



Stadt Friedberg, Kernstadt

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 93 „Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 07.09.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.5	Beschleunigtes Verfahren	5
2	Städtebauliche Konzeption	6
3	Inhalt und Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Eingriffsmindernde und grünordnerische Festsetzungen	12
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	12
4.2	Werbeanlagen	12
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	13
5	Wasserrechtliche Festsetzungen	13
6	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
8	Immissionsschutz	16
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	19
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
11	Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse	21
12	Denkmalschutz	22
13	Hinweise und sonstige Infrastruktur	23
14	Bodenordnung	23
15	Kosten	23
16	Verfahrensstand	24

Anlage 3

Begründung

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Friedberg befinden sich im Bereich zwischen der Fauerbacher Straße (Bundesstraße B 275), der Dorheimer Straße (Landesstraße L 3351) und der Straße Am Runden Garten die ehemals durch das Autohaus Kuhl genutzten Grundstücke mit den derzeit noch bestehenden Ausstellungs- und Lagerflächen sowie Werkstatt- und Bürogebäuden einschließlich zugehöriger Stellplätze und Nebenanlagen. Die Liegenschaft ist ein- bis zweieinhalbgeschossig bebaut und annähernd vollversiegelt. Im Zuge von betrieblichen Umstrukturierungen wurde die Betriebsstätte des Autohauses Kuhl an der Fauerbacher Straße mit dem zweiten Standort an der Frankfurter Straße in Friedberg zusammengelegt und der vormalige Standort im Bereich des Plangebietes aufgegeben. An der Dorheimer Straße befindet sich zudem ein bislang als Pension genutztes zweigeschossiges Wohngebäude. Beide Liegenschaften bilden gemeinsam einen Großteil des Blockinnenbereiches zwischen den umgebenden Straßen im Bereich des Ortskerns.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93



Abbildung genordet, ohne Maßstab

In diesem Bereich ist nunmehr im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung überwiegend mit Wohnbebauung eine Nachfolgenutzung vorgesehen. Geplant ist die Errichtung einer aus insgesamt sechs Baukörpern mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen sowie einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage mit rd. 60 Wohnungen, die sich auch mit einer zeitgemäßen Gestaltung in das nähere Umfeld einfügt und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereiches führt.

Die Wohnnutzungen sollen durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbeeinheiten in den geplanten Gebäuden entlang der Fauerbacher und Dorheimer Straße ergänzt werden. Die privaten Grundstücksfreiflächen werden grünordnerisch gestaltet und neben den zur inneren Erschließung erforderlichen Zufahrten und für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehenen oberirdischen Stellplätzen mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für die künftigen Bewohner ausgestattet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße Am Runden Garten. Zudem werden Verbindungswege zur fußläufigen Anbindung an die Fauerbacher Straße und die Dorheimer Straße geschaffen.

Der Bereich des Plangebietes ist bislang als unbeplanter Innenbereich i.S.d. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Da im Zuge des geplanten Vorhabens jedoch ein Planerfordernis begründet wird, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg in ihrer Sitzung am 28.09.2017 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 93 „Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommenen Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie wasserrechtliche Festsetzungen.

