

Stadt Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“

Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.:	
§ 3 (2) BauGB	vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Verfahrensübersicht	Anzahl
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.03.2022	
Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligte berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	43
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (z.T. in Sammelstellungnahmen)	31
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	1
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	14
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	18

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:	Stellungnahme:
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bonn	15.03.2022
2. Hessen Mobil, Gelnhausen	25.03.2022
3. HGON Wetteraukreis	14.03.2022
4. Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	15.03.2022
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE	14.04.2022
6. OVAG Netz GmbH, Friedberg	04.04.2022
7. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt/M.	13.04.2022
8. Regierungspräsidium Darmstadt – Raumordnung	14.04.2022
9. Regierungspräsidium Darmstadt – Grundwasserschutz, Wasserversorgung	14.04.2022
10. Regierungspräsidium Darmstadt – Abwasser, Gewässergüte	14.04.2022
11. Regierungspräsidium Darmstadt – Bodenschutz	14.04.2022
12. Regierungspräsidium Darmstadt – Abfallwirtschaft West	14.04.2022
13. Regierungspräsidium Darmstadt – Immissionsschutz	14.04.2022
14. Wetteraukreis – Straßenverkehrsangelegenheiten	13.04.2022
15. Wetteraukreis – Brandschutz	13.04.2022
16. Wetteraukreis – Naturschutz u. Landschaftspflege	13.04.2022

Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:	Stellungnahme:
17. Wetteraukreis – Wasser- und Bodenschutz	13.04.2022

Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB:	Stellungnahme:
18. Privatstellungnahme	04.03.2022

Zusammenfassung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Empfehlung

Beschluss über die Abwägungen in der vorliegenden Form und Satzungsbeschluss. Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach § 91 HBO.

Beschlussvorschläge:

1. Abwägungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt den Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“ in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.

3. Beschluss über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Die vorliegenden Entwurfsunterlagen, bestehend aus: Begründung (Stand: Mai 2022), textliche Festsetzungen (Stand: Mai 2022) und Planteil (Stand: Mai 2022), werden gebilligt.

Weitere Vorgehensweise:

- Inkraftsetzen des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
- Einstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans in das Internet



Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar
Deutschland

Heiko Schopf | Team Betrieb
+49 69 20060 9906 | heiko.schopf@telekom.de
15. März 2022 | Stadt Florstadt - Bebauungsplan 'Messeplatz, 1. Änderung'

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 08.03.2022 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. 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.

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.

1

Bauleitplanung der Stadt Florstadt

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Bonn,
vom: 15.03.2022

Änderungen/Bemerkungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ erstellt und darin ein Hinweis zum Erfordernis einer frühzeitigen Abstimmung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Heiko Schopf | 15. März 2022 | Seite 2

Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung 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 unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das 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

