

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

**TEIL A**

---



Luftbild 2016, Elvis-Presley-Platz mit ehem. Kaufhaus Joh (Bildmitte)  
Quelle: Stadler

**ENTWURF**

Satzungsbeschluss

## **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 Bebauungskonzept
  - 5.3 Grünkonzept
  - 5.4 Vorsorgender/Nachsorgender Bodenschutz
  - 5.5 Erschließung
  - 5.6 Entwässerung
  - 5.7 Immissionsschutz
  
- 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:

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 „Stadtsanierung - 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:

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 Mischgebiet (mit Ausnahme MI 6) festgesetzt, 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 Bebauungskonzept die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange konnten sich zu der Planung bis zum 16.11.2017 äußern.

Von **Bürgern** wurden Bedenken zur Höhe der Neubebauung vorgetragen. Nach Rücksprache mit dem Investor, deren Architekten und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde die Gebäudegestaltung des Neubaus überarbeitet und die Außenwandhöhe um ein Geschoss reduziert (siehe Pkt. 5.2 sowie Anlage 3 der Vorlage).

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 (siehe Pkt. 5.2)
- Vorgaben der OVAG zur Um-/Überbauung der Trafostation (siehe Pkt. 6.1c) und d)

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Im Zeitraum vom 04.06. bis einschließlich 06.07.2018 wurde mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Von Bürgern wurden **keine** Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Seitens der **Behörden** wurden ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Durch den Wetteraukreis erfolgten einige Hinweise zu einzelnen Festsetzungen, die zu einer Klarstellung und Konkretisierung der betroffenen Regelungen führten.

#### **Folgende Änderungen der vorliegenden Planung sind erfolgt:**

- Konkretisierung einzelner Festsetzungen (siehe Abwägung – Anlage 1 der Vorlage)
- Ergänzung von Maßzahlen im Bebauungsplan
- Festsetzung einer Baugrenze zwischen der geplanten Neubebauung (MU) und dem Gebäudebestand Kaiserstr. 92, 94 (Teil B)/ Wegfall der Baulinie – zur Sicherung eines Mindestabstands zwischen den Gebäuden
- Festsetzung einer Baulinie (EG) und Baugrenze (OG) an der Färbergasse im MU analog der vorliegenden Planung, zur Sicherung der Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger
- Umbenennung des Baugebietes MU in **MU<sub>A</sub>**, um nach Satzungsbeschluss die Zusammenführung der beiden Planbereiche Teil A und Teil B zu erleichtern (das Baugebiet MU<sub>A</sub> unterscheidet sich vom Baugebiet MU im Teil B nur hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).
- Aufnahme eines Hinweises auf die bestehende Gestaltungssatzung der Stadt Friedberg im Altstadtbereich
- Aufnahme eines Hinweises zum Denkmalschutz

Sämtliche Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

### 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.

Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist für den Fall vorgesehen, dass die Änderung des Bebauungsplans nicht vor Ablauf der Veränderungssperre angeschlossen ist.

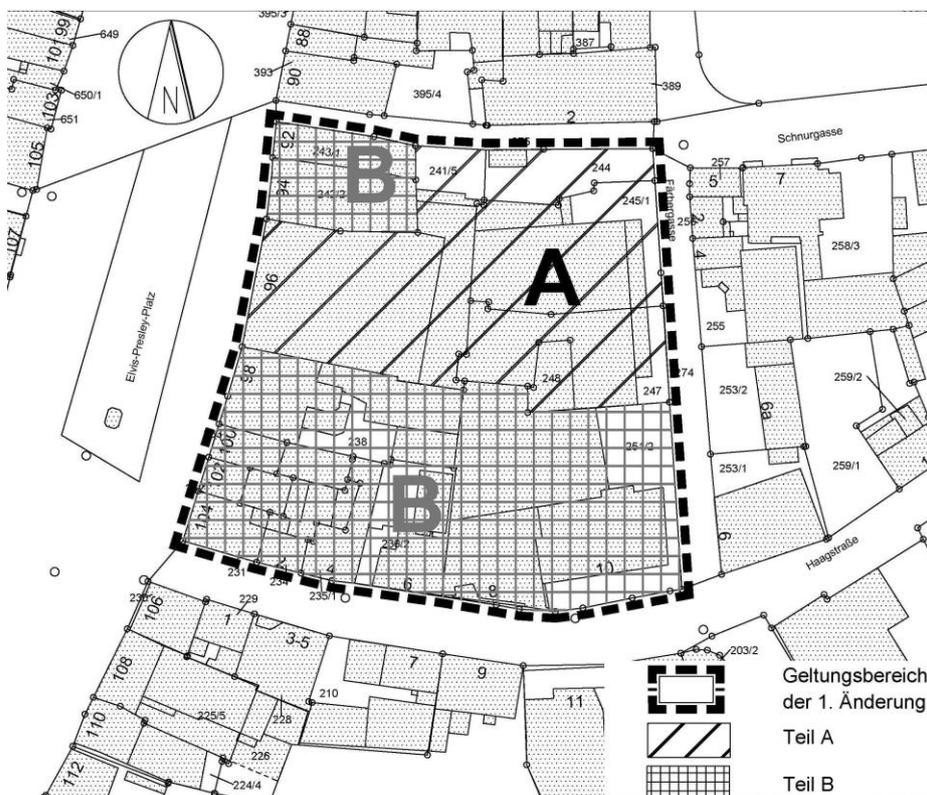
Sobald und soweit der Bebauungsplan rechtswirksam ist, tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

### 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 der Bebauungsplan zunächst für die Grundstücke des ehemaligen Kaufhauses (Teil A) mit der Offenlage weiter geführt werden.**

Der übrige Bereich (**Teil B**) wurde im Anschluss daran bearbeitet.