Aufgrund der Lage angrenzend an die vielbefahrenen Ortsdurchfahrten und der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und ein Immissionsgutachten erstellt. Zudem wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen bezogen auf den im Zuge des geplanten Vorhabens zu erwartenden Mehrverkehr gutachterlich untersucht und nachgewiesen. Ferner erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von faunistischen Erhebungen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Friedberg, Flur 9, die Flurstücke 61/1, 63/4, 66/2, 69/2, 70/3, 72/2, 85/2, 87/2, 87/3 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Flurstücke 60/2, 60/3, 88, 90, 91, 92 mit bestehender Bebauung und Freiflächen
Westen:	Straße Am Runden Garten sowie Flurstücke 75/2, 77/1, 80/1, 84/1 mit bestehender Bebauung und Freiflächen
Süden:	Fauerbacher Straße (Bundesstraße B 275) und Dorheimer Straße (Landesstraße L 3351)
Osten:	Dorheimer Straße (Landesstraße L 3351)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha. Das Plangebiet ist annähernd vollversiegelt und umfasst das Gebäude Dorheimer Straße 4 sowie die bislang noch bestehenden baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der vormaligen gewerblichen Nutzung des Autohauses Kuhl, die im Zuge der weiteren Planung zurückgebaut werden.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als *Gemischte Baufläche Bestand* dargestellt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschoöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.5 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen durch eine städtebauliche Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Darüber hinaus wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Vorhaben sieht im Bereich des Plangebietes eine Wohnbebauung mit kleinteiligen Gewerbeflächen entlang der Fauerbacher Straße vor. Das Plangebiet schließt westlich an die Struktur des mittelalterlichen Straßendorfes entlang der Hauptstraße an und bildet von hier den Übergang zur Ortsrandbebauung. Die mittelalterliche Bebauungsstruktur im Osten des Plangebietes entlang der Hauptstraße ist geprägt durch Punkthäuser entlang der Straße sowie eine starke Verdichtung der Blockinnenbereiche, die durch kleine Straßen und Wege sowie Höfe und Gärten gegliedert sind. Durch diese Gliederung sind über die Jahre maßstäbliche und geschützte Außenbereiche mit einer hohen Qualität entstanden. Der Häuserblock selbst in dem sich das Plangebiet befindet, ist im Vergleich zu den umgebenden städtebaulichen Strukturen sehr groß und unterbindet hierdurch die sonst über Nebenwege vorhandene Ost-West-Verbindung. Im Süden und Osten wird er durch die B 275 und die L 3351 begrenzt, deren Kreuzungspunkt baulich bisher kaum gefasst ist. Die Straße Am Runden Garten zeichnet sich durch eine homogene Bebauung mit zweieinhalbgeschossigen Punkthäusern aus. Die Dorheimer Straße ist im Bereich des Plangebietes hingegen durch eine stark inhomogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept des geplanten Vorhabens greift durch eine Verdichtung und Gliederung des Blockinnenbereiches über ein halböffentliches Wegenetz, Plätze und Grünflächen die Qualitäten der mittelalterlichen Bebauung östlich des Plangebietes auf und setzt die in den angrenzenden Blocks vorhandene Ost-West-Verbindung auch zwischen Dorheimer Straße und Am Runden Garten Fußläufig fort. Der Kreuzungspunkt zwischen Fauerbacher Straße und Dorheimer Straße wird räumlich gefasst und durch eine gestaltete Platzsituation aufgewertet. Die Straße Am Runden Garten wird durch einen zweieinhalbgeschossigen Baukörper entsprechend der bestehenden baulichen Struktur ergänzt. Entlang der Dorheimer Straße ist durch zwei zur Straße hin identisch gestaltete zweieinhalbgeschossige Baukörper eine möglichst homogene Bebauungsstruktur vorgesehen. Insgesamt sieht die Planung sechs neue Baukörper vor. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage sowie als Außenstellplätze abgeblendet. Der Baukörper an der Straße Am Runden Garten ist zweieinhalbgeschossig geplant, ebenso beide im nördlichen Bereich der Dorheimer Straße angeordneten Baukörper. Der parallel zur Fauerbacher Straße verlaufende Teil des L-förmigen Baukörpers an der Kreuzung Fauerbacher Straße und Dorheimer Straße sowie der Baukörper im Innenbereich ist dreieinhalbgeschossig geplant. Der senkrecht zur Fauerbacher Straße verlaufende Teil des L-förmigen Baukörpers an der Kreuzung Fauerbacher Straße und Dorheimer Straße ist zweieinhalbgeschossig geplant. Alle Baukörper erhalten Balkone zum Innenbereich.

Die fußläufige Erschließung erfolgt für den Baukörper an der Straße Am Runden Garten und an der Fauerbacher Straße direkt von der Straße ausgehend. Die Erschließung des Gebäudes im Blockinnenbereich erfolgt von Norden, die Erschließung des südlichen Baukörpers an der Dorheimer Straße erfolgt über die Dorheimer Straße und die des nördlichen Baukörpers erfolgt im vorderen Bereich über die Dorheimer Straße und im hinteren nördlichen Bereich über einen Fußweg kommend von der Dorheimer Straße aus. Die Außenstellplätze und die Tiefgarage werden über die Straße Am Runden Garten erreicht.