2

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

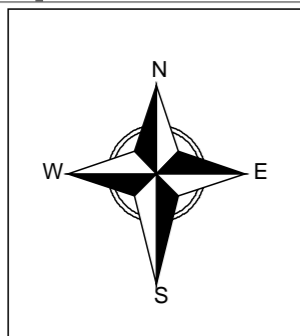
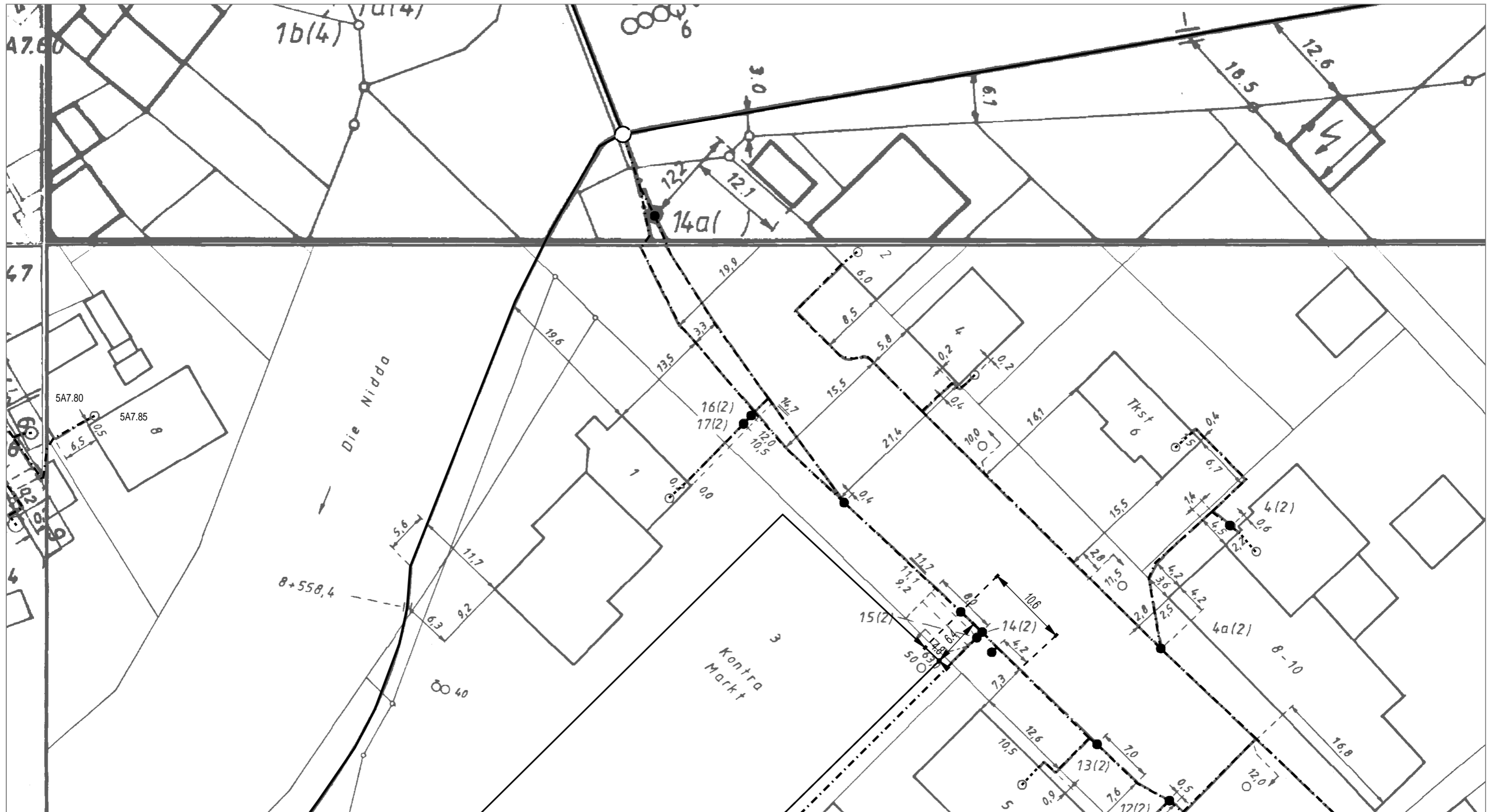
Heiko Schopf Digital unterschrieben
von Heiko Schopf
Datum: 2022.03.15
12:47:49 +01'00'

Mit freundlichen Grüßen

zu 2: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden in die Begründung zum Bebauungsplan, in ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Frankfurt		
ONB	Reichelsheim/Wetterau	AsB	5
Bemerkung:		VsB	
		Name	A3397607
		Datum	10.03.2022
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1



DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-22-027340-BV13.3Ho

Magistrat der
Stadt Florstadt
Freiherr-vom-Stein-Str. 1
61197 Florstadt

Bearbeiter/in Annalena Hofmann
Telefon (06051) 832 169
Fax (06051) 832 171
E-Mail annalena.hofmann@mobil.hessen.de

Datum 25. März 2022

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt
Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, im Stadtteil Nieder-Florstadt**

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß §13 (2) Nr.1 BauGB

Schreiben der Groß-und Hausmann GbR vom 08.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 275 betreffend zum Bebauungsplan wie folgt Stellung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung des ehemaligen Feuerwehrstandortes als Wohn- und Geschäftshaus geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO.

Die Verkehrserschließung soll über die direkt angrenzende Bundesstraße 275 innerhalb der Ortsdurchfahrt Nieder Florstadt gesichert werden. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung von der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2021 erstellt, die aufgrund der vorhandenen Bepflanzungen, Beleuchtungsanlagen, der FSA und den Eingriff in den Verkehrsablauf der Bundesstraße sowie eventuelles Fehlverhalten (Zufahrt Einkaufspark/ Gemeinsamer Geh- und Radweg) zu vermeiden, im Ergebnis empfiehlt, die direkte Anbindung durch eine Zufahrt zu realisieren.

Diesem Ergebnis hat sich Hessen Mobil vollinhaltlich dem Bebauungsplanverfahren vorlaufend angeschlossen.

