

**BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I  
„Kaiserstraße/Färbergasse“  
in Friedberg – Kernstadt

**TEIL B**

---



Luftbild 2016, Plangebiet mit Elvis-Presley-Platz im Vordergrund  
Quelle: Stadler

**ENTWURF**  
zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **1 PLANUNGSNOTWENDIGKEIT**

- 1.1 Anlass und Ziel der Planung
- 1.2 Vereinfachtes Änderungsverfahren
- 1.3 Veränderungssperre
- 1.4 Geltungsbereich – Teil A / Teil B

## **2 STANDORTBEDINGUNGEN**

- 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches
  - Lage, Abgrenzung, Größe
  - Topografie
- 2.2 Nutzung
  - Bisherige Nutzung
  - Benachbarte Nutzung
- 2.3 Äußere Erschließung

## **3 UMWELTASPEKTE**

- 3.1 Boden
  - Altlasten
  - Archäologie
  - Kampfmittel
- 3.2 Vegetation
- 3.3 Tierwelt

## **4 ÜBERGEORDNETE ZIELE**

- 4.1 Regionalplan/ Regionale Flächennutzungsplan
- 4.2 Planverfahren anderer Träger
- 4.3 Regelungen in Fachgesetzen

## **5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

- 5.1 Städtebauliche Ziele
- 5.2 Grünkonzept
- 5.3 Vorsorgender/Nachsorgender Bodenschutz
- 5.4 Erschließung
- 5.5 Entwässerung

## **6 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG**

- 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 6.3 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

## **7 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG**

## **8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

## 1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

#### - ehem. Kaufhaus Joh – Teil A:

Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans befindet sich das leerstehende, ehemalige Kaufhaus Joh. Das Grundstück wurde inzwischen von einem Investor aus München erworben. Angestrebt wird eine Nachnutzung des Gebäudes, die neben einer Einzelhandelsnutzung im Lebensmittel- und Textilbereich auch z.B. ein Sportstudio, Arztpraxen und Gastronomie vorsehen. Gemäß bestehendem Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Stadtanierung - Kaiserstraße/ Färbergasse“ ist für das Grundstück ein „Sondergebiet – Zweckbestimmung Kaufhaus“ festgesetzt. Demnach wäre hier ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung zulässig, nicht jedoch andere, oben genannte ergänzende Nutzungen. Durch die Planänderung soll die Zulässigkeit solcher ergänzenden Nutzungen im Sondergebiet geregelt werden.

#### - Wohn- und Geschäftsgebäude – Teil B:

Die übrigen angrenzenden Grundstücke im Bebauungsplan sind als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß damals geltender Baunutzungsverordnung von 1977 wären hier auch kleinere (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten < 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche) als „sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb“ allgemein zulässig.

Gemäß der Zielsetzung des Einfachen Bebauungsplans Kernstadt für den angrenzenden Bereich (Bebauungsplan Nr. 88) soll eine weitere Beeinträchtigung der vorhandenen Vielfalt und Qualität der Angebote im Bereich des Einzelhandels durch die unerwünschte Nutzung von Vergnügungsstätten/Spielhallen/ Wettbüros sowie Bordellen, bordellartigen Betrieben und Sexshops vermieden werden. Ein Ausschluss derartiger Nutzungen analog dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 88 soll deshalb planungsrechtlich festgesetzt werden.

Des Weiteren ist im derzeit festgesetzten Mischgebiet (mit Ausnahme MI 6) geregelt, dass oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung bedarf einer Überprüfung auf ihre Zweckmäßigkeit; die zulässigen Nutzungen sind gem. aktueller Baunutzungsverordnung zu prüfen und ggf. neu festzulegen. Dabei soll jedoch weiterhin das Ziel verfolgt werden, die Wohnnutzung in der Innenstadt zu erhalten und zu stärken.

### 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. Dies gilt auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne.

Da es sich hier um die Änderung eines Bebauungsplans für einen innerstädtischen Bereich handelt und die gemäß BauGB vorgegebene maximale Grundfläche für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens durch die Planung nicht überschritten wird, kann hier eine Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

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.

*\* Der Bebauungsplan begründet weiterhin die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Einkaufszentrums mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Da es sich hierbei jedoch nicht um die Neuansiedlung eines derartigen Betriebes handelt, sondern um die Weiterführung einer bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzung, besteht hier keine UVP-Pflicht gemäß Anlage 1, Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).*

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Im Zeitraum vom 16.10. bis einschließlich 27.10.2017 wurde mit einem Baukonzept die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich zu der Planung bis zum 16.11.2017 äußern.

Die von Bürgern und Behörden vorgetragenen Anregungen betreffen im Wesentlichen die Neubebauung neben dem ehemaligen Kaufhaus Joh, Ecke Färbergasse/Schnurgasse im Teilbereich A des Bebauungsplans.

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

- Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Kampfmittel/ Archäologie (siehe Pkt. 3.1/5.3)
- Artenschutz (siehe Pkt. 3.3/8)
- Denkmalschutz (- Teil A)
- Vorgaben der OVAG zur Um-/Überbauung der Trafostation (- Teil A)

### **1.3 Veränderungssperre:**

Um zu verhindern, dass während des Bebauungsplanverfahrens Vorhaben durchgeführt werden, welche die Planungsziele beeinträchtigen könnten, wurde parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes auch eine Veränderungssperre von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen.

