK - Bauordnung**  
**Beschlussvorschlag**

Den Anregungen 1 – 7 wird gefolgt. Bei diesen Anregungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen zur Verdeutlichung der Planzeichen.

**Stellungnahme WK - Brandschutz**

**Anmerkung:**

Laut Stellungnahme der Stadtwerke steht der geforderte Wasser- und Löschwasserbedarf zur Verfügung.



Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwasseremenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z. B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

## **2. Hydranten**

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

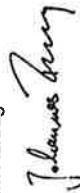
## **3. Sonstige Maßnahmen**

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

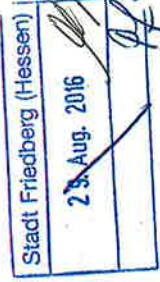
Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. Johannes Fertig



Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1665, 65556 Gelnhausen

Altanzzeichen 34c2-G-W008/05-BE13.01.2

Magistrat der  
Stadt Friedberg  
Große Klostergasse 6  
61169 Friedberg

Bearbeiter/in Reina Köper  
Telefon 202  
Fax 171  
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de  
Datum 26. August 2016

**Bauleitplanung der Stadt Friedberg  
Bebauungsplan Nr. 89 "Steinern Kreuzweg", im Stadtteil Friedberg  
Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage  
gemäß §3(2)BauGB**

**Ihr Schreiben vom 02.06.2015, Az.: 60/1-Ks  
unsere Stellungnahme vom 08.07.2015, Az.: 34c2-G-W008/05-BE6.2  
Ihr Schreiben vom 19.07.2016, Az.: 60/1-KS**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr  
und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu  
dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Gegen die Bebauungsplanausweisung bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Straße des überörtlichen Verkehrs (Bundesstraße 3) betreffend keine Einwende.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 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.

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

**Hessen Mobil  
Beschlussvorschlag**  
Die Anregung 1 wird als Hinweis aufgenommen



## Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Wir bitten erneut um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

### 2. Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte):

- a) *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:*  
Derzeit sind vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.
- b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: /*

Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

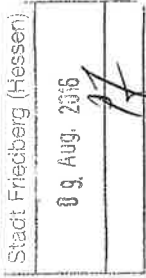


Reina Köper



NABU Friedberg - Zum Germaniabrunnen 24 - 61169 Friedberg

Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)  
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften  
und Rechtswesen – Abt. Stadtentwicklung  
Mainzer-Tor-Anlage 6  
61169 Friedberg



#### Friedberg

Harald Bernd  
Schriftführer  
Licher Hohl 6  
61169 Friedberg  
Tel. 06031 13636  
e-Mail harald.bernd@web.de

7. August 2016

NABU Friedberg  
Zum Germaniabrunnen 24  
61169 Friedberg  
info@nabu-friedberg.de  
www.NABU-friedberg.de

Geschäftskonto  
Sparkasse Oberhessen  
BLZ 528 500 79  
Konto 6 0000 123  
IBAN: DE58 5285 0079 0060 0001 23  
BIC: HELADEF331

Naturschutzbund Deutschland  
(NABU) e.V.  
NABU Bundesgeschäftsstelle  
Charitéstraße 3  
10117 Berlin

NABU Friedberg  
Vereinsrat Friedberg  
Vereinsregister VR Friedberg 595  
Vorstandsmitglieder  
Ruth Müller, Erste Vorsitzende  
Klaus Heinold, Zweiter Vorsitzender  
Dr. Stefan Nawrath, Zweiter Vorsitzender

Der NABU ist ein staatlich anerkannter  
Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG)  
und Partner von BirdLife International.  
Spenden und Beiträge sind steuerlich  
absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse  
an den NABU sind steuerbefreit.

### Bebauungsplan Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“ – Kernstadt Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem genannten Bebauungsplan nehmen wir als anerkannter  
Naturschutzverband nach § 63 BNatSchG wie folgt Stellung:

1. *Da die gegenwärtig andauernde ausgedehnte Brache eine mögliche Wiederbesiedlung durch Feldhamster begünstigen kann, regen wir an, eine Vorgehensweise entsprechend der Vermeidungsmaßnahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzuschreiben.*

*Durch die erneute Prüfung des Baugrundes unmittelbar vor Baubeginn lässt sich ausschließen, dass der Feldhamster innerhalb des Planungsbereiches eingewandert ist. Voraussetzung ist, dass diese Prüfung in den oberirdischen Aktivitätszeitraum des Hamsters zwischen März/April und Oktober fällt. Sollte der Feldhamster in den Planungsraum eingewandert sein, kann eine Umsiedlung eine erfolgreiche Vermeidungsmaßnahme darstellen.*

(Vgl. Anl. 3, Umweltbericht, S. 26f.)

