



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-141 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013  
Beschluss Nr. III-129 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-135 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-206 des Regionalvorstandes vom 10.04.2014  
Beschluss Nr. III-174 der Verbandskammer vom 14.05.2014 zu DS III-34 (Offenlegungsbeschluss)

## I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.05.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/14 bekannt gemacht. Sie fand vom 03.06.2014 bis 04.07.2014 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Friedberg (Hessen) hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt  
Magistrat der Stadt Niddatal  
Magistrat der Stadt Reichelsheim / Wetterau  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

### **haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim  
Magistrat der Stadt Florstadt

### **haben Stellungnahmen abgegeben:**

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Immobilienmanagement  
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesjagdverband Hessen e.V.  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
Stadtwerke Friedberg  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Technische Hochschule Mittelhessen  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
hessenARCHÄOLOGIE  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Strukturförderung  
ovag Netz AG  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.



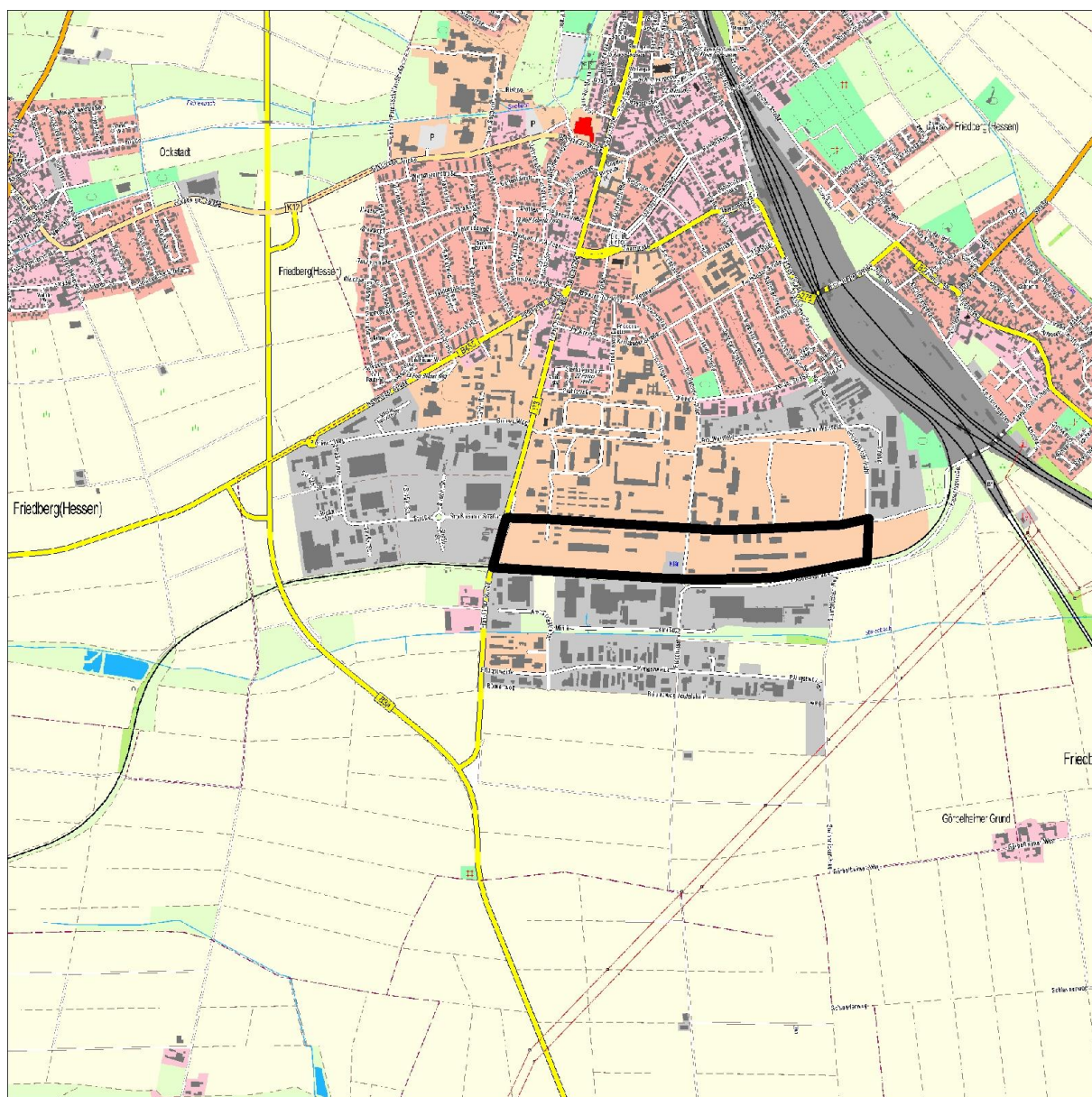
### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