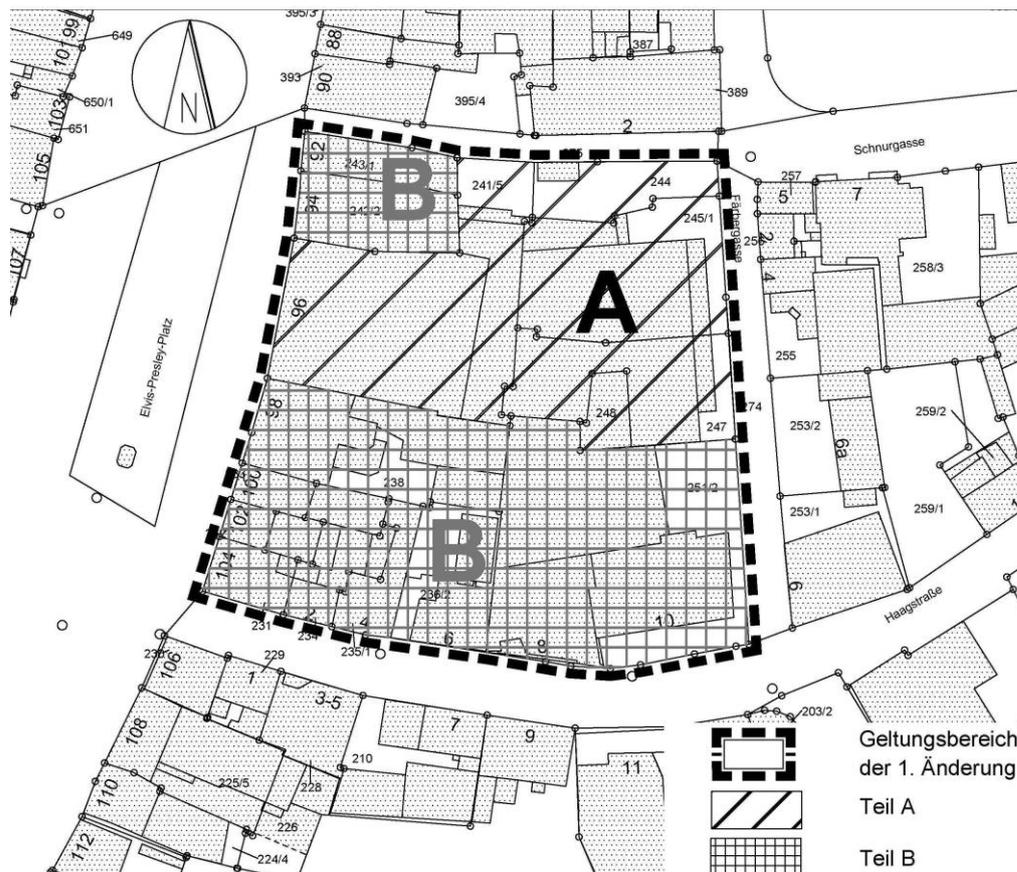
### **1.4 Geltungsbereich – Aufgliederung in Teilbereiche Teil A / Teil B**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans.

**Um möglichst zügig Planungsrecht für das Gelände des ehemaligen Kaufhauses zu schaffen und das Verfahren nicht durch Komplikationen im übrigen Planbereich zu erschweren, wurde zunächst der Bebauungsplan für die Grundstücke des ehemaligen Kaufhauses (Teil A) mit der Offenlage weiter geführt (Beschlussvorlage 16-21/0645 vom 06.03.2018).**

Der übrige Bereich (**Teil B**) wird hiermit überplant.

Aufteilung in Teilbereiche:



**Quelle:**

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2018.  
Bearbeitet durch: Kreisstadt Friedberg (Hessen), 2018.

Der **Teil A** umfasst die Grundstücke, Flur 1, Flurstücke 241/5, 245/1, 247, 248 (Kaiserstraße 96) und Flurstück 244 (Schnurgasse 1).

Der **Teil B** umfasst die Grundstücke Flur 1, Flurstücke 243/1 (Kaiserstr. 92), 242/2 (Kaiserstr. 94), 238 (Kaiserstr. 98), 233 (Kaiserstr. 100), 232 (Kaiserstr. 102), 231 (Kaiserstr. 104), 234 (Haagstr. 2), 235/1 (Haagstr. 4), 236/2 (Haagstr. 6) und 251/2 (Haagstr. 8,10).

**Die vorliegende Begründung betrachtet in den nachfolgenden Punkten 2,3 und 4 (Standortbedingungen/ Umweltaspekte/ Übergeordnete Ziele) den Geltungsbereich (Plangebiet).**

