



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Friedberg
Postfach 100964
61149 Friedberg

III 31.2-61d 02/01-5

Unser Zeichen:

Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorf-Roth
Zimmernummer: 4.035
Telefon/ Fax: 06151 12 6328/12 8914
E-Mail: petra.langsdorf-roth@rpd.hessen.de
Datum: 24. April 2013

**Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Kernstadt
Bebauungsplanentwurf Nr. 5 „Gießener Straße“, 4. Änderung
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die, zur Erweiterung des bestehenden expert-Marktes, konzipierte 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gießener Straße“ bestehen – wie bereits in der Stellungnahme vom 03.12.12 ausgeführt wurde – aus **regionalplanerischer Sicht** keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis: In dem Sondergebiet ist seit Jahren der Elektronikmarkt expert angesiedelt. Eine Überarbeitung des (sehr umfangreichen) Katalogs der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen wäre zur Vermeidung von Irritationen hier durchaus sinnvoll.

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

Von Seiten der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt
Internet: www.rpd-darmstadt.hessen.de
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

- 2 -

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt v. 24.04.13

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem die Zweckbestimmung des Sondergebietes und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung und den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans angepasst werden.

ANLAGE (1)

Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Eine **planungsrechtliche** Prüfung ist nicht erfolgt. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Petra Langsdorf-Roth



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)
Postfach 100964
61149 Friedberg (Hessen)

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin
Abteilung / Bereich: Planung / Nord
Telefon: +49 69 2577-1548
Telefax: +49 69 2577-1528
E-Mail: Schradin@region-frankfurt.de

30. April 2013

**Friedberg (Hessen) 2/13/Bp
Bebauungsplan Nr. 5 „Gießener Straße“, 4. Änderung in Friedberg – Kernstadt,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain bestehen zu der beabsichtigten Betriebsvergrößerung des Elektrofachmarktes keine Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 „Gießener Straße“, in seinem unveränderten Teil die Festsetzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Spielothek“ trifft. Dieser Aspekt war im Verfahren § 4 (1) BauGB nicht erkennbar. Der Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) stellt an dieser Stelle „Sondergebiet Elektrofachmarkt“ dar. Daher kann der Bebauungsplan derzeit nicht als aus dem RPS/RegFNP 2010 heraus entwickelt angesehen werden.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die o.g. Fläche an einem dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Standort liegt. Die laut wirksamen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind laut Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) zentrenrelevant und ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen, nicht an dezentral gelegenen Standorten, anzubieten. Wir empfehlen, die Festsetzungen an die Darstellung des RPS/RegFNP 2010 anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter Planung Nord

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204

Info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de
Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Kto. 302 802

**Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main v.
30.04.13**

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem die Zweckbestimmung des Sondergebietes und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung und den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans angepasst werden.



BAD NAUHEIM

Stadt Bad Nauheim · FB 2 · Postfach 1669 · 61216 Bad Nauheim

Der Magistrat
Stadtentwicklung

Kreisstadt Friedberg
Frau Brettfeld
PF 100964
61149 Friedberg (Hessen)

Dirk Winter
Zimmer 2.01 · 2.OG
Gebäude Parkstraße 36-38
Tel. +49 (0)6032 343-292
Fax +49 (0)6032 343-368
dirk.winter@bad-nauheim.de

29. April 2013



Beteiligung zum Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplans „Gießener Straße“ der Stadt Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Magistrat der Stadt Bad Nauheim hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2012 folgende Stellungnahme zum Vorentwurf beschlossen, die weiterhin Bestand hat:
„In der Begründung wurde aus einem Gutachten der GMA zitiert, das für Bad Nauheim 'weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen' prognostiziert. Vor diesem Hintergrund bestehen von Seiten der Stadt Bad Nauheim keine Anregungen oder Bedenken zum Vorentwurf Ihrer Planung.

Dennoch bitten wir, zwei Aspekte zu berücksichtigen: Der Standort des Fachmarktes liegt in äußerster Randlage von Friedberg, nahe der Bad Nauheimer Gemarkung. Weiterhin werden für Bad Nauheim gemäß Gutachten überproportional hohe Auswirkungen für den Elektrofachmarkt in Bad Nauheim – ProMarkt – als direkten Systemwettbewerber entstehen.“

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass das vorgelegte Gutachten (GMA vom September 2012) von einer falschen Ausgangslage ausgeht: Im Gutachten wurde eine geplante Verkaufsfläche von 1.895 m² zugrunde gelegt, der Bebauungsplan setzt jedoch mit 2.100 m² eine um 205 m² höhere Verkaufsfläche fest.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Jürgen Patscha
Fachbereichsleiter

Stellungnahme der Stadt Bad Nauheim v. 29.04.13

Anmerkung zu 1):

Die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf den Systemwettbewerber (ProMarkt) in Bad Nauheim wurden in der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) geprüft. Danach werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als nicht bestandsgefährdend eingestuft. Der betreffende Fachmarkt befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und liegt damit nicht in einem schützenswerten Bereich gem. Baugesetzbuch (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB). Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen stellen somit keine Wettbewerbswirkungen dar (vgl. Begründung - Kapitel 1.3).

Anmerkung zu 2):

Der angegebene Wert im Gutachten (= 1.895 m²) beinhaltet die reine Verkaufsfläche, auf der die einzelnen Sortimente angeboten werden (vgl. GMA-Gutachten, Tab. 1, S. 8). Die festgesetzte Verkaufsfläche gemäß Bebauungsplan, beinhaltet darüber hinaus alle Flächen, die gem. höchstrichterlichen Urteil (vgl. BVerwG 4C 10.04 v. 24.11.05) in die Verkaufsfläche mit einbezogen werden müssen, d.h. zusätzlich Thekenbereiche, Kassen- und Packzonen, Windfang.

Sparkasse Oberhessen: BLZ 518 500 78 · Konto 31 001 188 · SWIFT-BIC HELADEF1FR · IBAN DE10518500790031001188
Volksbank Mittelhessen: BLZ 513 900 00 · Konto 89 295 807 · SWIFT-BIC VBMMHDE33XXX · IBAN DE94519300000008235807
Postbank Frankfurt M.: BLZ 500 100 60 · Konto 43 40 604 · SWIFT-BIC PBNKDE33XXX · IBAN DE2525010050000450604

Der Magistrat: Parkstraße 36-38 · D-61231 Bad Nauheim · Tel. +49 (0)6032 343-1 · www.bad-nauheim.de
Verwaltung: Mo bis Fr 9.30 - 12 Uhr und nach Vereinbarung

Bürgerbüro: Mo, Di, Do 8 - 16 Uhr · Mi 8 - 15 Uhr · Fr 8 - 12 Uhr und nach Vereinbarung