

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 78 „Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße“
in Friedberg – Kernstadt

- E N T W U R F –
Satzungsbeschluss



INHALT

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT UND VERFAHREN
2. BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES
3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN
4. ÜBERGEORDNETE ZIELE
5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
6. BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS
7. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBETRACHTUNG
8. KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG
9. RECHTSGRUNDLAGEN/ GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT UND VERFAHREN

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren Überlegungen des Grundstückseigentümers (Firma Hans Dunker GmbH), das Grundstück Mainzer-Tor-Anlage 44 einer neuen Nutzung zuzuführen. Am 29.03.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Kaiserstraße/ Carl-Damm-Straße“ in Friedberg-Kernstadt beschlossen, mit der Zielsetzung, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Gelände der Hans Dunker GmbH zu schaffen.

Das weitere Bebauungsplanverfahren geriet dann jedoch ins Stocken, da seitens des Eigentümers keine definitive Aussage darüber getroffen werden konnte, wann mit der geplanten Verlagerung des bestehenden Betriebes zu rechnen ist. Unabhängig davon wurde vom 11.11. bis 20.11.2009 bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit mehreren Varianten für eine Wohnnutzung in Doppel- oder Einzelhausbebauung durchgeführt.

Eine parallel zum Bebauungsplan beschlossene Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist inzwischen ausgelaufen. Eine Neuaufstellung der Veränderungssperre wurde vom Verwaltungsgericht Gießen für nichtig erklärt.

Erst im Sommer 2011 wurde die gewerbliche Nutzung des Grundstücks aufgegeben. Daraufhin fanden mehrere Gespräche mit potentiellen Investoren bezüglich einer Folgenutzung statt, jedoch hat sich daraus erst im Verlauf des Jahres 2013 eine konkrete Investitionsabsicht der HBB (Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH) entwickelt, die auf dem Grundstück ein Seniorenpflegeheim errichten möchten. Im November 2013 hat die HBB das Grundstück der Firma Hans Dunker GmbH erworben, sodass nun das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01. Januar 2007 besteht die Möglichkeit sogenannte Bebauungspläne der Innentwicklung u.a. zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 78 „Kaiserstraße/ Carl-Damm-Straße“ wurde 2007 noch im Normalverfahren eingeleitet. Der Geltungsbereich umfasste den innerstädtischen Block zwischen der Mainzer-Tor-Anlage im Norden, der Kaiserstraße im Osten, der Gutenbergstraße im Süden und der Carl-Damm-Straße im Westen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.02.2014 erfolgte eine Verkleinerung des Geltungsbereiches, allein auf die Grundstücke, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen und die im Wesentlichen das Betriebsgelände der Firma Hans Dunker GmbH umfassen. Ebenfalls beschlossen wurde der neue Name des Bebauungsplanverfahrens Nr. 78 „Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße“.

Da es sich hier um die Überplanung einer innerstädtischen Gewerbebrache handelt und die gemäß BauGB vorgegebene maximale Grundfläche (= 20.000 m²) für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens durch die Planung nicht überschritten wird, erfolgt die Weiterführung des Verfahrens im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine obligatorische Umweltprüfung verzichtet werden wenn,

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter bestehen.

Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Im Zeitraum vom 24.02. bis 07.03.2014 wurde mit einem Bebauungskonzept zur Errichtung eines Seniorenpflegeheims eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

In der Zeit vom 16.06. bis einschließlich 18.07.2014 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen wurden über die Offenlage informiert und hatten Gelegenheit sich zu der Planung zu äußern.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Der neue Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Firma Hans Dunker GmbH, bestehend aus den Flurstücken 18/6, 18/7, 34/1, 35/5, 35/4, 33/1, und 32/5 der Gemarkung Friedberg, Flur 6. Der Planbereich wird begrenzt durch die Mainzer-Tor-Anlage im Norden, die Carl-Damm-Straße im Westen und die Gutenbergstraße im Süden. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Rückseite der vorhandenen Bebauung an der Kaiserstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.866 m². Alle Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

Die vorhandenen Werkstattgebäude des ehemaligen Autohauses wurden inzwischen abgebrochen; vorhanden ist noch die ehemalige Firmenvilla (Büro- und Wohngebäude) an der Mainzer-Tor-Anlage.

2.2 Topografie:

Das Gelände steigt von der Mainzer-Tor-Anlage im Norden bis zur Gutenbergstraße im Süden leicht um knapp 2 m an. Im Bereich der Mainzer-Tor-Anlage liegt die Geländehöhe bei ca. 153,5 m üNN, im Bereich der Gutenbergstraße bei ca. 155,4 m üNN. In Ost-West-Richtung ist das Plangebiet weitgehend eben.

2.3 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher als Betriebsgelände des Autohauses Dunker genutzt. Auf dem Grundstück befanden sich Werkstattgebäude, Kfz-Halle, Waschhalle, Büro-, Verkaufs- und Ausstellungsräume. Die vorhandenen Gebäude wurden bis auf das an der Mainzer-Tor-Anlage befindliche Büro- und Wohngebäude (Villa - Mainzer-Tor-Anlage 44) inzwischen abgebrochen. Ebenfalls zum ehemaligen Betriebsgelände gehört ein vorhandenes eingeschossiges Flachdach-Gebäude an der Gutenbergstraße, das derzeit als Büro- und Verkaufsfläche (Vermietung und Verkauf von Segway) genutzt wird.

2.4 Umgebende Nutzung

Die umgebende Nutzung wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt:

- nördlich der Mainzer-Tor-Anlage befindet sich Wohnnutzung in offener villenartiger Bebauung
(Für das Grundstück Mainzer-Tor-Anlage 46 liegt eine genehmigte Bauvoranfrage zur Errichtung von Seniorenwohnungen vor.)
- östlich grenzt die Bebauung an die Kaiserstraße an, deren 2 bis 3-geschossige Bebauung im Erdgeschoss teilweise gewerblich (Büro, Verkaufs- und Ausstellungsräume) und in den Obergeschossen als Wohnung genutzt werden
- im Süden grenzt an die Gutenbergstraße weitere Wohnbebauung an – im Kreuzungsbereich zur Homburger Straße befindet sich eine Tankstelle
- im Westen setzt sich über die Carl-Damm-Straße hinaus weitere Wohnbebauung in offener 1 bis 2-geschossiger Bebauung fort

2.5 Boden und Altlasten

Im Rahmen einer orientierenden umwelttechnischen Untersuchung, die der Grundstückseigentümer im Jahre 2012 beauftragt hat, sollte geklärt werden, ob auf dem Gelände betriebsbedingte Untergrundbelastungen vorliegen.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden Rammkernsondierungen (RKS) bis auf eine Tiefe von max. 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) im Bereich vorhandener Gebäude und der Hofflächen niedergebracht

In allen Sondierbohrungen (bis auf eine) wurden Auffüllungen in stark variierenden Mächtigkeiten von 0,4 - 4,0 m angetroffen, Dabei handelte es sich um bindige als auch gemischtkörnige Böden (Schluffe) sowie um rollige Zonen (Kiese, Sande). Teilweise waren Basalte, Plastik-, Bauschutt-, Schlacke- und Asphaltreste eingestreut. Als natürlicher Boden folgten zunächst feinsandige und tonige, untergeordnet auch sandige und kiesige überwiegend ockerbraune Schluffe in verschiedenen Konsistenzen und in der weiteren Abfolge ockerbraune Sande und Kiese. Nur bei einer RKS wurde in einer Tiefe von 4,16 m unter GOK Wasser angetroffen.