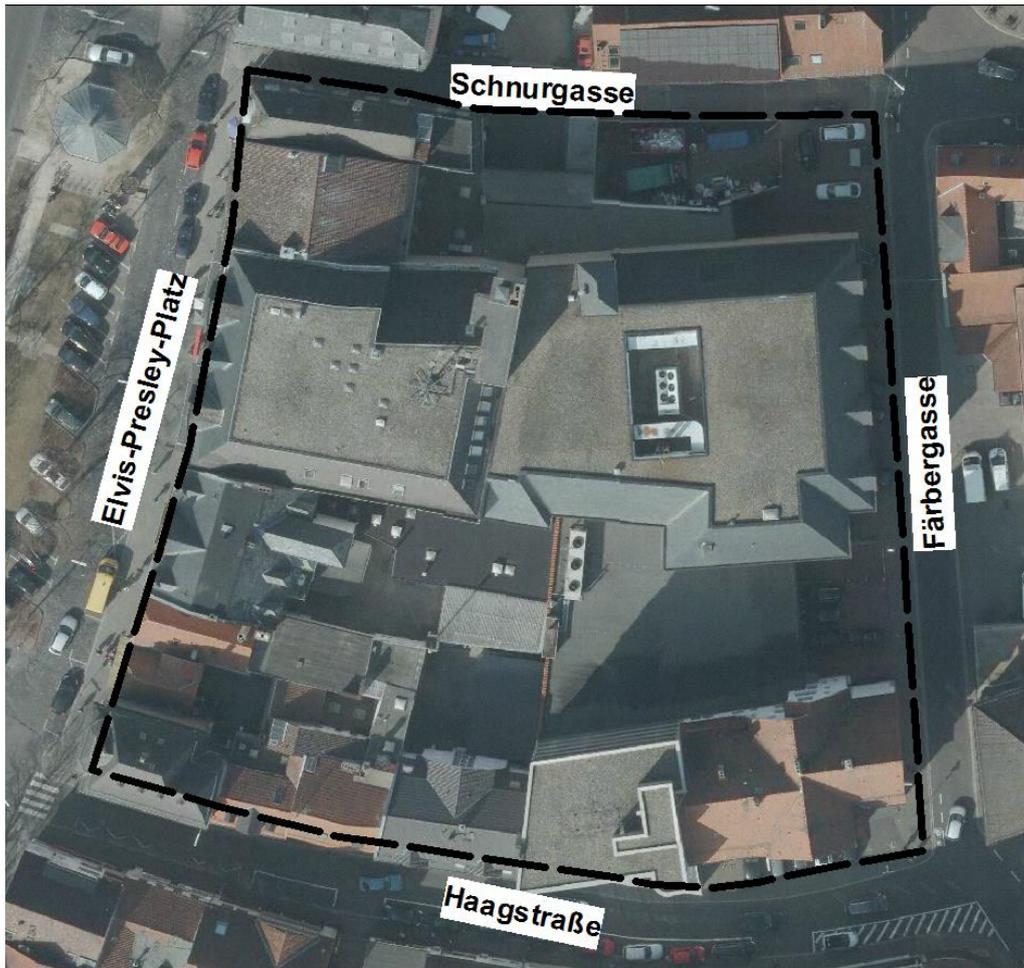
**Die nachfolgenden Punkte 5 bis 8 gelten nur für den Teilbereich B.**

## 2. STANDORTBEDINGUNGEN

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

#### - Lage, Abgrenzung, Größe

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“.



Luftbild, März 2012

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.960 m<sup>2</sup>.  
Der Teil A umfasst ca. 2.560 m<sup>2</sup>, der Teil B ca. 3.400 m<sup>2</sup> Fläche.

**- Topografie:**

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden bzw. von Westen nach Osten ab. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten nordwestlichen Punkt Ecke Schnurgasse und niedrigstem südöstlichen Punkt Ecke Färbergasse/Haagstraße beträgt einen knappen Meter. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 158,5 m üNN.

**2.2 Nutzung**

**- Bisherige Nutzung:**

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich von Friedberg. Das ehemalige Kaufhaus Joh bildete den Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet. Die Nutzung als Kaufhaus ist seit vier Jahren aufgegeben (September 2013). Nach einer kurzzeitigen Zwischennutzung im Erdgeschoss, ist das Gebäude seit ca. zwei Jahren ungenutzt.

Im Planbereich befinden sich zudem weitere Geschäfts- und Wohnhäuser; im Einzelnen sind derzeit folgende Nutzungen vorhanden/genehmigt:

Straße, Hausnummer	Nutzung nach Geschoss					
	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG
Kaiserstr. 92	Tchibo	Büro	Wohnen	DG: Wohnen		
Kaiserstr. 94	Schlüsseldienst; Reformhaus Quentin	Wohnen	Wohnen	Wohnen	DG: Dachboden	

Kaiserstr. 96	Leerstand JOH					
Kaiserstr. 98	Metzgerei Engel; Bäckerei Schaan	Wohnen	Wohnen	DG: Wohnen		
Kaiserstr. 100	Kochlöffel	Kochlöffel	DG: Dachboden			
Kaiserstr. 102	Kiosk Koch	Kiosk Koch	DG: Dachboden/ Lager?			
Kaiserstr. 104	Mohren Apotheke	Arztpraxis	Arztpraxis/ Wohnen	Wohnen		
Haagstr. 2	Internetcafe; Handyladen	Wohnen	DG: Wohnen			
Haagstr. 4	Optik Boelke	Wohnen	DG: Wohnen			
Haagstr. 6	Rainer's Schmuckshop; Radio Steinwachs	Wohnen	Wohnen	DG: Wohnen		
Haagstr. 8,	Volksbank	Büro (Rechtsanwälte)	Büro (Volksbank)	Büro (Adecco)	Büro (Volksbank) Wohnen	Büro/ Schulung Wohnen
Haagstr. 10	Volksbank	Büro (Rechtsanwälte)	Büro (Volksbank)	Wohnen		

 Nutzung durch bestehenden Bebauungsplan nicht gedeckt!  
(ab 2.OG ist nur Wohnen zulässig)

#### - Benachbarte Nutzungen:

Das Plangebiet liegt direkt am Elvis-Presley-Platz, dem zentralen Platz an der Kaiserstraße, der „Einkaufsmeile“ von Friedberg. Der Elvis-Presley-Platz wurde vor zwei Jahren umgestaltet und ist mittlerweile Marktstandort und wichtiger Veranstaltungsort und Treffpunkt für Feste in der Stadt.

