

1) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 07.07.2020

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Friedberg
Große Klostergasse 6

61169 Friedberg

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/46-2020/1**
Ihr Ansprechpartner: Dorothee Tacke
Zimmernummer: 3.048
Telefon/ Fax: 06151 12 8921
E-Mail: dorothee.tacke@rpd.hessen.de
Datum: 7. Juli 2020

Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“, 1. Änderung – Teil A
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB
Schreiben der Abteilung Stadtplanung Friedberg vom 11.06.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorgenommenen geringfügigen Änderungen des Plangebietes werden **keine regionalplanerischen Belange** berührt.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Das Planungsgebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984 S. 2352) sowie in der Qualitativen Schutzzone I

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

1 Anmerkung zu 1):

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises wurden keine Bedenken geäußert.

des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929. In den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2. bestehen gegen den genannten Bebauungsplan der Stadt Friedberg keine Bedenken.

Abwasser, Gewässergüte

Aus der Sicht des Dezernates 41.3. bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Den Entwurf (Stand Februar 2020) habe ich bezüglich meiner Belange (Altlasten und schädlichen Bodenveränderung sowie vorsorgenden Bodenschutz im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes) geprüft und nehme wie folgt Stellung:

„Nachsorgender Bodenschutz“ und „Vorsorgender Bodenschutz“

Die im Planentwurf (Stand Februar 2020) gemachten und farblich hervorgerufen textlichen Änderungen haben keine Auswirkungen auf dem Boden. Ich halte deshalb meine Stellungnahme vom 23.7.2019 aufrecht.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Im Plangebiet sollen Wohn- und Geschäftsgebäude, die sich angrenzend an ein leerstehendes Kaufhaus (das mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen nachgenutzt werden soll) befinden, von einem Mischgebiet (MI) in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewidmet werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken, da sich hierdurch der Schutzanspruch hinsichtlich der Lärmimmissionen für die vorhandenen Wohnnutzungen verschlechtert. Im MU sind nach der TA Lärm höhere Immissionsrichtwerte (und damit höhere Lärmimmissionen) zulässig als im MI. Es wird hierdurch (möglicherweise ohne Notwendigkeit) eine Verschlechterung für die Bewohner eines durch die Innenstadtlage bereits durch Lärm belasteten Gebiets vorgenommen.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesi-

2

Anmerkung zu 2: Die genannte Stellungnahme liegt der Stadt Friedberg **nicht** vor. Der Bebauungsplan enthält Kennzeichnungen und Hinweise zu Flächen mit Bodenverunreinigungen sowie von Flächen, bei denen vor bodeneingreifenden Maßnahmen Bodenuntersuchungen durchgeführt werden müssen und wie damit umzugehen ist.

3

Beschlussvorschlag zu 3:

Die Bedenken werden **nicht** geteilt.

Begründung: Im Teilbereich A erfolgt keine Umwidmung eines bestehenden bebauten Bereiches von Mischgebiet (MI) in ein Urbanes Gebiet (MU). Der Bereich mit der Festsetzung Urbanes Gebiet (MU_A) ist derzeit unbebaut.

Anmerkung:

Die Bedenken betreffen inhaltlich den Teilbereich B und wurden gleichlautend bereits im Rahmen der Offenlage zum Teilbereich B vorgetragen. Die Bedenken wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg am 27.09.2018 (StVV/017/16-21-TOP 15) bereits behandelt.

gen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

4

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dorothee Tacke

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

4

Anmerkung zu 4:

Der Kampfmittelräumdienst wurde bereits im Änderungsverfahren beteiligt. Danach liegt das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebietes.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan und in der Begründung bereits enthalten.

2) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 01.07.2020



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Magistrat der Stadt
Friedberg
Mainzer-Tor-Anlage 6
61169 Friedberg

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

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. 120
Aktenzeichen 60153-20-TÖB
Sprechzeiten

Datum 01.07.2020

Az.:	60153-20-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 12 Teil I "Kasierstraße/Färbergasse" - 1. Änderung - Teil A in Friedberg -
Gemarkung:	Friedberg
Flur:	1
Flurstück:	244

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
Keine Einwendungen und Bedenken.