Die Untersuchungen ergaben Verunreinigungen des Bodens mit MKW (Mineralölkohlenwasserstoffen) und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf dem ehemaligen Betriebsgelände, die sich im Wesentlichen im nördlichen Teil des Grundstücks, im Bereich des Flurstücks 18/7 befinden (Lage zweier Heizöltanks und einer Abscheideranlage im nördlichen Hof sowie eines Alt-/Frischöllagers im Keller des Büro- und Ausstellungsgebäudes). Im Bereich der Auffüllungen wurden zum Teil stark erhöhte PAK-Gehalte festgestellt, von diffus flächendeckenden PAK-Belastungen im gesamten Auffüllungsbereich ist auszugehen.

Das Grundstück 18/7 wurde als „**Altlast**“ im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes in die Altflächendatei aufgenommen und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die festgestellten Verunreinigungen sind für die geplante Folgenutzung „Wohnbebauung“ als sanierungsrelevant einzustufen. Deshalb wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt (RP Darmstadt), Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, die Vorlage eines Sanierungskonzeptes gefordert, in dem geeignete Maßnahmen zur Behebung der Bodenverunreinigungen und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser vorgesehen werden.

Ein Sanierungskonzept wurde im Februar 2014 erarbeitet und ist Bestandteil des Sanierungsbescheides des RP Darmstadt vom 15.04.2014. Das Sanierungskonzept sieht im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

- Ausbau der Erdtanks und der Abscheideranlagen
- Sanierung durch Bodenaustausch in den kontaminierten Bereichen
- Reinigung kontaminierten Grundwassers
- Kontrolle freigelegter Hofflächen auf bisher nicht festgestellte Bodenverunreinigungen
- fachgerechte Entsorgung kontaminierter Böden

Sämtliche Maßnahmen sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.

Die Untersuchungen „Orientierende Umwelttechnische Erkundung“, die „Historische Erkundung“ des Betriebsgeländes Fa. Hans Dunker und das „Konzept für die Sanierung“ durch das **Ingenieurbüro Geo-Consult, Büdingen** liegen der Stadt Friedberg, Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen vor und können dort während der Sprechzeiten eingesehen werden.

2.6 Kampfmittel

Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkriegs befindet.

3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die landschaftsplanerische Bestandserfassung erfolgte durch die **Planungsgemeinschaft Beuerlein/ Baumgartner, Frankfurt:**

3.1 Biotopstrukturen

Auf den Grundstücken Mainzer-Tor-Anlage 44/44a und Gutenbergstraße 5 befinden sich Bürogebäude, Werkstätten und Parkflächen. Bis auf zwei schmale, von Gehölzen bestandene Grünstreifen ist die Fläche nahezu vollständig durch Baukörper, Asphalt- und Pflasterflächen versiegelt.

Ein Grünstreifen, ein schmaler Vorgarten, befindet sich nördlich des Verwaltungsgebäudes (Hausnummer 44) zwischen Gebäude und dem Gehweg der Mainzer-Tor-Anlage. Zur Straße ist er durch eine ca. 1,6 m hohe geschnittene Feld-Ahorn-Hecke (*Acer campestre*) abgegrenzt. Vereinzelt sind Hasel (*Corylus avellana*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Buchs integriert. Als Einzelgehölze stehen auf der rudimentären Rasenfläche eine alte *Scheinzypresse* (Stammdurchmesser ca. 30cm), eine Forsythie und eine Korkenzieher-Weide.

Der zweite Grünstreifen gewährt Sichtschutz vom Gehweg an der Carl-Damm-Straße zum gepflasterten Parkplatz im südlichen Teil des Quartiers. Es ist eine bis zu 8 m hohe Baumhecke mit niedrig geschnittenen Lebensbäumen und einer Säulen-Eibe im Unterwuchs. Die Hecke wird geprägt von einem freiwachsenden, zwei-stämmigen Berg-Ahorn, dessen beiden Stämme jeweils einen Durchmesser von 30 cm aufweisen. Die übrigen Bäume, zwei Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Esche (*Fraxinus excelsior*), sind kopfig geschnitten.

In den Pflasterritzen der großflächigen Pflasterfläche im Süden ist eine lückige Trittpflanzengesellschaft aus Kahlem Bruchkraut (*Herniaria glabra*) mit weiteren niedrigwüchsigen, einjährigen (*Draba verna*, *Arabidopsis thaliana*) und mehrjährigen Pflanzen (*Sagina procumbens*) ausgebildet. Zu den schattigeren, wenig befahrenen, Randbereichen treten höher wüchsige Ackerwildkräuter (*Capsella bursa-pastoris*, *Sonchus oleraceum*) und Ruderalarten (*Senecio vulgaris*, *Cirsium vulgare*) hinzu.



Blick von der Mainzer-Tor-Anlage

(Werkstattgebäude im Hintergrund
wurden mittlerweile abgebrochen)



Blick von der Carl-Damm-Straße

*(Werkstatt- u. Bürogebäude wurden
mittlerweile abgebrochen)*



Blick von der Gutenbergstraße



Vorgarten Mainzer-Tor-Anlage 44 mit Scheinzypresse (links) und Feld-Ahorn-Hecke (rechts)



Baumhecke entlang der Carl-Damm-Straße mit 2-stämmigem Berg-Ahorn

Bewertung der Biotopstrukturen:

Naturnahe Biotopstrukturen liegen im Plangebiet nicht vor. Die im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung erfassten Pflanzenarten sind weit verbreitet, gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Die beiden kleinflächigen Grünstreifen sind in ihrer Bedeutung für den Naturschutz als mittel bis gering einzustufen.