Lageplan zum geplanten Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage



Quelle: DieWerkPlaner, 63071 Offenbach am Main, Stand: 12.03.2018

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Baukörper werden jeweils über einen zentralen Treppenkern erschlossen. Der L-förmige Baukörper an der Kreuzung Fauerbacher Straße und Dorheimer Straße erhält je Schenkel einen Treppenkern. Je nach Größe der Baukörper sind pro Regelgeschoss 1-4 Wohnungen und in den Staffelgeschossen 1-2 Wohnungen pro Treppenkern vorgesehen. Insgesamt sind somit etwa 60 Wohneinheiten vorgesehen. Die Nebennutzungen, wie Abstellräume, ein Teil der Fahrradstellplätze und Haustechnikflächen, werden im Untergeschoss angeordnet. Die Außenflächen werden gegliedert in private und halböffentliche Grünflächen mit einem Spielplatz sowie einer Wasserfläche mit anliegenden Sitzgelegenheiten.

Vorgesehen ist ein Nutzungsmix bestehend aus barrierefreiem Wohnen, Wohnen für junge Familien und kleinteiligen Wohnungen. Darüber hinaus ist ein untergeordneter Anteil von kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Bäckerei, Kiosk, Reinigung oder Coffee-Shop, entlang des Platzes an der Fauerbacher Straße vorgesehen.

Ansicht und Visualisierung der geplanten Wohnanlage



Quelle: DieWerkPlaner, 63071 Offenbach am Main, Stand: 26.04.2018

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 93 „Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes ein **Urbanes Gebiet** nach § 6a BauNVO fest. Die Baugebietskategorie wurde im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Friedberg soll hierdurch die im näheren Umfeld bereits vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage des Ortskerns aufgegriffen und bauplanungsrechtlich auch im Bereich des Plangebietes vorbereitet und gesichert werden. Die geplante Wohnanlage soll insofern durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbeeinheiten in den geplanten Gebäuden entlang der Fauerbacher und Dorheimer Straße ergänzt werden. Da jedoch aufgrund des geplanten insgesamt hohen und deutlich überwiegenden Wohnanteils die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aufgrund der Anforderung des quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe nicht in Betracht kommt, wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zulässigkeitskatalog im Wesentlichen den auch in Mischgebieten zulässigen Nutzungen entspricht, aber zugleich die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten nicht gleichgewichtig sein muss.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone von Heilquellenschutzgebieten. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung bereits bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar hinter den maximal zulässigen Obergrenzen für Urbane Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Auch die geplante Bebauung wird hierdurch ermöglicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 % höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich jedoch fest, dass im Urbanen Gebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darüber hinaus bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden darf. Mit der Überschreitungserregung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein möglichst großer Anteil des ruhenden Verkehrs Tiefgarage in Verbindung mit der begrenzten Größe der Baugrundstücke im Plangebiet auch eine entsprechend hohe Grundfläche folgt. Die Überschreitung ist jedoch städtebaulich vertretbar, da sich diese ausschließlich auf unterirdische bauliche Anlagen bezieht, die oberirdisch zum Teil durch grünordnerisch gestaltete Freiflächen überdeckt werden und demnach nicht zu einer unverhältnismäßig hohen Versiegelung im Plangebiet führen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 1,0$ fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar deutlich hinter den maximal zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Auch die geplante Bebauung wird hierdurch ermöglicht, hinsichtlich ihrer Dichte aber zugleich eindeutig begrenzt. Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellierungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend der geplanten Bebauung durch jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung differenziert auf ein Maß von **Z = II** und **III**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Staffel- oder Untergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die zulässigen Vollgeschosse orientieren sich dabei an der Geschossigkeit und Maßstäblichkeit der unliegenden Bebauung, wobei im Kreuzungsbereich der Fauerbacher Straße und der Dorheimer Straße sowie im Blockinnenbereich jeweils ein drittes Vollgeschoss zugelassen und hierdurch bewusst ein städtebaulicher Akzent gesetzt wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung durch jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung differenziert sowie eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 142,00 m ü.NN** für die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss entlang der Dorheimer Straße und ein Maß von **OK_{Geb.} = 142,50 m ü.NN** für das geplante Gebäude an der Straße Am Runden Garten und den an der Fauerbacher Straße vorgesehenen Gebäudeteil ebenfalls mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss. Für die geplante Bebauung mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss im Kreuzungsbereich sowie im rückwärtigen Blockinnenbereich wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 146,00** bzw. **145,50 m ü.NN** festgesetzt. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Darüber hinaus bleiben die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an das jeweilige Bauvorhaben, wie z.B. die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen sowie die Vorgaben zum Brandschutz etc., im Übrigen unberührt. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen vorliegend auch die geplanten Balkone und nicht nur den eigentlichen Hauptbaukörper. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Fahr- und Fußwege sowie Spiel- und Aufenthaltsplätze zulässig sind. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten und bezeichneten Flächen zulässig.

