

Stellungnahme des Wetteraukreises vom 08.08.2018



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Magistrat der Stadt Friedberg
Amt für Liegenschaften und Rechtswesen
Abt. Stadtplanung
Postfach 10 09 64
61149 Friedberg

Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Strukturförderung und Umwelt
61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 107 b
Anschrift Homburger Str. 17
Aktenzeichen 60178-18-TÖB-
Kassenzeichen
Datum 08.08.2018

Az.:	60178-18-TÖB-
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 12 Teil I "Kaiserstraße/Färbergasse" 1. Änderung - Teil B in Friedberg -
Gemarkung:	Friedberg
Flur:	1
Flurstück:	231

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner/in: Frau Eva Maria Lospichl

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

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

Öffnungszeiten
Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE84 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

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



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60178-18-TÖB-
Datum: 08.08.2018
Seite: 2

Belange des Natur- und Artenschutzes werden nicht berührt, so dass nicht mit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG zu rechnen ist.

Die nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch

Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

FD 4.2 Landwirtschaft

Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel

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

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Der angegebene Maßstab mit 1: 500 ist falsch. Der Hinweis in kleiner Schrift "Original DIN A 3" ersetzt nicht einen Maßstab für den Bebauungsplan.
2. Im Plan fehlen Vermaßungen insbesondere der einzelnen festgesetzten Bauflächen.
3. Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind nur noch mit einer Lupe zu lesen. Sie sind größer in einer lesbaren Form darzustellen.
4. Bei etlichen Nutzungsschablonen ist die Abkürzung "mBG" zu finden. Laut Legende handelt es sich hierbei um die Zahl der Vollgeschosse mit Beschränkung der Geschoszahl. Leider ist nie angegeben, auf welche Geschoszahl sich die Beschränkung bezieht. Wenn das die im Plan angegebenen römischen Zahlen sein sollen, sind sie auch in der Nutzungsschablone als Beschränkung aufzuführen.
5. Bei den Flächen Kaiserstraße 94 und 92 fehlt eine sog. Knödellinie zwischen dem vorderen und hinteren Bereich, da jeweils unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt wurden.
6. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Oberkante Straße genannt. Es ist zum einen unklar, um welche Straße es sich handeln soll insbesondere bei Eckgrundstücken. Weiterhin ist nicht präzise bestimmt, was mit Oberkante Straße gemeint ist (Bürgersteig?, Fahrbahn?, angrenzende Verkehrsfläche?...).
7. Weiterhin bitten wir darum, festzulegen, wie bei unterschiedlichen Dachgestaltungen die Traufhöhe zu messen ist.
8. Bei den Hinweisen fehlt ein Hinweis auf die Gestaltungssatzung, die gem. Punkt 6.2 der Begründung auch in diesem Bebauungsplangebiet gelten soll.
9. Wir weisen darauf hin, dass auch in einem urbanen Gebiet (MU) eine deutliche Nutzungsmischung vorhanden sein muss, wenn auch nicht in einem gleichwertigen Verhältnis wie in einem Mischgebiet.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

Beschlussvorschlag zu ①:

Pkt. 1./ Pkt. 3.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Der Planentwurf wurde für den Postversand an die Behörden verkleinert, um weniger Papier zu versenden. Die Unterlagen konnten zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Friedberg detaillierter angesehen werden.

Die Original-Planfassung wird im M 1:500 erarbeitet, sodass dann auch die Nutzungsschablonen besser lesbar sein werden.

Pkt. 2.:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem einzelne Maßangaben, die aus dem bestehenden Bebauungsplan noch nicht übernommen wurden, nun in der Planung ergänzt werden.

Anmerkung: Die Lage der Baugrenzen wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert. Im Bestandplan sind ebenfalls nur wenige Maße vorhanden. Die Baugrenzen folgen im Wesentlichen dem baulichen Bestand.

Der Plan liegt zusätzlich in digitalisierter Form vor, sodass eine digitale Überlagerung der festgesetzten Baugrenzen mit einer digitalen Planung ohne Probleme machbar wäre.