FB 4 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.

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

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE84 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELAD3333

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

UST-IdNr.: DE112591443

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Eva Maria Lospichl

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse" bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Mit den Planungen sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des Bebauungsplans.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Unter Punkt 1.5 ist ausgeführt, dass das Bebauungsplangebiet in 2 Teilbereiche (Teil A und Teil B) aufgliedert wurde und zunächst nur Teil A zur Rechtskraft gebracht werden soll. Begründet wurde dieses Vorgehen damit, dass zügig Planungsrecht für das Gelände des ehemaligen Kaufhauses geschaffen werden soll. Da das Verfahren für das Teilgebiet A aber jetzt schon seit 2017 läuft, ist diese Begründung nicht mehr nachvollziehbar.

2. Für den nördlichen Teilbereich des Gebietes A (Neubau) ist als MU-Gebiet (urbanes Gebiet) festgesetzt worden. Hier soll ein Neubau entstehen. Aufgrund der geringen Größe dieses Bereiches ist es nicht nachvollziehbar, wie mit dem Neubau der Charakter eines urbanen Gebietes geschaffen werden soll. Ob in dem angrenzenden Bereich B ein weiteres MU-Gebiet festgesetzt werden wird und der Gesamtbereich dann den Charakter eines urbanen Gebietes erhält, kann aufgrund fehlender Festsetzungen für den Teil B nicht beurteilt werden.

3. Da der Elvis-Presley-Platz als Veranstaltungsort mit Veranstaltungen bis in die Nachtzeit hinein genutzt werden soll, weisen wir darauf hin, dass, wenn dort "Wohnen" verwirklicht werden soll, ein Nachweis geführt werden muss, dass die maßgeblichen Lärmwerte eingehalten werden können.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Holm Ista

Es liegen Einwendungen vor.

1. Erscheinungsbild Kaiserstraße

Die zur Kaiserstraße sich orientierenden Gebäude und Gebäudeteile sind Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) von Friedberg. Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage beeinträchtigen, dazu zählen auch Werbeanlagen, sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig nach § 18 HDSchG.

Der Bebauungsplan Nr. 12 Teil I "Kaiserstraße - Färbergasse" sieht ein Gebiet vor, dass mit der mittigen Lage an der Kaiserstraße und vorgelagertem Elvis-Presley-Platz, einen wichtigen Standort für Friedberg

Beschlussvorschlag zu 1):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Gem. Kapitel 1.5 der Begründung erfolgte die Aufteilung in zwei Teilbereiche, um zügig Planungsrecht für Teil A (ehem. Kaufhaus Joh) zu schaffen und dies nicht durch Komplikationen im Teilbereich B zu erschweren. Die (erste) Offenlage für Teilbereich A erfolgte zeitlich früher. Dass sich die Planung für Teilbereich A so lange verzögert, war vorher nicht absehbar.

Beschlussvorschlag zu 2):

Der Anmerkung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: Im Teilbereich B, für den bereits die Offenlage durchgeführt wurde sowie der Satzungsbeschluss gefasst ist, wurde ebenfalls MU (Urbanes Gebiet) festgesetzt. Somit soll ein größerer Gesamtbereich den Charakter eines Urbanen Gebietes erhalten.

Anmerkung zu 3.

Der **Hinweis** ist im Bebauungsplan und in der Begründung (vgl. Kap. 5.7/ Kapitel 6.1 a) bereits berücksichtigt.