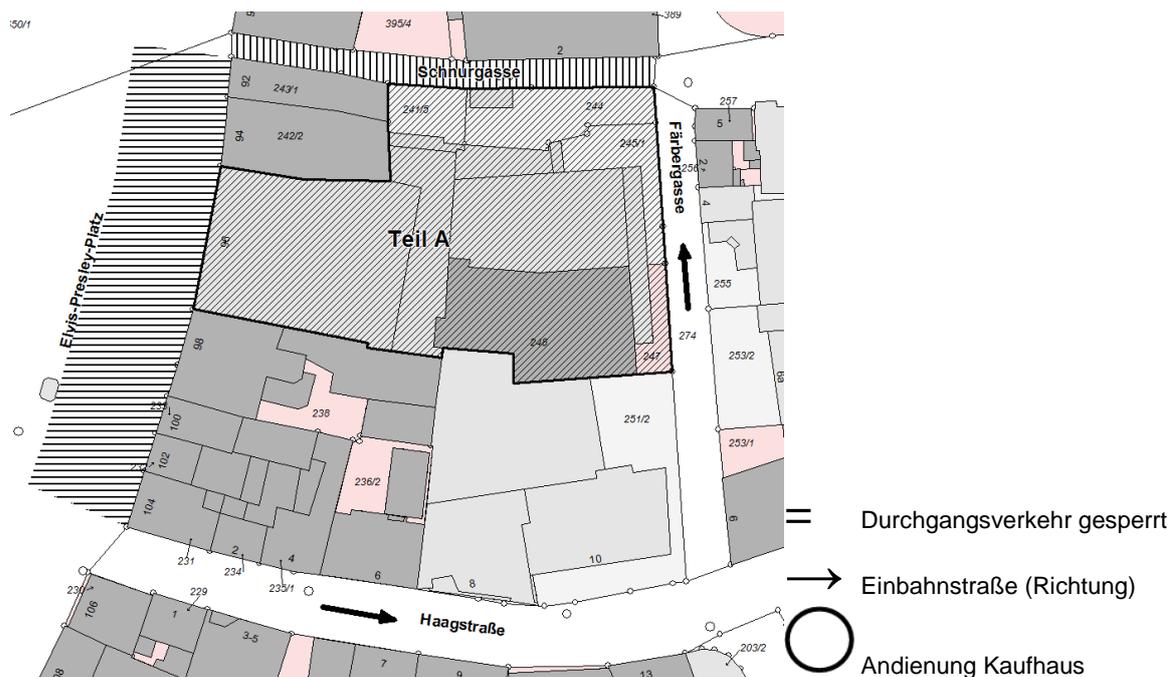
Die Umgebungsbebauung wird von weiteren Wohn- und Geschäftshäusern insbesondere entlang der Kaiserstraße geprägt.

Südlich der Haagstraße befindet sich das Gelände der ehemaligen „Maschinenfabrik Reuß“. Für dieses Gelände wurden kürzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen.

#### 2.3 Äußere Erschließung:

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Verkehrsflächen der Haagstraße, Färbergasse, Kaiserstraße (Elvis-Presley-Platz), und Schnurgasse angeschlossen. Der Elvis-Presley-Platz ist ebenso wie die Schnurgasse für den Durchgangsverkehr gesperrt. Der Elvis-Presley-Platz ist Fußgängerzone. Die Haagstraße und die Färbergasse sind nur in eine Fahrtrichtung befahrbar.

An der Färbergasse/ Ecke Schnurgasse befand sich der Andienungsbereich des Kaufhauses Joh (siehe Abbildung).



**Quelle:**  
 Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2018.  
 Bearbeitet durch: Kreisstadt Friedberg (Hessen), 2018.

### 3 UMWELTASPEKTE

#### 3.1 Boden

Die Grundstücke im Plangebiet sind vollflächig versiegelt und werden bereits über Jahrhunderte gewerblich genutzt. Bodenstruktur und Bodenart sind bereits nachhaltig verändert. Der hohe Versiegelungsgrad wirkt sich nachteilig auf den Wasserhaushalt aus. Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort, hier sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Archäologische Grabungen im Zuge von Bauarbeiten werden zu weiteren Beeinträchtigungen des Bodens führen. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist der Bodenfunktionswert sehr gering anzusetzen.

#### - Altlasten:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanungsänderung befindet sich ein Altstandort: ALTIS- Nummer 440 008 040 001 226, **Kaiserstr. 98**, ehem. Chemische Reinigung Kathari KG Status: altlastenverdächtige Fläche

In der Nachbarschaft knapp außerhalb des Plangebietes befindet sich eine weitere altlastenverdächtige Fläche, ALTIS- Nummer: 440 008040 001 151; **Färbergasse 6a**, ebenfalls eine frühere chemische Reinigung, die einen Grundwasserschaden aufweist. Weitere Untersuchungen des Standortes werden durchgeführt. Voraussichtlich hat der Schaden einen Einfluss auf das Plangebiet.