Vorhandene Baumbestände erfüllen im Innenstadtbereich wichtige stadtökologische Funktionen (Klima, Trittsteinfunktionen) und zählen somit zu den erhaltenswerten Strukturen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der zweistämmige Berg-Ahorn zu nennen.

3.2 Fauna ¹

Zielsetzung und Untersuchungsumfang:

Ziel der Untersuchung war vor dem Hintergrund des Bundesnaturschutzgesetzes eine artenschutzrechtliche Bewertung der vorhandenen Fauna vorzunehmen. Aufgrund des Artenpotentials der im Plangebiet vorhandenen Hausgärten, kleinflächigen Ruderalfluren und teils

¹ Auszüge aus: Faunistisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 78 >Carl-Damm-Straße / Kaiserstraße< / Planungsbüros Beuerlein/Baumgartner, Frankfurt/M., Bearbeitung: Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM) Dipl.- Geogr. Manfred Grenz, Fernwald, September 2013.

ungenutzten Gebäudestrukturen, war nicht auszuschließen, dass durch das Vorhaben streng geschützte Arten und/oder FFH-Anhang-IV-Arten beeinträchtigt werden. Der Untersuchungsrahmen wurde im Juli 2012 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises abgestimmt. Es wurden Erhebungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien durchgeführt. Tagfalter und Heuschrecken wurden nicht erfasst, da das Gelände keine geeigneten Habitate für diese Tiergruppen aufweist.

In der Zeit zwischen April und Juli 2013 erfolgte eine systematische Kartierung des Plangebietes sowie seiner angrenzenden Randstrukturen.

Fledermäuse (Chiroptera):

Von den 22 für Hessen nachgewiesenen Fledermausarten (inkl. Mückenfledermaus und Nymphenfledermaus) wurden im Rahmen der vorliegenden Bestandserhebungen durch einen Methodenmix drei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet sicher festgestellt: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*).

Bei den nachgewiesenen landesweit gefährdeten Fledermausarten handelt es sich um Zwergfledermaus und Großen Abendsegler. Die Breitflügelfledermaus gilt in Hessen als stark gefährdet.

Sämtliche heimischen Fledermausarten sind als Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie gemäß BNatSchG streng geschützt bzw. sind auf europäischer Ebene geschützt.

Im Bereich der voll versiegelten Freiflächen und Gebäudebestände des Plangebietes lagen nur vereinzelte Rufnachweise durchfliegender Fledermausarten vor. Eine Bedeutung des Plangebietes als Jagd- und Nahrungsgebiet ist definitiv nicht gegeben. Einzelne Rufnachweise wurden darüber hinaus entlang der Carl-Damm-Strasse aufgezeichnet, wobei neben der Zwergfledermaus Einzelrufe von überfliegenderm Großem Abendsegler sowie einer Breitflügelfledermaus erfasst wurden. Hinweise auf eine Quartiernutzung von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes (Gebäudeaußenhaut, Keller, Gehölze der Freiflächen) fehlen.

Vögel (Aves):

Im Jahre 2013 konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt 14 Vogelarten festgestellt werden, von denen mindestens 2 Arten als Brutvögel (Amsel, Kohlmeise) des Plangebietes sowie weitere 7 als Randbrüter der unmittelbar angrenzenden Biotopflächen gewertet wurden. Bei den übrigen Arten handelt es sich i.d.R. um Nahrungsgäste, die als Brutvögel im weiteren Umfeld des Plangebietes anzusprechen sind. Weitere Arten sind als reine Überflieger anzusprechen, die keinen konkreten Ortsbezug zum Plangebiet aufwiesen (z.B. Mauersegler, Rabenkrähe).

Sämtliche einheimischen Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie in Verbindung mit dem BNatSchG gelten als besonders geschützt.

Vorkommen landes- oder bundesweit gefährdeter Brutvögel liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Zu den nachgewiesenen Arten, die auf der hessischen Vorwarnliste (V) geführt werden und deren Erhaltungszustand in Hessen unzureichend ist, zählt der Mauersegler (*Apus apus*). Die Art ist allerdings kein Brutvogel des Untersuchungsgebietes und nutzt den erfassten Luftraum lediglich als Jagdgebiet. Eine erhöhte Bedeutung des Plangebietes als Nahrungsfläche vorgenannter Art ist aufgrund der gegebenen Strukturarmut nicht gegeben. Dies gilt ebenso für die Nutzung durch Randbrüter der angrenzenden Hausgärten und Baumreihen im Straßenraum.

Die aktuelle Bedeutung des Plangebietes als Brut- und Nahrungsgebiet für heimische Vögel ist ausgesprochen gering.

Kriechtiere (Reptilia):

Im Jahre 2013 konnten im Untersuchungsgebiet keine Reptilien festgestellt werden. Aufgrund des Mangels geeigneter Habitatstrukturen, wie beispielsweise nicht versiegelter Ruderalfluren, ist ein Vorkommen im Plangebiet auszuschließen. Dies gilt im vorliegenden Fall ebenso für die Teile der Freiflächen innerhalb der kleinflächigen Hausgärten und Rabatten.

Bewertung der Fauna:

Die Fauna des Untersuchungsgebietes zeichnet sich bei einer gegebenen Strukturarmut durch eine geringe Artenvielfalt aus. So wurden im Rahmen der Bestandserhebungen des Jahres 2013 lediglich 14 Vogelarten, 3 Fledermausarten und keine Reptilien festgestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch angrenzende Hausgärten und Baumstrukturen entlang der Mainzer-Tor-Anlage noch aufgewertet wird. Arten mit einer Reproduktion im Plangebiet beschränkten sich hier auf wenige weit verbreitete Brutvögel (Amsel, Kohlmeise) im Bereich eines kleinflächigen Hausgartens entlang der Mainzer-Tor-Anlage. Bei den übrigen Vogelarten handelt es sich zumeist um Randbrüter angrenzender, strukturreicher Hausgärten.

Der hohe Grad der Flächenversiegelung sowie das weitgehende Fehlen von Ruderalfluren und Gehölzen führen insgesamt zu einer geringen Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum. Vorkommen gefährdeter Tierarten mit einer räumlichen Bindung an das Plangebietes wurden im Jahre 2013 nicht nachgewiesen. Hervorzuheben ist hierbei lediglich eine Konzentration von Flugaktivitäten der Zwergfledermaus entlang eines Baumbestandes an der Mainzer-Tor-Anlage (Flugkorridor).

Als potenziell Wert gebende Habitatstrukturen des direkten Plangebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplans) sind einzelne Dachverkleidungen (Spaltenquartiere) und Nischen der Nebengebäude anzusprechen, welche in 2013 jedoch nicht von Vögeln oder Fledermäusen besiedelt wurden.

