

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

Erneute Offenlage
Stand: Mai 2019

Wesentliche Änderungen/Ergänzungen sind grün markiert!
Wesentliche Streichungen sind rot markiert und gestrichen!

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 PLANUNGSNOTWENDIGKEIT**
 - 1.1 Anlass und Ziel der Planung
 - 1.2 Vereinfachtes Änderungsverfahren
 - 1.3 Bisheriges Verfahren
 - 1.4 Veränderungssperre
 - 1.5 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 **möglichst flexible** Nachnutzung des Gebäudes, die neben einer Einzelhandelsnutzung im Lebensmittel- und/oder Textilbereich auch z.B. ein Sportstudio, Arztpraxen, Gastronomie **und Wohnen ermöglichen soll**. 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 neu 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 m² 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

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 lässt weiterhin einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb/ Einkaufszentrum mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche zu. Da es sich hierbei jedoch nicht um die Neuansiedlung eines derartigen Betriebes handelt, sondern um die mögliche*

Weiterführung einer bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzung, besteht hier keine UVP-Pflicht gemäß Anlage 1, Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

1.3 Bisheriges Verfahren

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Zeitraum vom 16.10. bis einschließlich 27.10.2017 wurde mit einem **ersten** 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. Daraufhin wurde die Gebäudegestaltung des Neubaus überarbeitet und die Außenwandhöhe um ein Geschoss reduziert.

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)

Erste Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Im Zeitraum vom 04.06. bis einschließlich 06.07.2018 wurde mit dem **ersten** 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.

Es erfolgten kleinere Änderungen und Konkretisierungen der Planung die jedoch nicht die Grundzüge der Planung betrafen.

Satzungsbeschluss

Auf Grundlage der ersten Planung und der Ergebnisse der ersten Offenlage erfolgte der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans- Teil A in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2018.

Neue Nutzungsüberlegungen – Erneute Offenlage:

Nachdem der Satzungsbeschluss gefasst war, erfolgte seitens des Investors eine Änderung des Nutzungskonzeptes, da offensichtlich potentielle Mieter des Gebäudes ihr bisheriges Nutzungsinteresse zurückgezogen haben. Vorgesehen ist deshalb die bisher bestehenden Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern und auch Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu ermöglichen.

Folgende wesentliche Änderungen des Konzeptes sind vorgesehen, die eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung erfordern:

1. Änderung des Nutzungskonzeptes für das ehemalige Kaufhaus - damit Festsetzung eines neuen Baugebietes,

2. Aufstockung der Kaiserstraße 96 sowie des Neubaus im rückwärtigen Bereich an der Färbergasse - damit Erhöhung der zulässigen Firsthöhe,
3. Änderung der Dachgestaltung durch die geplante Aufstockung und für den Neubau – damit Neuregelung der Zulässigkeit von Flachdächern auf Hauptgebäuden,
4. Planung einer Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudes – damit Erweiterung des Zufahrtbereiches im Bereich der Färbergasse.

1.4 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 abgeschlossen ist. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre erfolgte am 03.11.2018 (Bekanntmachung Wetterauer Zeitung). Die Verlängerung gilt für ein Jahr nach Inkrafttreten, somit bis zum 04.11.2019.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Frist der Veränderungssperre nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden, *wenn besondere Umstände es erfordern*.

