

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12, Teil IV „Kaiserstraße/ Ludwigstraße“, 1. Änderung“
in Friedberg – Kernstadt

- E N T W U R F -
Offenlagebeschluss



INHALT

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT UND VERFAHREN
2. BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES
3. LANDSCHAFTSPFLERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN
4. ÜBERGEORDNETE ZIELE
5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
6. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN
7. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBETRACHTUNG
8. ARTENSCHUTZ
9. KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG
10. GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE / PLÄNE

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT UND VERFAHREN

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans sind neue städtebauliche Konzepte für die Grundstücke Kaiserstr. 114/ Haagstraße 9 (ehemalige Maschinerfabrik Reuß) sowie Kaiserstraße 118/ 120 (ehemaliges Grundstück Breitenfelder).

Am 06.12.2007 hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg bereits beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12, Teil IV „Stadtsanierung-Kaiserstraße/Ludwigstraße“ in einem Teilbereich zu ändern. Gleichzeitig wurde eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden beschlossen und durchgeführt. Grundlage der damaligen Planung war das Konzept einer Projektentwicklungsgesellschaft welche zum Ziel hatte, im Plangebiet Einzelhandelsflächen bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche zu schaffen (Projekt „Kaisergalerie“). Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht weitergeführt, da für den Investor die Wirtschaftlichkeit des Projektes aufgrund gestiegener Baukosten und hoher Kosten für die Archäologie nicht mehr gegeben war.

Im weiteren Verlauf wurde das Projekt „Kaisergalerie“ von anderen Investoren erneut aufgegriffen und in verkleinerter Form weiter verfolgt. Dabei sollte auch das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Kaiserstr. 114 mit in die Planung einbezogen werden; über die aus Sicht des Investors notwendigen Rückbaumaßnahmen wurde jedoch kein Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde erzielt.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen durch den mittlerweile entstandenen Leerstand des Kaufhauses Joh und dem damit verbundenen Wegfall eines weiteren Bedarfs für größere Einzelhandelsflächen (das ehemalige Kaufhausgebäude bietet ausreichend Räumlichkeiten für großflächige Einzelhandelsbetriebe), verfolgen die neuen Eigentümer der Grundstücke Kaiserstraße 114/ Haagstraße 9 und Kaiserstraße 118/ 120 stattdessen das Ziel, auf dem Gelände Wohnraum direkt in der Altstadt – zur (Wieder-) Belebung der Stadtmitte zu schaffen.

Die Grundstücke Kaiserstr. 114/ Haagstraße 9 sowie Kaiserstraße 118/ 120 werden parallel von den neuen Eigentümern überplant.

Die Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen ermöglichen.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB:

Seit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01. Januar 2007 besteht die Möglichkeit sogenannte Bebauungspläne der Innentwicklung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Diese Verfahrensart war beim Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Dezember 2007 nicht möglich. Der ursprünglich geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb war ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1, Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt, sodass zum damaligen Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nicht vorlagen.

Aufgrund der veränderten Zielsetzung der Planung, mit dem Wegfall der Einzelhandelsnutzung zugunsten einer Wohnbebauung, sind nun die Voraussetzungen zur Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB gegeben, da auch die gemäß BauGB vorge-

gebene maximale Grundfläche für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens durch die Planung nicht überschritten wird.

Prüfung der Umweltbelange:

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

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

Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, ist im Verfahren dennoch eine Überprüfung der Umwelt- und Artenschutzrechtlichen Belange – wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren auch – erforderlich. Verzichtet wird aber gem. § 13a BauGB auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Zeitraum vom 07.11. bis einschließlich 18.11.2016 wurde mit einem Bebauungskonzept die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange konnten sich zu der Planung bis zum 09.12.2016 äußern.

Von **Bürgern** wurden keine Bedenken zur Planung geäußert.

Seitens der **Behörden** wurde die Planung grundsätzlich begrüßt. Es gab mehrere Hinweise für die weitere Planung insbesondere zu den Themen Altlasten, Bodenschutz, Artenschutz, Denkmalschutz, die im vorliegenden Entwurf weitgehend berücksichtigt wurden:

1. Altlasten/ Bodenverunreinigungen (siehe Pkt. 2.5):

Aufgrund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen wurde das Grundstück der ehemaligen „Maschinenfabrik Reuß“ als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für die geplante Wohnnutzung ist eine Sanierung des Grundstücks erforderlich. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Maßnahmen zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenverunreinigungen festgelegt.

2. Wasserwirtschaftliches Konzept (siehe Pkt. 5.4):

Die Forderung nach einer getrennten Ableitung des Niederschlagswassers kann aufgrund des hier vorhandenen Mischsystems nicht erfüllt werden.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Rückhaltung und Verwendung des Niederschlagswassers festgesetzt.

3. Naturschutz und Landschaftspflege/ Artenschutz (siehe Pkt. 3, Pkt.8):

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zur Planung wurde vom Büro Sommerlad, Haase, Kuhli; Gießen erarbeitet (siehe Punkt 3 und 8 der Begründung). Eine Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte durch das Büro für faunistische Fachfragen, Linden (siehe Punkt 8 der Begründung).

4. Denkmalschutz (siehe Pkt 5.1):

Zur Neubebauung auf dem **Grundstück Kaiserstraße 114** erfolgte mit einem Modell im Maßstab 1:500 ein Abstimmungstermin bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises. Dabei wurden die städtebauliche Idee der Planung, die entstehenden Platzsituationen und die geplante Höhenentwicklung der Bebauung grundsätzlich befürwortet.

Für die Neubebauung auf dem **Grundstück Kaiserstraße 120** wird im Bebauungsplan eine Trauf- und Firsthöhe festgelegt, die unterhalb des angrenzenden Einzelkulturdenkmals liegt.

5. Archäologische Denkmalpflege

Der Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Verkehrskonzept (siehe Pkt. 5.3):

Die Erschließung des **Grundstücks Kaiserstraße 114** wurde von den Investoren unter folgenden Vorgaben geplant:

- keine Zufahrt zum Grundstück über die Kaiserstraße – nur Fußwegeverbindung
- Zu- und Abfahrt über die Haagstraße
- Feuerwehruzufahrt über die Ludwigstraße

Für die geplante Bebauung auf dem **Grundstück Kaiserstraße 120** erfolgt wie bisher die Zu- und Abfahrt über die Kaiserstraße.

2. **Beschreibung des Geltungsbereiches**

2.1 **Lage, Abgrenzung, Größe**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans beinhaltet neben den Baugrundstücken der beiden Investoren auch die Grundstücke 144/5, 144/6 und 144/7, die sich im Eigentum der Stadt Friedberg befinden. Somit umfasst der Änderungsbereich die Flurstücke 209/1, 211/1, 212, 213/1, 214/1, 216/4, 220/2, 144/4, 144/5 und 144/7 in der Gemarkung Friedberg, Flur 1. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 8.440 m².



Luftbild 2012

2.2 Topografie:

Die Kaiserstraße fällt im Bereich des Plangebietes um ca. 2,5 m nach Süden hin ab. In Ost-West-Richtung ist das Plangebiet dann weitgehend auf einem Niveau.

Das Gelände liegt an der Haagstraße bei ca. 158,5 m üNN an der Ludwigstraße bei ca. 156 m üNN.

Südlich der vorhandenen historischen Stadtmauer auf dem Grundstück Kaiserstr. 120 ist mit einem Geländesprung von ca. 2 m noch der ehemalige Stadtgraben erkennbar.