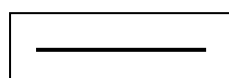




Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



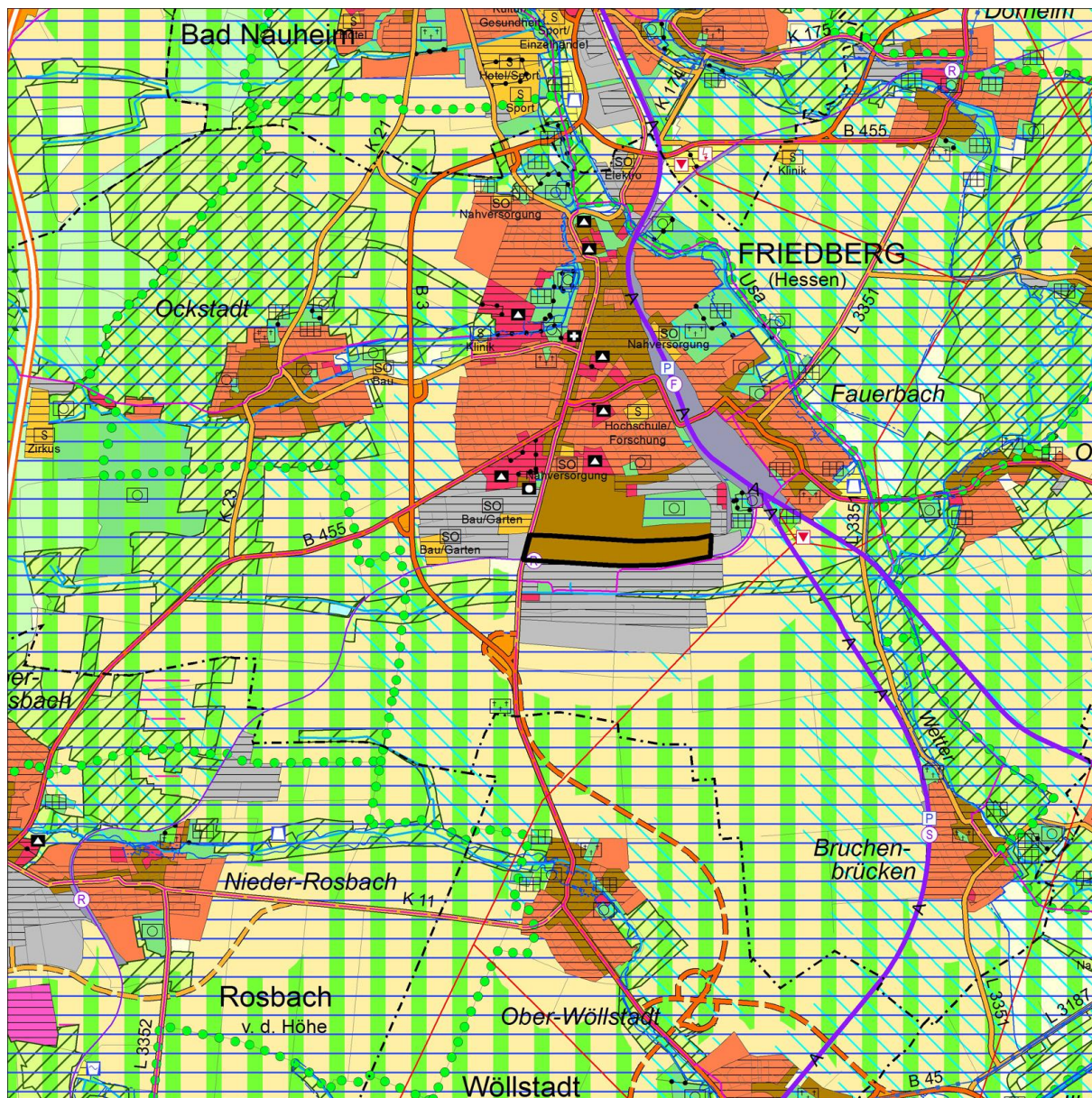
Ohne Maßstab



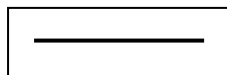
Grenze des Änderungsbereiches



Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung

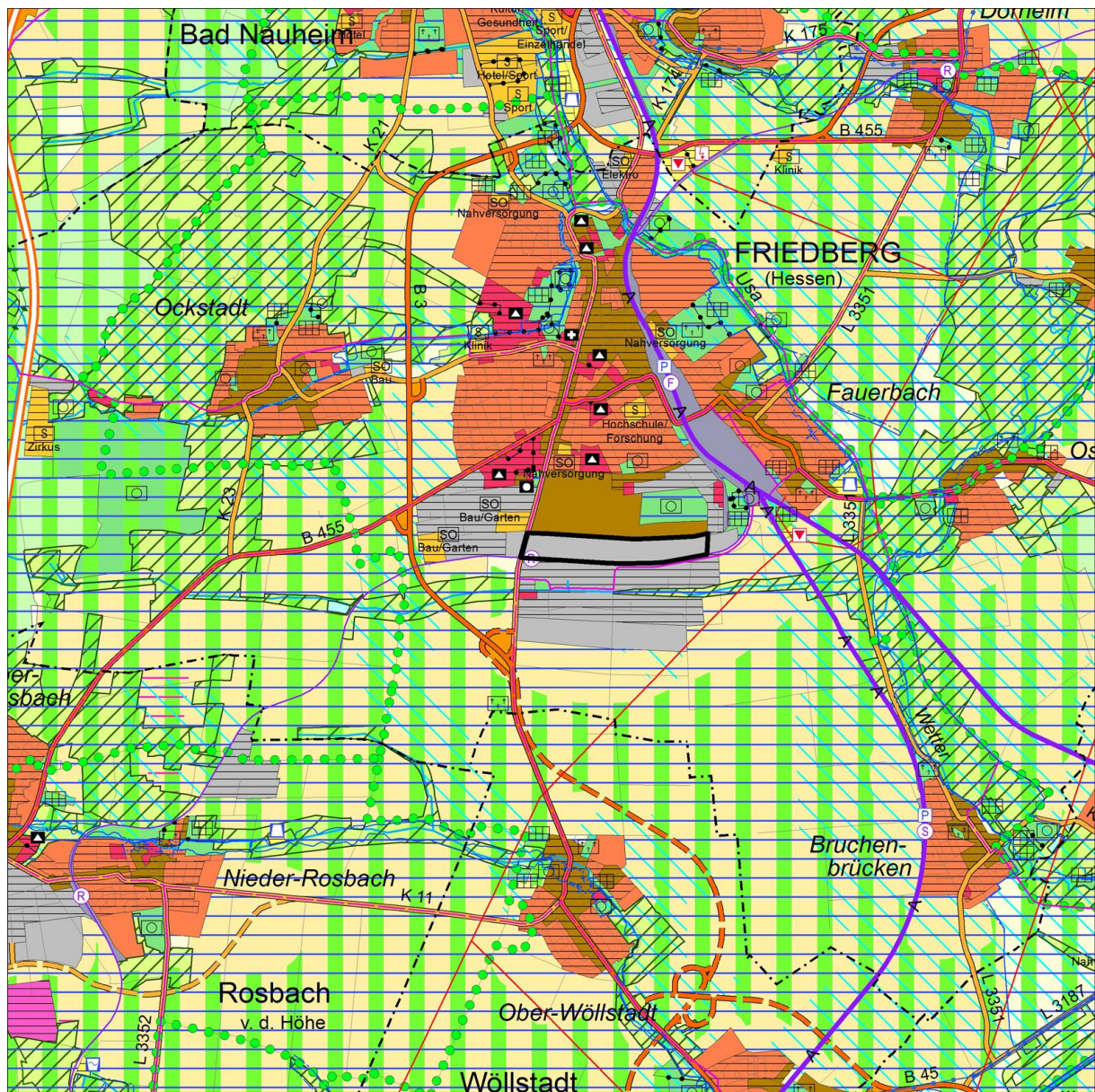


M. 1 : 50 000

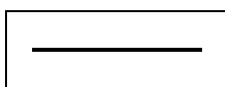


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



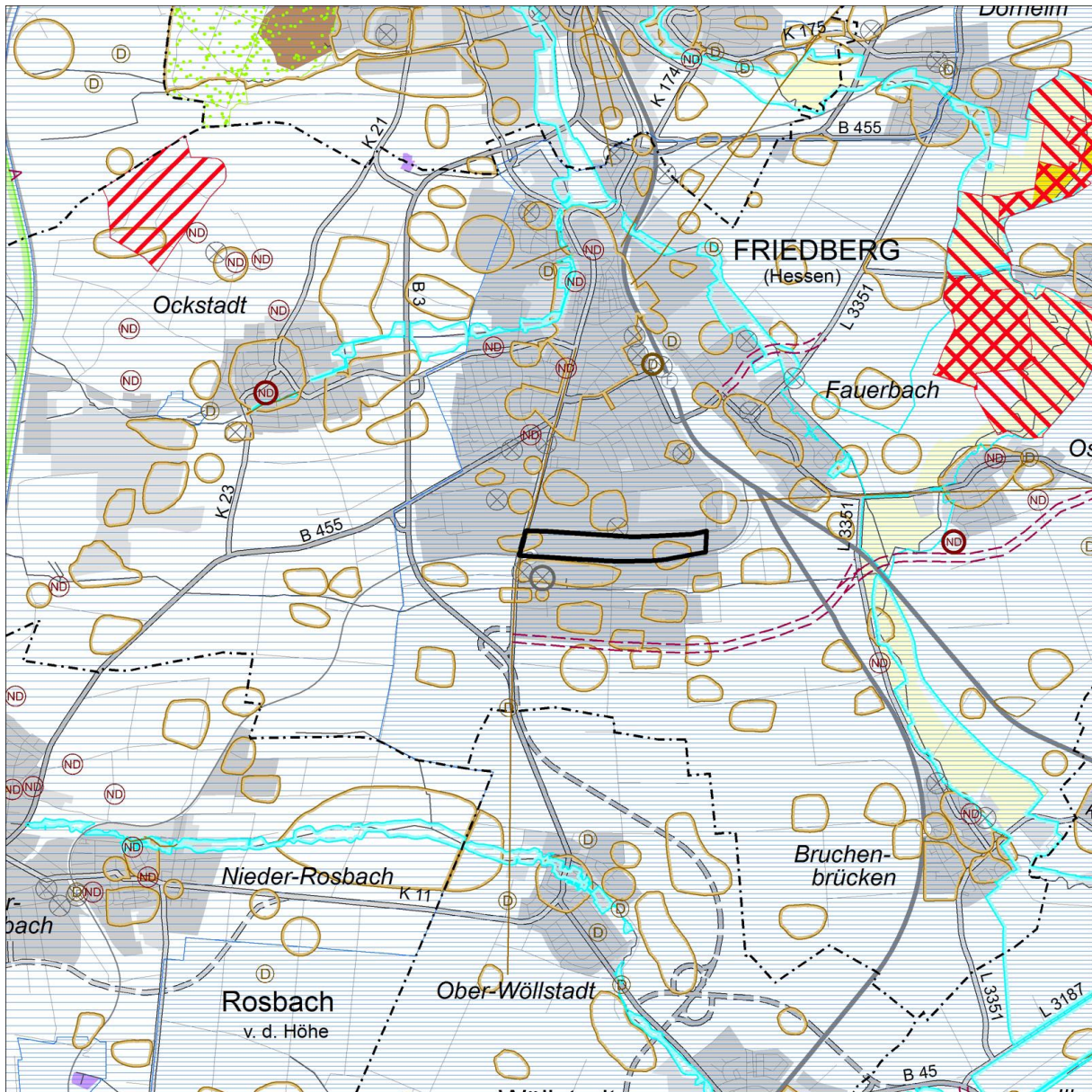
M. 1 : 50 000