3.4 Eingriffsminimierende und gründerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass oberirdische Pkw-Stellplätze und private Zugangswege mit Ausnahme von Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, soweit sie nicht über der Tiefgarage angeordnet sind. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung der Grundstücksflächen. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Planungsgebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 93 „Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer) und einer Neigung von maximal 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind zudem zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen sind nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

Insbesondere die innerörtliche Lage des Plangebietes angrenzend an die vielbefahrenen Ortsdurchfahrten sowie die angestrebte städtebauliche Aufwertung im Bereich des Plangebietes begründen vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Werbeanlagen, die an Außenfassaden von Gebäuden angebracht werden, die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bezüglich des freizuhaltenden Lichtraumprofils einzuhalten sind.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der im Zuge von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 93 „Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“ aufgenommen worden. Demnach ist für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltvolumen von mindestens 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche zu schaffen, mindestens jedoch mit einem Volumen von 2 m³. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Bewässerung) ein Speichervolumen von mindestens 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen. Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ortskerns im Westen der Kernstadt Friedberg, von wo aus über die angrenzende Fauerbacher Straße (Bundesstraße B 275) und die Dorheimer Straße (Landesstraße L 3351) sowie über die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahn BAB 5 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer aufgrund der innerörtlichen Lage gut zu erreichen und an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden; die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Dorheimer Straße auf der Höhe des Plangebietes. Der Bahnhof als nächstgelegener Bahnhof befindet sich nur unweit des Plangebietes. Hier besteht Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr auf der „Main-Weser-Bahn“, an die Bahnstrecken „Friedberg-Hanau“, „Friedberg-Friedrichsdorf“ und „Friedberg-Mücke“ sowie an das S-Bahn-Netz (S6).

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Fauerbacher Straße (Bundesstraße B 275), der Dorheimer Straße (Landesstraße L 3351) und der Straße Am Runden Garten über die bestehende Grundstückszufahrt.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnanlage erfolgt künftig ausschließlich über die Straße Am Runden Garten, da ein verkehrstechnischer Anschluss an die Fauerbacher Straße oder die Dorheimer Straße aufgrund der erforderlichen Lage möglicher Zufahrten unweit des Kreuzungsbereiches sowie im Aufstellbereich nicht möglich ist, ohne dass hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berührt wird. Im Zuge des geplanten Vorhabens werden daher in diesem Bereich ausschließlich Verbindungswege zur fußläufigen Anbindung an die Fauerbacher Straße und die Dorheimer Straße geschaffen. Hierbei ist von Bedeutung, dass in früheren Planungskonzeptionen auch seitens des Bauherrn weitere Zufahrten ausgehend von der Fauerbacher Straße (Bundesstraße B 275) und der Dorheimer Straße (Landesstraße L 3351) vorgesehen waren. Da es sich bei beiden Verkehrswegen um klassifizierte Straßen handelt, die nicht als reine Gemeindestraßen in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Friedberg fallen, ist hier jedoch in besonderem Maße den straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund hat Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 15.11.2017 eine Stellungnahme abgegeben und hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Kreuzungsbereich B 275 / L 3351 aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung, der Örtlichkeit (Kurvenbereiche) und aus Verkehrssicherheitsgründen Zufahrten und Stellplatzflächen jeder Art auszuschließen sind. In der weiteren Abstimmung wurde zudem die Vorgabe mitgeteilt, dass neben den jetzt zugrunde gelegten Zufahrt Am Runden Garten alle anderen Bereiche entlang der B 275 und der L 3351 im Rahmen der weiteren Bauleitplanung aus Verkehrssicherheitsgründen sowie der bestehenden hohen Verkehrsbelastung des Knotenpunktes B275 / L3351 entsprechend mit Zufahrtsverbot zu versehen sind. Mithin scheiden alternative Zufahrtsbereiche insbesondere angesichts der verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich mit den entsprechend freizuhaltenden Aufstellflächen, den einzuhaltenden Sichtfeldern, den Verkehrsmengen und Rückstaulängen im Bestand sowie einer damit verbundenen Beeinträchtigung der sog. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aus.