2.3 Bisherige Nutzung

ehem. Maschinenfabrik Reuß – Liegenschaft Kaiserstr. 114/ Haagstr. 9

Die Maschinenfabrik Reuß war seit 1865 auf der Liegenschaft ansässig. Im Betrieb erfolgte die Herstellung von Apparatebau-Erzeugnissen jeglicher Art. Die Verarbeitung von Metall und die Herstellung von Maschinenteilen oder –gehäusen war die Haupterwerbsquelle der Firma.

Der Betrieb wurde Ende der 1980er Jahre in das Industriegebiet Süd verlagert.

Im Jahre 2009 erfolgte der Abbruch sämtlicher Betriebsgebäude im hinteren Grundstücksbereich (mehrere Schuppen, Lagerräume, Werkstätten u.a. Schmiede, Lagegebäude, Überdachungen, Büro-, Wasch- und Sozialräume). Erhalten blieben lediglich das denkmalgeschützte Gebäude Kaiserstr. 114 und das Geschäftshaus Haagstr. 9. Der Abbruch erfolgte bis Oberkante Gelände.

ehem. Breitenfelder – Liegenschaft Kaiserstr. 118, 120

Aus den vorliegenden Bauakten geht hervor, dass auf der Liegenschaft von ca. 1903 bis ca. 1979 die Kaffeerösterei Wilhelm Fertsch ansässig war. Die Produktion erfolgte bis ca. 1963. Danach bis ca. 1978 wurden die Gebäude nur noch zeitweilig genutzt.

Von ca. 1979 bis 2003 war auf dem Grundstück die Fa. Breitenfelder (Einzelhandel für Radio und Fernsehen) ansässig.

Im Anschluss daran befanden sich im Gebäude weiterhin wechselnde Ladennutzungen.

Das rückwärtige Lagergebäude (Nr. 120a) wurde 1947 wieder aufgebaut.

Die auf dem Flurstück 211/1 ehemals vorhandenen Nebengebäude (Lager und Lagerhalle) wurden bis auf die Bodenplatte abgebrochen. Die Fläche wurde anschließend als Abstellplatz und Werkstatt für Pkw genutzt. Mittlerweile liegt das Gelände seit vielen Jahren brach.

2.4 Umgebende Nutzung

Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen ursprünglicher Altstadt und angrenzender Neustadt. Die südliche Grundstücksgrenze der Kaiserstr. 120 markiert hier den Grenzverlauf; hier sind noch Fragmente der ursprünglichen Stadtmauer erhalten.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich dicht bebaute Altstadtgrundstücke in überwiegend geschlossener Bauweise und weitgehend versiegelte Grundstücke.

Südlich angrenzend sind die Grundstücke weniger dicht bebaut; hier befinden sich auch Hausgärten. Östlich grenzt die Kaiserstraße an, die weiterhin wichtigste Einkaufsstraße (historische Marktstraße) von Friedberg.

Die umgebende Nutzung wird im Wesentlichen durch Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt.

2.5 Boden und Altlasten

Auf dem Gelände fanden in der Vergangenheit zahlreiche Bodenuntersuchungen statt. Folgende Gutachten liegen im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen vor:

1. Baugrundgutachten „Maschinenfabrik Reuss, Friedberg“, Geotechnik Kleiner Bad Vilbel vom 05.10.1988: Erkundung des Baugrundes und seiner bodenmechanischen Eigenschaften für den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes.
2. Orientierende umwelttechnische Untersuchungen auf den Grundstücken der Maschinenfabrik Reuss Haagstraße 9/ Kaiserstraße 114 und Breitenfelder Kaiserstr. 120 in 61169 Friedberg, gbm-Gesellschaft für Baugeologie und –meßtechnik mbH Limburg, Juni 2006: Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser
3. Umwelttechnische Stellungnahme bezüglich einer Bodenuntersuchung einer Freifläche, Kaiserstraße 120, Friedberg, Hydrodata GmbH Oberursel, 24.03.2016: Untersuchungen im Bereich des Flurstücks 211/1
4. Umwelt- und Abfalltechnische Untersuchungen der vorhandenen Böden Grundstück Kaiserstr. 114 in Friedberg, Baugrundlabor Fulda, 26.10.2016: Abfalltechnische Bewertung der anstehenden bzw. aufgefüllten Böden am Standort

Die Ergebnisse der o.g. Gutachten sind im Hinblick auf die geplanten Nutzungen nicht ausreichend. Im Bereich der **ehemaligen Maschinenfabrik Reuss** wurden Bodenbelastungen festgestellt, die eine Bodensanierung erforderlich machen. Die festgestellten Verunreinigungen sind für die geplante Folgenutzung „Wohnbebauung“ als sanierungsrelevant einzustufen.

Die Planung sieht eine großräumige Tiefgarage vor; bei den Erdaushubarbeiten sind in Abstimmung mit den Erdbaufirmen baubegleitend weitere LAGA-Analysen durchzuführen. Die LAGA Richtlinie „Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ und das aktualisierte Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien (RP) Darmstadt – Gießen – Kassel vom 10.12.2015 sind zu beachten (LAGA = Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall).

Abhängig von den Ergebnissen der LAGA-Analysen sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M. geeignete Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Behandlung und Entsorgung abzustimmen. Die Sanierungsarbeiten bedürfen der Genehmigung nach § 11 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG).

Es ist sicherzustellen, dass die übrigen Freiflächen (Grünflächen, Platz- und Spielflächen) mit einer ausreichend mächtigen Schicht (ca. 0,6 m) aus nachweislich unbelastetem Boden (LAGA-Einstufung Z0) abgedeckt sind. Belasteter Boden und Verfüllungen sind so abzudecken, dass hieraus keine zusätzlichen Belastungen entstehen.

Die Fläche der ehemaligen „Maschinenfabrik Reuß“ wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt als altlastenverdächtige Fläche eingestuft. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt im Bebauungsplan.

Für das Grundstück **ehemals Breitenfelder** konnte aus den bisherigen Untersuchungen eine sichere Aussage über eine mögliche Grundstücksbelastung nicht getroffen werden. Auch hier sind weitere Untersuchungen unter Berücksichtigung historischer Erkenntnisse erforderlich.

Der vom Grundstückseigentümer beauftragte Bodengutachter (Hydrodata GmbH, Oberursel, Herr Dipl.-Geologe Heßler) hat am 04.05.2017 im Rahmen eines Ortstermins mit der zuständigen Behörde des Regierungspräsidiums Darmstadt (Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Herr Springer-Greve) folgendes Konzept für weitere orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Kaiserstr. 120 in Friedberg hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser festgelegt:

„Da das Grundstück weitgehend versiegelt ist bzw. bleibt und auch keine Nutzgärten geplant sind, werden Untersuchungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze für nicht erforderlich gehalten.

Bereiche in denen im Rahmen der Baumaßnahme ein Bodenaushub erforderlich wird (z.B. Aufzug, Fundamente, Kanal), werden im Rahmen der vorgeschlagenen Untersuchungen nicht explizit berücksichtigt, da die Aushubmaßnahmen fachgutachterlich begleitet werden sollen.

Für die Bodenuntersuchungen haben wir 6 Kleinrammbohrungen (KRB) im Bereich der derzeit noch überwiegend asphaltierten Freiflächen vorgesehen. Diese Bohrungen haben wir „statistisch“ verteilt (siehe Lageplan in der Anlage), da keine nutzungsspezifischen Verdachtsbereiche (z.B. Tanks) bekannt sind. Die abschließende Festlegung der Bohrpunkte erfolgt in Abhängigkeit der Verhältnisse vor Ort.