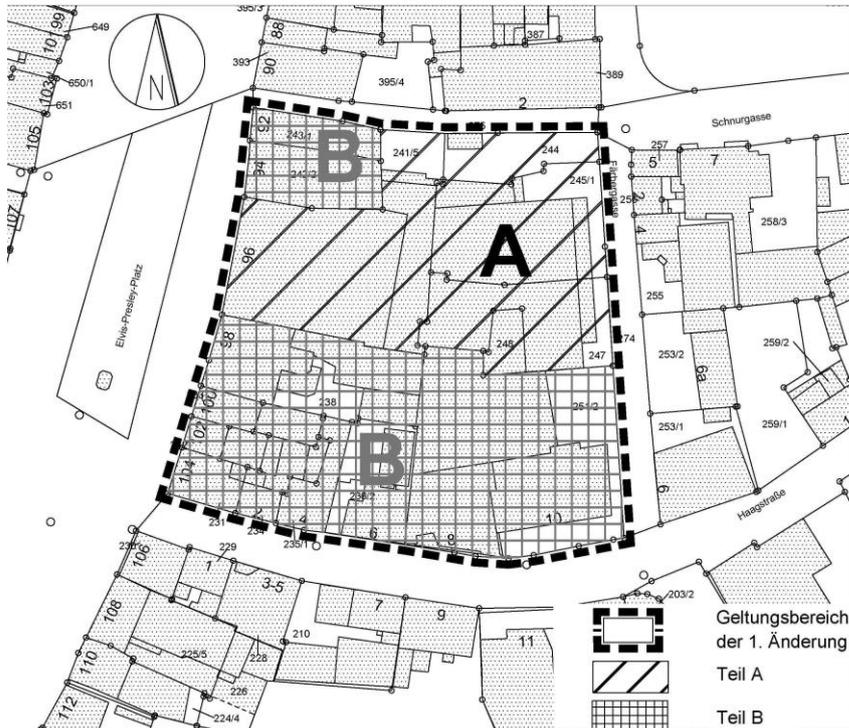
Sobald und soweit der Bebauungsplan rechtswirksam ist, tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

1.5 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).

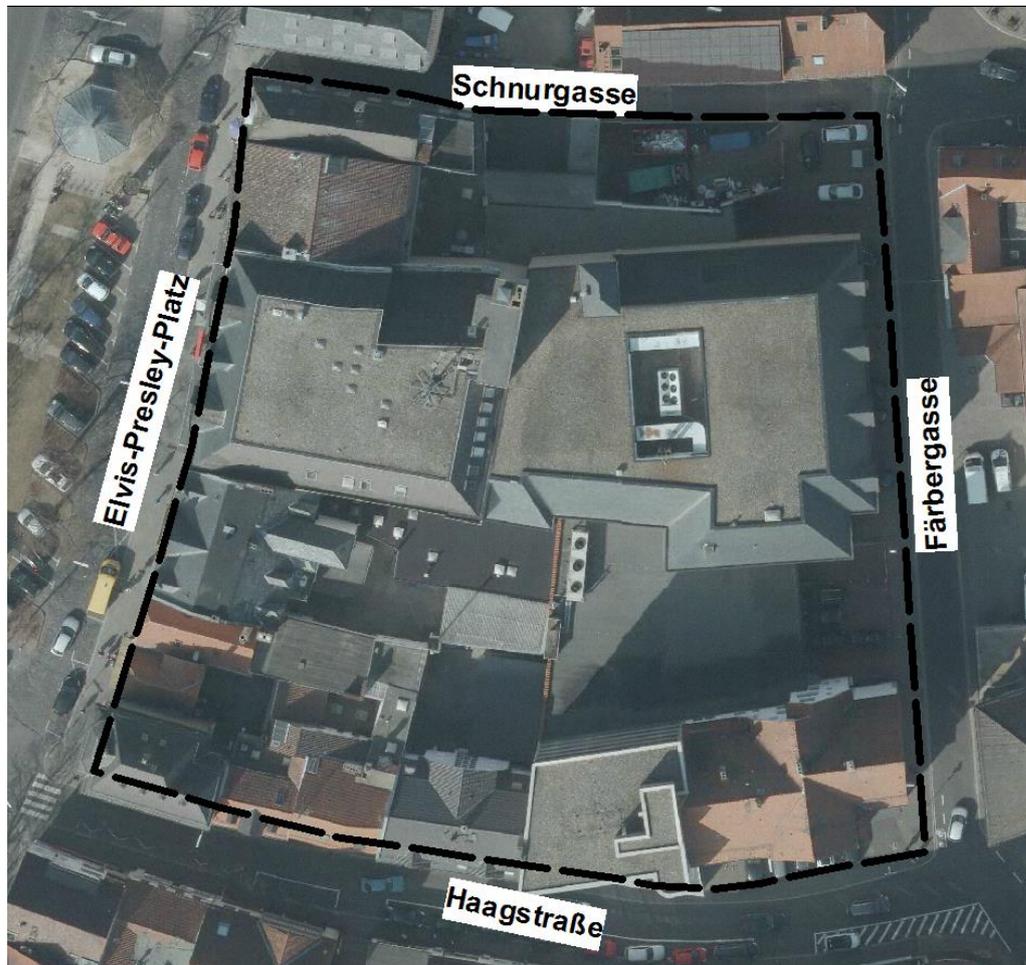
Die nachfolgenden Punkte 4 bis 8 gelten nur für den Teilbereich A.