**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).

Nach Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) werden die beiden Teilbereiche wieder zu einem Planwerk zusammen geführt.

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

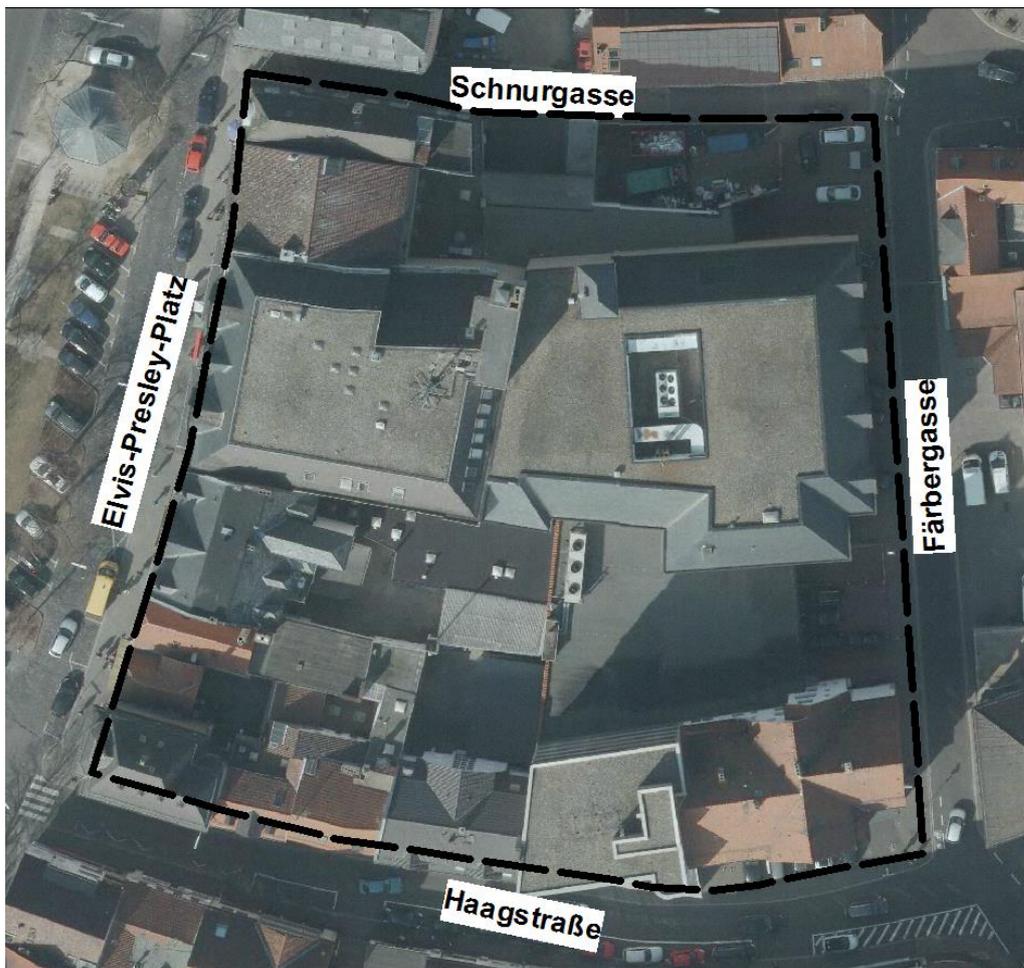
**Die nachfolgenden Punkte 4 bis 8 gelten nur für den Teilbereich A.**

## 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/genuehmigt:

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	
<b>Kaiserstr. 96</b>	<b>Leerstand JOH</b>					
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.



#### **- 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 altlastenverdächtigen 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 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

#### **- Kampfmittel:**

Gemäß Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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.

Nachfolgend die Ergebnisse der Untersuchung (*kursiv*):

Das vorliegende Gutachten ist als **Anlage 4** Bestandteil der Vorlage.

#### **Anlass, Untersuchungsumfang**

*Untersucht wurde das Dachgeschoss des Kaufhauses Joh in Friedberg (Hessen), da das Dach umgebaut werden soll.*

*Es handelt sich um das vierte Obergeschoss eines Gebäudes aus den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts mit einem Kies-bestreuten Flachdach. Die Seitenwände sind abge-schrägt (ca. 45° Neigung) und außen mit Schiefer-ähnlichen Schindeln verkleidet.*

*Das Untergeschoss, das Erdgeschoss sowie die Obergeschosse 1 bis 3 waren nicht Gegenstand der Untersuchung.*

*Durch die Untersuchung sollte sichergestellt werden, dass bei den Umbauarbeiten des Dachgeschosses keine Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen und außen am Gebäude keine aktuell genutzten Nester besonders oder streng geschützter europäischer Brutvogelarten zerstört werden.*

*Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 streng geschützt. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Schließlich dürfen die Fledermäuse auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht und Überwinterungszeit erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).*

*Gleiches gilt für weitere streng geschützte Säugetierarten wie beispielsweise die Hasel-maus und für alle besonders geschützten europäischen Brutvogelarten.*

*Um eine aktuelle oder frühere Besiedlung des Gebäudes durch diese Tiergruppen sicher ausschließen zu können, wurden das Dachgeschoss des Gebäudes innen und außen sowie die Dachfläche über dem dritten Obergeschoss, soweit nicht verbaut, auf Spuren oder sonstige Hinweise untersucht. Soweit zugänglich, wurden alle Spalten und Nischen an den Außenwänden sowie die Apsiden im Hinblick auf aktuell vorhandene Fledermäuse oder einen früheren Besatz durch diese Tiergruppe genau mit einer starken Taschen-lampe ausgeleuchtet.*

*Alle glatten Oberflächen unter möglichen Hangplätzen und Spaltenquartieren wurden nach Beuteresten und besonders nach Fledermauskot abgesucht. Außenmauern des Dachgeschosses, Dachflächen und Aufbauten wurden auf das Vorkommen von Vogel-nestern und Vogelspuren hin betrachtet.*

*Die Untersuchung des Gebäudes wurde am 16. Januar 2018 vormittags durchgeführt.*

#### **Ergebnisse**

*Das Dachgeschoss wurde ursprünglich für Lager, Verwaltung und Sozialräume genutzt und bereits vollständig entkernt. Auch die Deckenverkleidungen waren bis auf die Beton-decken entfernt. Die rundum verlaufenden Apsiden waren geöffnet und teilweise durch Mauerdurchbrüche erschlossen. Damit war auch in den Dachschrägen ein weitgehender Einblick in die Hohlräume möglich.*

*Innen im Gebäude wurden keine Spuren von Fledermäusen, Vögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten entdeckt. In einer Apside fanden sich kleine Mengen von Nagerkot (Hausmaus o.ä.).*

*Die drei Erker an der Westseite des Gebäudes sind baulich vom Innenraum weitgehend getrennt. Sie waren durch schmale Luken einsehbar, nach außen dicht abgeschlossen und wiesen keinerlei Tierspuren auf.*

*Die Außenverkleidung des vierten Obergeschosses besteht aus Kunststoffplatten, die den traditionell verwendeten Schieferschindeln ähneln. Soweit intakt, schließen sie dicht ab und bieten keine Spalten, die z.B. als Fledermausquartier dienen können. Allerdings waren an mehreren Stellen eine oder mehrere Schindeln defekt oder abgefallen, die Außenverkleidung wies daher zahlreiche Spalten auf. Diese können durchaus als Sommerquartier für einzelne Fledermäuse dienen.*

*Abbruch oder Reparatur in den Wintermonaten (November bis Februar, bei kalter Witterung auch Oktober und März) sind unkritisch, in der restlichen Zeit des Jahres sollten die defekten Stellen nach der Einrüstung und vor dem Umbau auf Fledermäuse untersucht werden. Ggf. müssten als Quartier genutzte Stellen für einen bis mehrere Tage von den Umbauarbeiten ausgenommen und nach erfolgtem Ausflug der Fledermäuse nachts verschlossen werden.*

*Die flache Dachfläche des vierten Obergeschosses sowie die Dachfläche des dritten Obergeschosses, die sich im Ostteil des Gebäudes auf Höhe des 4. OG erstreckt, sind mit Kies abgedeckt. Durch die Größe und die Lage der Kiesflächen sind diese für Bodenbrüter (z. B. Flussregenpfeifer oder Großmöwen) nur schlecht geeignet. Sicherheits halber wurden die Flächen trotzdem auf Nestspuren oder andere Anzeichen wie Kots Spuren an regelmäßigen Sitzplätzen abgesucht.*

*Teilweise waren die Kiesstrukturen auf der Suche nach undichten Dachstellen verschoben. Insgesamt war das Dach aber gut untersuchbar. Anzeichen einer Nutzung als Nist- oder Ruheplatz für Vögel ergaben sich nicht. Strukturen, die als Fledermausquartier geeignet wären, sind ebenfalls nicht vorhanden.*

*Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung und unter Beachtung o.g. Hinweise ist auszuschließen, dass bei den anstehenden Umbauarbeiten Lebensstätten von Fledermäusen oder europäischen Brutvögeln zerstört oder Tiere dieser Arten getötet werden könnten.*