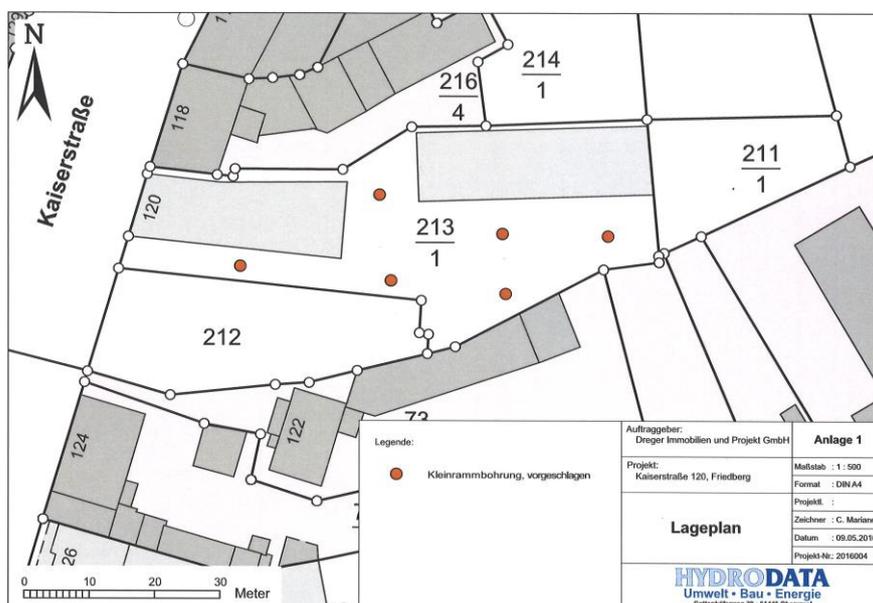
Die Bohrungen sollen im Durchmesser 50 mm jeweils bis in den gewachsenen Boden in ca. 2 – 3 m Tiefe durchgeführt werden.

Die Bodenprobenahme erfolgt meter- bzw. schichtweise sowie bei organoleptischen Auffälligkeiten.

Auffüllungen und gewachsener Boden werden getrennt beprobt und ausgewählte Proben der Auffüllungen werden als Mischproben (angenommen zwei Mischproben) auf die Parameter der LAGA bzw. des „Merkblatt - Entsorgung von Bauabfällen“ (Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel, Abteilung Umwelt, 10.12.2015) untersucht.

Die Proben aus dem gewachsenen Boden werden zunächst als Rückstellproben vorgehalten und im Falle hoher Belastungen der Auffüllungen ggf. ebenfalls laboranalytisch auf auffällige Parameter untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse werden in einem Bericht dokumentiert und bewertet.“ (Konzept f. orientierende Bodenuntersuchungen, Stellungnahme Hydrodata GmbH Oberursel, 09.05.2017)



2.6 Kampfmittel

Laut eines Schreibens des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 20.06.2006 hat die Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die landschaftsplanerische Bestandserfassung erfolgte durch das Planungsbüro Sommerlad Haase Kuhli, Gießen in Zusammenarbeit mit dem Büro für faunistische Fachfragen, Linden.

Die Ergebnisse der Fachbüros sind nachfolgend *kursiv* dargestellt:

...

Die beabsichtigten Änderungen auf Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Stadtsanierung Teil IV Kaiserstraße / Ludwigstraße“ erfordern den „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ und die „Artenschutzrechtliche Prüfung“ mit dem geänderten Planungsstand abzugleichen und anzupassen.

3.1 Umweltverträglichkeit und Artenschutz

Gemäß § 13a BBauGB kann die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Überprüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergab keine Notwendigkeit einer solchen Prüfung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden Artenschutzkartierungen zu Bestand und Lebensräumen von Vögeln, Zauneidechsen und Fledermäusen durchgeführt.

Im Einzelnen erfolgten eine Bestandsaufnahme der Grünstrukturen sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung der Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen. Der spezielle Artenschutz ist im Gegensatz zur Ausweisung von FloraFaunaHabitat (FFH)- und Vogelschutzgebieten (VS) für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL) und für alle europäische Vogelarten flächendeckend wirksam, also schutzgebietsunabhängig anzuwenden. Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Beurteilung sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

3.2 Derzeitige Nutzung / Boden / Vegetation / Tierwelt (siehe Anlage 3)

*Das Plangebiet des **Teilbereichs Nord** (Grundstück Kaiserstr. 114/ Haagstraße 9) präsentiert sich als innerstädtische Brache. Nachdem mehrere Konzepte zur städtebaulichen Revitalisierung des ehemaligen Geländes der Reußschen Maschinenfabrik gescheitert waren, wurden alle Gebäude 2011/2012 abgebrochen. Erhalten blieb die Randbebauung.*

*Im **Teilbereich Süd** (Grundstück Kaiserstr. 118, 120) bleiben die vorhandenen Gebäude erhalten und werden noch durch ein weiteres Gebäude ergänzt. Die Freiflächen im Bestand sind überwiegend mit Asphalt oder Beton befestigt. Lediglich zur Kaiserstraße und auf einem schmalen Streifen oberhalb der Stadtmauer befinden sich Grünflächen.*

*Der **Teilbereich Ost** (Grundstück an der Ludwigstraße) ist eine mit Rasen bewachsene Fläche mit vereinzelt Besatz von Obststräuchern.*

3.3 Boden

In den Boden haben bereits über Jahrhunderte zahlreiche Eingriffe stattgefunden. Bodenstruktur und Bodenart sind nachhaltig verändert. Besonders nachteilig wirkt sich diesbezüglich der hohe Versiegelungsgrad aus, so dass auch der Wasserhaushalt im Boden stark beeinflusst ist. Sollten archäologische Grabungen angezeigt bzw. notwendig werden, werden auch diese zu weiteren Beeinträchtigungen des Bodens führen. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist der Bodenfunktionswert sehr gering anzusetzen. Um weitere negative Eingriffe in dem Boden zu minimieren und auszugleichen sind Maßnahmen zum Bodenschutz wie Minimierung der Bodenversiegelung, Auftrag von qualitativollen Bodenmaterialien und Beseitigung von Bodenverdichtungen zu beachten.

3.4 Pflanzliche Strukturen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in den Teilbereichen Nord und Süd, sind zwischen 80 % und 90 % der Fläche mit Asphalt- und Betonmaterialien sowie Natursteinpflaster versiegelt, konnten sich in den vergangenen Jahren nur in vereinzelt Randbereichen Vegetationsreste erhalten bzw. entwickeln. Dabei handelt es sich um Kulturnachfolgearten wie Brombeere, Holunder und Schmetterlingsstrauch.

Im Teilbereich Süd stehen auf der Parzelle 212 einige Bäume, darunter mehrere Eiben (7 Stück), ein Ahorn, eine Linde und eine Paulownie. Ahorn, Linde und Paulownie sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht als erhaltenswerte Solitärbäume festgesetzt.

Die Eiben sind mit der Festsetzung als zu erhaltende Gebüsche / Gehölzgruppen erfasst. Dabei stellt diese Festsetzung einen durchgehenden Gehölzsaum entlang der Stadtmauer dar. Die vorhandenen Eiben befinden sich lediglich auf einem Teilbereich des dargestellten Gehölzsaums. Weitere Gehölze sind heute nicht mehr vorhanden, lediglich ein schmaler Grünstreifen mit niedrigen bis halbhohen Stauden. Infolge der geplanten Nachverdichtung kann eine Gehölzgruppe mit drei Eiben nicht erhalten werden. Hierfür wird durch die Festsetzung zur Neupflanzung von Bäumen ein angemessener Ausgleich geschaffen.

Gegenüber den Kartierungen vom Sommer 1989, die im Rahmen der B-Plan-Aufstellung durchgeführt wurden, lassen sich ansonsten kaum Veränderungen im Hinblick auf ökologisch relevante Biotopstrukturen feststellen. Aufgrund der unverändert hohen Bodenversiegelung ist es in Folge der aufgegebenen Industrienutzung ebenso wenig wie nach dem Abbruch diverser Gebäude zu nennenswerten Renaturierungen gekommen.