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 m².
Der Teil A umfasst ca. 2.560 m², der Teil B ca. 3.400 m² 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 (Rechtsanwältin)	Büro (Volksbank)	Büro (Adecco)	Büro (Volksbank) Wohnen	Büro/ Schulung Wohnen
Haagstr. 10	Volksbank	Büro (Rechtsanwältin)	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.

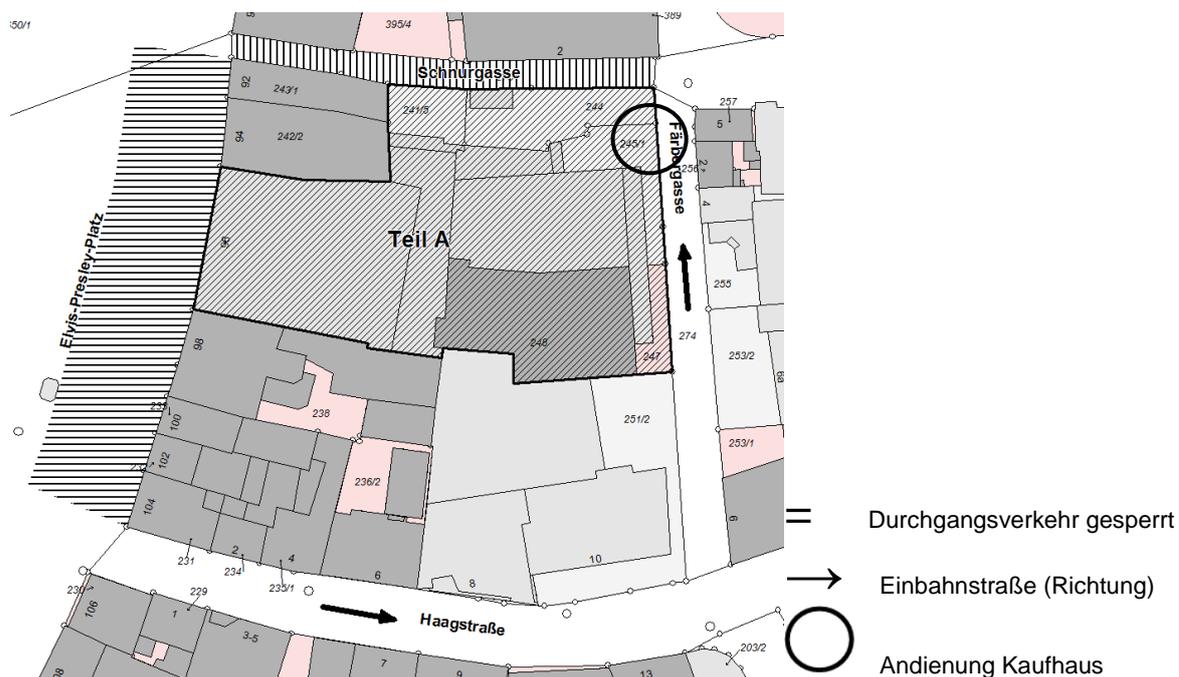
Die Umgebungsbebauung wird von weiteren Wohn- und Geschäftshäusern insbesondere entlang der Kaiserstraße geprägt.

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.