Landesweit oder bundesweit gefährdete Brutvögel konnten im Rahmen der Erfassung des Jahres 2013 im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Zu den Arten der hessischen Vorwarnliste (V) zählt lediglich der Mauersegler (*Apus apus*), welcher derzeit keine funktionale Bindung zum Plangebiet aufweist.

3.3 Landschaft

Stadtbild:

Das Plangebiet ist durch ein- bis zweistöckige, funktionale Gewerbebauten und vollversiegelte, strukturarme Freiflächen gekennzeichnet. Im positiven Sinne straßenraumwirksam ist die mit gelbem Ziegelstein verkleidete, vermutlich Anfang des 20sten Jahrhunderts erbaute Villa an der Mainzer-Tor-Anlage, deren Vorgarten mit Feld-Ahorn-Hecke sich ebenfalls günstig auf das Straßenbild auswirkt.



Villa Mainzer-Tor-Anlage Nr. 44

Im Bereich der Carl-Damm-Straße ist vor allem der freiwachsende, 2-stämmige Berg-Ahorn für das Stadt- und Straßenbild von Bedeutung.

Naherholung:

Das Plangebiet erfüllt keine erholungsrelevanten Funktionen.

3.4 Boden

Die Böden des Plangebiets sind nahezu vollständig versiegelt, stark befestigt bzw. überbaut und als künstlich verändert einzustufen. Die Standorte erfüllen die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, Archivfunktion) nicht mehr bzw. auf die kleinflächigen Grünstreifen bezogen nur noch in sehr eingeschränktem Maße.

3.5 Wasser

Grundwasser

Grundwassernahe Standorte liegen nicht vor.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer liegen nicht vor.

3.6 Klima / Luft

Der Siedlungsbereich Friedberg-Kernstadt zählt zu den thermischen Belastungszonen und ist als „potentiell überwärmter Stadtraum mit eingeschränktem Luftaustausch“ in der Klimafunktionskarte Hessen aufgeführt. In der Friedberger Kernstadt ist die Temperatur im Jahresdurchschnitt um ca. 0,6 °C wärmer als im Freiland, bei Strahlungswetterlagen beträgt die Differenz sogar 4 °C (vgl. Klimagutachten für die Städte Friedberg und Bad Nauheim, Deutscher Wetterdienst, 1974). Das großflächig überbaute und versiegelte Gelände heizt sich in den Sommermonaten stark auf. Durch Überwärmungen und den baubedingten eingeschränkten Luftaustausch entstehen bioklimatische Belastungsbereiche. Baumbestände wir-

ken der Belastung entgegen. Sie vermindern tagsüber durch ihre Schattenwirkung die Aufheizung. Hinzu kommt ihre lufthygienisch wirksame Staubbinding.

Aufgrund der thermischen Belastungssituation der Friedberger Innenstadt ist bei der Neustrukturierung des Quartiers ein besonderer Focus auf die Festsetzung klimaökologisch wirksamer Grünstrukturen zu legen.

3.7 Schutzzonen und Geschützte Arten

Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG

Die gesamte Gemarkung Friedberg liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone (Zone D) des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim (vgl. Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen – Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim – vom 24.10.1984, StAnz. 48/1984 S. 2352).

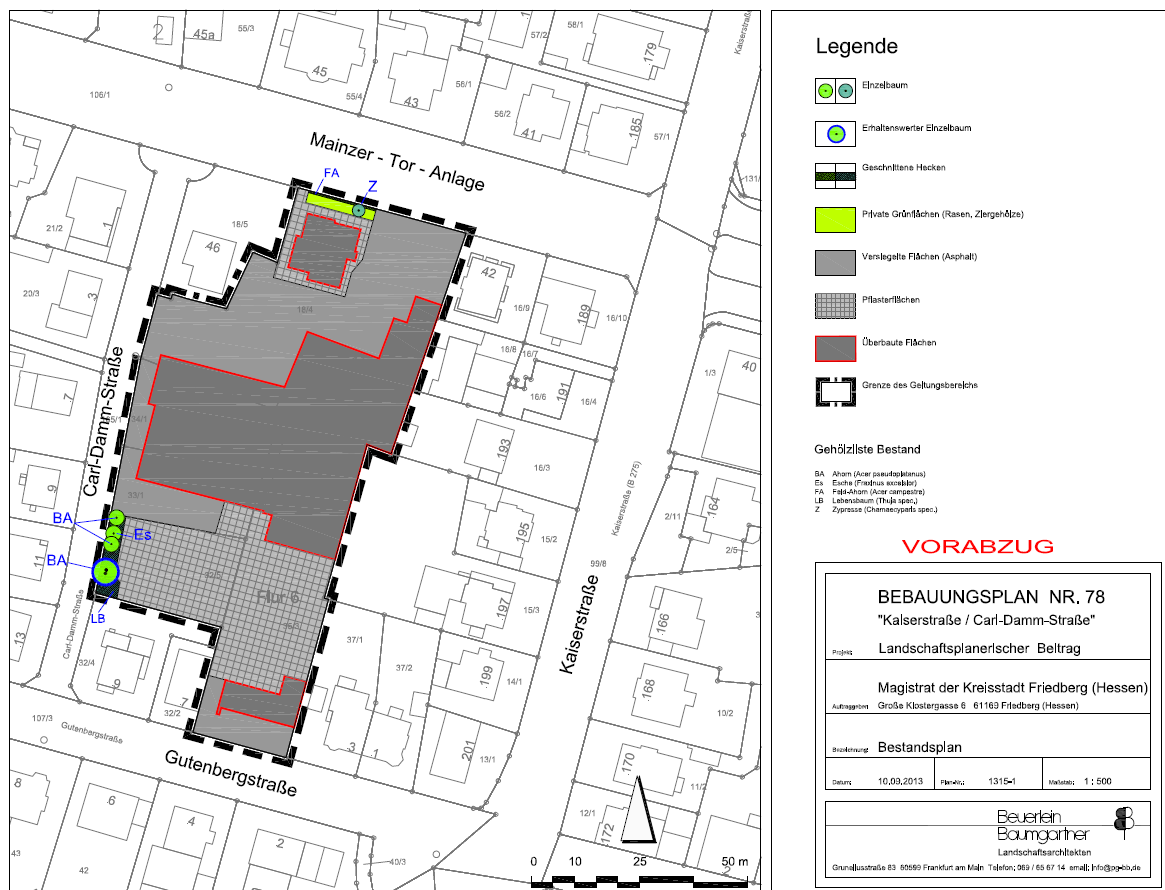
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG

Im Untersuchungsgebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope vor.

Geschützte Arten

Alle heimischen Fledermäuse sind im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) aufgeführt und deshalb gemäß BNatSchG streng geschützt.