Das Plangebiet ist durch die Lage inmitten des Siedlungsraumes und aufgrund seiner industriellen Nutzung erheblich vorbelastet. Die nahezu vollständige Versiegelung des Bodens, führt zu einem äußerst geringen Strukturreichtum und Artenspektrum.

Das Gebiet weist bis auf die Gehölzgruppe aus Eiben keine nennenswerten Vegetationsstrukturen und keine geschützten Biotope auf. Der größte Teil des Plangebietes wird von versiegelten Flächen eingenommen. Es konnten keine gefährdeten oder gesetzlich geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Auf den Parzellen 144/4, 144/5 und 144/7 befinden sich auf der mit Rasengräsern und Moos besiedelten Fläche einige wenige Obststräucher und Weidenschösslinge.

3.5 Tierwelt

...

Die Erfassung ergab mit Stand 08.05.2017 folgende Vorkommen:

Europäische Vogelarten: Im Bereich des Teilgebietes Nord treten in der Brache keine Brutvogelarten auf. Im Gebäude in der Haagstraße 9 konnten Anflüge von Mauersegler (*Apus apus*) und Haussperling (*Passer domesticus*) erfasst werden, die auf jeweils ein Brutvorkommen hinweisen. Beide Vogelarten befinden sich in einem ungünstigen-unzureichenden Erhaltungszustand (Ampelfarbe „gelb“; Werner, M. et al. (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens, 2. Fassung März 2014). Die Brachflächen werden als Nahrungsflächen von drei Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand genutzt (Stieglitz *Carduelis carduelis*, Girlitz *Serinus serinus* und Bluthänfling *Carduelis cannabina*).

Zauneidechse: In der Brachfläche ist eine (sehr) kleine Population der Zauneidechse nachgewiesen, zwei Tiere konnten bislang beobachtet werden.

Fledermäuse: Am Gebäude in der Haagstraße 9 konnte von der übersichtlichen Straßenseite her kein Ausflug dokumentiert werden. Vom Innenhof her wurden allerdings in der unmittelbaren Dämmerung Rufe von Rauhaut- (*Pipistrellus nathusii*), Zwerg- (*P. pipistrellus*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) aufgezeichnet. Somit ist hier zunächst von Fledermausquartieren im Gebäude auszugehen. Dazu werden weitere Untersuchungen durchgeführt.

Teilbereich Süd: Da die Vorkommen im Teilbereich Süd in Zusammenhang mit dem Teilbereich Nord/Ost zu sehen sind, werden sie hier nachrichtlich ergänzt. Im Gebäude im Teilbereich Süd wurden im Efeubewuchs Bruten von Amsel (*Turdus merula*) und in Gebäudeni-schen von Kohlmeise (*Parus major*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) beobachtet sowie Anflüge von Mauerseglern, die auf Brutvorkommen hindeuten. Zudem wurden ausfliegende Zwerg- und Breitflügelfledermäuse nachgewiesen, so dass von mehreren Fledermausquartieren im Gebäude auszugehen ist.

4. ÜBERGEORDNETE ZIELE

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) – Bestand dar. Innerhalb einer gemischten Baufläche sind auch Wohngebäude zulässig, so dass die Planung grundsätzlich mit den Vorgaben der übergeordneten Planung übereinstimmt. Für einen Teilbereich von ca. 3.800 m² erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes; die geplante Fläche liegt unterhalb der Darstellungsgrenze von 0,5 ha.

4.2 Planverfahren anderer Träger

Planverfahren anderer Träger sind zurzeit nicht bekannt.

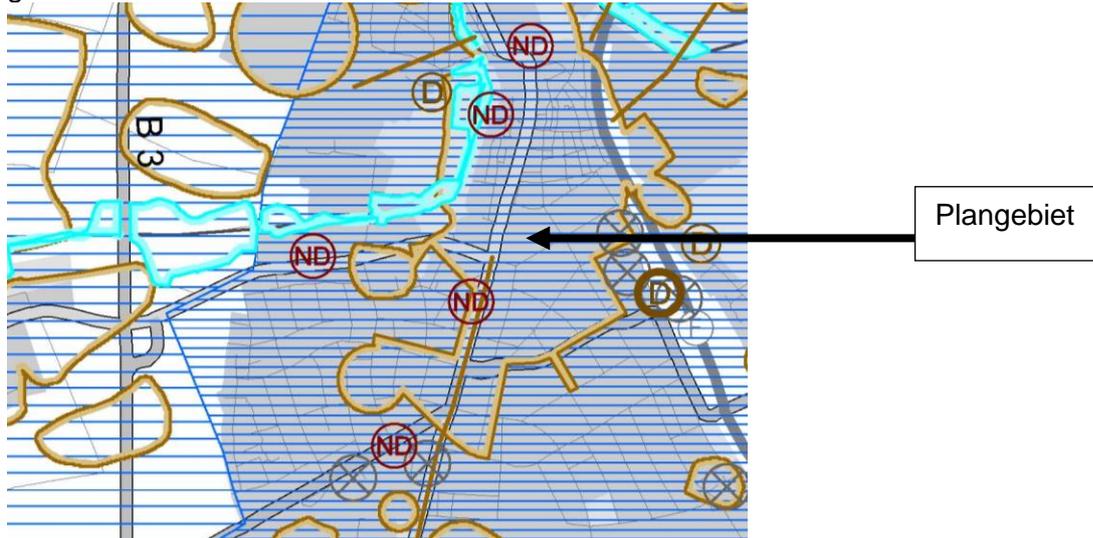
4.3 Regelungen in Fachgesetzen

Denkmalschutzgesetz

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

Die Grundstücke entlang der Kaiserstraße liegen im Bereich einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Die Gebäude Kaiserstraße 114, 118 und 120 sind als Einzelkulturdenkmal geschützt. Angrenzende Bereiche unterliegen dem Umgebungsschutz gem. § 16 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

Im Bebauungsplan werden die Einzelkulturdenkmäler und die Abgrenzung der Gesamtanlage nachrichtlich übernommen.



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Beikarte 1 (braune Umgrenzung – Vermerk denkmalgeschützter Bereich)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.

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

Auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet mit den damit verbundenen Verboten wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

s. Pkt.8 der Begründung

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

5.1 Städtebauliche Ziele

- Grundstück Kaiserstraße 114/ Haagstraße 9 – Planung Büro BLFP

(*kursiv* = Erläuterung Büro BLFP)

Mit dem Vorhaben Friedberg Kaiserstraße 114 soll die Chance genutzt werden eine innerstädtische Fläche in zentraler Lage zu revitalisieren und so dem stetig wachsenden Bedarf nach innerstädtischen Wohnraum gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund besitzt das Vorhabengebiet mit seiner zentralen Lage und den guten lokalen Erschließungsstrukturen ein besonders hohes Potential als Wohnstandort.

Basierend darauf wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Brachfläche der ehemaligen Maschinenfabrik Reuß im nördlichen Bereich des Innenhofs durch einen Neubau als Wohnstandort wiederbelebt.

Der Neubau orientiert sich dabei an der Grundform des Baugrundstücks, auf dem an zwei markanten Stellen im Nordosten und Südwesten Plätze angelegt werden. Die Grundform des Neubaus wird durch die inneren Raumkanten bestimmt, die durch die Platzsituationen entstehen. Der Neubau schmiegt sich zwischen die beiden Plätze und gibt ihnen klare räumliche Kanten. An den Außenkanten orientiert sich der Neubau zudem an der Baulinie der Blockrandbebauung. Die beiden Plätze sind mit einer West-Ost Achse, die durch das Erdgeschoss des Neubaus verläuft, miteinander verbunden.