In der Begründung unter Gliederungspunkt 1.5 ist wiederum das veraltete Konzept mit mehreren Zufahrten zur Bundesstraße dargestellt. Dem stimmen wir aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zu. Hier sollte das geänderte Erschließungskonzept gemäß den Erläuterungen in der Begründung unter Gliederungspunkt 3.4 durchgängig erfolgen.

Aufgrund der Lage der Baugrenze an der Grundstücksgrenze zur Bundesstraße 275 bitten wir die TG-Garagenzufahrt konkret im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit Hessen Mobil abzustimmen. Hier müssen die Neigung und die gegebenen Sichtverhältnisse besonders beachtet werden.

1

2

**Bauleitplanung der Stadt
Florstadt**

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: Hessen Mobil Gelnhausen,
vom: 25.03.2022**

Änderungen/Bemerkungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abbildungen in Kap. 1.5 stellen keine Vorgabe für die Umsetzungsebene dar, sondern sollen lediglich ein Bild von der künftigen Bebauung und Freiflächennutzung vermitteln. Die Anbindung an die Bundesstraße ist nicht im Detail ablesbar. In Kap. 1.5.1 werden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und die darauf basierende Abstimmung mit Hessen Mobil beschrieben.

Zu 2: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien gemäß den diesbezüglichen geltenden gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestehen hinsichtlich der vom Plangebiet auf die Bundesstraße 275 nicht auszuschließenden Blendwirkung (z.B.: bei Solaranlagen) erhebliche Bedenken. Aus Verkehrssicherheitsgründen bitten wir um eine diesbezügliche Ergänzung.

3

Nach § 4 FStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

4

Dem Straßengelände der Bundesstraße 275 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen bitten wir konkretisierend festzusetzen, dass die Vorgaben gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) für den Lichten Raum unbedingt einzuhalten sind.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 275 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Florstadt 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.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gezeichnet

Annalena Hofmann

2. **In Durchschrift zur Kenntnis an:**

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Im Auftrag



Mit freundlichen Grüßen

Annalena Hofmann

Stellungnahme: Hessen Mobil Gelnhausen,
vom: 25.03.2022

Änderungen/Bemerkungen

zu 3: **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Es wird ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt.

Durch diesen Ausführungshinweis wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

zu 4: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Hinweise zur Straßenentwässerung, sowie zu Verkehrsemissionen werden zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt06) ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Stattdessen wird ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung zum Bebauungsplan (s.o.) eingefügt.

Durch diesen Ausführungshinweis wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

**Planungsbüro
Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar / Lahn**

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 UmReG

Absender dieses Schreibens:

Kurt Brauer
Am Klingelfeld 27
63667 Nidda
HGON - Wetteraukreis

Nidda, den 07.04.2022

Per E-Mail : info@grosshausmann.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 14.03.2022

Betr.: Florstadt , Stadtteil Nieder-Florstadt

Hier: B-Plan „Messeplatz! 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Form erheben sich u.E. keine Bedenken.

Wir bitten, die in der „Begründung“ (S. 16) unter Punkt 3.6.2. angeführten „Empfehlung“ zur „Förderung heimischer (Tier-) Arten“ diese bindend in die „Textlichen Festsetzungen“ zu übernehmen, da sonst der gut gemeinte Hinweis übersehen werden könnte.

Mit freundl. Grüßen

i.A.

(K. Brauer - HGON)

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß
Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

**Bauleitplanung der Stadt
Florstadt**

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,
vom: 14.03.2022**

Änderungen/Bemerkungen

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.

Es wird ein entsprechender textlicher Hinweis zu „Artenschutzmaßnahmen beim Gebäudeabriss“ in die Festsetzungen eingefügt. Durch diesen Ausführungshinweis wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Eine Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Am Hauptbahnhof, Hessen-Haus, Straße 6 - 60318 Frankfurt am Main

ARCHITEKTURBÜRO
GROSS & HAUSMANN
als Vertreter der Stadt Florstadt
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

Max Willmer Haus
Helmestraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvg-hd.de

15. März 2022
Dr.W / de

Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt
Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

**hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden und
Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB** (beschleunigtes
Verfahren)

Ihr Schreiben vom 08.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten
nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder
sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung
gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem
Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen
Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen
anfallen können.