## **4 ÜBERGEORDNETE ZIELE**

### **4.1 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan**

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

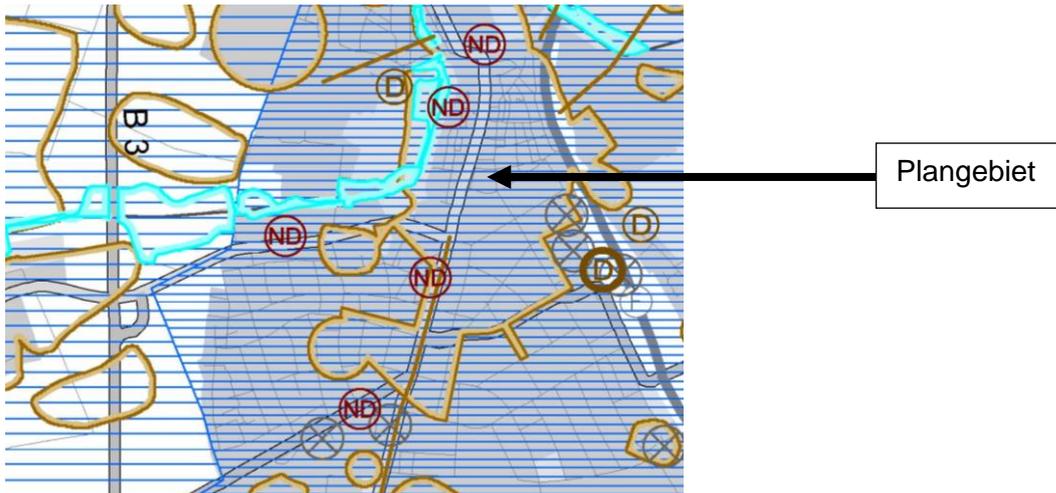
### **4.2 Planverfahren anderer Träger**

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 – Vermerkdenkmalgeschützter 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 Baugenehmigungsverfahren sind obligatorisch artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

## 5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

### 5.1 Städtebauliche Ziele

#### **ehem. Kaufhaus Joh:**

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im festgesetzten **Sondergebiet** – Kaufhaus
- weiterhin Einzelhandelsnutzung vom Untergeschoss (Lebensmittel) bis zum 1. Obergeschoss (Textil/Drogeriewaren etc.),
- im 2. und 3. Obergeschoss sollen neben Einzelhandel auch ergänzende Nutzungen, z.B. Praxis oder Fitness möglich sein
- im Dachgeschoss Gastronomie mit Außenbewirtschaftung auf der rückwärtigen Dachfläche

### **Schließung Baulücke:**

- Überbauung des bisherigen Andienungsbereiches Ecke Färbergasse/Schnurgasse ("Baulücke") durch ein Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen
- Integration der Andienung, Müllsammelstelle, Parkplätze, Trafo-Station der Ovag im Erdgeschoss (Sockelgeschoss) des neuen Gebäudes



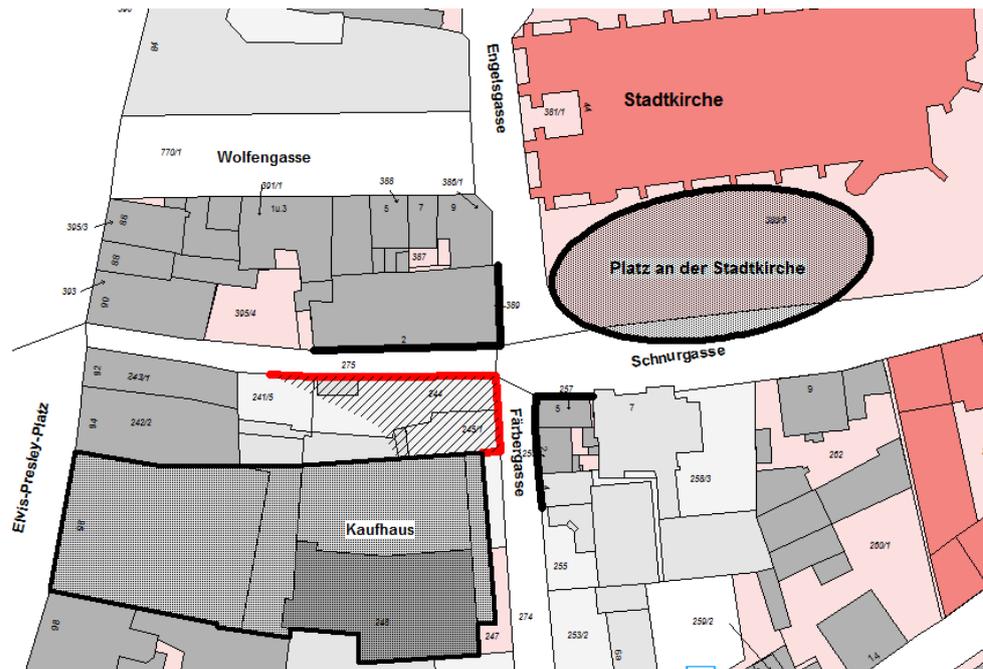
„Baulücke“ – Ecke Färbergasse/Schnurgasse

### **5.2 Bebauungskonzept:**

Die Ecksituation Schnurgasse/Färbergasse hat insbesondere im Hinblick auf eine Quer-Verbindung zwischen Kaiserstraße und Stadtkirche und deren (bauliche) Ausstrahlung auf den angrenzenden Stadtkirchenplatz besondere städtebauliche Bedeutung. Die Schließung der Baulücke wirkt sich positiv auf die stadträumliche Gestaltung am Stadtkirchenplatz aus.