Alle wildlebenden europäischen Vögel sind gemäß BNatSchG besonders geschützt und bei Planungsvorhaben unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

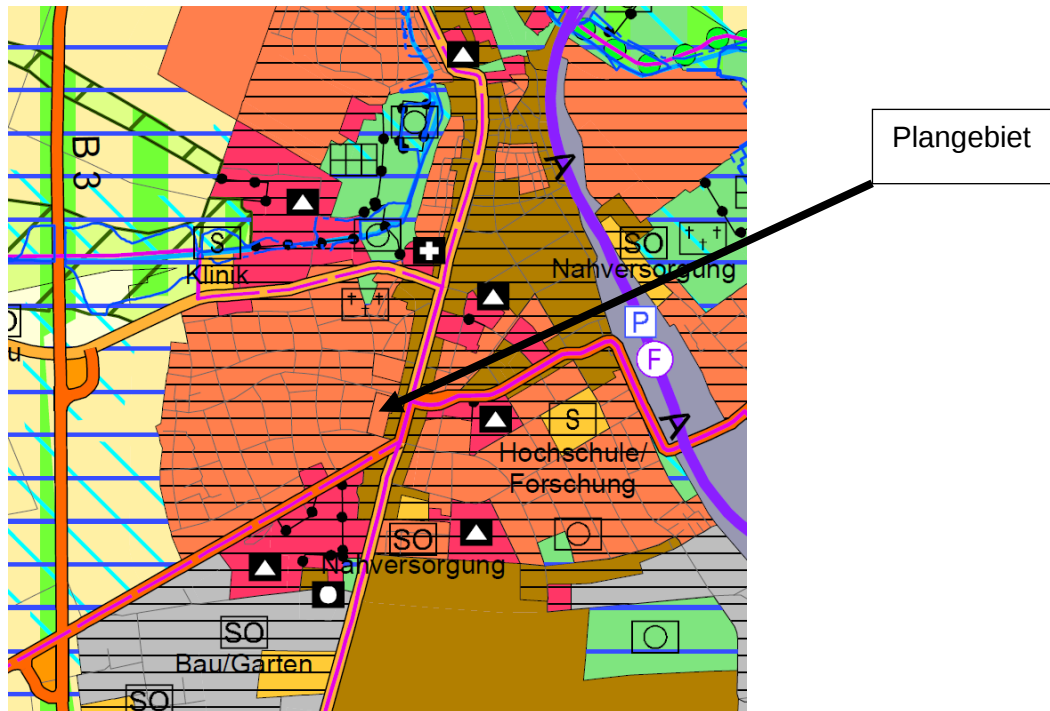


Bestandsplan, Planungsbüro Beuerlein/ Baumgartner

4. ÜBERGEORDNETE ZIELE

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) dar. Die geplante Umnutzung von Gewerbe zu Wohnbebauung entspricht somit den Vorgaben der übergeordneten Planung.



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)

4.2 Planverfahren anderer Träger

Planverfahren anderer Träger sind zurzeit nicht bekannt.

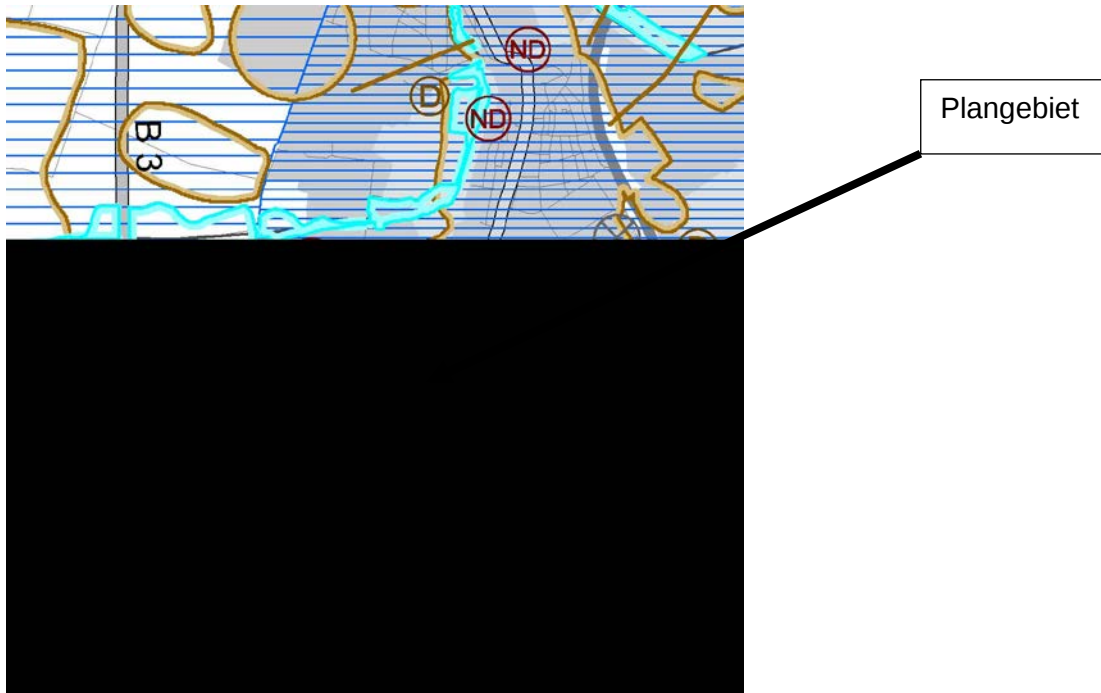
4.3 Regelungen in Fachgesetzen

Denkmalschutzgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer in der Beikarte 1 des Regionalen Flächennutzungsplans aus Gründen des Denkmalschutzes gekennzeichneten Fläche.

Die Grundstücke entlang der Mainzer-Tor-Anlage liegen im Bereich einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Angrenzende Bereiche unterliegen dem Umgebungsschutz gem. § 16 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

Im Bebauungsplan wird die Abgrenzung der Gesamtanlage nachrichtlich übernommen



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Beikarte 1 (braune Umgrenzung)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.

Darüber hinaus liegt der Bereich innerhalb der quantitativen Schutzzone (Zone D) des nach § 53 HWG durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim. In der Verordnung sind für die Schutzzone D Verbote u.a. bezüglich Bodeneingriffe und Grundwasserentnahme festgesetzt (vgl. Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen – Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim - vom 24.10.1984, StAnz. 48/1984 S. 2352).

Auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet mit den damit verbundenen Verboten wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans hingewiesen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Artenschutzrecht für die unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellten Tierarten beachtet. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde mit der Untere Naturschutzbehörde (Kreisausschuss des Wetteraukreises, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg) abgestimmt.