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 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 3** 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 abgèschrägt (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 Haselmaus 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 Besitz durch diese Tiergruppe genau mit einer starken Taschenlampe 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 Vogelnestern 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 Betondecken 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 Kotspu ren an regelmäßigen Sitzplätzen abgesucht.

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

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung und unter Beachtung o.g. Hinweise ist aus zuschließen, dass bei den anstehenden Umbauarbeiten Lebensstätten von Fledermäu sen oder europäischen Brutvögeln zerstört oder Tiere dieser Arten getötet werden könn ten.

4 ÜBERGEORDNETE ZIELE

4.1 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan

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

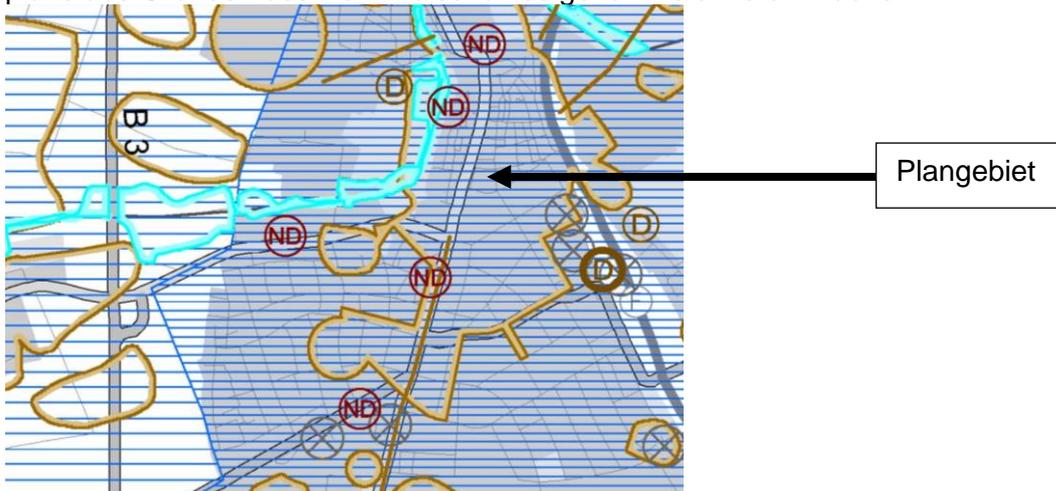
4.2 Planverfahren anderer Träger

Planverfahren anderer Träger sind zurzeit nicht bekannt.

4.3 Regelungen in Fachgesetzen

Denkmalschutzgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer in der Beikarte 1 des Regionalen Flächennutzungs plans 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 der Änderung

ehem. Kaufhaus Joh:

- möglichst flexible **Nachnutzungsmöglichkeiten für das Gebäude**
- **Erhaltung einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss**
- **Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten auch für Wohnen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

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 Bebauungs- und Nutzungskonzeptkonzept: (siehe Anlage 4 der Vorlage)

ehem. Kaufhaus:

Der bisher niedrigere rückwärtige Bereich des ehemaligen Kaufhausgebäudes zur Färbergasse soll aufgestockt werden; somit wird hier die Firsthöhe an den vorderen Bereich zum Elvis-Presley-Platz angeglichen. Das zusätzliche Geschoss ist städtebaulich vertretbar und wird durch das Zurücksetzen um 5 m von der Gebäudevorderkante zum öffentlichen Straßenraum von der Färbergasse aus kaum in Erscheinung treten. Die vorhandene Traufhöhe bleibt bestehen.

Das Gebäude soll zum Elvis-Presley-Platz (EPP) und zur Färbergasse eine geänderte Fassadengestaltung erhalten. Der zurückgesetzte, dunkle Eingangsbereich am EPP wird nach vorn gezogen und die Fassade durchgängig bis zum Gehweg geführt.

Zur Färbergasse wird auch aufgrund der geänderten Nutzung eine neue Fenstergliederung erforderlich.

Das aktuelle **Nutzungskonzept** sieht eine Nutzungsänderung zu Wohnungen in den Obergeschossen vor. Für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen sind aufwendige Umbauarbeiten des Bestandsgebäudes vorgesehen; das Gebäude soll dazu mit zwei Licht-/ Innenhöfen durchbrochen werden.