Pkt. 4.:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass anstelle der Abkürzung „mBG“ (die auch im Bestandsplan verwendet wurde), die Abkürzung „s.Plan“, die auf die festgesetzte Geschossigkeit in der Planzeichnung verweist, verwendet wird. Es wird zudem ergänzt, dass es sich um die Festsetzung der Vollgeschosse **als Höchstmaß** handelt.

Pkt. 5.:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Auf eine Verwendung der „Knödellinie“ wird hier zur besseren Übersichtlichkeit verzichtet. Die Abgrenzung der Geschossigkeit ist durch die Festsetzung einer Baugrenze ausreichend gesichert.

Pkt. 6.:

Die Anregung wird berücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Pkt. 7.:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem die entsprechende Festsetzung konkretisiert wird. Die zulässige Traufhöhe wird gemäß Bebauungsplan gemessen vom unteren Bezugspunkt (Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (gem. § 6 (4), Satz 2 – erster Halbsatz HBO).

Pkt. 8.:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Pkt. 9.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60178-18-TÖB-
Datum: 08.08.2018
Seite: 3

Eine frühzeitige Beteiligung der Denkmalschutzbehörde wäre ratsam. Zum Beispiel würde die Erhöhung der vorhandenen Gebäude dem Grundsatz der Erhaltung widersprechen (§ 1 sowie § 13 HDSchG).

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold

Da die Belange des Wetteraukreises als Schulträger von diesem Bauvorhaben nicht berührt werden, machen wir keine Anregungen bzw. Bedenken geltend.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.08.2018

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Friedberg
Große Klostergasse 6

61169 Friedberg

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/0-163-**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer: 4.036
Telefon: 06151/126129
FAX: 06151/128914
E-Mail: m.friedrich@rpd.hessen.de
Datum: 16.08.2018

Bauleitplanung der Stadt Friedberg

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.12 Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“ Teil B

Stellungnahme gemäß §3(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

von den Änderungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind regional und landesplanerische Belange nicht betroffen.

Auch Schutzgebiete sind nicht betroffen, so dass ich hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verweise.

Im weiteren Verfahren bitte ich die folgende Stellungnahme meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu beachten:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Für das Dezernat IV/ F 41.1 (Grundwasser) ergeht folgende Stellungnahme:

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

Das Planungsgebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984 S. 2352) sowie in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirktes vom 07.12.1929.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2 , Kollegiengebäude
64283 Darmstadt
Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

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

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Aus Sicht des Dezernats 41.2 bestehen keine Bedenken gegenüber diesem Vorhaben.

Kommunales Abwasser:

Aus Sicht des Dezernats 41.3 bestehen keine Bedenken gegenüber diesem Vorhaben.

Nachsorgender Bodenschutz.

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanungsänderung befindet sich ein Altstandort: 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; ebenfalls eine frühere chemische Reinigung, die einen Grundwasserschaden aufweist. Weiter Untersuchungen des Standortes werden durchgeführt. Vorrausichtlich hat der Schaden einen Einfluss auf das Plangebiet.

Für beide Standorte liegen bereits Untersuchungen des Untergrundes vor und es sind Belastungen des Bodens und Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) bekannt.

Aufgrund der festgestellten Verunreinigungen erfüllen die Flächen den Tatbestand einer altlastenverdächtigen Fläche oder Altlast. Im Planentwurf ist jedoch eingetragen, dass Altlasten im Plangebiet nicht bekannt sind.

Für den Fall, dass der Neubau Ecke Färbergasse/Schnurgasse in den Boden eingreift (Kellergeschoss oder Entsiegelungsmaßnahmen), ist das mit dem Bauverfahren darzustellen. Aufgrund der bereits bekannten Boden- und Grundwasserbelastungen sowie der bekannten Nutzungshistorie ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung der geplanten Maßnahmen auf den Altstandorten mit dem Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, Bodenschutz West, erforderlich. (Frau Brandenburg Tel: 06927142974)

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.

Aufgrund der o.g. Ausführung ist der Textteil zu aktualisieren.

Vorsorgender Bodenschutz

②

Anmerkung zu ②:

Der Hinweis zu den vorhandenen Altlasten im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sowie der notwendige Umgang damit, ist sowohl im Bebauungsplan als auch in der Begründung bereits entsprechend berücksichtigt.