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

5.1 Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung eines ehemals gewerblich genutzten, innerstädtischen Bereiches für eine Wohnbauentwicklung. Vorgesehen ist deshalb die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen grundsätzlich auch der Unterbringung von Einrichtungen für Seniorenwohnen und Seniorenpflege.

Im Plangebiet ist durch einen Privatinvestor u.a. die Errichtung eines **Seniorenpflegeheims** für Senioren aller Pflegestufen vorgesehen.

Der Standort ist aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Kaiserstraße“ und anderer Nahversorgungsstandorte in der Umgebung sowie der Nähe zu sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, für die Entwicklung von Wohnen für Senioren und Seniorenpflege sehr gut geeignet.

Das geplante Gebäude soll U-förmig mit der Öffnung zur Carl-Damm-Straße errichtet werden. Der im Blockinneren liegende Gebäuderiegel ist 3-geschossig mit Dach geplant. Die etwas abgekoppelten Gebäudeteile zur Carl-Damm-Straße sind als Übergang zur niedrigeren Bebauung an der Carl-Damm-Straße mit 2 Geschossen + Dachgeschoss vorgesehen. Die Dächer sind zur gestalterischen Einbindung in die Umgebung als abgeflachte Walmdächer geplant.

Der Innenhof, der sich zur Carl-Damm-Straße öffnet wird als Gartenanlage gestaltet und soll mit Ruhe- und Verweilplätzen den Bedürfnissen der Bewohner dienen.

Die Zufahrt zum Gebäude und zu den notwendigen Stellplätzen soll über die Mainzer-Tor-Anlage und die dort bestehende Zufahrt erfolgen. Über die Carl-Damm-Straße erfolgt keine Zufahrt zum Grundstück, hier ist nur ein Zugang für Fußgänger vorgesehen.

Das Gebäude soll über ca. 110 Zimmer mit ca. 126 Betten verfügen. Der Einzelzimmeranteil liegt bei ca. 85%.

Im Erdgeschoss des Gebäudes (Nordflügel) befindet sich ein Festsaal mit Zugang zum Garten. Außerdem sind hier die Verwaltung und die Großküche vorgesehen.

Im übrigen Bereich und in den Obergeschossen befinden sich die Wohnbereiche, die in Wohngruppen mit Aufenthaltsbereichen, Wohnbereichsküchen und großzügigen Balkonen geplant sind.



Lageplan/ Dachaufsicht – geplantes Seniorenpflegeheim



Architekt: Broll, Förster Architekten
10557 Berlin
Heimholtzstrasse 2-9

Bauherr: HBB Hanseatische Gesellschaft
für Seniorenimmobilien mbH & Co. KG
20457 Hamburg
Brooktorkai 22

ANSICHT WEST

1:250
18.12.2013



Neubau eines
DOMICIL - Seniorenpflegeheims
61169 Friedberg
Carl-Damm-Straße 6

Ansicht von der Carl-Damm-Straße – geplantes Seniorenpflegeheim

5.2 Durchgrünungskonzept

Die Umnutzung des gewerblich genutzten, stark versiegelten Gewerbegrundstückes zu einer Seniorenwohnanlage führt zur Neuschaffung von Grünflächen und somit zu einer besseren Durchgrünung des Quartiers. Innerhalb des Baugebietes sorgen das Pflanzgebot für Bäume und der Mindestanteil an Gehölzen von 15% an der Grundstücksfläche für eine horizontale und vertikale Strukturierung. Die Festlegung eines hohen Anteils von mindestens 80 % an landschaftsgerechten Gehölzarten sichert auch innerhalb des Stadtgebietes Lebensraumangebote für heimische Tierarten. Der für die Außenwirkung der Carl-Damm-Straße wichtige mehrstämmig Ahorn wird erhalten. Stadtökologisch und stadtklimatisch stellt die Neuplanung eine positive Entwicklung dar.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum geplanten Seniorenpflegeheim (WA1) und zu den dafür notwendigen Stellplätzen erfolgt über die Mainzer-Tor-Anlage und die dort bestehende Zufahrt.

Über die Carl-Damm-Straße soll keine Zufahrt zum Grundstück erfolgen, da diese als schmale Anliegerstraße für eine Ein- und Ausfahrt z.B. durch Krankenwagen oder –transporter weniger geeignet ist und aufgrund der angrenzenden reinen Wohnbebauung hier kein weiterer zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr stattfinden soll.

Die notwendigen Stellplätze für das Seniorenpflegeheim gemäß Stellplatzsatzung werden ebenerdig auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Baugrundstücke im WA 2 sind über die jeweils angrenzende Erschließungsstraße verkehrlich angebunden.

ÖPNV

Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch zwei Bushaltestellen an der Straße Im Krämer und an der Frankfurter Straße in einer Entfernung von ca. 300 m gegeben.

5.4 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene städtische Abwasseranlage. Eine Entwässerungsgenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

6. BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Festsetzung gem. §9(1)Nr.1+2 BauGB: Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - *Zeichnerisch ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das sich in zwei Baugebiete gliedert.*
 - *Ergänzende textliche Festsetzung sorgen dafür, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO unzulässig sind.*
 - *In der Planzeichnung werden Baugrenzen festgesetzt, welche die durch Gebäude überbaubaren Flächen eingrenzen.*
 - *In den textlichen Festsetzungen werden zulässige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Terrassen, Balkone und Erker geregelt.*
 - *In der Planzeichnung sind differenzierte Festsetzungen zum Maß der Nutzung, wie die maximal zulässige Außenwand- und Firsthöhe sowie zur zulässigen Grundfläche eingetragen, textlich wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche festgelegt.*
 - *Für das Baugebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise für das Baugebiet WA 2 eine offene Bauweise festgesetzt.*

Begründung:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung folgt dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans, diesen innerstädtischen Standort einer Wohnbauentwicklung zu zuführen. Die nach Gesetz ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind für die Versorgung des Gebietes nicht zwingend erforderlich und würden nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes hineinpassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, die zulässige Grundfläche und die max. Außenwand- und Firsthöhe begrenzt. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass zum einen eine verdichtete innerstädtische Bebauung möglich ist, zum anderen soll sich die dadurch zulässige Bebauung möglichst harmonisch in die bestehende bauliche Struktur einfügen. Die Festlegung der Außenwand- und Firsthöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Zur Gliederung des langgestreckten Baukörpers sind Balkone und Erker zugelassen, die in einem festgesetzten Rahmen auch die Baugrenze überschreiten dürfen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im WA 1 ermöglicht die Errichtung eines durchgängigen Gebäuderiegels im Blockinnenbereich (Seniorenpflegeheim). Im WA 2 wird eine offene Bauweise entsprechend dem Bestand und der Umgebungsbebauung festgelegt.

Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige max. Überschreitung der Grundfläche wird im WA 1 auf 70 % festgelegt, um die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze und Zufahrten sowie die Anlage von Terrassen, Wegen, Aufenthalts- und Sitzbereichen zu ermöglichen.

- **Festsetzung gem. §9(1)Nr.4 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- *In der Planzeichnung ist im WA 1 eine Fläche für Stellplätze festgelegt.*
- *Im WA 2 ist ein Mindestabstand zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.*
- *Die Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen wird auf max. 6m Breite im WA 1 und max. 3m Breite im WA 2 beschränkt.*

Begründung:

Die geplanten Stellplätze im WA 1 sollen über die bestehende Zufahrt von der Mainzer-Tor-Anlage aus angefahren werden. Die im WA 1 ausgewiesene Fläche für Stellplätze ist für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für das geplante Seniorenpflegeheim gem. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg ausreichend.

Durch die Festsetzung eines Mindestabstands von Garagen zur Straße im WA 2 können notwendige Stellplätze für Wohnungen vor der Garage im Zufahrtsbereich angeordnet werden. Dadurch kann die Versiegelung der Freiflächen reduziert werden. Außerdem wird durch die Festsetzung des Mindestabstands verhindert, dass Garagen vor die bestehende und geplante Bauflucht der Hauptgebäude hervortreten und damit den Straßenraum dominant prägen. Die Beschränkung der Zufahrtsbreite erfolgt um zu vermeiden, dass im Vorgartenbereich große versiegelte Flächen für Zufahrten entstehen.

- **Festsetzung gem. §9(1)Nr.11 BauGB: Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen**

- *An der Carl-Damm-Straße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.*

Begründung:

Die Carl-Damm-Straße ist als schmale Anliegerstraße für eine Ein- und Ausfahrt z.B. durch Krankenwagen oder –transporter nicht geeignet.

- **Festsetzung gem. §9(1)Nr.20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- *Es wird eine Festsetzung zur Sammlung des Niederschlagswassers der Dachflächen in Zisternen in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Stellplätze sind in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise anzulegen (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrassen).*

Begründung:

Mit der Festsetzung wird dem Hessischen Wassergesetz entsprochen. Das fordert, dass Wasser sparsam verwendet wird, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten wird und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden wird. Außerdem soll Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück verwertet und darüber hinaus versickert werden. Deshalb wird die Festsetzung zur Sammlung des Niederschlagswassers in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch begrünte Dachflächen bzw. Dachflächenanteile wird bereits ein wichtiger Beitrag zur Rückhaltung (Retention) des Niederschlagswassers geleistet,

sodass dann die Zisternengröße auf den Anteil reduziert werden kann, der zur Verwendung des Regenwassers dient. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser auf dem Grundstück verwertet werden soll (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

Anstelle einer Bodenversiegelung ist eine wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze vorgesehen. Dadurch soll eine Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden, die dem örtlichen Wasserkreislauf zugute kommt. Außerdem wird der Oberflächenabfluss in die Kanalisation reduziert. Dies führt bei Starkregenereignissen zu einer Entschärfung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern.

Die Festsetzung erfolgt auch aus gestalterischen Gründen, um große, monoton versiegelte Flächen zu vermeiden.

- *Es werden Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse festgesetzt - Fledermauskästen oder fachgerechte Verschalungen für Fledermäuse*

Begründung:

Aufgrund der geplanten Rückbaumaßnahmen sind potenzielle Spaltenquartiere der Gebäudeaußenhüllen des Autohauses und seiner Nebengebäude betroffen. Durch das Anbringen der Fledermauskästen wird der Verlust potenzieller Brut- und Fortpflanzungsstätten ausgeglichen und das Angebot an Habitatstrukturen im räumlichen Zusammenhang gefördert.

Baubedingt ausgelöste Verbotstatbestände der Zerstörung von Wochenstuben von Fledermäusen durch Gebäudeabrissarbeiten werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden.

- *Bauzeitenregelung Gebäudeabriss:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz in Bezug auf die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Fledermausarten dürfen im Plangebiet Gebäudeabrissarbeiten nur ab dem 1. November bis zum 15. Februar durchgeführt werden.*

Begründung:

Die Vermeidung von baubedingt ausgelösten Verbotstatbeständen der Tötung von Jungvögeln oder der Zerstörung von Gelegen von Vögeln ist naturschutzrechtlich durch den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geregelt (Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September). Auf das Rodungsverbot wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hingewiesen.

Die Kernzeit für Gehölzrodungen und Abrissarbeiten im Plangebiet umfasst den Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 15. Februar.

Anmerkung:

Die vorhandenen Büro- und Werkstattgebäude des ehemaligen Autohauses Dunker wurden mit Baugenehmigung des Wetteraukreises vom 18.02.2014 inzwischen abgebrochen.

- **Festsetzung gem. §9(1)Nr.25 BauGB: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

- *Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Wegen, haustechnischen oder sonstigen besonderen Anlagen - zu begrünen.*

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung versiegelter Fläche und der Steigerung des Grünflächenanteils. Dies wirkt sich auf alle Schutzgüter positiv aus (Stärkung des örtlichen Wasser- und Bodenhaushalts, Bereitstellung ökologischer Nischen für Tiere und Pflanzen, Begünstigung des Kleinklimas, Förderung eines angenehmeren Orts- und Landschaftsbildes).

- *Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Baum ist bei Abgang standortnah durch einen großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu ersetzen. Die Baumart ist aus der Artenverwendungsliste auszuwählen.*

Begründung:

Der als zu erhaltend festgesetzte mehrstämmige Ahorn ist aus tierökologischen Gründen (Leitstruktur für Fledermäuse) und für das Straßenbild von Bedeutung. Daher muss bei der Nachpflanzung auf die Auswahl einer heimischen Baumart und auf einen straßenbildwirksamen Standort besonderer Wert gelegt werden.

- *Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.*

Begründung:

Durch die Festsetzung wird ein Grundgerüst aus Bäumen innerhalb der Grundstücksflächen sichergestellt, die sich durch ihre Schatten- und Filterwirkung vor allem stadtklimatisch günstig auswirken. Die Pflanzgröße von 20/25 cm sorgt für klimawirksame Effekte von Beginn an. Die Laubbäume strahlen zudem positiv auf das Stadtbild ab.