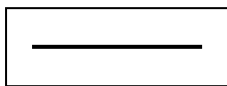
Grenze des Änderungsbereiches

"Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 24,2 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

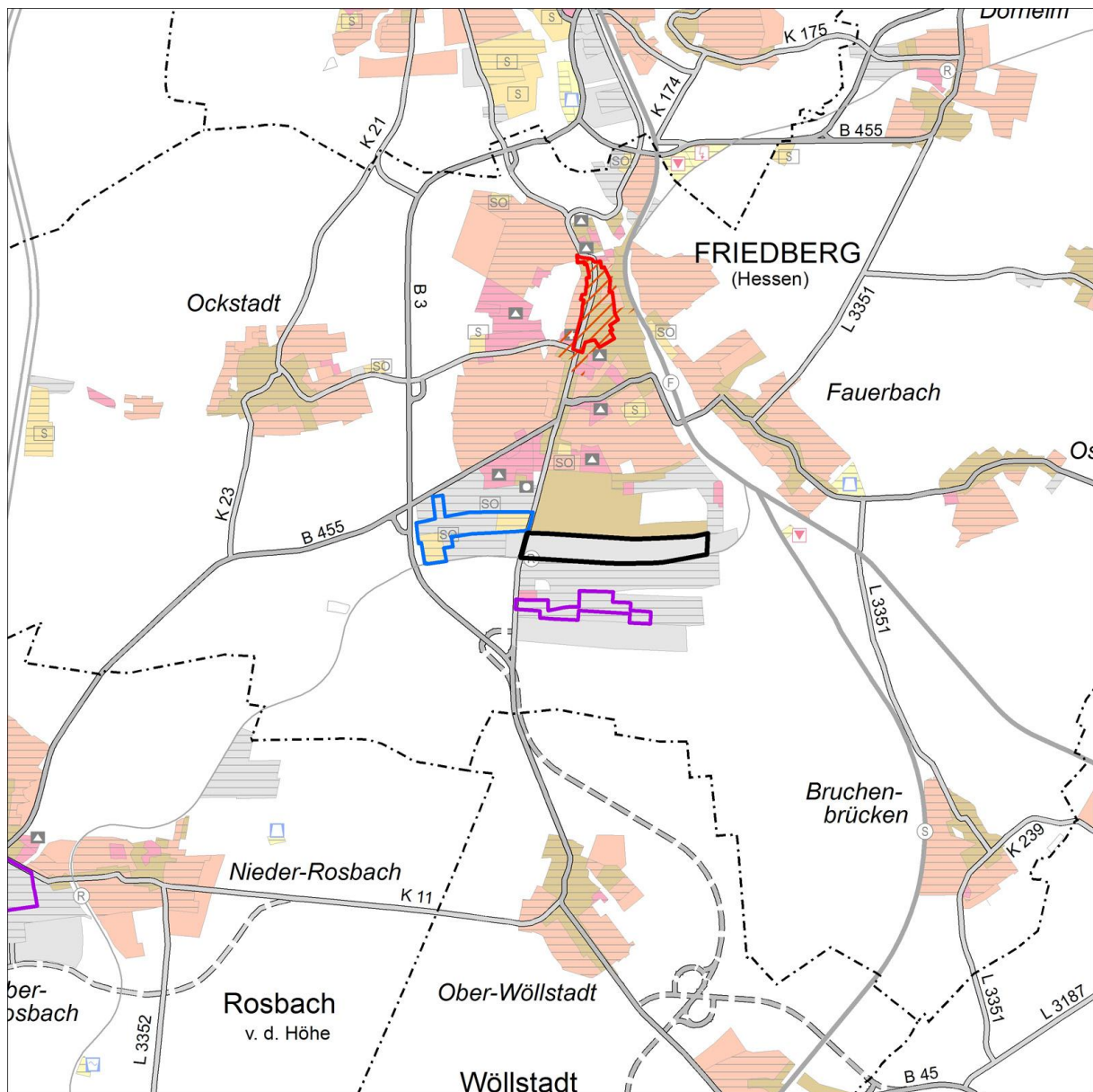


M. 1 : 50 000

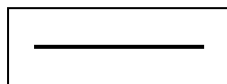


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)




	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet Ray Barracks - Südlicher Teil in der Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Friedberg und umfasst eine Fläche von ca. 24 ha.