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der Grundstückszufahrt über Erschließungsflächen mit Zufahrt zu den geplanten oberirdischen Stellplätzen und der Tiefgarage. Die Erschließungsflächen dienen auch als Feuerwehrzufahrt; eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ist hingegen nicht vorgesehen, sodass außenliegend entsprechende Flächen für Müllsammelbehälter vorgesehen sind.

Anhand einer von der HEINZ + FEIER GmbH erstellten **Verkehrsuntersuchung** wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen bezogen auf den im Zuge des geplanten Vorhabens zu erwartenden Mehrverkehr untersucht und nachgewiesen. Das heutige Verkehrsaufkommen auf der Fauerbacher Straße (B 275), der Dorheimer Straße (L 3351) und der Straße Am Runden Garten im direkten Umfeld des Plangebietes wurde durch Verkehrszählungen an zwei Knotenpunkten erhoben. Für den Planfall wurden die Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag prognostiziert. Dabei wurde neben dem zusätzlichen Verkehr durch die neuen Nutzungen eine allgemeine Verkehrszunahme von 7 % angenommen. Die sich daraus ergebenden Belastungszunächse sind zu ca. 80 % in der allgemeinen Verkehrsentwicklung und zu maximal ca. 20 % in den neuen Nutzungen im Plangebiet begründet. In der Spitzenstunde am Nachmittag liegt beispielsweise am Querschnitt der B 275 nördlich der Einmündung „Am Runden Garten“ der Verkehrszuwachs durch die allgemeine Verkehrszunahme bei 99 Kfz/h, während die Zunahme durch die neuen Nutzungen 27 Kfz/h beträgt.

Die beiden Knotenpunkte B 275 / L 3351 und B 275 / Am Runden Garten wurden für den Bestand und den Planfall hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht. Dazu wurde das methodische Vorgehen des sog. Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen herangezogen. Für die einzelnen Ströme wurde die mittlere Wartezeit berechnet. Über die maßgebende mittlere Wartezeit (höchste Wartezeit aller Neben- oder Mischströme) wurde die Qualität des Verkehrsablaufs am jeweiligen Knotenpunkt in sechs Stufen von A bis F angegeben.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt B 275 / Am Runden Garten im Bestand in den Spitzenstunden am Vor- und am Nachmittag leistungsfähig abgewertet werden kann. Gleiches gilt für den Knotenpunkt B 275 / L 3351 in der Spitzenstunde am Vormittag. In der Spitzenstunde am Nachmittag wird jedoch bereits im Bestand für den Linkeinbieger von der L 3351 auf die B 275 nur die Qualitätsstufe E erreicht. Der Knotenpunkt ist demnach in der Spitzenstunde am Nachmittag rechnerisch nicht leistungsfähig. Die vorhandenen Stauraumlängen sind aber ausreichend dimensioniert. Im Planfall kann das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt B 275 / Am Runden Garten auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre des Plangebietes und einer allgemeinen Verkehrszunahme leistungsfähig (mindestens Qualitätsstufe D) abgewertet werden. Gleiches gilt für den Knotenpunkt B 275 / L 3351 in der Spitzenstunde am Vormittag. In der Spitzenstunde am Nachmittag verbleibt der Verkehrsablauf hier wie im Bestand in der Qualitätsstufe E. Die mittlere Wartezeit des Linkeinbiegers von der L 3351 auf die B 275 wird durch das steigende allgemeine Verkehrsaufkommen sowie in geringerem Umfang durch das Aufkommen der neuen Nutzungen weiter verlängert. Der vorhandene Stauraum ist aber auch im Planfall weiterhin ausreichend bemessen. Von der längeren mittleren Wartezeit sind im Planfall 44 Kfz/h im Vergleich zu 42 Kfz/h im Bestand betroffen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte Verkehrsuntersuchung verwiesen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltermittlung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Zudem wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine artenschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlichen notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelarten Hausperling und Mauersegler sowie die Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann für die genannten Arten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die beiden entfallenden bekannten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings sind demnach durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Koloniekästen in oder an Gebäudefassaden zu kompensieren. Werden durch Bauarbeiten weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings betroffen, sind diese je wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätte entsprechend zu kompensieren.

Werden durch Bauarbeiten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen zu kompensieren. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Die Nistkästen sind in mindestens 7 m Höhe über dem Erdboden bzw. Gelände beispielsweise an Gebäudefassaden oder an vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen. Ein freier Anflug der Nistkästen muss gewährleistet sein.