Der Neubau soll sich möglichst harmonisch in das Ensemble am Platz vor der Kirche einordnen und gleichzeitig die unschöne Brandwand des Kaufhauses verdecken. Aufgrund der Lage des Grundstücks im beengten Straßenraum (Färbergasse/Schnurgasse) und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung mit Wohnungen, wird die Traufhöhe des Gebäudes gegenüber der ersten Planung um ein Geschoss reduziert. Die Firsthöhe orientiert sich wie bisher am Kaufhausgebäude, um eine wirksame Abdeckung der vorhandenen Brandwand zu erreichen. Das Mansarddach und eine horizontale Fassadengliederung mittels Gesimsbändern soll die Maßstäblichkeit der Umgebung aufnehmen und vertikale Fassadenhöhen und -flächen begrenzen. Die Giebelständigkeit zur Färbergasse soll eine Eckbetonung zum Platz an der Kirche erzeugen. Arkaden im Erdgeschoss ermöglichen Fußgängern die Durchgängigkeit.

Die vorgesehene Schließung der Baulücke soll in der Straßenflucht der angrenzenden Gebäude an der Schnurgasse erfolgen. Zur Färbergasse ist das Vorrücken des Baukörpers bis an die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Dadurch tritt der neue Baukörper gegenüber dem Kaufhausgebäude hervor und liegt in der gleichen Gebäudeflucht wie die gegenüberliegende Bebauung Schnurgasse 2. Die Verbindung zur umgebenden Bebauung und zum Platz an der Stadtkirche wird dadurch betont.



 Standort Neubau

**Quelle:**

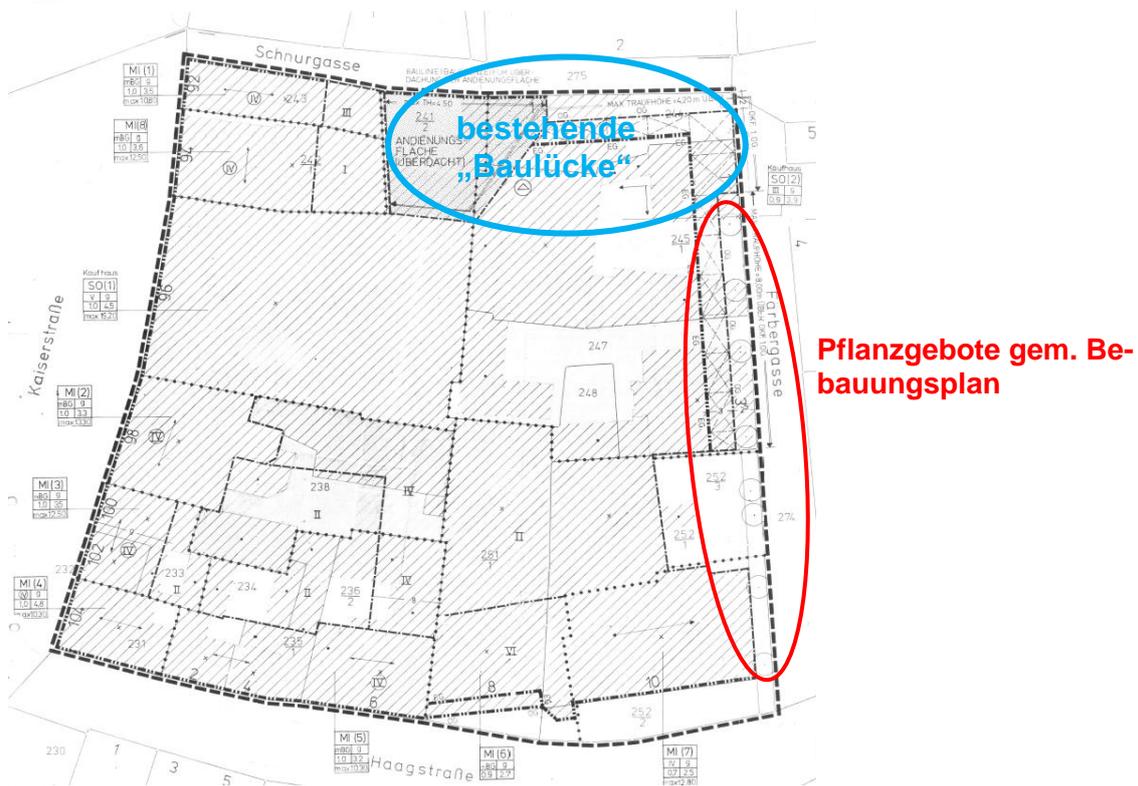
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2018.  
 Bearbeitet durch: Kreisstadt Friedberg (Hessen), 2018.

### 5.3 Grünkonzzept

Die vorgesehene Planung lässt eine weitergehende Überbauung der Grundstücke nur im Bereich der Schnurgasse zu. Dieser Bereich ist bereits jetzt vollständig versiegelt und wurde als Andienungsbereich und Entsorgungszone des ehemaligen Kaufhauses Joh genutzt.

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.



Auszug bestehender Bebauungsplan

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse zwischen dem bestehendem Kaufhausgebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche 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.

Eine Begrünung ist zur gestalterischen Aufwertung des Straßenverlaufs dennoch zu begrüßen; die Bauherrn-Planung sieht derzeit eine Bepflanzung zwischen den geplanten Stellplätzen an der Färbergasse vor.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg ist für je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, ein genauer Standort wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben. Aufgrund der o.g. Altlastenproblematik ist anstelle der Bäume ggf. eine Bepflanzung in Pflanztrögen oder eine Fassadenbegrünung denkbar; eine Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.