**Bauleitplanung der Stadt
Florstadt**

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hes- sen, Frankfurt/M., vom: 15.03.2022	Änderungen/Bemerkungen
<p>Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet. Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Pla- nung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdi- schen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden.</p>	

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN


(Prof. Dr. K. Werner)

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Hardy Prison M.A.
Durchwahl (0611) 6906-243
Fax (0611) 6906-137
E-Mail hardy.prison@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 08.03.2022
Datum 14.04.2022

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt
Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Umfeld des Plangebiets liegt die Pufferzone des **UNESCO-Welterbes Limes**. Das be- plante Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft der Niddabrücke. Bereits auf historischen Karten ist genau an dieser Stelle eine Brücke verzeichnet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Bereich bereits seit langer Zeit als Flussübergang genutzt wurde. Auf- grund des nahe gelegenen römischen vicus könnten auch römische Siedlungsspuren ange- troffen werden. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmal- pflege, hessenArchäologie im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Ber- ücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege je- doch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit fol- gender Maßgabe sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorha- bens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichti- gen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktlich Anzeige des ge- planten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Bau- fenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung

**Bauleitplanung der Stadt
Florstadt**

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-
ARCHÄOLOGIE, vom: 14.04.2022**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Der in den Planunterlagen bereits bestehende Hinweis zu Boden- denkmälern wird entsprechend ergänzt. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber / Reste einer Holzbrücke oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bau-
denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hardy Prison M.A.
Bezirksarchäologie

Stadt Florstadt im Stadtteil Nieder-Florstadt
Bebauungsplan "Messeplatz, 1. Änderung "

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Übertassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG 20 kV- und 0,4 kV-Kabel sowie Fernmeldekabel gelegt. Angrenzend ist eine 20 kV-Freileitung vorhanden. Ebenso sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Lage der Freileitung haben Sie im Bebauungsplan bereits dargestellt.

Allerdings gehen wir bei unserer Stellungnahme davon aus, dass zur Umsetzung des Vorhabens die vorhandene Freileitung durch ein 20 kV-Kabel ersetzt werden muss. Damit die Änderungen an unseren Anlagen auf ein Minimum begrenzt werden bzw. um Fehlinvestitionen zu vermeiden, wäre aus unserer Sicht vorab ein Gespräch notwendig.

Ebenso bitten wir die Stadt uns rechtzeitig zu informieren, damit wir vor Baubeginn das Grundstück von unseren Anlagen freimachen können.

Eine Aussage, wie der Anschluss an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an dem noch festzulegenden Anschlusspunkt benötigt wird. In Abhängigkeit davon wird entschieden, ob ein Anschluss an das vorhandene/noch zu erstellende 0,4 kV-Kabelnetz erfolgt oder als Sonderstromkreis ab einer Transformatorenstation ausgeführt wird. Bei einem entsprechenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorenstation erforderlich. Es besteht auch die Möglichkeit die Station in einem geplanten Gebäude zu integrieren.

Zur Abstimmung, wie der Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Digital unterschrieben
von Stribny, Simon,
ovag Netz GmbH, ES
Datum: 2022.04.05
11:08:16 +02:00

Simon Stribny
ovag Netz GmbH

Bauleitplanung der Stadt
Florstadt

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: OVAG Netz GmbH, Friedberg,
vom: 04.04.2022

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der Hinweis zum Abstimmungserfordernis betrifft die nachfolgende Ebene der Bauausführung und wird daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 18 41, 60054 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann Umweltplanung und
Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: B-Plan „Messeplatz, 1. Änderung“
Ihre Nachricht: 8.3.2022
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1526
Telefax: +49 69 2577-1547
Kraska@region-frankfurt.de

13. April 2022

Florstadt 1/22/Bp
Bebauungsplan "Messeplatz, 1. Änderung" in Florstadt - Nieder-Florstadt,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Nachdem die Feuerwehr von Nieder-Florstadt in die „Freiherr-vom-Stein-Straße“ verlagert wurde, soll der Standort einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dieser ist Teilbereich des seit 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Messeplatz“ und als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der Standort als „Mischgebiet“ festgesetzt werden, um einem Investor die Realisierung einer Bebauung mit gemischter Nutzung – Wohnungen und nicht störendes Gewerbe – zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst lediglich ca. 0,1 ha und ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Das Vorhaben betrifft aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung. In jedem Fall kann der Bebauungsplanentwurf als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der örtlichen Bekanntmachung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S. Kraska

Sibylle Kraska
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 18
60329 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-0
info@regionfrankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

**Bauleitplanung der Stadt
Florstadt**

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt/M., vom: 13.04.2022

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise wird ohne planändernde Wirkung beachtet.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Florstadt
Freiherr-vom-Stein-Straße 1
61197 Florstadt

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/13-2022/1
Dokument-Nr.: 2022/533534
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum: 14. April 2022

Bauleitplanung der Stadt Florstadt
Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a BauGB
Schreiben des Planungsbüros Groß & Hausmann vom 8. März 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung, mit der die Wiedernutzbarmachung eines innerörtlichen Grundstückes vorgesehen ist, wird aus **regionalplanerischer Sicht** begrüßt. Das Vorhaben entspricht den aktuellen bauleitplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Nachverdichtung im besiedelten Bereich.