4

behandelt. Entsprechend sind Maßnahmen, die an Gebäuden vorgesehen sind und das Erscheinungsbild verändern, auf Auswirkungen für die Gebäude und die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude sorgfältig zu prüfen sowie abzustimmen. Denkmalschutzrechtliche Bedenken bestehen zu den geplanten Arbeiten am Dach, wenn diese aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar sind und in einer erhöhten Lage zu einer sichtbaren, auffälligen Beeinträchtigung umliegender Baudenkmäler führen. Hierzu können Ausstattungen für Sonnenschutz, Bäume, Absturzsicherungen, Schallschutzwände oder sonstige zusätzliche Ein- und Aufbauten in fester bleibender Art oder temporär befristet, 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 / Schnurgasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Friedberg. Hervorzuheben ist hier der unmittelbare Bezug zur Stadtkirche (einer überwiegend gotischen Hallenkirche) und dem anschließendem Platz davor. Maßnahmen das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigen, dazu zählen auch Werbeanlagen, sind, wie bereits erwähnt, denkmalrechtlich genehmigungspflichtig nach § 18 Abs. 2 HDSchG. Der Bebauungsplan Nr. 12 Teil I "Kaiserstraße - Färbergasse" 1. Änderung 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 alte JOH-Gebäude wird mit der geänderten Bauleitplanung in der engen räumlichen Situation in der Höhe begrenzt. 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. Demgemäß 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 sowie die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude sorgfältig zu prüfen und abzustimmen. Denkmalschutzrechtliche Bedenken bestehen zu geplanten Arbeiten 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 Sonnenschutz, Bäume, Absturzsicherungen, Schallschutzwände oder sonstige zusätzliche Ein- und Aufbauten in fester Art sowie temporär befristet, zählen.

5

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian

Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans der Stadt Friedberg werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling

4

Anmerkung zu 4 und 5:

Die Hinweise 4 und 5 sind Bestandteil eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor.

Der Investor wird darin verpflichtet, bei Veränderungen an der Fassade und Arbeiten am Dach des Bestandsgebäudes sowie bei der Planung des Neubaus vor der Einreichung von Bauunterlagen eine Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Denkmalbehörde des Wetteraukreises vorzunehmen, mit dem Ziel eine städtebaulich und denkmalschutzrechtlich ansprechenden Lösung zu erreichen

5

3) Stellungnahme einer Bürgergruppierung vom 02.07.2020

- unterzeichnet von 5 BürgerInnen

E. 06.07.2020 

f 08.07.

An den
Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)
Herrn Bürgermeister Dirk Antkowiak
Mainzer-Tor-Anlage 6

61169 Friedberg (Hessen)

Friedberg, 2. Juli 2020

Betreff: Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“ in Friedberg-Kernstadt, 1. Änderung – Teil A, 3. Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Antkowiak,

wir widersprechen dem vorgenannten „B-Plan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“ in Friedberg-Kernstadt, 1. Änderung – Teil A“, Stand Februar 2020

Der vorliegende Entwurf schafft weiterhin keine Klarheit zur städtebaulichen Entwicklung der Kaiserstraße. Er hinterlässt vielmehr offene Fragen, die letztlich dazu führen können, dass beabsichtigte Nutzungen oder Gestaltungen beeinträchtigt oder gar verhindert werden können. Letztlich ist auch mit diesem Entwurf die Erstellung eines Parkhauses an der Ecke Färbergasse/Schnurgasse immer noch möglich.

Die Einwendungen im Einzelnen:

1. Für den Teilbereich MU_A ist das Maß der baulichen Nutzung nur unzureichend festgelegt. So wird keine Aussage zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Dies lässt Raum zur Interpretation durch den Investor. Wir regen dringend an, die Zahl der in MU_A zulässigen Vollgeschosse textlich und auch planerisch festzusetzen.
2. Die max. Höhe in MU_A ist erheblich anders festgesetzt als in MK1 und auch in MK2. Da die Baugrenzen hier eine Anschlussbebauung vorsehen, ergäbe sich eine eigenwillige Dachlandschaft mit dazugehörigen Problemen, die vorgeschriebenen Dachneigungen einzuhalten. Eine Klarstellung ist hier geboten.
3. Das Gebäude in MU_A wäre mit einer Höhe von 11,20 Meter, bei einer befürchteten geraden Grenzbebauung, ein zu dominierender Baukörper an der doch sehr engen Schnurgasse. Festsetzungen zur Außengestaltung sind hier dringend geboten.

Beschlussvorschlag zu 1.

Die Anregung ist **im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.**

Begründung: Der Bebauungsplan setzt eine Zahl der zulässigen Vollgeschosse (max. III) im MU_A fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist hier **eindeutig** durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe definiert.

Beschlussvorschlag zu 2.