Bereich zwischen Färbergasse und bestehender Bebauung (rechts ehem. Kaufhaus Joh)

### **Dachbegrünung:**

Es ist geplant, dass das bestehende Dach des Kaufhauses (Flachdachanteil) zumindest teilweise extensiv begrünt wird. Im Bebauungsplan wird ein Mindestbegrünungsanteil von 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Dachbegrünung ist zum einen aus gestalterischen Gründen für die Dachterrasse der geplanten Gastronomie im Dachgeschoss vorgesehen, zum anderen verbessert sie das Kleinklima und vermindert Aufheizungseffekte.

### **5.4 Vorsorgender/ Nachsorgender Bodenschutz:**

Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Bereits vollständig versiegelte Grundstücke werden überplant; es erfolgt eine Intensivierung der bereits jetzt zulässigen Nutzung. 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 für eine Wohnbebauung vor, und reduziert damit eine Neuerschließung von Flächen im Außenbereich.

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).

Im Rahmen der Bauausführung sind konkrete Maßnahmen zu berücksichtigen, um umwelterhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, insbesondere ist Bodenaushub fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei notwendigen **archäologischen Grabungen** ist ein bodenschonendes Konzept für die Grabungsarbeiten (Abtrag und Lagerung des Bodens, Grabungsstellenzufahrten, usw.) unter Berücksichtigung der späteren Bebauung umzusetzen.

**Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:**

- Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während der Abrissarbeiten und der Rückbauarbeiten der Bodenversiegelung eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.
- Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen bis zum Erstellen eines möglichen Kellerfundamentes genügend Zeit einzuräumen, diese freizulegen, zu dokumentieren und bergen.
- Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

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

Für den Fall, dass der Neubau Ecke Färbergasse/Schnurgasse in den Boden eingreift (Kellergeschoss oder Entsiegelungsmaßnahmen), ist aufgrund der bereits bekannten Boden- und Grundwasserbelastungen sowie der bekannten Nutzungshistorie eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung der geplanten Maßnahmen auf den Altstandorten mit dem Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, Bodenschutz West, erforderlich.

Im diesem Zusammenhang müssen folgende Punkte geklärt werden:

- Es ist sicherzustellen, dass durch Neubau- oder Umnutzungen erforderliche Sanierungen oder Sicherungen nicht behindert oder beeinträchtigt werden.
- Auf den Altstandorten sind bereits Belastungen bekannt, die im Falle von Baumaßnahmen Auswirkungen z.B. auf den Arbeitsschutz, Abfallentsorgung und Gründung haben.

- Es liegen bereits Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen vor. Es empfiehlt sich, das Vorgehen rechtzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt – Dezernat 41.5 abzustimmen.

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

## 5.5 Erschließung

Die Anlieferungszone zum Einkaufszentrum (ehem. Kaufhaus Joh) bleibt wie bisher im Eckbereich Färbergasse/ Schnurgasse. Der Bereich soll effizienter gestaltet und in einer neu zu erstellenden Bebauung auf dem angrenzenden Grundstück (zur Zeit „Baulücke“) integriert werden. Anlieferung, Müllsammelstelle und Trafostation sollen im Sockelgeschoss des Neubaus „verschwinden“.

Der Zugang zur geplanten Gastronomie im Dachgeschoss soll vom Kaufhausgebäude aus erfolgen. Außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums, ist ein separater Zugang vom Elvis-Presley-Platz vorhanden.

### Ruhender Verkehr:

Durch die Nutzungsänderung des Kaufhauses entsteht voraussichtlich kein erheblicher Mehrbedarf an Stellplätzen, gegenüber der bisher genehmigten Nutzung.

Für den Neubau im Eckbereich (Wohnungen) müssen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachgewiesen werden. Aufgrund der Lage im dicht bebauten Altstadtbereich müssen hier gem. § 2 (3) der Stellplatzsatzung nur 50% der erforderlichen Stellplätze tatsächlich nachgewiesen werden. Nach vorgelegtem Bauherrn-Konzept sind im Sockelgeschoss des Neubaus 10 Stellplätze als Doppelparker nachgewiesen. Im Bereich Färbergasse sind unter der vorkragenden Überbauung bis zu 6 weitere Stellplätze eingeplant.

Die Bauherrn-Planung der Stellplatzanordnung wurde mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Friedberg abgestimmt.

Sollten darüber hinaus weitere Stellplätze erforderlich sein, müssten diese mit Hinweis auf das nahegelegene Parkhaus abgelöst werden. Eine genaue Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## 5.6 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 auf dem Kaufhausgrundstück nicht in der Änderung berücksichtigt.

Folgende Maßnahmen sind zur Verbesserung der Regenrückhaltung vorgesehen:

- Das vorhandene Flachdach des Kaufhauses wird auf 100 m<sup>2</sup> Fläche extensiv begrünt.
- Für den Neubau Ecke Schnurgasse/Färbergasse wird eine Zisterne zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von 10l/m<sup>2</sup> Dachfläche eingeplant.

## 5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren hat das Regierungspräsidium Darmstadt zum Immissionsschutz festgestellt, dass über die Auswirkungen der von den geplanten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen ausgehenden Schallemissionen auf die geplanten und vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) bisher keine Angaben gemacht wurden.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung verlangt.