Anl. 5, Artenschutzfachliche Prüfung, S. 12f.

Anl. 6, Artenschutz Prüfprotokolle, S. 25ff.)

2. *In der Begründung zum Bebauungsplan Teil B VI 1. und Teil C 1.*
3. *Absatz schlagen wir vor, den ersten Satz zu ergänzen: Mindestens 20% der der öffentlichen Grünflächen wird als extensiv genutzte Wiese angelegt (maximale Häufigkeit der*

#### NABU

#### Beschlussvorschlag zu 1

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist geplant, dass die Erschließung des Baugebietes zeitnah erfolgt. Sollte sich ein Baubeginn verzögern, würde eine erneute Begehung zur Prüfung eines Feldhamstervorkommens durchgeführt.

#### Beschlussvorschlag zu 2

Die Anregung wird durch Aufnahme der entsprechenden Festsetzung berücksichtigt.

#### Beschlussvorschlag zu 3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Herstellung der CEF-Fläche ist vertraglich geregelt. Im Vertrag ist festgehalten, dass die CEF-Fläche dauerhaft zu erhalten, ergänzen oder zu erneuern ist (nur bei Bedarf). Eine regelmäßige Mahd ist nicht vorgesehen.



Mahd zweimal jährlich). Hierfür ist artenreiches gebietseigenes Wildsaatgut zu verwenden, um eine arten- und blütenreiche Vegetation (Blumenwiese) zu erhalten. (Anl. 2, S. 17 u. 19)

3. Weiterhin regen wir an, den Weg am Südrand der CEF-Maßnahmenfläche für Spaziergänger mit Hunden unattraktiv zu gestalten, um Störungen durch Spaziergänger und Hunde zu vermeiden (z.B. durch eine nur seltene Mahd).

Mit freundlichen Grüßen

*Stefan Nawrath* *Harald Bernd*

Dr. Stefan Nawrath

Harald Bernd

Regierungspräsidium Darmstadt - 64278 Darmstadt

Magistrat der Kreisstadt  
Friedberg (Hessen)  
Postfach 100964  
61149 Friedberg

III 31.2-61d 02/01- 156  
Petra Langsdorf  
B 3.11  
06151 12 6328/12 8914  
petra.langsdorf@pda.hessen.de  
23. August 2016

Unser Zeichen:  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Datum:

Stadtfriedberg (Hessen)  
25. Aug. 2016  
*Luc*

Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 89 „Steinern Kreuzweg“  
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2.BauGB

**Regierungspräsidium Darmstadt (RP) – Regionalplanung**  
Der Anregung wird gefolgt, indem, außer für die Mehrfamilienhausgrundstücke im WA 5, eine max. Grundstücksgröße von 520 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Diese Größe entspricht dem Bebauungskonzept - die rechnerische Berechnung der Dichtewertes von 36 WE/ha ändert sich dadurch nicht.

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** wird erneut festgestellt, dass der Planbereich im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 - RPS/RegFNP 2010 - als Wohnbaufläche, Planung innerhalb eines regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, Planung dargelegt ist. Dem entspricht die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Hinsichtlich der in Z 3.4.1-9 des RPS / RegFNP 2010 vorgegebenen und im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Dichtewerte sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter IV. 1 und V.1. (S. 9 und 11) nun zwar diesbezügliche Aussagen enthalten; vor dem Hintergrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20. März 2014 - 4 C 448/12.N - juris (RdNr. 79) wäre es für eine rechtssichere Planung und Beurteilung jedoch ratsam, die Festsetzungen des Bebauungsplans stringenter zu fassen. Ungeachtet dessen gehe ich davon aus, dass - wie auf S. 11 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt - der für die Kreisstadt Friedberg anzunehmende Dichtewert von max. 50 Wohneinheiten/ha bei der Planung nicht überschritten wird.

Von Seiten des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** wird ausgeführt, dass von dem Vorhaben keine Schutzgebiete betroffen sind. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange wird auf die Stellungnahmen der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus  
64283 Darmstadt

Servicezeiten:  
Mo. - Do.  
Freitag

6:00 bis 16:30 Uhr  
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rpd.darmstadt.hessen.de](http://www.rpd.darmstadt.hessen.de)

Telefon:  
Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)  
06151 12 6347 (allgemein)  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

### **Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

In den Unterlagen sind u. a. Aussagen zur Betroffenheit des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim und des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk und zur öffentlichen Wasserversorgung enthalten.

Darüber hinaus enthalten die Unterlagen keinen konkreten Wasserbedarfsnachweis und keine konkrete Aussagen zur Deckung. Es fehlen außerdem Aussagen zur Löschwasserdeckung. Auf die Verpflichtung der planaufstellenden Kommune, 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, wird ausdrücklich nochmals hingewiesen.