1

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

2

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

Grundwasser

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel
Haltestelle Luisenplatz



**Bauleitplanung der Stadt
Florstadt**

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,
vom: 14.04.2022**

Änderungen/Bemerkungen

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

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

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

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 48/84, S. 2352 vom 24.10.1984, in der im Staatsanzeiger 30/1988, S. 1678 veröffentlichten Fassung vom 01.07.1988).

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

3

4

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,
vom: 14.04.2022

Änderungen/Bemerkungen

zu 3: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**
Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage von Nieder-Florstadt.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und die geplante Neubebauung eines voll erschlossenen Grundstücks.

Der an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist gewährleistet.

In den Planunterlagen ist ein Hinweis auf die einschlägigen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen zur Sammlung, Verwertung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser enthalten.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 4: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**
In den Planunterlagen befinden sich bereits entsprechende Hinweise.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet wird nicht vom amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässer „Nidda“ berührt. Auch das bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{ex.rem}) auftretende Risikoüberschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Aus den vorgelegten Planungsunterlagen, insbesondere den schriftlichen Erläuterungen, ist nicht zu entnehmen, inwieweit in den im § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) geregelten „Gewässerrandstreifen“ eingegriffen wird. Auch im Lageplan sind keine ausreichenden Bemaßungen hinsichtlich der Abstände zwischen dem Gewässer und den geplanten baulichen Anlagen eingetragen. Ich gehe davon aus, dass zumindest die im Geltungsbereich eingetragene gestrichelte rote Linie, welche den Bereich für geplante Garagen und Stellplätze umfasst, in den Gewässerrandstreifen eingreift.

Ich weise darauf hin, dass im gesetzlich geregelten „Gewässerrandstreifen“ die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nicht zulässig ist. Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich im vorliegenden Fall (Innenbereich) auf den Bereich ab der Böschungsoberkante des Gewässers und die hieran landseits angrenzende Fläche in einer Breite von 5 Metern. In diesem Bereich dürfen auch keine Baunebenanlagen wie Mauern, Zäune oder sonstige Einfriedigungen errichtet werden. Auch ist eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen unzulässig.

Vom Planungsträger sind noch schriftliche Erläuterungen hinsichtlich der Abstände zwischen den geplanten baulichen Anlagen und Baunebenanlagen mit eventuellen Korrekturen der Baugrenzen im Lageplan anzufordern und mir vorzulegen.

Abwasser, Gewässergüte

Es sind keinerlei Angaben zur Entwässerung gemacht worden.

Es ist eine Aussage erforderlich, ob die Entwässerung im Misch- oder Trennsystem erfolgt.

Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist eine Aussage erforderlich, ob es zu einer Erhöhung der Einleitmenge in den vorhandenen Mischwasserkanal kommt und inwieweit dieser die zusätzlichen Mischwassermengen schadlos ableiten könnte (Hydraulische Leistungsfähigkeit). Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist ferner anzugeben, ob bei Anschluss von zusätzlichen versiegelten Flächen bei der zugehörigen Mischwasserentlastungsanlage noch die Regeln der Technik eingehalten werden (d. h. inwiefern das Baugebiet in einem aktuellen SMUSI-Nachweis bereits berücksichtigt ist).

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

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung

5

6

7

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,
vom: 14.04.2022

Änderungen/Bemerkungen

Zu 5: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

In der Planzeichnung wird der Abstand zwischen der niddaseitigen Plangebietsgrenze und dem Ufer der Nidda vermassst. Dieser beträgt mehr als 12 m. Die Regelungen zum „Gewässerrandstreifen“ (gem. § 23 Abs. 1 Hess. Wassergesetz ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 m breit.) sind vorliegend daher nicht betroffen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage von Nieder-Florstadt.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und die geplante Neubebauung eines voll erschlossenen Grundstücks.