Der vorgelegte Flächennutzungsplanentwurf enthält keine Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Der vorgelegte Bebauungsplan überplant langjährig gewerblich genutzte Flächen.

Vorsorglich möchte ich jedoch auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ hinweisen.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) :

Von Seiten des **Immissionsschutzes** wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

③

Beschlussvorschlag zu ③:

Die Bedenken werden **nicht** geteilt.

Begründung: Einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse durch eine Erhöhung der Lärmimmissionen für die vorhandenen Wohnnutzungen soll durch folgende Maßnahmen entgegen gewirkt werden:

- Nutzungsbeschränkungen für lärm- und publikumsintensive Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss der Gebäude am Elvis-Presley-Platz, um möglichen Konflikten mit gewerblicher Nutzung vorzubeugen
- Hinweis auf die Berücksichtigung schalltechnischer Untersuchungen für das Kaufhausgebäude und den angrenzenden Neubau (Eckgebäude Färbergasse/Schnurgasse) im Baugenehmigungsverfahren.

Höhere Immissionsrichtwerte gelten im Urbanen Gebiet nur im Zeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr, der Nachtzeitraum ist in gleichem Maße wie im Mischgebiet (MI) geschützt. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) soll auch der zentralen Lage des Plangebietes und der damit verbundenen Bedeutung als zentraler Treffpunkt der Friedberger/-innen gerecht werden.

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg v. 08.08.18



Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften
und Rechtswesen
Abt. Stadtplanung
Frau Sabine Brettfeld
Große Klosterstraße 6
61169 Friedberg (Hessen)

Christian Thiel
Fachreferent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
60/1-Bf_04.07.2018
Ihr Ansprechpartner
Christian Thiel
E-Mail
christian.thiel@giessen-
friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

08.08.2018
SP - CT

Bebauungsplan Nr.12 Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“, 1. Änderung – Teil B in Friedberg - Kernstadt Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB

Sehr geehrte Frau Brettfeld,
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.07.2018 und haben hinsichtlich der
durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft folgende, zusätzliche Anmerkung:
Ein Urbanes Gebiet kann aufgrund unterschiedlicher Nutzungsstrukturen ein hohes
Konfliktpotential zwischen Gewerbe und Wohnen hervorrufen. Daher weisen wir auf die
Sensibilität dieses Aspektes, besonders unter Berücksichtigung von einzuhaltenden
Immissionsgrenzwerten, hin. Wir bitten darum uns nach Abschluss der Prüfung eine
Abwägungsmittelteilung zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Thiel

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Sitz und Geschäftsstelle Gießen

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35357 Gießen
Hausanschrift: Longstraße 7 | 35390 Gießen |
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 75914 |

Geschäftsstelle Friedberg

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg
Hausanschrift: Goetheplatz 3 | 61169 Friedberg |
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de |
Sparkasse Oberrhein | Konto 039 000 0910 | BLZ 519 500 79 | IBAN: DE60 5185 0079 0050 0028 10 | BIC: HELADEF1FRI |
Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 | IBAN: DE92 5139 0000 0000 3028 02 | BIC: VBMMHDE33

④

Beschlussvorschlag zu ④:

Die Bedenken werden **nicht** geteilt.

Begründung: Ein höheres Konfliktpotential ist durch die Änderung der Nutzungsart von
Mischgebiet (MI) in Urbanes Gebiet (MU) nicht zu erwarten.

Durch folgende Maßnahmen, sollen Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung im
Gebiet vermieden werden:

- Nutzungsbeschränkungen für lärm- und publikumsintensive Nutzungen (gem. § 1
Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Ausschluss von bestimmten Sortimenten im Sondergebiet, von denen Gesundheits-
gefahren ausgehen könnten bzw. welche mit einem erhöhten PkW-Aufkommen ver-
bunden sind.
- Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss der Gebäude am Elvis-Presley-
Platz um möglichen Konflikten mit angrenzender, gewerblicher Nutzung vorzubeu-
gen
- Hinweis auf die Berücksichtigung schalltechnischer Untersuchungen für das Kauf-
hausgebäude und den darin genannten Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmi-
gungsverfahren.