Für die Baufläche WA 1 der geplanten Seniorenwohnanlage (4.864 m² Grundstücksfläche) ergeben sich durch die Festsetzung 16 Bäume, für die Bauflächen WA 2 ergeben sich jeweils 2 Baumstandorte.

- *Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm. Die zu pflanzenden Bäume sowie vorhandene Bäume und Sträucher werden angerechnet.*

Begründung:

Durch die Festsetzung wird ein - über die zu pflanzenden Bäume hinaus gehender - Mindestanteil an Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) auf den Grundstücksfreiflächen sichergestellt. Gehölze tragen zur Strukturierung der Freiflächen bei und sind für die Tierwelt als Rückzugs- und Nahrungsraum von ökologischer Bedeutung.

- *Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen zu untergliedern. Dazu ist je 5 Stellplätze für Pkw mindestens 1 Laubbaum auf einer dauerhaft zu unterhaltenden Pflanzfläche von mind. 6 m² Größe anzupflanzen.*

Begründung:

Durch die Gliederung der Stellplatzfläche mit Laubbäumen wird das Aufheizungspotenzial gemindert. Außerdem wird das Erscheinungsbild aufgelockert.

- *Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mindestens 80% gemäß Artenverwendungsliste auszuwählen.*

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu, die biologische Vielfalt im Stadtgebiet zu erhalten und der Tierwelt Lebensraum und Nahrungsangebote bereitzustellen.

- *Im WA 2 sind Flachdächer von Garagen und Carports unter 10° Dachneigung extensiv zu begrünen.*

Begründung:

Die Dachbegrünung dient der Regenwasserrückhaltung und wirkt sich damit positiv auf den Wasserhaushalt aus. Außerdem erfüllen begrünte Dachflächen in gewissem Umfang eine Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Flachdächer bis 10° Dachneigung sind für die Herstellung einer Dachbegrünung am besten geeignet.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

- Dachgauben/ Zwerchhäuser

- *Für Dachgauben und Zwerchhäuser werden Maximalgrößen in Abhängigkeit von der Größe der Dachfläche festgelegt.*

Begründung:

Die hier getroffenen Festsetzungen lassen eine ausreichende Belichtung im Dachgeschoss zu, es wird aber verhindert, dass durch zu große Eingriffe in die Dachfläche das Ortsbild erheblich gestört wird.

- Einfriedigungen

- *Es werden Festsetzungen zur Gestaltung und der maximal zulässigen Höhe von Einfriedigungen im Vorgartenbereich und an Nachbargrenzen in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Begründung:

Zu hohe bzw. blickdichte Einfriedigungen können einen bedrohlichen, abweisenden oder erdrückenden Eindruck erzeugen. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass im Plangebiet nur Einfriedigungen erstellt werden, die sich nicht negativ auf die städtebauliche Qualität und Charakteristik des Baugebiets auswirken. Hecken erhöhen die Strukturvielfalt des Gebietes.

7. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBETRACHTUNG

7.1 Eingriffsregelung

Laut § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. § 34 BauGB regelt die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind bereits heute bauliche Erweiterungen zulässig, die sich u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen mit einer Grundfläche weniger als 20.000 m² als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

7.2 Vermeidung-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der bei der Bestandsaufnahme als erhaltenswert eingestufte Ahorn an der Carl-Damm-Straße wird im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Umweltrelevante Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie klimaökologische Beeinträchtigungen finden nicht statt. Durch Entsiegelungsmaßnahmen erhöht sich gegenüber dem Bestand der Anteil an bewachsenen Freiflächen. Insgesamt führt die Planung zu einer ökologischen Aufwertung.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Stadtbild wurden Festsetzungen zur Einfriedung getroffen. Auch die Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Erhaltung des Ahorn an der Carl-Damm-Straße wirken sich auf das Stadtbild positiv aus.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ² auf der Grundlage der unter Punkt 3.2 dargestellten faunistischen Bestandserhebung durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises abgestimmt. Gemäß den ausgebildeten Biotopstrukturen im Plangebiet sind als planungsrelevante Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht worden, wobei Reptilien nicht nachgewiesen wurden.

Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass für die Tiergruppe der Vögel (Brutvögel und Randbrüter) Verbotstatbestände durch die naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Rodungsverbote vermieden werden können (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Im Hinblick auf die Fledermäuse gehen potenziell genutzte Spaltenquartiere der Gebäudeaußenhüllen des Autohauses und der Nebengebäude verloren. Die Geländeerhebungen ergaben keine Hinweise auf Wochenstuben, so dass lediglich eine sporadische Zwischenutzung anzunehmen ist. Verbotstatbestände können auch hier durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen und Sicherstellung von Angeboten an Brutplätzen im Planungsraum wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Installation von fünf Fledermauskästen vorgesehen.

² BFM (Büro für angewandte Faunistik und Monitoring) (2014): Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 78 Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße/Kaiserstraße, Kreisstadt Friedberg, Kernstadt, April 2014. Bearbeitung M. Grenz, Gutachten für Beuerlein/Baumgartner Landschaftsarchitekten.

8. KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG

Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum; die Baumaßnahmen auf den Grundstücken werden von den einzelnen privaten Bauherrn geplant und hergestellt.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht geplant.

9 GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE

GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

ORIENTIERENDE UMWELTTECHNISCHE ERKUNDUNG des Betriebsgeländes Fa. Hans Dunker Mainzer-Tor-Anlage 44, Friedberg, GEO – CONSULT Dr. Martins Ingeniergemeinschaft f. Boden, Wasser, Abfall, Büttingen v. 22.06.2012

HISTORISCHE ERKUNDUNG ehemalige Betriebsfläche Hans Dunker GmbH & CO.KG Mainzer-Tor-Anlage 44 in Friedberg, GEO – CONSULT Dr. Martins Ingeniergemeinschaft f. Boden, Wasser, Abfall, Büttingen v. 15.10.2013

KONZEPT FÜR DIE SANIERUNG von MKW-belasteten Bereichen auf dem ehem. Betriebsgelände der Fa. Dunker Friedberg, GEO – CONSULT Dr. Martins Ingeniergemeinschaft f. Boden, Wasser, Abfall, Büttingen v. 17.02.2014

LANDSCHAFTSPLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN (Fachbeitrag), Planungsgemeinschaft Beuerlein, Baumgartner, Frankfurt v. September 2013

FAUNISTISCHES GUTACHTEN (Fledermäuse, Vögel, Reptilien), Büro f. angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Fernwald v. September 2013

ARTENSCHUTZFACHLICHE PRÜFUNG, Büro f. angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Fernwald v. September 2013

PLÄNE

REGIONALPLAN SÜDHESSEN/ REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010, Regierungspräsidium Darmstadt/ Regionalverband FrankfurtRheinMain