Im Auftrag des Grundstückeigentümers wurde die FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zu erarbeiten. Das Gutachten vom 20.02.18 liegt der Stadt Friedberg vor.

Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse (*kursiv*) dargestellt.

Das komplette Gutachten ist als **Anlage 5** angefügt.

*Die auf der Grundlage der in Kapitel 2.1 dargestellten Emissionsansätzen prognostizierten Zusatzbelastungen durch die Gastronomienutzungen auf dem Dach des Kaufhauses und durch die Anliefervorgänge an der neu gestalteten Anlieferung unter dem Neubau unterschreiten allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich.*

*Im Tagzeitraum unterschreitet die prognostizierte Zusatzbelastung mit bis zu 57 dB(A) nur an den Immissionsorten in unmittelbarer Nähe zu der Anlieferung und zu den Pkw-Stellplätzen den Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) um weniger 6 dB(A). An allen weiteren Immissionsorten ist die Zusatzbelastung als nicht relevant zu beurteilen. An den Immissionsorten an denen der Richtwert um weniger als 6 dB(A) unterschritten wird (Färbergasse 2 und 4, Schurgasse 5), wurden die Gewerbelärmeinwirkungen bis zur Schließung des Kaufhauses durch die Anliefervorgänge an der bestehenden Anlieferrampe bestimmt.*

*Hinweise auf eine relevante Gewerbelärmvorbelastung an diesen Immissionsorten aus anderen Schallquellen liegen nicht vor. Mit der prognostizierten Unterschreitung des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete um mindestens 3 dB(A) ist deshalb nicht zu erwarten, dass die prognostizierte Zusatzbelastung zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts führt. Der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete (MU) von 63 dB(A) wird an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten.*

*Durch die Anliefervorgänge werden an den maßgeblichen Immissionsorten keine pegelspitzen verursacht, die die zulässigen Richtwerte (Immissionsrichtwert plus 30 dB(A)) von 93 dB(A) in Urbanen Gebieten bzw. 90 dB(A) in Mischgebieten am Tag überschreiten.*

*In der Nacht werden durch die geplanten Nutzungen an den am stärksten betroffenen Immissionsorten des Gebäudes Haagstraße 8 Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 39 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45*

*dB(A) wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Die Zusatzbelastung ist damit an allen Immissionsorten als nicht relevant zu beurteilen.*

*Durch die Nutzung des Freisitzes und durch den Betrieb der Haustechnischen Anlagen werden keine relevanten Geräuschspitzen verursacht.*

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

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **a) Art der baulichen Nutzung**

##### **Sondergebiet (SO):**

- **Die Zweckbestimmung des Sondergebietes (Kaufhaus) wird differenziert nach Geschossen festgelegt.**
- **Die bisherige Aufteilung in SO 1 und SO 2 entfällt.**

##### **Begründung:**

- Durch eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet soll zum einen
  - der Einzelhandel bis zum 1.Obergeschoss gesichert werden.
  - ab dem zweiten Obergeschoss sollen für eine flexiblere Nutzung neben dem Einzelhandel auch weitere ergänzende Nutzungen (wie Büro, Praxis, Gastronomie) möglich sein.
- Der Ausschluss der genannten Sortimente erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes im dicht bebauten Innenstadtbereich. Der Einzelhandel mit den genannten Sortimenten erfordert größere Lagerflächen und aufgrund des Gewichts und der Sperrigkeit der Güter eine Abholung mit Pkw; beides kann in der innerstädtischen Lage nicht realisiert werden. Zudem können von den genannten Sortimenten Gesundheitsgefahren ausgehen, die mit der zulässigen Wohnnutzung im Baugebiet nicht vereinbar sind. Der Einzelhandel mit derartigen Sortimenten ist typischerweise autogerechten Standorten in einem Gewerbegebiet zugeordnet.
- 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.
- Die Unterscheidung des Sondergebietes in zwei Baugebiete ist nicht erforderlich, da die zulässige Art der baulichen Nutzung in beiden Baugebieten gleich ist.

##### **Urbanes Gebiet (MU):**

- **Für die geplante Neubebauung Ecke Schnurgasse/Färbergasse wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.**
- **Es erfolgt eine zusätzliche Kennzeichnung des Baugebietes durch ein <sub>A</sub>**
- **Festlegung der allgemein, ausnahmsweise und unzulässigen baulichen Nutzungen im Plangebiet**

##### **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 ein 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).
- Die zusätzliche Kennzeichnung  $\Delta$  soll die Zusammenführung der beiden Planbereiche Teil A und Teil B nach Satzungsbeschluss erleichtern (das Baugebiet MU $\Delta$  unterscheidet sich vom Baugebiet MU im Teil B nur hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und bezüglich der Festsetzung zur Zisterne).
- 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.