Das bestehende Gebäude Haagstraße 9 wird abgebrochen und durch einen Neubau mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss ersetzt.

Höhenentwicklung und Gestaltung

Die Gestaltung der Baukörper und die Höhenentwicklung wurden mit der Denkmalschutzbehörde anhand eines Modells im Maßstab 1:500 bereits vorabgestimmt. Gestalterische Details der Neubauten sind im Baugenehmigungsverfahren noch zu klären.

Die geplante Bebauung setzt sich baulich und gestalterisch von der Umgebungsbebauung ab und bildet einen eigenständigen, prägnanten Baukörper.

Der nördliche Teil des Neubaus wird über drei Geschosse und ein Staffelgeschoss verfügen, während der südliche Teil mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss geplant wird. Damit liegt der Neubau mit seiner Höhenentwicklung geringfügig über der Höhe der Bestandsbebauung, die im Durchschnitt drei Geschosse besitzt und setzt damit einen neuen städtebaulichen Akzent.

Die geplante Geschossigkeit ist im Übergang zur vorhandenen 4- bis 5-geschossigen Bebauung auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Ludwigstraße 16 städtebaulich vertretbar.

Im Bebauungsplan werden Außenwand- und Firsthöhen festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Bebauung im WA liegt im Bereich des Gehwegs an der Haagstr. 9 mit 158,6 m üNN.

Nutzung

Die Neubebauung ist als **Wohnbebauung** vorgesehen. Im Neubau auf dem hinteren Grundstücksbereich der Kaiserstraße 114 sind insgesamt 50 Wohnungen geplant, überwiegend als 2- und 3-Raum-Wohnungen. Im Neubau Haagstraße 9 sind weitere 6 Wohnungen vorgesehen

- Grundstück Kaiserstraße 118/ 120 – Planung Büro Müller/ Kölsch (Kursiv = Erläuterung Büro Müller/Kölsch)

Das Grundstück wird im Auftrag des Eigentümers vom Büro Müller/ Kölsch beplant. Die auf den Grundstücken bestehenden Gebäude werden im Wesentlichen erhalten und zum Teil einer neuen Nutzung zugeführt. Für die Hintergebäude Kaiserstraße 118 („Atelier-Haus“) und Kaiserstraße 120 („Loft-Haus“) liegt bereits ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung im Bestand vor. Die Nutzungsänderung ist im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans mit Befreiungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, genehmigungsfähig.

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan soll südlich der Kaiserstraße 120 im Übergang zur Kaiserstr. 122 und 124 ein **Neubau** errichtet werden, der die Lücke zur Nachbarbebauung baulich schließt.

Höhenentwicklung und Gestaltung:

Der Baukörper wird von der Kaiserstraße zurückgesetzt, *um eine Hierarchisierung der Gebäude gemäß ihrer historischen Bedeutung zu wahren.*

Der Neubau entsteht entlang der Verlaufflinie der ehemaligen Stadtmauer. Erhaltene Teile der Mauer werden saniert und bleiben sichtbar. Das geplante Gebäude orientiert und staffelt sich gemäß der grenzständigen Nachbarbebauung. Er nimmt sowohl Höhen als auch den bebauten Grenzverlauf auf und wird im hinteren Teil dadurch niedriger.

Seine polygonale Grundrissform wird durch Stadtmauer, vorhandene Bebauung und der Prämisse traditionelle städtische Struktur zu schaffen, bestimmt.

Mit der Denkmalschutzbehörde wurde bereits besprochen, dass sich der Neubau höhenmäßig gegenüber dem Einzelkulturdenkmal unterordnen soll. Die Höhenlage des Neubaus (Außenwand- und Firsthöhe) wird deshalb im Bebauungsplan begrenzt.

Der untere Höhenbezugspunkt ist im Bebauungsplan festgesetzt (= 158 m üNN), sodass sich hier eine max. Außenwandhöhe von 165,2 m üNN und eine max. Firsthöhe von 171,5 m üNN (bei Satteldach) ergibt. Gebäudeteile mit Flachdach dürfen die Außenwandhöhe des Bestandsgebäudes nicht überschreiten. Die Außenwandhöhe des Bestandes liegt bei ca. 8,50 m (entspricht 166,5 m üNN).

Nutzung:

Für die Hintergebäude Kaiserstraße 118a und Kaiserstraße 120a ist eine Nutzungsänderung in Wohnen vorgesehen. Im Neubau sollen ebenfalls Wohnungen entstehen; eine optionale gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Laden, Gastronomie) ist möglich. Es entstehen insgesamt ca. 20 Wohneinheiten.

5.2 Durchgrünungskonzept/ Grünordnerische Planungsziele

(Auszug: Landschaftsplanerischer und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Sommerlad, Haase, Kuhli, Gießen und Büro für faunistische Fachfragen, Linden)

Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich des Änderungsbereichs Nord den Abbruch der vorhandenen Betriebsgebäude und die Errichtung eines Mischgebietes mit Tiefgarage vor. Im Teilbereich Süd sind die überbaubaren Bereiche auf die Bestandsgebäude begrenzt. Die landschaftsplanerischen Hinweise und Festsetzungen zielen auf eine ökologische Aufwertung gegenüber dem damaligen Bestand. Zu diesem Zweck sind Festsetzungen vorgesehen, wonach die Hälfte der Grundstücksfreiflächen als gärtnerische Fläche angelegt und mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden soll. Die Parzelle 211/1 ist als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Auf Teilflächen der Grundstücke 144/4 und 144/5 wird die Anlage eines Grünstreifens vorgesehen. Hofbefestigungen und oberirdische Stellplätze sollen was-

serdurchlässig befestigt und mit Laubbäumen überstellt werden. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Darstellung des Änderungsplanes (siehe Anlage 4)

Die Darstellungen des Änderungsplanes lassen eine freiraumbezogene Bebauung erkennen. Die Gestaltung von platzartigen Räumen und eine wirksame Ausstattung mit Bäumen und Grünflächen werden als städtebauliche Qualitätsmerkmale ausdrücklich hervorgehoben. Damit werden die ökologisch orientierten Ziele um bauliche und soziale Verbesserungen erweitert. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur barrierefreien Gestaltung werden die aktuellen Planungen den zeitgemäßen Anforderungen an Nachhaltigkeit in Außenräumen angepasst.

Grünordnerische Planungsziele

Die **grünordnerischen Planungsziele** ergeben sich über die planerischen Vorgaben der übergeordneten Regional-Planungen hinaus durch spezifische Anforderungen an familien- und altersgerechtes Wohnen in der Innenstadt. Die Ziele lassen sich wie folgt konkretisieren:

- Ökologisch orientierte Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Minimierung der baubedingten Eingriffe
- Förderung eines qualitativ hochwertigen Freiraum- und Stadtbildes und eines familien- und altersfreundlichen Wohncharakters
- Beachtung der Standards zu barrierefreien und nachhaltigen Außenräumen

Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen den o. g. Planungszielen gerecht werden. Sie sind im Zuge der Bauplanung im Freiflächengestaltungsplan zu berücksichtigen und darzustellen. Die Übereinstimmung des Freiflächengestaltungsplanes mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Baugenehmigungsverfahren in jedem Einzelfalle zu überprüfen.

Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB)

- Feuerwehr-Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Fußwege sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (wie z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decke) angelegt werden. Die Entwässerung erfolgt in seitlich angrenzende Grünflächen.
- Festsetzung von Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser für die Verwertung (z.B. Gartenbewässerung) und zur Rückhaltung
- Die Aufbauten für Grünflächen über der Tiefgarage sind mit folgenden Aufbauhöhen (einschließlich Dränageschicht) anzulegen:
 - mindestens 20 cm für Rasen- und mindestens 35 cm für Pflanzflächen mit niedrigen Bepflanzungen bis 1,0 m Höhe
 - mindestens 50 cm für Pflanzflächen mit Stauden und Gehölzen
 - mindestens 100 cm für Bäume
 - Erhöhungen der Begrünungsaufbauten durch Modellierungen oder Terrassierungen sind möglich.