Für beide Standorte liegen bereits Untersuchungen des Untergrundes beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt vor und es sind Belastungen des Bodens und Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) bekannt.

Aufgrund der festgestellten Verunreinigungen erfüllen die Flächen den Tatbestand einer altlastenverdächtige Fläche oder Altlast.

#### **- Archäologie:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich parallel zur Schnurgasse eine Baulücke, die geschlossen werden soll.

Da dieser Bereich mitten in der römischen Besiedlung Friedbergs liegt und durch eine kleine Grabung nahe dem potentiellen Baugelände eine Lößplanierschicht von fast 1m Mächtigkeit über den römischen Baubefunden beobachtet werden konnte, ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Boden- denkmäler) HDSchG zerstört werden.

#### **- Kampfmittel:**

Gemäß Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben, dass sich die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Allerdings ist in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, keine Kampfmittelräummaßnahmen 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 Metern erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Diese Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) ist vom Antragsteller/in, Interessenten/in oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/in, Investor/in) zu veranlassen und zu tragen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes enthalten.

### **3.2 Vegetation**

Aufgrund der vollständigen Versiegelung der Grundstücke im Plangebiet und der fehlenden Verbindung zum gewachsenen Boden sind im Plangebiet keine nennenswerten Vegetationsstrukturen vorhanden. Dementsprechend können keine gefährdeten oder gesetzlich geschützten Pflanzenarten festgestellt werden.

### **3.3 Tierwelt**

Im Rahmen des Projektes – Umbau des ehemaligen Kaufhauses Joh erfolgte eine Begehung und Bestandserfassung des Gebäudes (Dachgeschoss) durch das Büro GPM - Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien in Kronberg/Taunus.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Offenlage für den Teil A behandelt.

Aufgrund der vorhandenen Überbauung und vollflächigen Versiegelung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. Konkrete Umbauplanungen sind im Teilbereich B derzeit nicht bekannt. Artenschutzrechtliche Belange sind bei geplanten Abbruch- und Umbaumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

## 4 ÜBERGEORDNETE ZIELE

### 4.1 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) – Bestand dar.

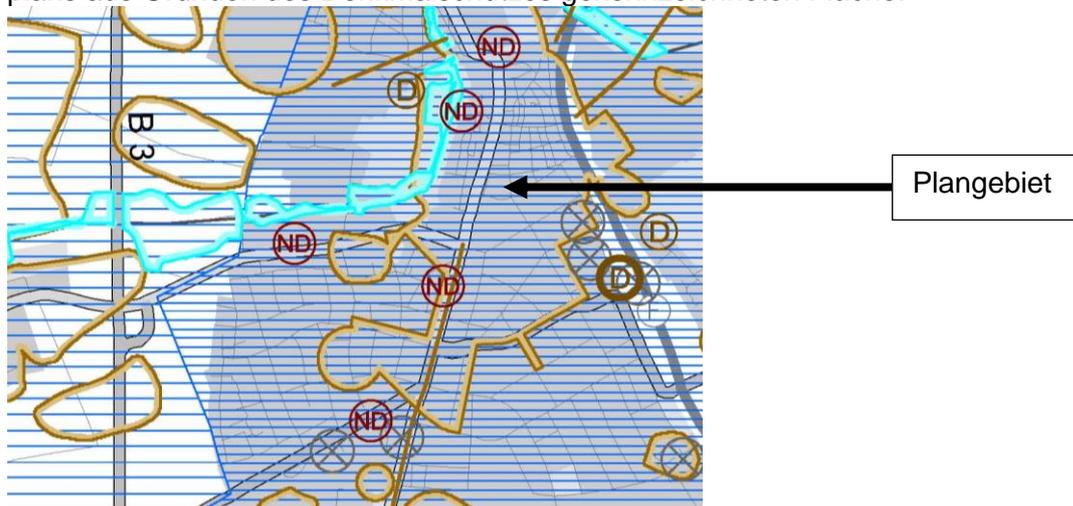
### 4.2 Planverfahren anderer Träger

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.



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

Die Grundstücke entlang der Kaiserstraße liegen im Bereich einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Im Bebauungsplan wird die Abgrenzung der Gesamtanlage nachrichtlich übernommen.

#### 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 eines Bebauungsplanverfahrens ist das Artenschutzrecht für die unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellten Tierarten zu beachten.

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt und weitgehend überbaut. Durch die Planung erfolgt somit keine zusätzliche Versiegelung. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39, 44 und 45 BNatSchG werden nicht berührt. Im Rahmen von Bau-

genehmigungsverfahren sind obligatorisch artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

## **5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

### **5.1 Städtebauliche Ziele**

#### **Wohn- und Geschäftshäuser im Plangebiet**

- Beibehaltung der Baugrenzen und des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung
- Überarbeitung/Aktualisierung der Ausnutzungswerte entsprechend der aktuellen Rechtslage
- **Änderung der Festsetzung Mischgebiet (MI) in ein Urbanes Gebietes (MU)**
  - gleichberechtigte Zulassung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen unabhängig von den Geschossen
  - Erhaltung und Stärkung des Wohnens in der Innenstadt
  - Ausschluss platzintensiver Nutzungen, die mit der dichten Altstadtbebauung städtebaulich nicht vereinbar sind, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen
  - Ausschluss von Vergnügungsstätten/Wettbüros
- Erhaltung und Entwicklung einer altstadttypischen Bebauung

### **5.2 Grünkonzept**

Das Plangebiet Teilbereich B ist bereits jetzt weitgehend überbaut und vollständig versiegelt.