Der langgezogene Streifen, der sich in West-Ost-Richtung erstreckt und ehemalige Wartungs- und Montageanlagen der US-Armee umfasst, wird im Norden von der "Unteren Haupterschließungsstraße" der ehemaligen Kaserne (Panzerstraße) begrenzt. Am schmalen Westrand verläuft die "Frankfurter Straße" und am Ostrand die "Görbelheimer Hohl". Die gesamte südliche Grenze bildet die Bahnlinie Bad Homburg-Friedberg, die das südlich anschließende Industriegebiet Süd von der Fläche abtrennt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Großteil des Geländes der ehemaligen Ray Barracks (ehemalige Kasernenanlage der US Armee) im Süden der Stadt Friedberg mit ca. 62 ha als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellt, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 eine konkrete Nutzungsdifferenzierung dieser Konversionsfläche noch nicht absehbar war. Ausgespart blieben lediglich die bestehenden Sportanlagen als Grünfläche.

Die Stadt Friedberg hat inzwischen gemeinsam mit der Eigentümerin des Geländes, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, eine Machbarkeits- und Finanzierungsstudie mit Masterplan erstellen lassen, die im Juni 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Ausgehend von den das ehemalige Kasernengelände umgebenden Nutzungen ist im südlichen Bereich der Kaserne eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Süden grenzt das bestehende Industriegebiet Süd an.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg vom 04.07.2013 hatte die Stadt für die Fläche südlich der bestehenden Panzerstraße die Zielabweichung von



den Zielen der Regionalplanung und die Änderung des RPS/RegFNP 2010 zu Gewerblicher Baufläche beantragt.

Die Verfahren sollen bereits jetzt durchgeführt werden, um um eine zügige Verwertung des Geländes zu ermöglichen, da die zeitnahe Entwicklung erster Teilbereiche als Entwicklungsimpuls mit Signalwirkung für die gesamte Liegenschaft gesehen wird. Diese soll dann stufenweise und flexibel - entsprechend der Nachfrage - konkret mit Bebauungsplänen belegt werden. Die modular gebildeten Teilbereiche und -projekte sind somit unabhängig voneinander entwickelbar.

Darüber hinaus hat die Firma Fresenius Kabi Deutschland GmbH die Absicht, auf ihrem, an die Kaserne südlich angrenzenden Gelände im Industriegebiet Süd, eine Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (KWK-Anlage) zu errichten. Diese Anlage muss gemäß § 16 BImSchG genehmigt werden. Im Rahmen dieses (von Fresenius Kabi beantragten) Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Umweltauswirkungen der Anlage (insbesondere Lärm) Schutzkriterien erfüllt werden müssen, die einen Konflikt mit der im RPS/RegFNP 2010 derzeit dargestellten "Gemischten Baufläche" bedeuten. Eine benachbarte Nutzung als "Gewerbliche Baufläche" wäre hinsichtlich der KWK-Anlage unkritisch.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 24,2 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Die Stadt Friedberg (Hessen) hatte mit dem Antrag auf Änderung de RPS/RegFNP 2010 zugleich die Zielabweichung von den Zielen der Regionalplanung beantragt. Nach Ziel Z3.4.1-3 im Allgemeinen Teil des RPS/RegFNP 2010 stellen neben der Darstellung von Wohnbau- und anderen Flächen auch gemischte Bauflächen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar. Nach Ziel Z3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Die Regionalversammlung Südhessen hat hierfür in ihrer Sitzung am 15.11.2013 eine Abweichung von den Zielen der Regionalplanung zugelassen.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die vorliegende Änderungsplanung ist eine Grobkonzeption für einen Teilabschnitt der gesamten ehemaligen Kasernenanlage und dient der Vorbereitung der später aufzustellenden Bebauungspläne für gewerbliche Bauflächen. Die verbindliche Bauleitplanung wird zu gegebener Zeit in Form von Teil-Bebauungsplänen voraussichtlich abschnittsweise durchgeführt. Erst auf dieser Ebene sollen konkrete Gutachten zur Verkehrserschließung erstellt werden.

Der Masterplan sieht die Herstellung eines neuen Grundnetzes sowohl der verkehrlichen als auch der technischen Erschließung vor. Die südliche Erschließungsachse (ehemalige Panzerstraße) soll dabei als Haupterschließung beibehalten und ausgebaut werden. Die Hauptzufahrt von Westen wird der Knotenpunkt an der Frankfurter Straße, der sog. "Elvis Kreisel" sein. Im Osten soll an der Görbelheimer Hohl ebenfalls eine Kreisverkehrsanlage entstehen. Über eine bestehende Nord-Süd-Achse wird das Gebiet im Grunderschließungsnetz ebenfalls über eine geplante Kreisverkehrsanlage an die Straße Am Wartfeld im Norden angebunden.

Damit ist das Gebiet im regionalen Kontext über die B 3 und die B 455 an die A 5 angebunden und im Osten an die B 275. Die Erreichbarkeit des im Südwesten befindlichen S-Bahn-Haltepunktes "Friedberg Süd" soll bei der konkreten Beplanung durch ein gut strukturiertes Fußwegenetz angebunden werden. Eine Busanbindung an den ca. 1 km entfernten Friedberger Bahnhof ist möglich. Südlich der Bahnstrecke ist der Straßenzug Frankfurter Straße - Am Straßbach - Freseniusstraße als "Überörtliche Fahrradroute, Bestand" im RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Ob eine Unterquerung der Bahntrasse möglich ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären sein.

Potenziell gibt es einen Anschluss an die vorhandenen Bahnlinien zur Güterverladung, der früher auch von der US-Armee genutzt wurde.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Kreisstadt Friedberg (Hessen) ist das Änderungsgebiet als "Sonderbaufläche, Bund" dargestellt. Die Planfläche ist überwiegend versiegelt, im westliche Teil sind dort befindliche Gebäudekomplexe und versiegelte Abstellflächen von Rasenflächen umgeben.

Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Freiflächen (Rasenflächen) können Lebensräume für Flora und Fauna verloren gehen. Untersuchungen zu vorkommenden Arten liegen bislang nicht vor. Diese werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Änderungsgebiet ist folgende Altfläche bekannt: ID 3390, Altablagerung, Kies-, Lehm- oder Sandgrube. Das Plangebiet liegt zudem in der Wirkzone der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen HLUG-ID 440.008.040-001.210 (Altlast mit festgestelltem Sanierungsbedarf) bzw. HLUG-ID 440.008.000-000.002 (Altlastenverdächtige Fläche). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Aspekte zu berücksichtigen und ggf. mit den zuständigen Fachbehörden abzuklären.