Werden durch Bauarbeiten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen zu kompensieren. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Die Kästen sind in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden bzw. Gelände beispielsweise an Gebäudefassaden oder an vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen. Ein freier Anflug der Nistkästen muss gewährleistet sein.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter darauf hin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gelöhrücksnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegischen Fachbeitrag und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt sind.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitzgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann sowie alle sonstigen schutzbedürftigen Räume:

Fassaden entlang der Dorheimer Straße einschließlich der seitlichen Fassaden bis zu einem Abstand von 11 m zum Straßenrand:	Lärmpegelbereich V
Fassaden entlang der Fauerbacher Straße einschließlich der seitlichen Fassaden bis zu einem Abstand von 23 m zum Straßenrand:	Lärmpegelbereich V
Fassaden entlang der Straße Am Runden Garten:	Lärmpegelbereich V
Im weiteren Geltungsbereich:	Lärmpegelbereich IV

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w, \text{res}}$) bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenaue Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Für Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich zudem schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte Immissionsgutachten verwiesen. Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können beim Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen der Stadt Friedberg eingesehen werden.

Hinsichtlich möglicher Immissionen durch Schienenverkehrslärm im Plangebiet kann schließlich ausgeführt werden, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung für den vergleichenden Ausbau der Bahnstrecke 3900 im Zuge der S-Bahn Rhein-Main, 2. Baustufe der S6 (Bad Vilbel–Friedberg), basierend auf der Verkehrs-lärmschutzverordnung (16. BImSchV) schalltechnische Untersuchungen durchgeführt wurden (FRITZ GMBH BERATENDE INGENIEURE VBI) und hierbei geprüft wurde, wo Immissionskonflikte durch Schienenverkehrslärm entstehen können und welche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung geeignet sind. Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel zum Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV wurden dabei alle vier Gleise berücksichtigt. Aus den Anlagen der Schallschutzuntersuchung geht hervor, dass der Beurteilungspegel durch Schienenverkehr im Plangebiet tagsüber deutlich unter 57dB(A) und nachts zwischen den Isolinen für 54 dB(A) und 49 dB(A) liegt. Damit werden die Grenzwerte für Mischgebiet (hier Annäherung für Urbanes Gebiet) von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) im ganzen Plangebiet unterschritten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die vielbefahrenen Ortsdurchfahrten und der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes seitens der TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und ein **Immissionsgutachten** erstellt, im Rahmen dessen die einwirkenden Straßenverkehrslärmeinträge von den umliegenden Straßen auf das Plangebiet sowie die vom Plangebiet ausgehenden Geräuscheinwirkungen durch den zukünftigen Anwohnerverkehr auf die Nachbarschaft untersucht wurden. Im Gutachten werden demnach die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft durch die Parkvorgänge sowie Zu- und Abfahrten der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze innerhalb des Plangebietes nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) betrachtet. Weiterhin werden die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft durch Ziel- und Quellverkehre auf den öffentlichen Straßen im Vergleich zum bestehenden Verkehrslärm beurteilt. Im Anschluss werden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst betrachtet und der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ermittlung der Schutzanforderungen an die Außenbauteile der geplanten Bebauung berechnet. Aus den Ergebnissen wurden Schallschutzmaßnahmen abgeleitet und Vorschläge für deren Berücksichtigung im Bebauungsplan ausgearbeitet.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens zeigen die Berechnungen, dass die Stellplätze und die Tiefgarage und die damit zusammenhängenden Geräusche an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft zu Beurteilungspiegeln führen, die die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiet deutlich unterschreiten. Abgesehen von IPB (Am Runden Garten 7) liegen die Beurteilungspegel tags und nachts um jeweils mehr als 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte und damit können im Sinne der TA Lärm Ziffer 3.2.1 die gewerblichen Geräuschimmissionen als irrelevant eingestuft werden.

Am kritischsten Immissionsort IPB (Am Runden Garten 7), welcher direkt neben der Ein-/Ausfahrt liegt, werden tagsüber Beurteilungspegel von 56 dB(A) erreicht und der Richtwert somit noch um 4 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit wird der Richtwert an IPB von 45 dB(A) noch um 2 dB(A) unterschritten.