Im Erdgeschoss des Gebäudes soll eine Einzelhandelsnutzung zwingend erhalten bleiben, um der Lage im zentralen Versorgungsbereich Friedbergs gerecht zu werden. Grundsätzlich ist eine Einzelhandelsnutzung auch in den übrigen Geschossen weiterhin möglich.

Folgende Nutzungen sind im Kerngebiet (MK) nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen (nur E-Tankstellen)
- Wohnungen (nur in Teilbereichen)

Schließung der Baulücke:

Die Ecksituation Schnurgasse/Färbergasse hat insbesondere im Hinblick auf eine Querverbindung 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 **bezüglich der Höhengestaltung** möglichst harmonisch in das Ensemble am Platz vor der Kirche einordnen und gleichzeitig die unschöne Brandwand des Kaufhauses verdecken. **Entgegen der bisherigen Planung soll der Neubau nicht historisierend wirken, sondern in einer modernen Formensprache entstehen.**

Aufgrund der Lage des Grundstücks im beengten Straßenraum (Färbergasse/Schnurgasse) und unter Berücksichtigung der vorhandenen niedrigeren Nachbarbebauung mit Wohnungen, wird die bisher geplante Außenwandhöhe des Gebäudes **beibehalten**. Durch die geplante Höhenstaffelung des Neubaus soll ein architektonischer Übergang zwischen dem ehemaligem Kaufhausgebäude und der angrenzender Nachbarbebauung erreicht werden. Damit soll auch eine wirksame Abdeckung der angrenzenden unschönen fensterlosen Brandwand erfolgen.

Der Neubau nimmt in der Fassadengestaltung Bezug auf das ehemalige Kaufhausgebäude. Es entsteht ein Gebäudeensemble mit einem eigenständigen Charakter.

~~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.

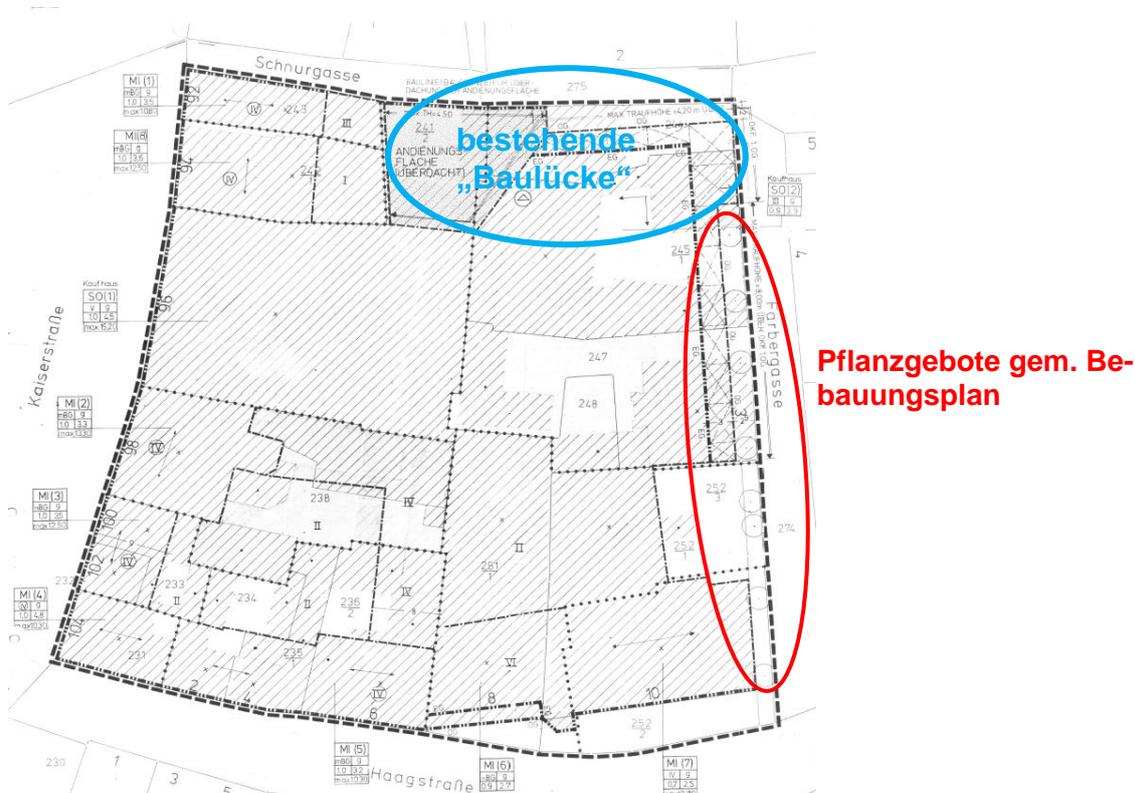
Die Verbindung zur umgebenden Bebauung und zum Platz an der Stadtkirche wird dadurch betont.