Der nordöstlichen Planbereich liegt im potentiellen Seveso II-Störfallbereich der Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG. Daraus entstehende Konsequenzen für die weitere Planung sind mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Entsprechenden Flächeninanspruchnahmen für die Bereiche mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und des Heilquellenschutzgebietes (qualitative Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes) können zu Funktionsbeeinträchtigungen des Wasserhaushaltes führen, entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung dieser Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

Außer- und innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl archäologischer Siedlungs- und Grabbefunde überliefert. Unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsintensität ist mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen, die beispielsweise unter lediglich gepflasterten Parkplatzflächen erhalten sein und durch Neubebauung zerstört werden können. Zur Klärung, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind, ist im Rahmen des Bebauungsplanes ein archäologisches Gutachten gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG zu erstellen. Untersuchungen zu vorkommenden Arten aus Flora und Fauna liegen bislang nicht vor. Es ist von Vorkommen seltener bzw. geschützter Arten auszugehen. Durch die Planänderung ist jedoch gegenüber der bisherigen Planungsabsicht nicht mit anderen oder weitergehenden Auswirkungen auf seltene bzw. geschützte Arten auszugehen. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene wird in einer artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt werden müssen, welche Arten in welchem Ausmaß von der Planung betroffen sind und welche Artenschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

### **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

In der südlichen Teilfläche der ehemaligen Ray Barracks sind korrespondierend mit der südlich angrenzende Bahnlinie und den bestehenden großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben Flächen für flächenintensive Nutzungen und Strukturen mit entsprechenden Grundstückstiefen vorgesehen. Optional ist die Einbeziehung erhaltenswerter Hallen sowie der versiegelten Flächen temporär oder dauerhaft möglich. Die Erschließung erfolgt attraktiv über die West-Ost-Hauptachse. Eine gute Erreichbarkeit im lokalen und regionalen Netz ist gegeben.

In der Gesamtkonzeption nach der Machbarkeits- und Finanzierungsstudie Leistungsphase II von 2011 (ARGE ARCADIS - FIRU, Darmstadt, teilw. Zitate daraus) soll nördlich des Änderungsbereiches in der bestehen bleibenden gemischten Baufläche eine verträgliche Nutzungsabstufung von hochwertigeren und nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen hin zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten sowie den Bildungseinrichtungen erfolgen.

Südlich des Änderungsbereiches im Gelände der Firma Fresenius Kabi ermöglicht die Planung die Errichtung einer Lärm emittierenden Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage, die nicht im Konflikt mit einer künftigen gewerblichen Nutzung steht.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Friedberg und umfasst eine Fläche von ca. 24 ha.

Der langgezogene Streifen, der sich in West-Ost-Richtung erstreckt und ehemalige Wartungs- und Montageanlagen der US-Armee umfasst, wird im Norden von der "Unteren Haupterschließungsstraße" der ehemaligen Kaserne (Panzerstraße) begrenzt. Am schmalen Westrand verläuft die "Frankfurter Straße" und am Ostrand die "Görbelheimer Hohl". Die gesamte südliche Grenze bildet die Bahnlinie Bad Homburg-Friedberg, die das südlich anschließende Industriegebiet Süd von der Fläche abtrennt.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert: ca. 24 ha "gemischte Baufläche, geplant" in ca. 24 ha "gewerbliche Baufläche, geplant".

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BBodSchG § 1, BImSchG § 50, HAItIBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, HDSchG § 1**

Sie lauten:

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

##### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

##### **§ 50 Planung**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

**HAItBodSchG:** Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

**§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

**BauGB:** Baugesetzbuch

### **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

### **§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich bereits zu etwa dreiviertel mit zuvor militärisch genutzten Gebäuden (Hallen, Werkstätten) und voll versiegelten Abstellflächen für schweres militärisches Gerät belegt. Westlich daran angrenzend befinden sich zwei weitere Gebäudekomplexe mit angrenzenden versiegelten Abstellflächen, die z.T. von größeren Rasenflächen umgeben sind.

Nordöstlich angrenzend an den Planbereich liegt die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG, ein Störfallbetrieb, dessen potentieller Seveso II - Störfallbereich in den östlichen Bereich des Plangebietes hineinreicht.

In der Mitte des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiches tangieren die Wirkzonen einer Altlast, deren Sanierungsbedarf festgestellt wurde (Sanierungsabschlussbericht), HLUG-ID-440.008.040-001.210 und einer Altlastenverdächtigten Fläche (Erstuntersuchung/orientierende Untersuchung) den Planbereich.

An der Planungsgebietsgrenze im äußersten Westen befindet sich eine Altfläche, ID 3390. Dabei handelt es sich um eine Altablagerung: Kies, Lehm- oder Sangrube.

Im gesamten Gebiet der Ray Barracks gibt es nur wenige Kampfmittelverdachtspunkte, diese sind aber exakt im Rahmen der Machbarkeits- und Finanzierungsstudie lokalisiert. Deren Beseitigung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet (Zonen II, IV, C, D, E) der Stadt Bad Nauheim und in der qualitativen Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes.

Im äußersten nordwestlichen Teil des bisher unversiegelten Planbereiches befindet sich ein Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Im westlichen und östlichen Bereich befinden sich Bodendenkmäler (Verkehrwege, Vorgeschiebliche Siedlung, Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen). Unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsintensität ist mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen.

Untersuchungen zu vorkommenden Arten aus Flora und Fauna liegen bislang nicht vor. Diese müssen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet werden. Es ist von Vorkommen seltener bzw. geschützter Arten auszugehen. Insbesondere die Artengruppen der Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse können hier ihre Lebensräume haben. Darüberhinaus ist das Gebiet vermutlich für weitere Artengruppen bedeutsam.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelten Bodens im Planbereich, Oberflächenwasser kann nicht ungehindert versickern, der Wasserkreislauf wird negativ beeinflusst und kann Beeinträchtigungen beim Grundwasserschutz nach sich ziehen. Bodendenkmäler können zerstört werden. Lebensräume für Flora und Fauna gehen verloren oder werden beeinträchtigt. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene wird in einer artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt werden müssen, welche Arten in welchem Ausmaß von der Planung betroffen sind und welche Artenschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelten Bodens im Planbereich, Oberflächenwasser kann nicht ungehindert versickern, der Wasserkreislauf wird negativ beeinflusst und kann Beeinträchtigungen beim Grundwasserschutz nach sich ziehen. Bodendenkmäler können zerstört werden.

Gegenüber der bisherigen Plandarstellung ist durch die Planänderung nicht mit anderen oder weitergehenden Auswirkungen auf seltene bzw. geschützte Arten auszugehen.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

## **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- möglichst geringe Flächenversiegelung
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf am Ort der Entstehung (Sammlung des Oberflächenwassers und Nutzung als Brauch- und Beregnungswasser)
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Die Verbote der Festsetzungsverordnung des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes sind zu beachten.
- In allen Bereichen, in denen Bodeneingriffe geplant sind, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG zu erstellen.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativstandorte wurden nicht untersucht, da es bei der vorliegenden Änderung lediglich um die Umnutzung einer aufgegeben militärisch genutzten Fläche geht und die geplante Nutzung an die den südlichen Bereich der Kaserne umgebenden gewerblichen Nutzung angepasst werden soll.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.