Die Untersuchungen zur Verkehrszunahme durch den Ziel- und Quellverkehr zeigen, dass die durch das Planvorhaben induzierten Fahrten auf der öffentlichen Straße im Bereich der Fauerbacher Straße sowie der Dorheimer Straße keine relevante Erhöhung der Verkehrszahlen und damit des Verkehrslärms verursachen. Zudem findet hier sofort eine Durchmischung mit dem bestehenden Verkehr statt. Im Bereich der Straße Am Runden Garten führen die induzierten Fahrten hingegen zu einer deutlichen Zunahme des Verkehrs. Daher wurden hier die Verkehrslärmimmissionen für den Prognoseplanfall 2030 errechnet. Die Berechnungen zeigen, dass die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) auch mit den zusätzlichen Fahrten durch das Plangebiet im Bereich der Straße Am Runden Garten nicht überschritten werden.

Die umliegenden Straßen Fauerbacher Straße, Dorheimer Straße und Am Runden Garten wirken auf das Plangebiet ein. Daher wurde gutachterlich berechnet, wie hoch die Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden der geplanten Häuser sind. Weiterhin wurden die Berechnungen flächenhaft für das gesamte Plangebiet durchgeführt und entsprechend im Gutachten dargestellt. Die Berechnungen zeigen, dass entlang der Fauerbach Straße sowie entlang der Dorheimer Straße an den der Straße zugewandten Fassaden deutliche Verkehrs-lärmbelastungen auftreten. Daher wurde auch der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt, sodass sich auf Basis dieser Pegel die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile berechnen lassen.

Der Bebauungsplan setzt demnach im Einzelnen fest, dass ohne gesonderten Nachweis die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen muss:

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BaUGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens und der Erschließung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen entsprechenden Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Nach Auskunft der Stadtwerke Friedberg kann im Plangebiet eine Löschwasseremenge von 96 m³ über die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Seitens des Kreisausschusses des Wetteraukreises wird in der Stellungnahme vom 14.11.2017 aus Sicht des Brandschutzes darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs in Anlehnung an das DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) entsprechend der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³) erforderlich ist. Diese Löschwasseremenge muss mindestens für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwasseremenge 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.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222) einzubauen. 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. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Straßen so zu befestigen sind, 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.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsrechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg im Mischsystem berücksichtigt (F18). Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bündes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Diesbezüglich wird auf die in den Bebauungsplan aufgenommenen wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück verwiesen.

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg in der derzeit gültigen Fassung hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen. Kanaleinläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kommunales Abwasser, wird in der Stellungnahme vom 20.08.2018 darauf hingewiesen, dass vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen die betroffenen Kanalanlagen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls auszuwechseln sind.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984, S. 2352) sowie in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirktes vom 07.12.1929. Auf die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Gebote und Verbote wird hingewiesen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hierbei ist zunächst beachtlich, dass der Bereich des Plangebietes derzeit annähernd vollversiegelt ist. Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die künftige Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und privaten Zugangswegen sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

11 Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet wurde seit den 1960er Jahren als Autohaus mit Werkstatt, Lackiererei, Waschhalle und Gebrauchtwagenzentrum genutzt. Der Betrieb wurde im Laufe der Jahre ständig erweitert. Auf dem südlichen Grundstücksbereich (Fauerbacher Straße Ecke Dorheimer Straße) wurde außerdem von ca. 1962 bis ca. 1975 eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulen betrieben. Die Tankstelle wurde ordnungsgemäß zurückgebaut, die beiden Erdtanks wurden von einer Fachfirma entleert, gesäubert und im Untergrund belassen. Ein ehemaliger Erdtank im Hofbereich West wurde ordnungsgemäß entfernt; das Sanierungsergebnis liegt vor. Daher war zunächst im Rahmen einer **Orientierenden Untersuchung** festzustellen, ob und in welchen Tiefenbereichen des Untergrunds eine eventuelle Belastung vorliegt. Seitens des INGENIEURBÜROS FÜR GEOTECHNIK FRIEDBERG wurden hierfür 15 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 4,00 m niedergebracht (immer bis in den gewachsenen Untergrund).

Im gesamten Untersuchungsbereich, sowohl im Hofbereich als auch unter dem Werkstatthallenboden, wurde, aufgrund der durchgängigen Oberflächenbefestigung, eine Auffüllschicht, bestehend aus Unterbau- und Sandmaterial sowie vereinzelt auch aus Bauschutt und Ziegelfesten angetroffen. Die maximale Auffüllstärke beträgt rd. 2,90 m im sanierten Erdtankbereich, rd. 2,00 m Tiefe im Bereich der noch vorhandenen beiden Erdtanks, ca. 1,50 m Tiefe im Bereich Ölabscheider/Schlammfang und sonst zwischen 0,30 m bis 1,00 m. Danach folgt der gewachsene Untergrund in Form einer Schluff- bzw. Tonschicht mit schwach feinsandigen und vereinzelt auch schwach steinigem Beimengungen in steifer Konsistenz. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten nicht angetroffen und wird hier gutachterlich erst in größerer Tiefe vermutet.