Der bisherige Zustand der Versiegelung ändert sich durch die vorgesehene Planung nicht.

Im vorhandenen Bebauungsplan sind Bäume (Pflanzgebote) an der Färbergasse auf Privatgelände festgesetzt, wurden aber in der Vergangenheit nie umgesetzt.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Bereich der Färbergasse sind Baumpflanzungen hier nur erschwert umsetzbar. Zudem ist aufgrund der gegenüberliegenden altlastenverdächtigen Fläche (Färbergasse 6a) eine Bepflanzung und die damit verbundene Entsiegelung nur nach aufwendigen Probebohrungen und ggf. Bodenaustausch umsetzbar. Dieser Aufwand steht nicht in einem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen der hier ohnehin nur möglichen kleinkronigen Bäume.

Das Pflanzgebot des bestehenden Bebauungsplans wird deshalb nicht in die Änderung übernommen.

### **5.3 Vorsorgender/ Nachsorgender Bodenschutz:**

Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Bereits vollständig versiegelte Grundstücke werden überplant; es erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung. Eine weitere Nachverdichtung lassen die bisherigen und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu.

Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Ziel nach § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie sieht die Weiterentwicklung geeigneter innerstädtischer Flächen vor einer Neuerschließung von Flächen im Außenbereich vor.

Eine Entsiegelung überbauter Flächen ist im Zuge von Begrünungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen) möglich. Der Bebauungsplan sieht jedoch keine Pflanzgebote für Bäume vor (siehe Kapitel 5.2).

Bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen sind konkrete Maßnahmen zu berücksichtigen, um umwelterhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, insbesondere ist Bodenaushub fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen.

#### **- Umgang mit altlastenverdächtigen Flächen:**

Aufgrund der bereits bekannten Boden- und Grundwasserbelastungen sowie der bekannten Nutzungshistorie ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung der Planung auf den Altstandorten mit dem Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, Bodenschutz West, erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, die altlastenverdächtige Fläche wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **5.4 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke im Teilbereich B des Plangebietes wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert (siehe Kapitel 2.3).

### **5.5 Entwässerung**

#### 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein dicht bebautes innerstädtisches Altstadtquartier. Der bisherige Zustand der 100%-igen Versiegelung der Freiflächen bleibt durch die vorgesehene Planung bestehen.

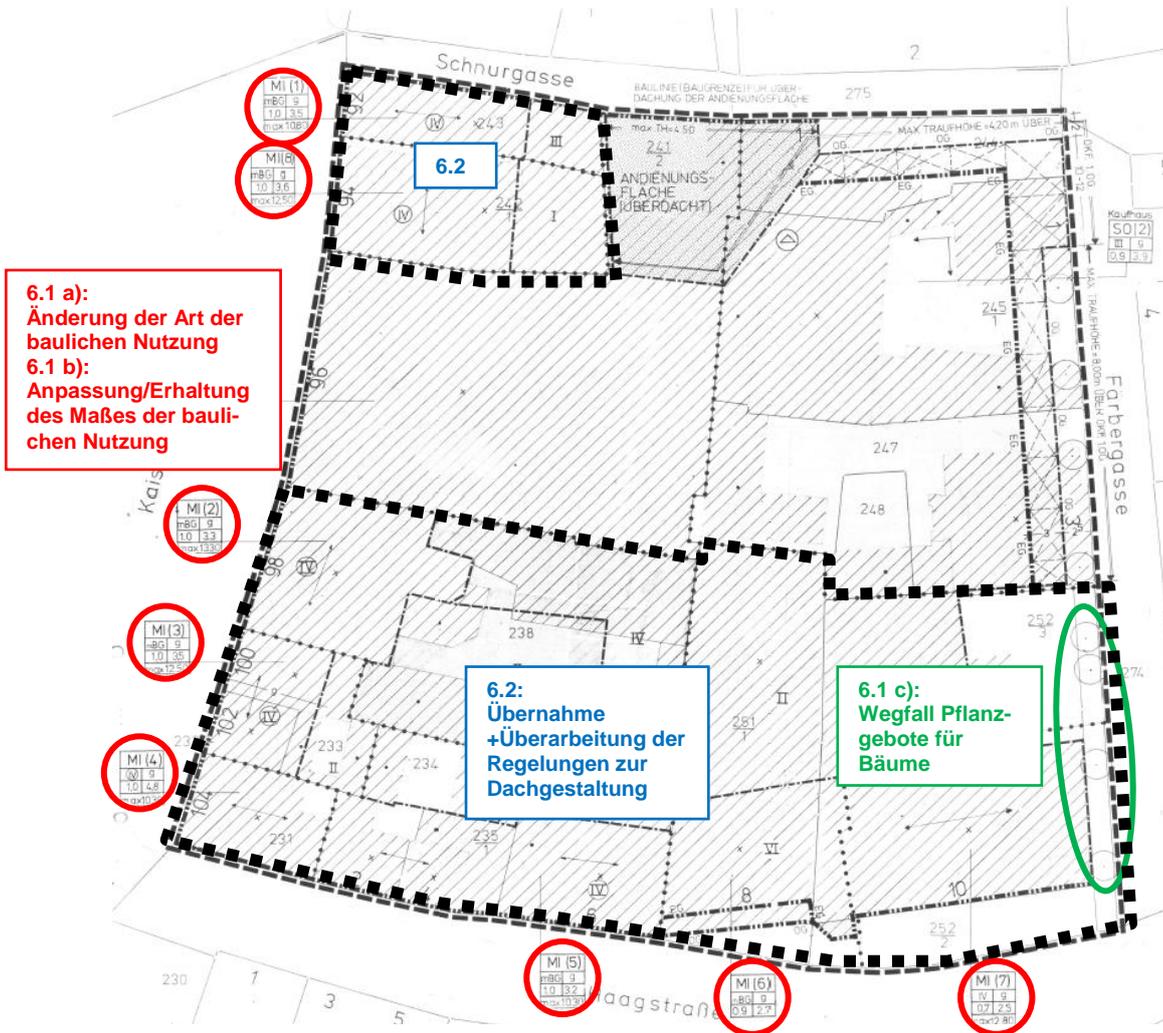
Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist nahezu ausgeschlossen und aufgrund der Altstandorte im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe (Färbergasse 6a) nur nach vorheriger Bodenuntersuchung und ggf. –sanierung möglich. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen und der geringen Platzverhältnisse vor Ort, wurden die im Bebauungsplan bisher festgesetzten Bäume (Pflanzgebote) nicht in der Änderung berücksichtigt.