### **B 3.3 Zusammenfassung**

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Nauheim Fachbereich Stadtentwicklung  
Gruppe: Gemeinde

001\_FRIBE\_B-00906

Dokument vom: 11.06.2014  
Dokument-Nr.: S-02138

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

die Stadt Bad Nauheim hat auf Anfrage des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Ausweisung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe für einen Teilbereich der ehemaligen Ray-Barracks-Kaserne folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stadt Bad Nauheim hat zurzeit keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken zur gewerblichen Entwicklung innerhalb der Ray-Barracks-Kaserne und stimmt deshalb der beabsichtigten Ausweisung eines Vorranggebietes "Industrie und Gewerbe / Planung" für den südlichen Teilbereich der ehemaligen Ray-Barracks-Kaserne zu.

Die Stadt Bad Nauheim sieht jedoch besonderen Abstimmungsbedarf im Hinblick auf die überörtlichen Auswirkungen dieser großflächigen Konversionsmaßnahme. Insbesondere wird angeregt, in den Bebauungsplan für diese Bauflächen Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen. Die Stadt Bad Nauheim behält sich vor, in den folgenden Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen konkrete Anregungen vorzutragen.

Diese Stellungnahme gilt entsprechend für Ihre Anfrage vom 28. Mai 2014 zur ersten Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Planbereich der Ray Barracks.

## Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Begründung:

Die überörtlichen Auswirkungen der Umwidmung von gemischter zu gewerblicher Baufläche wurden bereits im Rahmen des abgeschlossenen Zielabweichungsverfahrens behandelt. Die Ziele der Raumordnung zu großflächigem Einzelhandel gelten auch hier für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Weitere Punkte hat der Stellungnehmer nicht spezifiziert. Darüber hinausgehender Abstimmungsbedarf kann im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: PLEDOC  
Leitungsakunft/Fremdplanungsbearbeitung  
Gruppe: TöB

001\_FRIBE\_B-00907

Dokument vom: 12.06.2014  
Dokument-Nr.: S-02139

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Femgas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

## Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Begründung:

Versorgungseinrichtungen der o.g. Eigentümer oder Betreiber sind von der Änderung nicht betroffen.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung  
Frankfurt  
Gruppe: TöB

001\_FRIBE\_B-00940

Dokument vom: 17.06.2014  
Dokument-Nr.: S-02141

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Gegen die o. g. Planungen bzw. Änderungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Wir verweisen auf unsere früheren Stellungnahmen zum Verfahren, die weiterhin vollinhaltlich gültig bleiben. Diese lautete:

### Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Hinweis: In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

### Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

### Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind.

### Einfriedung

Öffentliche Flächen in der Nähe von Bahnanlagen sind bahnseitig einzufrieden, wenn die Gefahr besteht, dass Fahrzeuge oder Personen unbeabsichtigt in den Gleisbereich geraten könnten oder wenn es aufgrund der örtlichen Nutzung zur Bildung illegaler Überwege über das Gleis kommen könnte. Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

### Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

### Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Erschließung der Grundstücke

Aus Sicht der DB Netz AG wäre es sinnvoll, wenn die Zuwegung so erfolgt, dass die derzeit gesperrte Brücke in Bahn-km 38,242 entfallen würde (zu Zeiten der US Army wurde dieser Weg nicht genutzt und daher verfüllt).

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt voraussichtlich von Norden und Westen. Lediglich für die Anbindung des Plangebietes an die überörtliche Fahrradroute südlich der Bahntrasse ist die derzeit verfüllte Querungsmöglichkeit von Belang. Die Begründung wurde bereits zur öffentlichen Auslegung entsprechend ergänzt. Ansonsten betreffen die Hinweise nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE  
Gruppe: TöB**

**001\_FRIBE\_B-00941**

**Dokument vom: 20.06.2014  
Dokument-Nr.: S-02143**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.10.2013, zu der sich keine Änderung ergeben hat:

Der Änderung des Regionalplans mit Flächennutzungsplanänderung kann von Seiten unseres Amtes nur unter Auflagen zugestimmt werden, da laut unserer Aktenlage eine Vielzahl archäologischer Siedlungs- und Grabbefunde außerhalb aber sogar auch innerhalb des Planbereiches überliefert sind. Da das Gelände für archäologische Prospektionen bislang nicht zugänglich war, muss hier die umliegende Siedlungsintensität berücksichtigt werden, so liegen aus der Steinzeit Siedlungen der Großgartacher und Rössener Kultur solche aus der Bronzezeit der keltischen Epoche vor. Aus der römischen Kaiserzeit ist eine Villa rustica bekannt und Lesefunde des Früh- und Hochmittelalters liegen ebenso unmittelbar benachbart. Hinzu kommt eine Altfundmeldung direkt aus dem nicht überbauten Westteil des Geländes, wo ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld der Merowinger liegt.

Da nutzungsbedingt keine Aussagen zu den bestehenden Anlagen und deren Eingriffstiefe in den Boden gemacht werden können, aber bspw. in allen lediglich gepflasterten Parkplatzarealen mit Befunderhaltung zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass durch die Neubebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahme im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Flächennutzungsplan/Bebauungsplan in allen Bereichen in denen Bodeneingriffe geplant sind ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Die vorbereitenden archäologischen Testgrabungen sollten sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter [www.b-f-k.de](http://www.b-f-k.de), unter der Rubrik "Mitgliedsfirmen" - nach "Arbeitsbereichen" sortiert finden Sie den Link zu der Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

## **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## **Begründung:**

Entsprechende Aussagen waren zur öffentlichen Auslegung in der Begründung unter A 7. und im Umweltbericht bereits ergänzt, so dass weitere Änderungen an Karte, Begründung oder Umweltbericht nicht mehr erforderlich sind. Ein archäologisches Gutachten wird auf Ebene des regionalen Flächennutzungsplanes nicht beauftragt. Denn der Regionale Flächennutzungsplan ermöglicht weder unmittelbar die Zerstörung von Bodendenkmälern, noch ist bislang überhaupt absehbar, ob bzw. wo genau im Änderungsbereich Bodeneingriffe zukünftig erfolgen werden. Der Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: IHK Gießen-Friedberg Geschäftsstelle Friedberg  
Gruppe: TöB

001\_FRIBE\_B-00942

Dokument vom: 30.06.2014  
Dokument-Nr.: S-02185

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft verweisen wir auf unsere vorangegangene Stellungnahme vom 31.10.2013 und haben darüber hinaus keine Anmerkungen oder Bedenken:

Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes als Pufferzone zum bestehenden Industriegebiet im Süden und der in nördlicher Richtung geplanten Bebauung ist eine sinnvolle bauleitplanerische Maßnahme. Auch begrüßen wir, dass das Konfliktpotential der geplanten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage der Fresenius Kabi Deutschland GmbH mit der angrenzenden vorgesehenen Nutzung nun nicht mehr gegeben ist.

## Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Begründung:

Die IHK Gießen-Friedberg begrüßt die Planänderung.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung  
Gruppe: TöB

001\_FRIBE\_B-00943

Dokument vom: 02.07.2014  
Dokument-Nr.: S-02189

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten, Ansprechpartner: Herr Berthold Weidlich  
Es werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz  
Aus Sicht der FSt. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal  
Der Änderung des Regionalplans mit Flächennutzungsplanänderung kann von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege nur unter Auflagen zugestimmt werden. Im Bereich des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmäler bekannt. Da das Gelände für archäologische Prospektionen bislang nicht zugänglich war, muss hier die umliegende Siedlungsintensität berücksichtigt werden; so liegen aus der Steinzeit Siedlungen der Großgartacher und Rössener Kultur sowie solche aus der Bronzezeit und der keltischen Epoche vor. Aus der römischen Kaiserzeit ist eine Villa rustica bekannt, und Lesefunde des Früh- und Hochmittelalters liegen ebenso unmittelbar benachbart. Hinzu kommt eine Altfundmeldung direkt aus dem nicht überbauten Westteil des Geländes, wo ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld der Merowinger liegt.

Da nutzungsbedingt keine Aussagen zu den bestehenden Anlagen und deren Eingriffstiefe in den Boden gemacht werden können, aber bspw. in allen lediglich gepflasterten Parkplatzarealen mit Befunderhaltung zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass durch die Neubebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o. g. Flächennutzungsplan/Bebauungsplan in allen Bereichen in denen Bodeneingriffe geplant sind ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Die vorbereitenden archäologischen Testgrabungen sollten sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Wir hatten bereits im Verfahren nach § 3 Absatz 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben, die wir aufrecht erhalten. Wir verweisen deshalb nochmals auf die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz, die nicht der Abwägung unterliegen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der o. g. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan. Wir weisen jedoch schon im Rahmen dieses Verfahrensschrittes darauf hin, dass aufgrund der sich dort in den letzten Jahren entwickelten Biotopstrukturen mit streng geschützten Arten gem. dem Bundesnaturschutzgesetz und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist. Wir regen daher an, dass schon frühzeitig umfangreiche Bestandsaufnahmen erfolgen, um den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 ff. BNatSchG) im Hinblick auf den Artenschutz gerecht werden zu können. Es ist damit zu rechnen, dass im Rahmen der geplanten Nutzung der Fläche CEF - Maßnahmen oder FCS-Maßnahmen erforderlich werden, damit es nicht zu Verbotstatbeständen gem. 44 Bundesnaturschutzgesetz kommen wird.

Damit eine zeitnahe Nutzung der betroffenen Fläche im Sinne der Planänderung möglich sein wird, wäre es daher sinnvoll, dass die erforderlichen Untersuchungen in Kürze erfolgen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass zumindest eine Vegetationsperiode als Untersuchungszeitraum zu veranschlagen ist. Wir regen daher an, dass die künftigen Planungsträger schon jetzt auf diesen Tatbestand hingewiesen werden und mit den Bestandsaufnahmen



ab dem zeitigen Frühjahr 2014 begonnen wird.

Die nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an.

FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Gegen das geplante Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken. Alle von uns zu vertretenden Belange werden ausreichend berücksichtigt und abgehandelt. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Sylvia Bickel

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

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Da keine schriftlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, werden auch keine weiteren Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

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

Gegen die Änderung bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

In Begründung und Umweltbericht wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung Hinweise auf Bodendenkmäler ergänzt. Ein archäologisches Gutachten wird auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes nicht beauftragt. Denn der Regionale Flächennutzungsplan ermöglicht weder unmittelbar die Zerstörung von Bodendenkmälern, noch ist bislang überhaupt absehbar, ob bzw. wo genau im Änderungsbereich Bodeneingriffe zukünftig erfolgen werden. Der Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

In Begründung und Umweltbericht wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung die Ausführungen zu den nach Anhang IV der FFH - Richtlinie geschützten Arten überarbeitet. Die Planänderung als solche ermöglicht im Vergleich zur bisherigen Darstellung keine weitergehenden Eingriffe. Der Regionale Flächennutzungsplan als solcher ermöglicht auch nicht unmittelbar die Durchführung von Maßnahmen, die den Verbotstatbeständen gem. 44 Bundesnaturschutzgesetz zuwiderlaufen. Dies ermöglicht erst ein seitens der Stadt Friedberg beabsichtigter Bebauungsplan, so dass die Ausführungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes zu beachten sind.

Die Stellungnahme wurde der Stadt Friedberg bereits zur Kenntnis zugesandt.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2

001\_FRIBE\_B-00944

Gruppe: TöB

Dokument vom: 01.07.2014

Dokument-Nr.: S-02188

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Aus regionalplanerischer Sicht wird festgestellt, dass für den Änderungsbereich mit Bescheid vom 25. November 2013 die Abweichung vom RPS/RegFNP 2010 zur Ausweisung einer ca. 23 ha großen Gewerbefläche (anstelle der dort dargestellten Mischbaufläche) im Süden der ehemaligen Ray Barracks-Kaserne in Friedberg zugelassen wurde. Regionalplanerische Bedenken bestehen gegen die beabsichtigte RegFNP-Änderung somit nicht mehr.

Von Seiten des Naturschutzes wird der beantragten RegFNP-Änderung von "Gemischte Baufläche" in "Gewerbliche Baufläche" zugestimmt. Aufgrund des jetzigen Zustandes der Fläche, der sich durch Nichtnutzung der ehemaligen Militärfäche entwickelt hat, ist frühzeitig dafür Sorge zu tragen, dass es mit Hilfe geeigneter CEF-Maßnahmen nicht zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommt.

Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:

Die Ausführungen in der letzten Stellungnahme vom 11. November 2013 sind weiterhin gültig:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Es bestehen keine Bedenken.

Kommunales Abwasser

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Das Plangebiet ist zwar Bestandteil der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI - für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg, allerdings sind die hier zugrunde gelegten Annahmen nicht ohne weiteres auf die zukünftige Nutzung/Bebauung zu übertragen. Die Entwässerungsplanung sollte daher möglichst frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

Bodenschutz West

Mit dem Antrag soll eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit für einen Teilbereich der ehemaligen US-Liegenschaft Ray Barracks im Regionalplan herbeigeführt werden. Hierbei handelt es sich um den südlichen Bereich der ehem. Kaserne. Dieser Bereich südlich der Panzerstraße wurde zu großen Teilen von der US-Army als Abstellfläche für militärische Fahrzeuge und für deren Unterhaltung (Reparatur und Pflege) genutzt. Diese Nutzung ist m. E. als gewerblich oder gewerbeähnlich einzustufen. Die Fläche ist zum Großteil versiegelt durch die Hallen (Lager- und Wartungshallen) und die Abstellflächen. Im Bereich dieser Fläche sind bisher nur geringe Bodenverunreinigungen bekannt, allerdings sind auch nur Bruchteile der Fläche auf Bodenverunreinigungen untersucht worden.

Aus der Sicht des Bodenschutzes ist die Weiternutzung dieser Flächen für eine gewerbliche Nutzung einer Ausdehnung des vorhandenen Gewerbegebietes südlich dieser Fläche auf Ackerflächen zu bevorzugen. Die bisher bekannten Bodenverunreinigungen verhindern keine Nutzung des geplanten Bereichs als Industrie- oder Gewerbebestandort.