Der Anschluss an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist gewährleistet.

Zu 7: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

In den Planunterlagen befinden sich bereits entsprechende Hinweise auf § 55 WHG und § 37 HWG.

Die übrigen Hinweise werden betreffen die Ausführungsebene und werden dort berücksichtigt.

mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan umzusetzen.

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 entgegenstehen.

Daher ist bei einer Entwässerung im Mischsystem plausibel darzulegen, warum die Entwässerung im Trennsystem oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist die RW-Ableitung aufzuzeigen.

Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

8

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HALtBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vorsorgender Bodenschutz

Der vorsorgende Bodenschutz wurde im ausreichende Maße berücksichtigt.

Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Florstadt liegen ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altflächen im Plangebiet vor.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen bitte ich folgende **Hinweise** aufzunehmen:

1. Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite □ Umwelt & Verbraucher □ Abfall □ Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.
2. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.
3. Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die vorgelegte Planung bestehen von Seiten des Immissionsschutzes folgende Bedenken:

Gemäß der vorliegenden Planung rückt die Wohnnutzung unmittelbar an den Verbrauchermarkt im Süden heran. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu unzulässigen Immissionen durch die Kühl-/Klima- und Lüftungsanlage sowie durch den Andienungs- und Lieferverkehr des Verbrauchermarktes kommen kann. Soweit dies nicht im Vorfeld ausgeschlossen werden kann, ist es möglich, dass der Verbrauchermarkt nach Errichtung der Wohnung eingeschränkt werden muss.

Hinsichtlich des möglichen Lärms, ausgehend von der Festwiese, enthält die Planung nur die Vorgabe, dass zur Festwiese orientierte Fenster mit Lärmschutzfenster zu versehen sind. Weitere Angaben wie die geplante Wohnnutzung mit den Vorgaben der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie bei Nutzung der Festwiese vereinbart werden kann, werden nicht gemacht. Auch hier ist nicht ausgeschlossen, dass die Festwiese nach Errichtung der Wohnungen nur noch eingeschränkt genutzt werden kann.

Auch hinsichtlich des Verkehrslärms sind weitere Untersuchungen notwendig, da mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen auf die geplante Wohnnutzung zu rechnen ist.

9

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,
vom: 14.04.2022

Änderungen/Bemerkungen

zu 9: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**
Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Vorhabenumsetzung und werden daher in die Begründung in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

10

zu 10: **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Die vorliegende Planänderung beinhaltet die Ergänzung der als „Mischgebiet“ (MI, gem. § 6 Baunutzungsverordnung – BauNVO) festgesetzten Bebauung des Messeplatzareals durch Umwidmung einer „Gemeinbedarfsfläche“. Immissionsschutzrechtlich wird daher an bereits bestehenden immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeiten und Empfindlichkeiten keine Änderung vorgenommen.

Hinsichtlich des Festplatzes ist klarzustellen, dass dieser nicht für regelmäßig stattfindende Ortsfeste, sondern nur sporadisch für kleinere Veranstaltungen genutzt wird. Diesbezüglich besteht nach Auffassung der Stadt Florstadt kein Konfliktpotenzial.

Auch bzgl. des Hinweises zum Verkehrslärm ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser Planung kein Wohngebiet i.S. von § 3 (Reines Wohngebiet) oder § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen wird, sondern ein „Mischgebiet“, wie in den übrigen Teilbereichen der Messeplatzbebauung. Insofern wird auch diesbezüglich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konfliktverschärfung vorbereitet.

Die heute im Rahmen der Bauausführung einzuhaltenden Standards bzgl. der Wärmedämmung sind, auch in Bezug auf die hier vorzufindenden relevanten Immissionen, ausreichend zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Rahmen der einschlägigen Orientierungswerte für ein Mischgebiet.

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Allgemein:

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

11

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebbers

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

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

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,
vom: 14.04.2022**

Änderungen/Bemerkungen

zu 11: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens durch die Stadt Florstadt beteiligt.



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60064-22-TÖB
Sprechzeiten

Datum 13.04.2022

Az.:	60064-22-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan"Messeplatz, 1. Änderung" in Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt
Gemarkung:	Nieder-Florstadt
Flur:	1
Flurstück:	948

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: Frau Julia Ratz

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken.

2. Anregungen

Bitte legen Sie rechtzeitig ein Verkehrskonzept vor.

