

Stellungnahme des Wetteraukreises vom 03.07.2018



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Magistrat der Stadt Friedberg

Postfach 10 09 64

61149 Friedberg

Der Kreisausschuss

Fachdienst 4.1.

Strukturförderung und Umwelt

61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling

Tel.-Durchwahl 83-4100

E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de

Fax / PC-Fax 06031 83-914100

Zimmer-Nr. 107 b

Anschrift Homburger Str. 17

Aktenzeichen 60135-18-TÖB-

Kassenzeichen

Datum 03.07.2018

Az.: 60135-18-TÖB-
(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 12 Teil I "Kaiserstraße/Färbergasse" in Friedberg -
Gemarkung: Friedberg
Flur: 1
Flurstück: 231

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk -

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

Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE54 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FR

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 6001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60135-18-TÖB-
Datum: 03.07.2018
Seite: 2

Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

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

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

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

Hydranten:

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner/in: Herr Michael Schwarz

Gegen den Bebauungsplan „Nr. 12 Teil 1 „Kaiserstraße/Färbergasse“ 1. Änderung-Teil A in Friedberg Kernstadt bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises keine Bedenken. Belange des Natur- und Artenschutzes werden nicht berührt. Die Untersuchung des Daches des Kaufhauses Joh in Friedberg auf Vorkommen von Fledermäusen und potentiellen Brutvögeln erbrachte keinen entsprechenden Hinweis. Somit sind keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten.

Die nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch

Gegen das Planvorhaben bestehen bei entwurfsgemäßer Umsetzung keine Bedenken.

FD 4.2 Landwirtschaft

Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil I "Kaiserstraße/Fäbergasse", 1. Änderung - Teil A.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Plan wurde ein SO1 und ein SO2-Gebiet festgesetzt. Unter den textlichen Festsetzungen ist allerdings nur ein SO-Sondergebiet- Zweckbestimmung Kaufhaus aufgeführt. Es mangelt daher an einer Eindeutigkeit des Plans. Wir bitten dies zu korrigieren. Es ist für jedes Baugebiet gesondert die Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

2. Die Nutzungsschablone ist in Punkt 6 ergänzt worden. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Straße festgesetzt worden. Dies ist zu unbestimmt. Es ist fraglich, ob es sich um die Gehwegoberkante, Oberkante Fahrbahn, Höhe angrenzender Verkehrsfläche etc. handeln soll.

3. Bei der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird Bezug genommen auf einen Anteil des Flachdachs. Da aber unterschiedliche Dachgestaltungen zulässig sind, ist auch eine Veränderung des vorhandenen Daches und damit auch der Flachdachfläche möglich. Wir bitten daher, eine maximale qm-Anzahl für die Begrünung festzusetzen. Weiterhin ist klarzustellen, ob es sich um das Gebiet SO1 oder SO2 handeln soll.

Hinweise:

Im UG und im 1.OG des Sondergebietes sollen Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Da in einem festgesetzten Sondergebiet - Zweckbestimmung Kaufhaus - sowohl großflächiger Einzelhandel wie auch "normaler" Einzelhandel zulässig ist, bitten wir um eine Aussage, in welcher Größenordnung Verkaufsflächen für großflächigen Einzelhandel geplant sind.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Holm Ista

Keine Einwendungen.

Gegen das Vorhaben bestehen Bedenken, die mit Überarbeitung der Vorplanung jedoch zurückgestellt werden können.

1. Erscheinungsbild Kaiserstraße

Die zur Kaiserstraße sich orientierenden Gebäude und Gebäudeteile sind Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Friedberg. Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage beeinträchtigen, dazu zählen auch Werbeanlagen, sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig nach §2 Abs. 3 HDSchG.

Der Bebauungsplan Nr. 12, Teil I, „Kaiserstr. – Fäbergasse“ sieht ein Gebiet vor, das mit der mittigen Lage an der Kaiserstraße und dem vorgelagerten Elvis-Presley-Platz einen wichtigen Standort für Friedberg

①

Beschlussvorschlag zu ①:

Pkt. 1:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Differenzierung zwischen SO 1 und SO 2 entfällt. Es erfolgt nur die Festsetzung Sondergebiet SO.

Begründung:

Die Unterscheidung des Sondergebietes in zwei Baugebiete ist nicht erforderlich, da die zulässige Art der baulichen Nutzung in beiden Baugebieten gleich ist.

Pkt. 2:

Die Anregung wird berücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Pkt. 3:

Die Anregung wird berücksichtigt. Im SO wird eine Mindestfläche zur Dachbegrünung in m² festgesetzt (mindestens 100m²).