Der Anregung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: Der höhenmäßige Gebäudeversatz ist gestalterisch gewünscht. Der geplante Neubau im Baugebiet MU_A soll sich bezüglich der Höhe deutlich vom angrenzenden ehem. Kaufhausgebäude absetzen und einen Übergang zur angrenzenden, niedrigeren Bebauung an der Färbergasse bilden.

Beschlussvorschlag zu 3.

Der Anregung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: In der Schnurgasse sind bereits vergleichbar hohe Gebäude vorhanden. Im Gegensatz zur Bestandsbebauung soll der Neubau 1 m von der Schnurgasse zurückgesetzt werden, sodass sich die Schnurgasse hier optisch aufweitet.

Aufgrund der Nähe des Neubaus zum Kulturdenkmal Stadtkirche ist die äußere Gestaltung und Kubatur des Gebäudes auch mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

1

2

3

1

2

3

4

ten. Andererseits müsste eine zurückhaltendere Bauweise festgeschrieben werden (reduzierte Zahl der Vollgeschosse).

5

4. Für den Bereich MU_A wird eine andere Art der baulichen Nutzung festgesetzt als in MK1 und MK2. Eine nachvollziehbare Begründung wird nicht angegeben. Es wird lediglich auf § 6 BauNVO verwiesen, wobei einige Ausschlüsse textlich festgesetzt worden sind. Stellplätze und Garagen jedoch, wie sie nach §12 BauNVO generell zulässig sind, sofern der Bebauungsplan keine textlichen Festlegungen zum Ausschluss macht, sind explizit nicht ausgeschlossen. Es besteht also die Möglichkeit (siehe auch die mangelhafte Festsetzung der Vollgeschosse), dass hier ein Parkhaus durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Wir regen dringend eine Klarstellung an, was der Magistrat mit dem vorliegenden Entwurf im Bereich MU_A tatsächlich beabsichtigt. Wir sagen klar nein zu einem Parkhaus und wollen dieses auch nicht aufgrund mangelhafter Festsetzungen ermöglichen. Es würde gerade an der Ecke Färbergasse/Schnurgasse zu erheblichen Verkehrsbelastungen und gefährlichen Situationen führen.

6

5. Die Andienung des Gesamtgeländes soll über die Färbergasse/Ecke Schnurgasse erfolgen. Schon dies alleine kann zu erheblichen Verkehrsproblemen an dieser Stelle führen. Solange ein fortschrittliches Gesamtverkehrskonzept nicht vorliegt, kann dem so nicht zugestimmt werden.

6. Für MK1 und MK2 ist festgesetzt, dass Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Es wird allerdings an keiner Stelle der textlichen Festsetzungen klargestellt, wie eine solche Ausnahme begründet werden kann/soll/darf. Es ist nach vorliegendem Entwurf somit in das Ermessen des Magistrates gestellt, eine solche Ausnahme zu definieren. Wir regen dringend an, die Ausnahmetatbestände durch die StVV klar zu definieren, damit diese in einem öffentlichen Rahmen diskutiert und überprüft werden können.

Zusammengefasst stellen wir fest, dass auch der jetzige Entwurf erhebliche Mängel aufweist und in dieser Form in keiner Weise die städtebaulichen Absichten der Stadt klar werden lässt.

Mit freundlichen Grüßen

Kopien an

Den Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung und die Fraktionsvorsitzenden der in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Parteien, sowie die regionalen Medien

4

Beschlussvorschlag zu 4.

Der Anregung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: Für den Bereich MU_A gibt es **keine Änderung** bezüglich der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem bisherigen Planungsstand. Gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Darauf wurde in der Amtlichen Bekanntmachung hingewiesen.

Anmerkung: Die Errichtung eines Parkhauses im Bereich MU_A ist **nicht** Planungsabsicht des Investors und der Stadt Friedberg. Gemäß Vorentwurf sind im Gebäude ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen vorgesehen. Aufgrund der schwierigen Zu- und Abfahrtsituation und des Grundstückszuschnitts ist die tatsächliche Realisierung eines reinen Parkhauses hier unrealistisch.