5.3 Grünkonzept

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 vorgesehen, dass Flachdächer auf Hauptgebäuden mit Ausnahme von Terrassen, Flächen für Belichtung, notwendigen technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie extensiv begrünt werden.

Die Dachbegrünung verbessert 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 umweltrelevante 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 für **Einzelhandelsnutzungen** (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 ehemaligen Kaufhauses entsteht voraussichtlich kein Mehrbedarf an Stellplätzen, gegenüber der bisher genehmigten Nutzung.

Die aktuelle Planung des Investors sieht für mögliche Wohnungen in den Obergeschossen, die Errichtung von Stellplätzen im Untergeschoss des Gebäudes (Tiefgarage) vor.

Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt dann neben dem o.g. Andienungsbereich an der Ecke Färbergasse/ Schnurgasse. Die Neuplanung wurde mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Friedberg abgestimmt.

Für die Wohnungen im Neubau im Eckbereich Schnurgasse/Färbergasse 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:

- Flachdächer auf Hauptgebäuden mit Ausnahme von Terrassen, Flächen für Belichtung, notwendigen technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sollen extensiv begrünt werden.
- Für den Neubau Ecke Schnurgasse/Färbergasse wird eine Zisterne zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von $10l/m^2$ Dachfläche eingeplant.

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der bisherigen Planung hatte das Regierungspräsidium Darmstadt zum Immissionsschutz genauere Untersuchungen über die Auswirkungen der von den geplanten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen ausgehenden Schallemissionen auf die geplanten und vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) verlangt.

Im Auftrag des Grundstückseigentümers 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.

Untersucht wurden insbesondere die prognostizierten Zusatzbelastungen durch die ursprünglich geplante Gastronomienutzung auf dem Dach des Gebäudes und durch die Anliefervorgänge an der neu gestalteten Anlieferung unter dem Neubau.

Ergebnis der Untersuchung war, dass die o.g. Zusatzbelastung an allen Immissionsorten als nicht relevant zu beurteilen ist und die Richtwerte der TA Lärm tagsüber sowie nachts deutlich unterschritten werden.

Nach der **neuen Planung** sind im ehemaligen Kaufhausgebäude ebenfalls Wohnungen geplant.

Insbesondere im Bereich zum Elvis-Presley-Platz können Veranstaltungen und Feste auf dem Platz zu Lärmbelästigungen für eine Wohnnutzung, insbesondere auch nach 22:00 Uhr führen.

Im vorderen Bereich des Gebäudes zum Elvis-Presley-Platz sollen deshalb Wohnungen nur **ausnahmsweise** zulässig sein.