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Gehölzpflanzungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern hergestellt werden, die insbesondere den spezifischen Bedingungen der Unterbauung und dem Klimawandel gerecht wer-

den. Die Pflanzenauswahl soll entsprechend der Agenda- Pflanzliste – Einheimische Bäume und Sträucher in der Wetterau erfolgen.

- Es erfolgt eine Festsetzung zur Mindestbegrünung der Grundstücke im Änderungsbe- reich mit Bäumen: Je angefangene 500 m² Grundstückfläche ist mindestens ein mit- tel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und einer Höhe von 250 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sowie Bäume zur Stell- platzbegrünung gem. Stellplatzsatzung werden angerechnet.
- *Zu pflanzende Bäume sind ohne Standortbestimmung angegeben.*
- *Auf den Parzellen 144/4, 144/5 und 144/7 sind die Flächen, die nicht als Zufahrtsflä- chen, für Stellplätze und für die Feuerwehr benötigt werden mit einer artenreichen Wiese aus regionalem Wiesensaatgut anzulegen.*
- Flachdächer bis 10° Dachneigung auf Hauptgebäuden sind mit Ausnahme von unter- geordneten Dachterrassen bis 10 m², Flächen zur Belichtung und haustechnischen Dachaufbauten mindestens extensiv zu begrünen.

Geforderte Mindestqualität (Bäume):

Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang von 18 cm, Stammbüsche, Solitäre mit einer Höhe von 250 cm

Geforderte Mindestqualität (Sträucher):

2x verplanzter Strauch, 3-5 Triebe, Größe 60 -100 cm

Pflanzenauswahlliste

gem. Pflanzliste der Stadt Friedberg

5.3 Verkehrliche Erschließung

Kaiserstraße 114/ Haagstraße 9

Die Erschließung des Neubaus erfolgt über die Haagstraße 9. Durch dieses Gebäude soll eine Zufahrt zum Baugrundstück von Norden aus erfolgen.

Der entstehende Bedarf an Stellplätzen wird in einer Tiefgarage untergebracht; die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt ebenfalls über die Haagstraße 9. In der Tiefgarage sind 49 Stellplätze nachgewiesen. Auf der Freifläche können über die geplante Durchfahrt weitere 6 Stellplätze realisiert werden. Der Stellplatznachweis ist gem. Stellplatzsatzung ausreichend. An der Kaiserstraße 114 und der Haagstraße 9 ist im bestehenden Bebauungsplan ein Zu- fahrtsverbot festgesetzt. Über die Kaiserstraße 114 bleibt das Zufahrtsverbot bestehen; hier ist nur eine fußläufige Erschließung möglich. Das Zufahrtsverbot über die Haagstraße 9 ent- fällt.

Kaiserstraße 118/ 120

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt weiterhin über die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Kaiserstraße. Die erforderlichen Stellplätze werden ebenerdig auf den Freiflächen nachge- wiesen. Dazu soll auch teilweise die Parzelle 211/1 genutzt werden, die bisher als „private Grünfläche“ festgesetzt war.

ÖPNV

Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vor- handene Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe an der Kaiserstraße möglich (Entfernung ca. 50 m).

5.4 Entwässerungskonzept

Abwasser:

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

Niederschlagswasser:

Gemäß Hessischem Wassergesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (Trennsystem) in ein Gewässer eingeleitet werden. Ein getrenntes Leitungsnetz ist im Plangebiet nicht vorhanden, sodass eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben sind deshalb Maßnahmen zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu treffen sind. Dazu ist von den Grundstückseigentümern ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg bzw. der zuständigen Behörde des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen.

Dabei ist zu beachten, dass es sich bei dem Plangebiet um ein dicht bebautes innerstädtisches Altstadtquartier handelt. Der bisherige Zustand der nahezu 100%-igen Versiegelung der Freiflächen wird durch die vorgesehene Planung mit der Neuanlage von Freiflächen und Bepflanzungen deutlich verbessert. Dennoch ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens und den bekannten Bodenverunreinigungen nur eingeschränkt möglich.

Der Bebauungsplan setzt folgende Maßnahmen zur Umsetzung der Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes fest:

- Dachbegrünung auf Flachdächern
- Festsetzung von Zisternen mit einem Speichervolumen von **jeweils** 20l/m² Dachfläche zur Verwertung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann das Rückhaltevolumen für die Retention auf 10l/m² reduziert werden). *Abweichungen vom festgelegten Speichervolumen sind nur in Absprache mit der Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg bzw. der zuständigen Behörde des Regierungspräsidiums Darmstadt möglich.*
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und privaten Zufahrtswegen, soweit eine Bodensanierung erfolgt ist

6. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet:

- ***Im Baugebiet MI 5 werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen um § 6 (2) Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erweitert. Der komplette Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften wird gestrichen.***
- ***Das Grundstück Kaiserstraße 120 (bisher MI 11) wird dem Baugebiet MI 5 analog der Kaiserstraße 108 bis 118 zugeordnet.***
- ***Das Baugebiet MI 8 entfällt.***

Begründung:

- **MI 5:** Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 (2) Nr. 5 BauNVO) sind nach BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässig, sollen aber hier nur **ausnahmsweise zulässig** sein, wenn die Nutzung, die Wohnnutzung auf den Grundstücken aufgrund des erhöhten Publikumsverkehrs und Parkplatzbedarfs nicht beeinträchtigt. Dies muss im Einzelfall geprüft werden. Der komplette Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften wird gestrichen; diese Nutzungsart ist im Baugebiet bereits vorhanden und soll weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, sofern auf dem Grundstück der Stellplatznachweis gesichert werden kann und keine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung erfolgt.
- **MI 8:** Das Baugebiet MI 8 wird durch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ersetzt.
- Auf dem Grundstück Kaiserstraße 120 wird das bisher festgesetzte **MI 11** durch das angrenzende Baugebiet **MI 5** ersetzt. Gegenüber dem Baugebiet MI 11 sind im MI 5 zusätzlich Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Allgemeines Wohngebiet:

- ***Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.***

Begründung:

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) folgt dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans, diesen innerstädtischen Standort einer Wohnbauentwicklung zu zuführen.
- Die nach Gesetz ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 (3) Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind für die Versorgung des Gebietes nicht erforderlich und würden nicht in die verdichtete, städtebauliche Struktur des Gebietes hineinpassen.

b) Maß der baulichen Nutzung

GRZ/ GFZ

- ***Für das Baugebiet WA erfolgt eine Neuregelung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).***
- ***Im WA wird die zulässige Überschreitung der erweiterten GRZ für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO auf 0.9 festgesetzt.***
- ***Auf dem Grundstück Kaiserstraße 120 wird das bisher festgesetzte MI 11 durch das angrenzende Baugebiet MI 5 ersetzt. Dadurch erhöhen sich die zulässigen Ausnutzungswerte.***

Begründung:

- Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgen entsprechend der Neuplanung.
- Die geplante GRZ von 0,5 und die geplante GFZ von 1,4 liegen oberhalb der zulässigen Obergrenzen für WA gemäß § 17 BauNVO. Die geplante Verdichtung im Baugebiet ist aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage, der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Standortes und der unmittelbaren Nähe des Grundstücks zu zentralen Versorgungs- und kulturellen Einrichtungen aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und vertretbar. Das Maß der baulichen Nutzung im WA liegt unterhalb der Festsetzungen in den angrenzenden Mischgebieten MI 5, MI 4 und MI 7. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch grünordnerische Maßnahmen vermieden.