### **Kommunales Abwasser**

Gemäß Ziffer III. 2 der Begründung zum Bebauungsplan soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden. Weiterhin sollen gemäß Ziffer III. 7 auf den Grundstücken dezentrale Rückhaltungen zur Niederschlagswassernutzung vorgeschrieben werden. Insofern wurden die maßgeblichen Forderungen meiner letzten Stellungnahme vom 15. Juli 2015 berücksichtigt.

### **Hinweis:**

Details der Entwässerungsplanung sollten vor dem Erlaubnisantrag (Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer) möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

### **Bodenschutz West**

#### **Nachsorgender Bodenschutz:**

Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit:

keine

#### **Abwägungsfähige Sachverhalte:**

Im Umweltbericht wird dargestellt, dass im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt sind. Eine Aussage zu Altstandorten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist nicht vorhanden. In der Altflächendatei sind für das Plangebiet keine Einträge vorhanden (Stand 5.8.2016).

Ich weise aber darauf hin, dass die Altflächendatei für die Stadt Friedberg nicht vollständig ist, da die Stadt der Verpflichtung, stillgelegte Betriebe zu melden, nicht nachkommt.

Es ist deshalb zu empfehlen, dass das Gewerberegister auf mögliche Altstandorte im Plangebiet ausgewertet wird.

Boden- oder Grundwasserunreinigungen sind mir im Plangebiet nicht bekannt.

### **RP – Wasserversorgung**

#### **Anmerkung:**

Laut Stellungnahme der Stadtwerke steht der geforderte Wasser- und Löschwasserbedarf zur Verfügung.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Bewertung des Umweltbericht-Entwurfes hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf:

Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes	Bewertung des Umweltberichtes	Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf
1. <i>Boden: Ziele</i>	Sind im Umweltbericht beschrieben.	
2. <i>Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme</i>	Beschreibung des Bodens und der Bodenfunktionen aus Bodenviwer des Landes Hessen übernommen. Die derzeitige Nutzung ist beschrieben.	
3. <i>Bodenvorbelastungen</i>	Vorbelastung durch derzeitige archäologische Grabung genannt. Im Umweltbericht dargestellt.	
4. <i>Boden: zusammenfassende Bewertung</i>		
5. <i>Boden: Erheblichkeit</i>	Im Umweltberichtes nicht behandelt	Ggf. Ergänzen
6. <i>Boden Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung</i>	Im Umweltbericht dargestellt	
7. <i>Boden Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung</i>	Im Umweltbericht dargestellt	
8. <i>Boden Vermeidung und Verminderung</i>	Im Umweltbericht dargestellt, z.T. auch im B-Plan übernommen.	
9. <i>Boden Ausgleich</i>	Im Umweltbericht wird nur Kompensation nach Kompensationsverordnung dargestellt.	
10. <i>Boden Planungsalternativen</i>	Im Umweltbericht wird dargestellt, dass durch alternative Planung Baulücken geschlossen werden. Außerdem wird auf die derzeit betriebene Konversion der ehem. US-Liegenschaft Ray Barracks hingewiesen.	
11. <i>Boden Methoden Schwierigkeiten Lücken</i>	Im Umweltberichtes nicht behandelt	Ergänzen, ggf. darstellen, dass keine Lücke vorhanden ist.
12. <i>Boden Monitoring</i>	Im Umweltbericht wird auf eine bodenkundliche Baubegleitung verwiesen.	
13. <i>Boden allg. Zusammenfassung</i>	Im Umweltbericht behandelt	



Hinweise:

Grundsätzlich ist die Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu empfehlen.

Da im Plangebiet hauptsächlich eine Bodenart vorherrscht, der ein hohes Ertragspotenzial hat und gegen Bodenschäden empfindlich ist, ist es sinnvoll für die Erschließung und die Bauausführung der einzelnen Gebäude die Überwachung aller Erdbauarbeiten durch eine Bodenkundliche Baubegleitung verbindlich im B-Plan festzulegen. Sofern durch die Bodenkundlichen Baubegleitung schädliche Bodenveränderungen bei der Bauausführung festgestellt werden, sind entsprechende Sanierungsarbeiten festzulegen und auszuführen.

In den Erläuterungen zum Bebauungsplan wird auf Seite 8 unter dem Punkt „Atlanten“ 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.

Aus der Sicht der Dezernate 41.2 (Oberirdische Gewässer, Renaturierung) und 43.1 (Immissionsschutz - Lärm, Erschütterung, EMF) bestehen keine Bedenken.

**Allgemein:**

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

Von Seiten der **Bergaufsicht** wird auf die Stellungnahme vom 15. Juli 2016 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 von mir nicht beteiligt. Ich beteilige 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