Im Baugenehmigungsverfahren müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden, die einen wirksamen Schallschutz auch bei Veranstaltungen nach 22:00 Uhr gewährleisten. Entsprechende Maßnahmen wären:

- Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite
- im bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht offenbare Fenster zum Elvis-Presley-Platz
- Schallschutzvorbauten (z.B. verglaste Loggien)

6 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet - MK

- Es wird ein Kerngebiet (anstelle des bisherigen Sondergebietes) festgesetzt. Das Kerngebiet wird in drei Baugebiete MK 1 bis MK 3 unterteilt.
- Es werden einzelne Nutzungsarten (z.B. Einzelhandel, Wohnungen) geschosswise festgelegt, bzw. ganz ausgeschlossen (z.B. Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für kirchliche Zwecke).
- Es werden einzelne Einzelhandels-Sortimente ausgeschlossen (Baustoffe und Bauelemente, Brennstoffe/Mineralölherzeugnisse, Kfz und Fahrzeuge aller Art)

Begründung:

- Die ursprüngliche Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes (=Kaufhaus) ist durch die geplante Reduzierung der Einzelhandelsflächen zugunsten von Wohnungen einerseits und weiteren gewerblichen Flächen andererseits nicht mehr charakteristisch. Sondergebiete müssen sich hinsichtlich der Zweckbestimmung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden.

Die beabsichtigten Nutzungen können in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO umgesetzt werden, sodass die Festsetzung eines Sondergebietes hier nicht mehr in Frage kommt.

Durch die Festsetzung eines Kerngebietes entsteht eine größere Flexibilität bei den zulässigen Nutzungen, da nur im Kerngebiet auch großflächiger Einzelhandel (> 1.200 m² Geschossfläche) neben den o.g. weiteren Nutzungen zulässig ist.

Das Kerngebiet (MK) wird in drei Baugebiete MK1 bis MK3 unterteilt. Die Baugebiete unterscheiden sich durch die zulässigen Nutzungsarten sowie durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

- Das Erdgeschoss des ehemaligen Kaufhauses soll wie bisher einer Einzelhandelsnutzung vorbehalten sein, um der zentralen Versorgungsfunktion gerecht zu werden. Auch in den darüber liegenden Geschossen ist weiterhin Einzelhandel möglich.
- 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.
Tankstellen werden ebenso ausgeschlossen, da sie nicht mit der innerstädtischen Struktur und der städtebaulichen Zielsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans übereinstimmen. Eine Ausnahme ist hier für E-Ladestationen vorgesehen, die auf dem Grundstück integriert werden können.
- Ziel der Stadt Friedberg ist es, den neu gestalteten Elvis-Presley-Platz (EPP) vermehrt auch für öffentliche Veranstaltungen (Märkte, Konzerte, Feierabendtreff etc.) zu nutzen und damit die Innenstadt zu beleben und attraktiver zu machen. Insbesondere im Bereich des Elvis-Presley-Platzes können Veranstaltungen und Feste zu Lärmbelästigungen für eine Wohnnutzung, insbesondere auch nach 22:00 Uhr führen.
Im vorderen Bereich des Kerngebietes (MK 1) zum Elvis-Presley-Platz sollen deshalb Wohnungen nur **ausnahmsweise** zulässig sein.
Einer Ausnahme kann zugestimmt werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden, die einen wirksamen Schallschutz auch bei Veranstaltungen nach 22:00 Uhr gewährleisten.
Entsprechende Maßnahmen wären:
 - o Grundrissgestaltung: Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite,
 - o im bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht offenbare Fenster zum Elvis-Presley Platz,
 - o Schallschutzvorbauten an der Fassade zum EPP (z.B. verglaste Loggien).Gleichzeitig müssen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und Brandschutzanforderungen erfüllt werden.
- 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.
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 7 (2) Nr. 4 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).

Urbanes Gebiet (MU):

- Für die geplante Neubebauung Ecke Schnurgasse/Färbergasse wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.
- Es erfolgt eine zusätzliche Kennzeichnung des Baugebietes durch **A und B**
- 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 **A** und **B** soll die Zusammenführung der beiden Planbereiche Teil A und Teil B nach Satzungsbeschluss erleichtern (das Baugebiet **MU_A** und **MU_B** unterscheidet sich vom Baugebiet MU im Teil B nur hinsichtlich ~~der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und bezüglich~~ der Festsetzung zur Zisterne).
Das Baugebiet MU_B unterscheidet sich bezüglich der zulässigen Firsthöhe vom Baugebiet MU_A.
- 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 Traufhöhe zum Elvis-Presley-Platz und zur Färbergasse entsprechend dem Bestand definiert. Die Firsthöhe wird entsprechend der Planung an der Färbergasse neu festgesetzt.
- Die festgesetzte GRZ und GFZ wird für das Sondergebiet den heutigen Gesetzesgrundlagen angepasst.
- Das Baugebiet MU wird in MU