Immissionsschutz (Lärm)

Lärm-Immissionsschutzrechtlich bestehen gegen die Abweichung keine Bedenken.

Immissionsschutz (Chemie)

Östlich von dem betroffenen Gebiet betreibt die Firma Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG ein Gefahrstofflager. Das Lagergebäude besitzt die Adresse Raiffeisenstraße 30. Für das Gefahrstofflager wurde vom RP Darmstadt ein Achtungsabstand von 300 Metern ab Lagergrenze festgesetzt. Es ist möglich, dass der östliche Teil des betroffenen Gebiets innerhalb des Achtungsabstands liegt. Der Antrag, die betroffene (und im FNP-Ausschnitt markierte) Fläche von einer gemischten Nutzung in eine gewerbliche Nutzung umzustufen, wird aber von

mir als unproblematisch eingestuft, da die dann mögliche konkrete Nutzung der Fläche mit Gewerbebauten i.d.R. weniger schutzbedürftig im Sinne des § 50 BImSchG sein dürfte.

Die folgende Ergänzung zum vorsorgenden Bodenschutz ist zu beachten.

Bodenschutz West  
Vorsorgender Bodenschutz:

Bewertung des Umweltberichts 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:

1. Boden, Ziele: Dargestellt
2. Boden und Bodenfunktionen, Bestandsaufnahme:  
Keine Bodenfunktionen oder Bodenarten dargestellt, Versiegelungsgrad und z. T. Bodendenkmäler sind erläutert.  
Ergänzungsbedarf: Ermittlung der Bodenart und Einstufung in der Bedeutung
3. Bodenvorbelastungen: Bis auf Versiegelung nicht dargestellt.  
Ergänzungsbedarf: Ermittlung aller Vorbelastungen.
4. Boden, zusammenfassende Bewertung: Fehlt.  
Ergänzungsbedarf: Bewertung für Boden ergänzen.
5. Boden, Erheblichkeit: Fehlt.  
Ergänzungsbedarf: Bewertung ergänzen.
6. Boden, Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung: Istzustand ist grob dargestellt.  
Ergänzungsbedarf: Ggf. Darstellung konkretisieren
7. Boden, Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung: Auswirkungen sind ansatzweise dargestellt.  
Ergänzungsbedarf: Ggf. Darstellung konkretisieren
8. Boden, Vermeidung und Verminderung: Einige Möglichkeiten sind erläutert.  
Ergänzungsbedarf: Ggf. weitere um Möglichkeiten ergänzen.
9. Boden, Ausgleich: Keine Angaben  
Ergänzungsbedarf: Ergänzen
10. Boden, Planungsalternativen: Planungsalternativen wurden nicht berücksichtigt.  
Ergänzungsbedarf: Planungsalternativen machen bei dem Vorhaben nur Sinn, wenn ebenfalls ein vorhandenes Gebiet beplant wird.
11. Boden, Methoden, Schwierigkeiten Lücken: Fehlt.  
Ergänzungsbedarf: Darstellen
12. Boden, Monitoring: Keine Aussage getroffen  
Ergänzungsbedarf: Ergänzen
13. Boden, allg. Zusammenfassung: Fehlanzeige  
Ergänzungsbedarf: Ergänzen

Hinweise:

Ggf. macht es Sinn, die Ergänzungen und zusätzlichen Erläuterungen auf die Ebene des Bebauungsplanes zu heben (Abschichtung). Dies wäre dann aber im FNP darzustellen und zu begründen.

Von Seiten der Bergaufsicht stehen der RegFNP-Änderung keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und auch keine abwägungsfähigen Sachverhalte entgegen. Im fraglichen Gebiet ist den dortigen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Aus Sicht der Regionalplanung, des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung, des kommunalen Abwassers, des Immissionsschutzes (Lärm und Chemie) und der Bergaufsicht bestehen keine Bedenken.

Der Hinweis zur Schmutzfrachtsimulationsberechnung betrifft die nachfolgende Ebene des Bebauungsplanes der Stadt Friedberg. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) trifft zur Abwasserentsorgung keine Aussagen.

Untersuchungen zu vorkommenden Arten aus Flora und Fauna liegen bislang nicht vor. Es ist von Vorkommen seltener bzw. geschützter Arten auszugehen. Durch die Planänderung ist jedoch gegenüber der bisherigen Planungsabsicht nicht mit anderen oder weitergehenden Auswirkungen auf seltene bzw. geschützte Arten auszugehen. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene wird in einer artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt werden müssen, welche Arten in welchem Ausmaß von der Planung betroffen sind und welche Artenschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Die weitergehende Bearbeitung der Belange des Bodenschutzes wird - wie vom Einwender selbst angeregt - auf die Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes der Stadt Friedberg abgeschichtet. Der Geltungsbereich dieser Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist gegenwärtig aufgrund der bisherigen jahrzehntelangen militärischen Nutzung überwiegend versiegelt und dementsprechend anthropogen überformt. Vorrangig im Südwesten des Plangebietes sind unversiegelte Bereiche vorhanden, die jedoch bereits in der bisherigen Darstellung als "Gemischte Baufläche, geplant" enthalten waren. Ob diese Flächen zukünftig tatsächlich versiegelt werden oder nicht, hängt von den entsprechenden Festsetzungen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes der Stadt Friedberg ab, insbesondere von den konkreten Festsetzungen von Baugebieten, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen usw.

Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung war der Geltungsbereich dieser Änderung bislang vollständig als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Er soll zukünftig ebenso vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Da der RPS/RegFNP 2010 mit seinem gesetzlich vorgeschriebenen Maßstab von 1:50.000 die beabsichtigte Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellt und keine Aussagen etwa zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, ist anzunehmen, dass es aus Sicht des Bodenschutzes weitgehend irrelevant ist, ob diese ehemals militärisch genutzten Flächen zukünftig einer Misch- oder einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden sollen. Weitergehende Untersuchungen werden - detaillierter als dies auf der Ebene des RPS/RegFNP 2010 möglich ist - im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens der Stadt Friedberg erfolgen, sobald und soweit dies städtebaulich erforderlich ist.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: ovag Netz AG  
Gruppe: TöB

001\_FRIBE\_B-00945

Dokument vom: 18.06.2014  
Dokument-Nr.: S-02169

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Im Planungsbereich sind elektrischen Anlagen von der OVAG vorhanden. Einen entsprechenden Übersichtsplan hatten wir unserer Stellungnahme vom 28.10.2013 - EL/Cr/Al - als Anlage beigefügt. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Wir bitten deshalb um Vorlage der aufzustellenden Bebauungspläne.

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

## Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Begründung:

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden elektrische Leitungstrassen erst ab einer Spannung von 110 kV dargestellt. Seitens des Trägers öffentlicher Belange wurden lediglich 20 kV-Leitungen gemeldet. Eine Übernahme der gemeldeten Leitungen in diese Planänderung ist somit nicht erforderlich.

Die übrigen Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und können im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans vorgebracht werden.