## b) Maß der baulichen Nutzung

- **Für die geplante Neubebauung Ecke Schnurgasse/Färbergasse wird eine zulässige Trauf- und Firsthöhe neu festgelegt.**
- **Für das bestehende Kaufhausgebäude wird die Trauf- und Firsthöhe entsprechend dem Bestand definiert.**
- **Die festgesetzte GRZ und GFZ wird für das Sondergebiet den heutigen Gesetzesgrundlagen angepasst.**

### Begründung:

- 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.
- Für das Kaufhausgebäude erfolgte eine Neuvermessung des Bestandes. Hier wurden geringfügige Abweichungen zu den bisher festgesetzten Höhenmaßen festgestellt. In der Planung sind die aktuellen Höhenmaße berücksichtigt. Eine Änderung der vorhandenen Höhen ist hier nicht vorgesehen.

- Die bestehenden Festsetzungen zu GRZ/GFZ für das Sondergebiet 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 höhere Ausnutzung ist damit nicht verbunden.

#### c) Überbaubare Grundstücksfläche

- **In der Planzeichnung werden im Eckbereich Schnurgasse (bisher Andienungsfläche Kaufhaus Joh) Baugrenzen und Baulinien neu festgesetzt**

##### Begründung:

Die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen soll die geplante Neubebauung des Eckbereichs planungsrechtlich ermöglichen.

- Zur Schnurgasse wird eine **Baulinie** (mit Ausnahme der Fläche der vorhandenen Trafostation) festgesetzt, um einen Lückenschluss der Bebauung in der Straßenflucht an der Schnurgasse zu ermöglichen. Ein Baukörpermindestabstand von 5 m zum vorhandenen Gebäude Schnurgasse 2 sowie zur angrenzenden Bebauung Kaiserstr. 92, 94 wird gewahrt.
- Im Bereich der Trafostation sind Baugrenzen festgesetzt, die die notwendigen Freihaltestreifen zur Station berücksichtigen. Der erforderliche vertikale Abstand der Bebauung zur Trafostation wurde seitens der OVAG auf mindestens 4,20 m festgelegt.
- Zur Nachbargrenze in Richtung Kaiserstraße 92, 94 (Elvis-Presley-Platz) wird eine **Baugrenze** im Abstand von 5 m festgesetzt, hier ist der bauliche Mindestabstand gem. Hessischer Bauordnung einzuhalten.
- Zur Färbergasse wird die vorhandene Baugrenze in eine **Baulinie** umgewandelt; der Neubau liegt somit ca. 2,50 m vor der Bauflucht des Kaufhauses. Die Baulinie ist erforderlich, um das städtebaulich gewünschte Hervorspringen des Baukörpers auch bei Unterschreitung der Abstandsflächen gem. HBO zu ermöglichen.

#### d) Zu- und Abfahrt – Andienung Kaufhaus/ OVAG-Trafostation

- **In der Planzeichnung wird der Andienungsbereich (An – und Abfahrt mit Lkw) an der Färbergasse für das Kaufhausgebäude festgesetzt.**
- **Für die Trafostation der OVAG ist eine Zufahrt zu sichern.**

##### Begründung:

- Wie bisher erfolgt die Andienung für das Kaufhaus an der Ecke Färbergasse/Schnurgasse.
- Gemäß Stellungnahme des OVAG zum Bebauungsplan ist eine Zufahrt zur Wartung der Trafostation von Bebauung freizuhalten.

#### e) Versorgungsflächen

- **Im Bereich der Färbergasse wird die vorhandene Trafostation der OVAG festgesetzt.**

##### Begründung:

Die Versorgungsfläche war bereits Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans, der Standort der Fläche hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung verschoben. Zur Trafostation sind gem. Stellungnahme der OVAG Freihaltestreifen berücksichtigt (siehe Punkt c).

## f) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- In der Planzeichnung entfallen Pflanzgebote für Bäume im Bereich der Färbergasse
- Es wird neu eine Festsetzung zur Dachbegrünung der Dachfläche (Flachdach) des Kaufhauses aufgenommen.

### 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.
- Die Dachbegrünung ist aus gestalterischen Gründen im Zusammenhang mit der geplanten Dachterrasse (Gastronomie) vorgesehen. Sie hat zudem positive Wirkungen auf das Kleinklima und dient der Regenwasserrückhaltung.

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Zulässigkeit der Dachformen und der Dachneigung werden neu geregelt.
- Es wird eine Festsetzung zu Maximalbreiten von Gauben und Zwerchhäusern im MU<sub>A</sub> neu aufgenommen.

### 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.
- Entsprechend der Planung wird eine Mindestdachneigung festgelegt.
- Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchhäusern im MU<sub>A</sub> folgt dem städtebaulichen Entwurf der vorgesehenen Planung; hier sind zur besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses Gauben/Zwerchhäuser geplant. Die Vorgabe der Maximalbreiten, soll ein übermäßiges Aufreißen der geschlossenen Dachfläche verhindern.
- In der Gestaltungssatzung 2017 sind Vorgaben bezüglich Werbeanlagen, Schaufenster, Laden- und Hauseingänge, Vordächer, Markisen sowie Satelliten- und Klimaanlage enthalten, die 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 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.

Aus einer im Januar 2018 erfolgten Begehung des Dachgeschosses im ehemaligen Kaufhaus Joh ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. Brutvögeln (siehe Kapitel 3.3).

Aufgrund vorhandener potentieller Lebensräume für Fledermäuse (vorhandene Spalten in der Außenverkleidung) ist vor Beginn von Reparatur-, Umbau- und Abbrucharbeiten eine erneute Untersuchung erforderlich.