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.~~ Der bisher niedrigere rückwärtige Bereich des ehemaligen Kaufhausgebäudes zur Färbergasse soll aufgestockt werden, sodass hier die Firsthöhe an den vorderen Bereich angeglichen wird. Das zusätzliche Geschoss ist städtebaulich vertretbar und wird durch das Zurücksetzen um 5 m von der Gebäudevorderkante zum öffentlichen Straßenraum kaum in Erscheinung treten
- Im MK 3 ist eine Abstufung des Baukörpers zur angrenzenden niedrigeren Bebauung an der Färbergasse vorgesehen; hier bleiben bis zu einer Gebäudetiefe von 5 m die bisherige Trauf- und Firsthöhe bestehen.
- 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.~~
- Im Baugebiet MU_B wird eine Firsthöhe analog des angrenzenden Gebäudes (MK) festgesetzt. Die Angleichung der Firsthöhe ist nur in einem max. 5 m breiten Aufbau vorgesehen. Dadurch wird die angrenzende, fensterlose Brandwand des Nachbargebäudes wirksam abgedeckt. Aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten Höhenstufung erfolgt eine Angleichung an die niedrigere umliegende Bebauung. Die zulässige Traufhöhe bleibt hier unverändert.

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 eine **Baulinie** festgesetzt, damit der Neubau direkt an die vordere Gebäudekante des Nachbargebäudes anschließt. Eine Baugrenze ermöglicht das Hervortreten des Neubaus ab dem Obergeschoss um 2,50 m vor die angrenzende Bauflucht des Kaufhauses.
- ~~- 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 an der Färbergasse ein **Zufahrtsbereich** für die Andienung (An – und Abfahrt mit Lkw) **sowie für Stellplätze im Untergeschoss (Tiefgarage) festgesetzt.**
- Für die Trafostation der OVAG ist eine Zufahrt zu sichern.

Begründung:

- Wie bisher erfolgt die Andienung für eine Einzelhandelsnutzung im Gebäude Kaiserstr. 96 an der Ecke Färbergasse/Schnurgasse.
- Für den Nachweis von **Stellplätzen im Untergeschoss des Gebäudes soll die Zufahrt ebenfalls innerhalb des festgesetzten Zufahrtsbereichs an der Färbergasse erfolgen.**
- Gemäß Stellungnahme der 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 von Flachdächern auf Hauptgebäuden 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 auf Flachdächern hat 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_A 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 bisher enthaltenen detaillierten Vorgaben zu Dachform und Dachneigung werden in den wesentlichen Grundzügen als Gestaltungsfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen, da die Gestaltungssatzung hierzu nichts regelt.

Erweitert werden die bisherigen Vorgaben durch die Möglichkeit eigenständige Flachdächer auf zurückgesetzten Gebäudeteilen (Staffelgeschoss) zu errichten. Dadurch wird zum einen der Gestaltungsspielraum für Neubauten erweitert, zum anderen soll dadurch die vorgegebene Traufhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten bleiben. Die Änderung ermöglicht es den geplanten Neubau im Eckbereich Färbergasse/Schnurgasse entgegen der Umgebungsbebauung in einer anderen Formensprache (Staffelgeschosse mit Flachdach) zu errichten. In Verbindung mit der geänderten Fassade des ehemaligen Kaufhausgebäudes soll hier ein Gebäudeensemble entstehen, das einen eigenständigen Charakter darstellt und dennoch den baulichen Rahmen der Umgebung wahrt.

- Für geneigte Dächer wird eine Minstdachneigung festgelegt.
- ~~— Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchhäusern im MU_A 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.