Anmerkung zu Hinweisen:

Nach bisheriger Planung werden die Verkaufsflächen gegenüber der bisherigen Nutzung als Kaufhaus **nicht** erhöht. Die bisherige Verkaufsfläche liegt bei insgesamt ca. 6.600 m².

Laut Planung ist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 6.300 m² geplant. Selbst bei einer möglichen Nutzung des Dachgeschosses als Verkaufsfläche wird die Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.600 m² nicht wesentlich erhöht. Aufgrund der gegebenen Gebäudekubatur, die gem. Bebauungsplan unverändert bleibt, ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche über das bestehende o.g. Maß hinaus nicht möglich.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60135-18-TÖB-
Datum: 03.07.2018
Seite: 4

behandelt. Entsprechend sind Maßnahmen, die an den Gebäuden vorgesehen sind und das Erscheinungsbild verändern, auf Auswirkungen für die Gebäude und die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude sorgfältig zu prüfen und abzustimmen. Denkmalschutzrechtliche Bedenken bestehen zu geplanten Maßnahmen am Dach, wenn diese aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar sind und in einer erhöhten Lage zu einer sichtbaren auffälligen Beeinträchtigung umliegender Denkmäler führen. Hierzu können Ausstattungen für einen Sonnenschutz, Bäume, Absturzsicherungen, Schallschutzwände oder sonstige zusätzliche Ein- und Aufbauten in fester bleibender Art oder temporär befristeter Art zählen.

2. Bestehende Gebäude in Richtung Färbergasse und Neubau an der Ecksituation Färbergasse und Schnurgasse

Die zur Färbergasse und Schnurgasse sich orientierenden Bestandsgebäude, Gebäudeteile und der geplante Neubau an der Ecksituation Färbergasse und Schnurgasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Friedberg. Hervorzuheben ist hier der unmittelbare Bezug zu der Stadtkirche und dem gegenüberliegenden Platz vor der Stadtkirche. Maßnahmen die das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage beeinträchtigen, dazu zählen auch Werbeanlagen, sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig nach §18 Abs. 2 HDSchG.

Der Bebauungsplan Nr. 12, Teil I, „Kaiserstr. – Färbergasse“ sieht in diesem Bereich ein Gebiet vor, dass mit der Ecksituation Färbergasse, Schnurgasse und der optischen Sichtbeziehung in den Platz vor der Kirche und zur Kirche, aber auch zu den noch vorhandenen historischen Gebäuden in der Färbergasse einen wichtigen Standort für Friedberg behandelt. Das Gebäude ist in der engen räumlichen Situation in der Höhe maximal ausgenutzt worden. Im Grunde können nur durch die abgesenkte Höhe der Traufe des Mansarddachs noch die denkmalrechtlichen Bedenken zurückgestellt werden. Im Grundsatz ist aber die Fassung des Straßenraumes durch den Neubau positiv zu begrüßen. Der vorgesehene Neubau erfordert entsprechend durch den hervorgehobenen Standort eine sorgfältige Gestaltung und Materialauswahl. Städtebaulich prägend wird der geplante Neubau weit in den Straßenraum bzw. Platz einsehbar sein. Entsprechend ist die äußere Gestaltung und Kubatur des Neubaus und Maßnahmen, die an den bestehenden Gebäuden vorgesehen sind und das Erscheinungsbild verändern, auf Auswirkungen für die Gebäude und die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude sorgfältig zu prüfen und abzustimmen. Denkmalschutzrechtliche Bedenken bestehen zu geplanten Maßnahmen am Dach, wenn diese aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar sind und in einer erhöhten Lage zu einer sichtbaren auffälligen Beeinträchtigung umliegender Denkmäler führen. Hierzu können Ausstattungen für einen Sonnenschutz, Bäume, Absturzsicherungen, Schallschutzwände oder sonstige zusätzliche Ein- und Aufbauten in fester Art oder temporär befristeter Art zählen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold

Die Schülerzahlen der zur Stadt Friedberg gehörenden Grundschulen des Geburtsjahrgangs 2011/12 sind vom August 2012 bis August 2017 um 21 % gestiegen. Dieser beispielhaft aufgeführte Jahrgang wird im kommenden Schuljahr eingeschult. Die maximale Aufnahmekapazität der Friedberger Grundschulen erreicht in absehbarer Zeit ihre Grenze.

Wir machen vorsorglich noch einmal darauf aufmerksam, dass im BauGB §1 Pkt. 6.3 unter anderem geregelt ist, dass die Kommunen die Belange des Bildungswesens bei ihren städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen haben.

Auch kleine städtebauliche Verdichtungen wie die vorliegende Bauleitplanung können dazu führen, dass eine Beschulung nicht mehr sichergestellt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eva Langenberg

Eva Langenberg

②

Anmerkung zu ②:

Die Hinweise beziehen sich auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.
Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ergänzt.