Die Analyseergebnisse der Bodenproben zeigen im Untersuchungsbereich überwiegend LAGA-Zuordnungswerte Z0 und Z1.1. Dies bedeutet, dass das Bodenmaterial im Zuge der Entsorgung für den uneingeschränkten Einbau (Z0) bzw. für den eingeschränkten, nutzungsbezogenen, offenen Einbau (Z1.1 und Z1.2) geeignet ist und eine Spezialentsorgung nicht zu besorgen ist. Im Bereich einer Sondierung (Hofbereich Ost, Pkw-Abstellfläche) wurde jedoch ein erhöhter Wert an aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Dies deutet auf eine Verunreinigung durch Benzinrückstände hin. Im Bereich einer weiteren Sondierung (Bereich Lackiererei/Altölager) wurde ein deutlich erhöhter Wert an Kohlenwasserstoffen festgestellt. Dies deutet auf eine Verunreinigung durch Öl- (Altöl) und gegebenenfalls auch Dieselmückstoffe hin. Die Belastungen wurden relativ oberflächennah festgestellt. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte Orientierende Untersuchung verwiesen.

Gemäß der **Altflächendatei** ALTIS sind auf dem ehemaligen Firmengelände zwei weitere Verdachtsflächen gelistet. Hierbei handelt es sich um die Flächen Nr. 440.008.040.001.119 (Kfz-Reparaturwerkstatt) und Nr. 440.008.040.001.057 (Kohlenhandlung, Baustoffe, Fuhntermehnen).

Auf den Grundstücken wurden bei aktuellen Bodenuntersuchungen demnach Bodenverunreinigungen festgestellt. In der Vergangenheit wurden bereits umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt und Bodenverunreinigungen saniert. Aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen und der langjährigen Nutzungshistorie des Grundstückes wurden bereits weitergehende Untergrunduntersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Sanierungskonzept berücksichtigt. Dem Sanierungskonzept wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, nach Durchsicht und Prüfung bereits vorab zugestimmt.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der ovag Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 07.11.2017 hinsichtlich bestehender **Stromversorgungsleitungen** darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mehrere 0,4-kV-Hausanschlusskabel vorhanden sind. Angrenzend sind zudem 20-kV- und 0,4-kV-Kabel verlegt sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Ferner wird darum gebeten, bei eventuell notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich, um Störungen zu vermeiden, vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel, auch die am Rande des Planungsbereiches liegen, durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird auch hier um Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg gebeten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 10.11.2017, 16.07.2018 und 10.08.2018 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sonderfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, wird in der Stellungnahme vom 10.08.2018 darauf hingewiesen, dass dem Straßengelände der Bundesstraße B 275 und der Landesstraße L 3195 keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Plangebiet zugeleitet werden dürfen.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15 Kosten

Der Stadt Friedberg entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 28.09.2017, Bekanntmachung: 07.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 16.10.2017 – 27.10.2017, Bekanntmachung: 07.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: 12.10.2017 Frist: 16.11.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 09.07.2018 – 10.08.2018, Bekanntmachung: 30.06.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 04.07.2018, Frist: 10.08.2018

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 07.09.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 26.03.2018
- Gutachten Nr. T385 zu den Geräuschimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 93 „Fauerbacher Straße/Dorheimer Straße“ in Friedberg, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 27.04.2018
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 93 „Fauerbacher Straße / Dorheimer Straße“ in der Stadt Friedberg, Heinz + Feiler GmbH, Stand: 23.02.2018
- Orientierende Untersuchung, Betriebsgelände B 1, Fauerbacher Straße 112, 61169 Friedberg, Untersuchungs-ergebnis, Ingenieurbüro für Geotechnik Friedberg GmbH, Stand: 26.07.2017

Planungsbüro Holger Fischer
Planungsbüro Holger Fischer mbB
Sachverständigenbüro für Ingenieure
35440 Linden - Kontakt-Adressen-Straße 16
Tel. 06403 9537-0 - www.fischer-plan.de