1

Bauleitplanung der Stadt Florstadt

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Wetteraukreis,
vom: 13.04.2022

Änderungen/Bemerkungen

Zu 1: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die verkehrliche Erschließung wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplans mit Hessen Mobil abgestimmt.

Im Zuge des Bauantrags wird auch die Verkehrserschließung dem Wetteraukreis zur Genehmigung vorgelegt.

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

Adresse

Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE54 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 3001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

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

UST-IdNr.: DE112591443

FSt 2.3.4 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer

1. Einwendungen und Bedenken
Hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Einwendungen und / oder Bedenken.
2. Anregungen
Keine

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Die Planung des Bebauungsplans sieht eine zulässige Höhe von 3 Vollgeschossen vor. Durch die technische Ausstattung der Feuerwehr Florstadt steht kein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des 2. Flucht und Rettungsweges zur Verfügung. Nach § 36 Abs. 3 HBO ist die Errichtung von Gebäuden über 8 Meter Brüstungshöhe nur zulässig, wenn ein Hubrettungsfahrzeug vorhanden ist.

2

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartnerin: Frau Sonja Ströll

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Es bestehen aus Sicht der von uns natur- und artenschutzfachlich zu vertretenden Belange keine grundlegenden Bedenken gegen die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Messeplatz“ der Stadt Florstadt.

Die Baufeldfreimachung ist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September vorzunehmen. Abweichungen davon sind nur möglich, wenn nachgewiesen ist, dass keine Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten beeinträchtigt werden. Wie im Bebauungsplan beschrieben, sind offene Dachanschlüsse händisch aufzudecken und vor dem Abriss durch fachkundige Personen auf artenschutzrelevante Sachverhalte (z.B. Fledermausquartiere) hin zu überprüfen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Naturschutzbehörde vor Eingriffsbeginn vorzulegen.

Zu ersetzende Gehölze oder Neupflanzungen sind mit standortheimischen Gehölzen aus den Pflanzlisten des ursprünglichen Bebauungsplans „Messeplatz“ anzulegen.

Hinsichtlich der in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Vorkommen von Insekten und Pilzkrankungen, die für Menschen gesundheitliche Probleme verursachen können (Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit), sollte im Rahmen der Ausführung geprüft werden, ob es sinnvoll ist, Eichen- und Ahorn-Arten zu pflanzen.

3

Rechtsgrundlage:

§39 Abs. 5 BNatSchG

§ 41a BNatSchG

§§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG

§§ 39 und 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt den städtebaulich zulässigen Rahmen fest und beschäftigt sich inhaltlich nicht mit derartigen Detailfragen des Brandschutzes. Diesbezüglich wird auf die Umsetzungsebene verwiesen. Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass § 36 Abs. 3 HBO nur dann greift, wenn durch das Bauvorhaben die Brüstungshöhe von 8m überschritten wird und kein 2. baulicher Rettungsweg (z.B. 2. Treppenhäuser) zur Verfügung steht. Insofern ist die Aussage in der Stellungnahme in dieser Form nicht ganz korrekt. Sofern ein 2. baulicher Rettungsweg zur Verfügung steht oder die Brüstungshöhe von 8 m nicht überschritten wird, ist auch bei 3 Vollgeschossen kein Hubrettungsfahrzeug erforderlich.

Insofern wird folgender textlicher Hinweis für die Ausführungsebene in die Planunterlagen aufgenommen: „Unter Verweis auf § 36 Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. vom 03.06.2020) wird darauf hingewiesen, dass die örtliche Feuerwehr über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Der Bauherr hat daher dafür Sorge zu tragen, dass bei Gebäuden, deren Brüstungshöhe 8m überschreitet, ein 2. Rettungsweg zur Verfügung steht.“

zu 3: Die Anregungen werden berücksichtigt.

Es wird ein entsprechender textlicher Hinweis zu „Artenschutzmaßnahmen beim Gebäudeabriss“ in die Festsetzungen eingefügt. Durch diesen Ausführungshinweis wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Aus der beispielhaften Pflanzliste werden die Ahorn- und Eichenarten gestrichen.