- Die Überschreitung der erweiterten GRZ ist aufgrund der notwendigen Flächen für Tiefgaragen, Zufahrten/ Zugänge und Feuerwehrflächen erforderlich.
- Die geplante Verdichtung auf dem Grundstück Kaiserstraße 120 ist aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage, der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Standortes und der unmittelbaren Nähe des Grundstücks zu zentralen Versorgungs- und kulturellen Einrichtungen aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und vertretbar.
Die höhere Baudichte gegenüber dem südlich angrenzenden Baugebiet MI 11 ist auch als Abgrenzung zwischen der ursprünglich dicht bebauten Altstadt und der weniger dicht bebauten südlichen Stadterweiterung auch historisch nachvollziehbar.

Außenwand- und Firsthöhe

- **Die Festsetzung zur Traufhöhe wird konkretisiert und gem. Hessischer Bauordnung definiert. Außerdem werden die Bezugshöhen eindeutig festgelegt.**
- **Es wird neu geregelt, dass bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss (SG) ausgebildet wird, die Außenwandhöhe bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss) gemessen wird.**
- **Für die Neubauten werden Außenwand- und Firsthöhen festgesetzt.**
- **Die festgesetzte AH darf im WA am Gebäude der Haagstraße durch Zwerchhäuser um 3 m überschritten werden.**
- **Die festgesetzte FH darf im WA durch untergeordnete Dachaufbauten von max. 30% der Dachfläche um 0,50 m überschritten werden.**

Begründung:

- Der Begriff „Traufhöhe“ wird durch den Begriff „Außenwandhöhe“ gemäß Hessischer Bauordnung ersetzt. Die unteren Bezugspunkte werden im Bebauungsplan festgesetzt, sodass eindeutige Außenwand- und Firsthöhen festgelegt werden können.
- Die Festsetzung soll die Errichtung eines Staffelgeschosses gem. geplanter Bebauung ermöglichen.
- Die vorgegebenen Außenwand- und Firsthöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die zulässigen Höhen sollen zum einen eine verdichtete innerstädtische Bebauung ermöglichen, zum anderen soll sich die dadurch zulässige Bebauung möglichst harmonisch in die bestehende bauliche Struktur einfügen.
- Die zugelassenen Überschreitungen der Außenwand- und Firsthöhe sind zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erforderlich. Die zulässige Breite der Zwerchhäuser und die max. Fläche der Dachaufbauten wird festgesetzt und begrenzen damit die Überschreitung.

c) Überbaubare Grundstücksfläche

- **In der Planzeichnung werden die Baugrenzen analog der geplanten Bebauung neu festgelegt.**

Begründung:

- Durch die Neufestlegung der Baugrenze liegt die geplante Bebauung einschließlich Balkone und Terrassen vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

d) Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten

- **Die Abgrenzung der Fläche Tiefgarage (WA) wird verschoben.**

Begründung:

- Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung Kaiserstr. 114 ist wie im ursprünglichen Bebauungsplan in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Abgrenzung folgt der Planung.
- ***Im Bereich der Haagstraße 9 entfällt das festgesetzte Zufahrtsverbot***

Begründung:

- Die Zu- und Abfahrt zur geplanten Bebauung auf dem Grundstück Kaiserstr. 114/ Haagstraße 9 soll über das Grundstück Haagstraße 9 erfolgen.
- Aufgrund der Verkehrssituation und zum Schutz des Einzelkulturdenkmals Kaiserstr. 114 ist eine Zu- und Abfahrt über die Kaiserstraße nicht vorgesehen. Auch über die Ludwigstraße ist aufgrund der beengten Durchfahrt nur eine Feuerwehrezufahrt möglich.
- An der Kaiserstraße bleibt es bei dem festgesetzten Zufahrtsverbot.

e) Verkehrsflächen:

- ***Auf den Parzellen 144/4, 144/5 und 144/7 wird eine Feuerwehrezufahrt von der Ludwigstraße aus festgesetzt.***

Begründung:

Die Festsetzung sichert die Zufahrt für Not- und Rettungsfahrzeuge für die Wohnbebauung auf dem Grundstück Kaiserstr. 114/ Haagstr. 9.

f) Versorgungsflächen:

- ***Der geplante Standort: Versorgungsfläche Elektrizität auf der Parzelle 220/2 entfällt***

Begründung:

- Für die Neuplanung ist eine neue Trafostation nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

g) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- ***Eine textliche Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung/ Verwendung in Zisternen wird neu aufgenommen.***
- ***Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und sonstigen Hofbefestigungen wird beibehalten und aktualisiert.***

Begründung:

- Die Festsetzung berücksichtigt zum einen Teil die Sammlung des Niederschlagswassers für die Verwendung (z.B. zur Gartenbewässerung), zum anderen für eine gedrosselte Abgabe an den Regenwasserkanal. Hierdurch wird der Bedarf an Rückhalteeinrichtungen außerhalb des Gebietes reduziert. Berücksichtigt werden Gebäude mit Dachbegrünung, bei denen aufgrund der rückhaltenden Wirkung der Dachbegrünung der Volumenanteil für die Retention bei der Bemessung der Zisterne reduziert werden kann.

Hinweis: Mit der Festsetzung von Zisternen wird dem Hessischen Wassergesetz entsprochen. Das fordert, dass Wasser sparsam verwendet, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden wird. Außerdem soll Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche oder

gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück verwertet und darüber hinaus versickert werden.

- Wie bisher ist eine wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze und sonstige Hofbefestigungen vorgesehen. Dadurch soll eine Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden, die dem örtlichen Wasserkreislauf zugute kommt. Außerdem wird der Oberflächenabfluss in die Kanalisation reduziert. Dies führt bei Starkregenereignissen zu einer Entschärfung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. Eine Versickerung ist nur auf Flächen ohne Bodenverunreinigungen möglich.
- **Es werden Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen festgesetzt:**
 - **Bauzeitenregelung Gebäudeabriss:**
 - Fledermäuse:** Abrissarbeiten nur in der Phase zwischen Mitte August bis Ende September oder von Mitte März bis Mitte April
 - Vögel:** Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von Mitte August bis Februar (unter Beachtung der Fledermausbelange s.o.)
 - Zauneidechse:** Fang und Umsiedlung der vorkommenden Tiere vor Baubeginn im Sommerhalbjahr bis August und wieder ab April
 - **Einrichtung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse**
 - **Schaffung von Ersatzbrutmöglichkeiten für Mauersegler, Haussperling**

Begründung:

- Die Maßnahmen sind notwendig, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

h) Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- **Die Vorgabe der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen entfällt; stattdessen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksfreiflächen mit Ausnahme von notwendigen Wegen, notwendigen Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen zu begrünen sind.**
- **Im Änderungsbereich wird eine Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen vorgeschrieben (je angefangene 500m² Grundstücksfläche/1 Baum)**
- **Die Vorgaben zur Stellplatzbegrünung entfallen; die Begrünung der Stellplätze soll analog Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg erfolgen.**
- **Die Vorgabe der einzelnen Baumarten entfällt; die Bepflanzung soll nach der Agenda-Pflanzliste der Stadt Friedberg erfolgen.**
- **Es werden Vorgaben zur Erdüberdeckung der Tiefgarage im WA getroffen.**
- **Es wird eine Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung von Flachdächern in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Begründung:

- *Die Festsetzungen sollen eine ökologisch orientierte Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie eine Minimierung der baubedingten Eingriffe gewährleisten. Die Regelungen sollen ein qualitativ hochwertiges Freiraum- und Stadtbild und einen familien- und altersfreundlichen Wohncharakter fördern.*
- Durch die Festsetzung einer Mindestbepflanzung mit Bäumen wird ein Grundgerüst aus größeren raumprägenden Bäumen innerhalb der Grundstücksflächen sichergestellt, die das Stadtbild positiv beeinflussen und sich durch ihre Schatten- und Filterwirkung vor al-

lem stadtklimatisch günstig auswirken. Maßgebliche Grundstücksfläche ist das gesamte Baugrundstück Haagstr. 9/ Kaiserstr. 114 im WA und das gesamte Baugrundstück Kaiserstr. 120 im MI 5.