Konkrete Baumaßnahmen sind derzeit im Teilbereich B des Plangebietes nicht vorgesehen.

## 6 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Bestehender Bebauungsplan mit Markierung der vorgesehenen Änderungen (siehe Erläuterung unten):

■■■■ Änderungsbereich Teil B



### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### a) Art der baulichen Nutzung

##### Urbanes Gebiet (MU):

- Die im Planbereich B bisher festgesetzten Baugebiete Mischgebiet (MI) werden in Urbanes Gebiet (MU) geändert.
- Die Baugebiete werden grundstücksbezogen festgesetzt.

##### Begründung:

- Mit der Novellierung des Baurechts 2017 wurde die neue Baugebietskategorie "Urbane Gebiete" eingeführt. Der neue Baugebietstyp erlaubt in stark verdichteten städtischen Gebieten ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen, Wohnungen aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Das 'Urbane Gebiet' folgt dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten wird dadurch erleichtert.

- Das Urbane Gebiet erlaubt eine höhere bauliche Dichte. Die zulässige Grundflächenzahl liegt bereits jetzt bei überwiegend 1,0 und damit deutlich über der zulässigen Höchstgrenze der Ausnutzung für Mischgebiet gemäß BauNVO.
- In Urbanen Gebieten gilt tagsüber ein Immissionsrichtwert von 63 db(A) (im Vergleich zu 60 db(A) im Mischgebiet wie bislang). Nachts bleibt der zulässige Immissionsrichtwert wie bisher bei max. 45 dB(A). Die höheren Tageswerte erleichtern die Zulässigkeit der geplanten Gastronomie in den Abendstunden bis max. 22:00 Uhr; danach bleibt eine gesicherte Nachtruhe für die umliegende Wohnnutzung gewahrt. (siehe Kapitel 5.7).
- Durch die Festsetzung des Urbanen Gebiets entfällt die Festsetzung, dass ab dem 2. Obergeschoss zwingend nur Wohnen zulässig ist. Wohnungen sowie die zulässigen gewerblichen Nutzungen sind in allen Geschossen möglich; die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4), Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 (2) Nr. 5 BauNVO) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nach BauNVO im Urbanen Gebiet allgemein zulässig, sollen hier aber nur **ausnahmsweise zulässig** sein, wenn die Nutzung, die vorhandene Wohnnutzung aufgrund eines erhöhten Publikumsverkehrs und des notwendigen Stellplatzbedarfs nicht beeinträchtigt. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 6 (2) Nr. 5 BauNVO) werden aufgrund der vorhandenen baulichen Dichte im Plangebiet und dem mit dieser Nutzung verbundenen erhöhtem Besucherverkehr grundsätzlich ausgeschlossen. Eine kirchliche Einrichtung ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden (Stadtkirche).
- Bordelle und bordellartige Betriebe sind in dieser zentralen innerstädtischen Lage städtebaulich nicht gewünscht.
- Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden genauso wie Sexshops und Wettbüros ausgeschlossen, da sie nicht mit der innerstädtischen Struktur und der städtebaulichen Zielsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans übereinstimmen. Die mit Vergnügungsstätten einhergehenden negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel (Verdrängung, Leerstand, Attraktivitäts- sowie Imageverlust –Trading-Down-Effekte), auf die Wohnnutzung (Lärmbelastigungen speziell in den Abend- und Nachtstunden) sowie auf das Stadtbild (Werbung, flächiges Abkleben der Schaufenster, Abschottung nach außen, etc.) sollen durch den Ausschluss dieser Nutzungsart verhindert werden.
- Bisher waren Baugebiete und die zulässigen Ausnutzungswerte (GRZ, GFZ) teilweise über mehrere Grundstücke festgesetzt. Da sowohl GRZ und GFZ grundstücksbezogen eingehalten werden müssen, hat das zur Folge, dass die Ausnutzungswerte bei Ausschöpfung der (bisher zwingenden) Geschossigkeit zum Teil überschritten werden. Um dies zu vermeiden und eine eindeutige Zuordnung der Ausnutzung pro Grundstück zu erreichen werden die Baugebiete und Ausnutzungswerte grundstücksbezogen festgesetzt.