5

In einem **Städtebaulichen Vertrag** sollen Stellplätze ab dem 2.OG im Neubau ausgeschlossen werden.

6

Beschlussvorschlag zu 5.

Der Anregung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: Bei der geplanten Andienung im Bereich Färbergasse/Ecke Schnurgasse gibt es **keine Änderung** bezüglich der Lage gegenüber dem bisherigen Planungsstand. Gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Darauf wurde in der Amtlichen Bekanntmachung hingewiesen.

Beschlussvorschlag zu 6.

Die Anregung ist **im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.**

Begründung: Sowohl unter **Hinweise** im Bebauungsplan sowie in der **Begründung** zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 5.7/ Kapitel 6.1 a) wird klargestellt, dass eine Ausnahme für die Zulassung von Wohnungen im MK nur in Frage kommt, wenn im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden, die einen wirksamen Schallschutz auch bei Veranstaltungen nach 22:00 Uhr gewährleisten. Gleichzeitig müssen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und Brandschutzanforderungen erfüllt werden.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf eine Ausnahmeentscheidung.

4) Stellungnahme eines Bürgers vom 16.07.2020

Stadtbauamt Friedberg
Frau Sabine Brettfeld
Per mail:
Sabine.brettfeld@friedberg-hessen.de

Bebauungsplan Nr. 12, Teil I, 1.Änderung Teil A 3. Offenlage: Bedenken und Anregungen

16.07.2020

Sehr geehrte Frau Brettfeld,

Zur obigen Offenlage habe ich folgende Bedenken und Anregungen:

Die Notwendigkeit zur Schaffung von einer ausreichenden Zahl von ebenerdigen PKW-Stellplätzen für a.) Behinderte und b.) Kurzparker zum Ein- und Aussteigen, insbesondere für einen Personenkreis mit geringerer Mobilität ergibt sich aus der Vielfalt der Nutzungen des Gebäudes (z.B. Einzelhandel, Arztpraxen, Physiotherapie usw.) und wurde schon in der 2. Offenlage thematisiert und im Stadtparlament behandelt, leider ohne konkrete Lösung.

3 Varianten wären möglich:

1. Planung einer Parkbucht für ca.4 PKW parallel zur Färbergasse in dem 2,50 m breiten Streifen, der derzeit mit einem Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit vorgesehen ist (analog der Parkbucht Kaiserstraße vor Kreissparkasse). Der Gehweg wird in den 3,00 m breiten Bereich unter die Arkade verlegt (wozu dient sonst eine Arkade?).
2. Im Erdgeschoss des Neubaus Schnurgasse, Zufahrbar von der Schnurgasse.
3. Zusätzlich durch Umwidmung der Personalparkplätze auf der Freifläche der Volksbank Mittelhessen in der Färbergasse für Besucher (durch eine privatrechtlichen Vereinbarung).

Durch das Zurücksetzen der Bauflucht des Neubaus in der Schnurgasse ragt der ohnehin nicht attraktive Baukörper der Trafostation (gelbe Darstellung) 1 m in den Straßenraum hinein. Dieser hierdurch entstehende städtebauliche und stadtgestalterische Missstand sollte durch das Verlegen der Station in den hinteren Bereich oder in den Keller beseitigt werden.

Obige Vorschläge tragen zur Akzeptanz der Nutzungsänderung Kaufhaus Joh und der Neubaumaßnahme bei und gefährden nicht die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes. Die Umsetzung sollte in dem vom Stadtparlament geforderten „Städtebaulichen Vertrag“ gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anmerkung:

Diese Stellungnahme wurde **10 Tage nach Ablauf der Offenlagefrist** abgeben (Ende der Offenlage gem. Amtlicher Bekanntmachung am 06.07.2020). In der Amtlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der weiteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es erfolgte dennoch eine Prüfung, ob die genannten Punkte in einem **Städtebaulichen Vertrag** mit dem Grundstückseigentümer berücksichtigt werden können.

- Die angesprochenen Punkte 1 und 2 werden hier teilweise im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.
- Die Umsetzung der Punkte 3 und 4 erfordert die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer; davon ist derzeit nicht auszugehen.

1

2

3

4

1

2

3

4