- Aufgrund der vorhandenen Regelungen zur Stellplatzbegrünung in der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg, ist eine gesonderte Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich.
- Die Agenda-Pflanzliste der Stadt Friedberg listet einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in der Wetterau auf. Die Verwendung dieser Arten sichert eine langlebige, den spezifischen Bedingungen angepasste Bepflanzung der Grundstücke.
- Die Dachbegrünung dient der Regenwasserrückhaltung und wirkt sich damit positiv auf den Wasserhaushalt aus. Außerdem erfüllen begrünte Dachflächen in gewissem Umfang eine Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Flachdächer bis 10° Dachneigung sind für die Herstellung einer Dachbegrünung am besten geeignet.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- **Die Zulässigkeit von Flachdächern und Pultdächern wird aktualisiert. Es wird eine neue Festsetzung zur zulässigen Dachform auf Staffelgeschossen aufgenommen.**
- **Es wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Zwerchhäusern im WA an der Haagstraße ergänzt.**
- **Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden gestrichen.**

Begründung:

- Durch die Regelungen zur Dachform wird die Errichtung von Wohngebäuden, deren Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit Flachdach ausgebildet ist, ermöglicht.
- Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Zwerchhäusern in der Haagstraße 9 folgt dem städtebaulichen Entwurf der vorgesehenen Planung; hier sind zur besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses Zwerchhäuser geplant. Die Vorgabe der Maximalbreiten, soll ein übermäßiges Aufreißen der geschlossenen Dachfläche verhindern.
- Durch das Inkrafttreten der Gestaltungssatzung der Stadt Friedberg, sind die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen entbehrlich.

6.3 Sonstige Hinweise

- **Der Hinweis Sanierungsgebiet gem. § 136ff. BauGB wird gestrichen.**

Begründung:

- Mit Wirkung vom 10.11.2015 ist das Sanierungsgebiet der Stadt Friedberg aufgehoben. Der Hinweis ist somit nicht mehr aktuell.
- **Verweise auf veraltete Rechtsgrundlagen werden gestrichen.**

7. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBETRACHTUNG

(Auszug: Landschaftsplanerischer und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Sommerlad, Haase, Kuhl, Gießen und Büro für faunistische Fachfragen, Linden)

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. In diesem beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Das entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Überprüfung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange. Zu dieser Prüfung erfolgt eine Aktualisierung der Bestand-

serfassung von Biotop- und Nutzungsstrukturen und ihre Bewertung im Hinblick auf die geplanten Bebauungs- und Nutzungsvorhaben. Umfang und Darstellung der Überprüfungen werden in Abstimmung mit der UNB vorgenommen.

Auf eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden, da keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Außerdem wurde bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, so dass ohnehin kein Vergleichsmodell für eine aktuelle Bilanzierung existiert. Darüber hinaus berechtigt die Regelung des § 18 (2) des BNatSchG zu der Auffassung, dass für die geplante Teiländerung keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.

8. ARTENSCHUTZ

(Auszug: Landschaftsplanerischer und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Sommerlad, Haase, Kuhli, Gießen und Büro für faunistische Fachfragen, Linden)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wurde das Plangebiet einschließlich angrenzender Bereiche faunistisch untersucht. Da es sich um Flächen im Innenbereich handelt, wurden nur mögliche Artvorkommen untersucht, die aus Sicht des Bundesnaturschutzgesetzes problematisch sein können, also Vorkommen der streng geschützten Arten (hier Fledermäuse und Zauneidechse) und der europäischen Vogelarten.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind folgende **Maßnahmen** notwendig:

Fledermäuse: Gebäude sollten entweder in der Phase zwischen Mitte August bis Ende September (nach der Wochenstubenzeit und vor der Winterquartierphase) oder von Mitte März bis Mitte April (zwischen Winterquartier und Wochenstubenzeit) abgerissen werden. Sollte das Gebäude zu dieser Zeit von Fledermäusen bewohnt sein, müssten diese durch Verschließen der Quartiere und/oder Vergrämung (mittels Störgeräuschen oder Lichtquellen im Haus) unmittelbar vor Abrissbeginn vertrieben werden, so dass eine Tötung ausgeschlossen ist. Dieses Vorgehen muss einhergehen mit dem Quartiererhalt bzw. Neuschaffung im Gebäude im Teilbereich Süd und der Einrichtung von Quartiermöglichkeiten in den neu zu errichtenden Gebäuden, um so den Quartierverlust zu kompensieren.

Vögel: Um eine Tötung auszuschließen, dürfen Gebäude nur außerhalb der Brutzeit abgerissen werden, also von Mitte August bis Februar (unter Beachtung der Fledermausbelange, s.o.). Für die Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand (Mauersegler, Haussperling) sind Ersatzbrutmöglichkeiten zu schaffen.

Zauneidechse: Bei dieser Art ist der Fang und die Umsiedlung der wenigen im Gebiet vorkommenden Tiere vor Baubeginn vorzunehmen. Der Fang der Tiere ist aufgrund der Winterruhe der Eidechsen im Sommerhalbjahr bis August und wieder ab April möglich.

9. KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG

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

Die Herstellung der Feuerwehrezufahrt auf den Parzellen städtischen Parzellen 144/4, 144/5 und 144/7 zum Grundstück Kaiserstraße 114/ Haagstraße 9 erfolgt ebenfalls durch den Bauherren. Hierzu ist noch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Friedberg und dem Grundstückseigentümer abzuschließen.

10 GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE

GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

BAUGRUNDGUTACHTEN „MASCHINENFABRIK REUSS, Friedberg“, Geotechnik Kleiner Bad Vilbel vom 05.10.1988: Erkundung des Baugrundes und seiner bodenmechanischen Eigenschaften für den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes.

ORIENTIERENDE UMWELTTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN DER MASCHINENFABRIK REUSS HAAGSTRASSE 9/ KAISERSTRASSE 114 UND BREITENFELDER KAISERSTR. 120 IN 61169 FRIEDBERG, gbm-Gesellschaft für Baugeologie und – meßtechnik mbH Limburg, Juni 2006: Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser

UMWELTTECHNISCHE STELLUNGNAHME BEZÜGLICH EINER BODENUNTERSUCHUNG EINER FREIFLÄCHE, KAISERSTRASSE 120, FRIEDBERG, Hydrodata GmbH Oberursel, 24.03.2016: Untersuchungen im Bereich des Flurstücks 211/1

UMWELT- UND ABFALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN DER VORHANDENEN BÖDEN GRUNDSTÜCK KAISERSTR. 114 IN FRIEDBERG, Baugrundlabor Fulda, 26.10.2016: Abfalltechnische Bewertung der anstehenden bzw. aufgefüllten Böden am Standort

KONZEPT F. ORIENTIERENDE BODENUNTERSUCHUNGEN, KAISERSTRASSE 120, Friedberg, Stellungnahme Hydrodata GmbH, Oberursel 09.05.2017

LANDSCHAFTSPLANERISCHER UND ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG, Sommerlad, Haase, Kuhli, Gießen und Büro für faunistische Fachfragen, Linden

PLÄNE

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