## **b) Maß der baulichen Nutzung**

- **Die festgesetzte GRZ und GFZ werden den heutigen Gesetzesgrundlagen und den grundstücksbezogenen Baugebieten angepasst.**
- **Die als zwingend festgesetzten Geschosshöhen werden neu als Höchstmaß festgesetzt.**

### Begründung:

- Die bestehenden Festsetzungen zu GRZ/GFZ richteten sich nach den damaligen rechtlichen Grundlagen von 1980. Unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO und

Hessischen Bauordnung (HBO) ergeben sich andere Werte für die zulässige GRZ und GFZ, die in der Planung berücksichtigt werden. Eine Erhöhung/Reduzierung der bisher zulässigen Ausnutzung ist damit nicht verbunden.

- Die bisher zulässige Traufhöhe bleibt unverändert erhalten.
- Im bisherigen Bebauungsplan wurden eine „Annäherung der Geschosshöhen“ und eine „gemeinsame Maßstäblichkeit der Fassaden“ angestrebt. Daraus folgend wurde entlang der Kaiserstraße sowie teilweise entlang der Haagstraße eine zwingende Viergeschossigkeit festgesetzt. Mehrere Gebäude in diesem Bereich sind derzeit nur zweigeschossig. Die Kaiserstraße und auch die Haagstraße sind durch eine heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und –breiten geprägt. Eine zwingende Vereinheitlichung bezüglich der Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen; die bisher zulässige Geschosshöhe bleibt als Höchstmaß erhalten.

### **c) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- **In der Planzeichnung entfallen Pflanzgebote für Bäume im Bereich der Färbergasse**

#### Begründung:

- Eine Realisierung von Baumpflanzungen ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse zwischen bestehendem Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche (Färbergasse) nicht umsetzbar. Wegen der gegenüberliegenden altlastenverdächtigen Fläche (Färbergasse 6a) ist eine Baumpflanzung ohnehin nur nach aufwendigen Probebohrungen und ggf. Bodenaustausch umsetzbar. Dieser Aufwand steht nicht in einem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen, da hier ohnehin nur kleinkronige Bäume möglich wären.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- **Die Zulässigkeit der Dachformen und der Dachneigung werden entsprechend der ursprünglichen Gestaltungssatzung in überarbeiteter Form als Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.**

#### Begründung:

- Seit Februar 2017 gilt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I die Gestaltungssatzung der Stadt Friedberg. Mit Inkrafttreten dieser Satzung ist die bisherige Gestaltungssatzung, die Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I war, außer Kraft getreten. Die in dieser Satzung enthaltenen detaillierten Vorgaben zu Dachform und Dachneigung werden in den wesentlichen Grundzügen als Gestaltungsfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen, da die Gestaltungssatzung hierzu nichts regelt. Der prägende Altstadtcharakter durch geneigte Dächer entlang des öffentlichen Straßenraums soll durch die Festsetzungen erhalten bleiben
- Vorhandene Dachformen, die derzeit von den Gestaltungsfestsetzungen abweichen, genießen Bestandschutz (z.B. Dachneigung Kaiserstraße 94, Haagstraße 8).
- In der Gestaltungssatzung 2017 sind Vorgaben bezüglich Werbeanlagen, Schaufenster, Laden- und Hauseingänge, Vordächer, Markisen sowie Satelliten- und Klimaanlage enthalten, die auch im vorliegenden Bebauungsplan gelten.
- Die in der bisherigen Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsvorgaben bezüglich Fassaden, Schaufenster, Fenster, Materialien entfallen. Die Gestaltung ist im Einzelnen, soweit Denkmalschutz besteht, mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises abzustimmen.

### 6.3 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- *In der Planzeichnung werden die Flurstücke*
  - o *bei denen Bodenverunreinigungen vorhanden sind,*
  - o *bei denen vor bodeneingreifenden Maßnahmen, genauere Bodenuntersuchungen erforderlich sind,**gekennzeichnet.*
- *Die Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gesamtanlage wird nachrichtlich übernommen.*
- *Die Hinweise werden aktualisiert und ergänzt*

#### Begründung:

- Die Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise erfolgen aufgrund entsprechender Hinweise der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.
- Veraltete Rechtsgrundlagen und Behördenbezeichnungen wurden aktualisiert.

## 7. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. In diesem Verfahren kann auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Unabhängig davon besteht jedoch die Verpflichtung zur Überprüfung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange. Umfang und Darstellung der Überprüfungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

Auf eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden, da keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

## 8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Aufgrund der vorhandenen Überbauung und vollflächigen Versiegelung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Belange sind bei geplanten Abbruch- und Umbaumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.