Da es sich ohnehin nur um eine empfehlende, nicht abschließende Beispielliste handelt, wird durch diese Streichung die Plankonzeption nicht berührt.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Die bereits unter 3.4 und 3.5 vermerkten Maßnahmen zur Minderung der Lichtverschmutzung werden vor dem Hintergrund des § 41a BNatSchG, welcher in der am 1. März 2022 in Kraft getretenen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes enthalten ist und dem Schutz vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen dient, im Folgenden konkretisiert. Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer, sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG und §§ 39 und 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB folgende technische Vorkehrungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1. 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.
2. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.
3. Zu verwenden sind 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. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
4. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
5. Für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken beträgt die empfohlene Beleuchtungsstärke 5 Lux, sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².
6. Auf flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen ist zu verzichten. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation.
7. Stellen die technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartnerin: Frau Marion Richter

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gemäß §23 HWG ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m, gemessen ab Oberkante Gewässerprofil, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieses Maß ist im vorliegenden Bebauungsplan anzugeben.

Rechtsgrundlage:

§ 23 Hessisches Wassergesetz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Unter der Voraussetzung, dass der Gewässerrandstreifen in dem Bebauungsplan dargestellt wird, kann dem vorliegenden Plan aus Sicht der von Seiten der Unteren Wasserbehörde zu vertretenden Belange zugestimmt werden.

4

zu 4: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Derart konkrete Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen können mangels bodenrechtlichem Bezug nicht mit dem abschließenden Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB rechtssicher festgesetzt werden.

Der Insektenschutz sowie die Begrenzung der Lichtverschmutzung sind darüber hinaus – wie schon in der Stellungnahme erwähnt – Regelungsgegenstand verschiedener anderer Normen (z.B. Insektenschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Gebäudenegiesgesetz – GEG). Insofern wird die Berücksichtigung dieser Belange, auch unabhängig vom Bebauungsplan durch diese Fachgesetze sichergestellt. Dies ist im Übrigen aus zielführender, da ein Bebauungsplan kein „Verfallsdatum“ besitzt und auch nicht „automatisch“ an aktuelle technische Neuerungen angepasst wird.

5

zu 5: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

In der Planzeichnung wird der Abstand zwischen der niddaseitigen Plangebietsgrenze und dem Ufer der Nidda vermasst. Dieser beträgt mehr als 12 m. Die Regelungen zum „Gewässerrandstreifen“ (*gem. § 23 Abs. 1 Hess. Wassergesetz ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 m breit.*) sind vorliegend daher nicht betroffen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

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

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

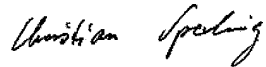
Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner: Herr Fabian Ittner

Gegen den Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“ in Florstadt, Nieder-Florstadt werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling

[REDACTED]

Von: kutschker@gmail.com <kutschker@gmail.com>
Gesendet: Freitag, 4. März 2022 09:38
An: Bauamt Florstadt <bauverwaltung@Florstadt.de>
Betreff: Bauleitplanung "Messeplatz" Bürgerbeteiligung

Guten Tag

Als Anregung bzw Gedanken zu der vorgestellten Bauleitplanung.
Warum wird hier dem Kommerz durch Bau eines Geschäftshauses erneut Vorschub geleistet?

Ein solches Filetstück an der Nidda wäre doch der ideale Ort und auch die Örtlichkeit altes
Spritzenhaus
Um von der Gemeinde geleitete Jugendarbeit, Altenbetreuung, Cafe etc zu machen.
Auch Räume für Ortsgericht, Schiedsamt etc wären denkbar.
Auch der Gedanke einer Filiale Standesamt „Heiraten im Spritzenhaus“ wäre möglich.

Ich bitte derartige Möglichkeiten zu überdenken.

[REDACTED]

**Bauleitplanung der Stadt
Florstadt**

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: **Privatstellungnahme,**
vom: 04.03.2022

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt unterhält eine Vielzahl von Gebäuden zur Erfüllung von Pflichtaufgaben und für freiwilligen Leistungen. Gerade für die aufgezählten Bereiche bestehen ausreichend Möglichkeiten. Über das, im bürgerschaftlichen Engagement erstellte integrierte Entwicklungskonzept IKEK, wurden die Entwicklungsziele definiert. Der Messeplatz als Ganzes, soll hier der Daseinsvorsorge dienen.
Mit dem geplanten Vorhaben werden verschiedene Angebote diesem Ziel entsprechen.

**Bauleitplanung der Stadt
Florstadt**

Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung

A: Abwägungsbeschluss

B: Satzungsbeschluss

C: Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen/Bemerkungen

A: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

B: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt den Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“ in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.

C: Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus: Begründung (Stand: Mai 2022), textliche Festsetzungen (Stand: Mai 2022) und Planteil (Stand: Mai 2022), werden gebilligt.

Weiteres Vorgehen:

Der Magistrat wird beauftragt den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft zu setzen.