

Kreisstadt Friedberg (Hessen)

Bebauungsplan Nr. 12
„Stadtsanierung“, Teil 1,
Kaiserstraße / Färbergasse
2. Änderung, Teil A

Begründung

Satzung

26.01.2024

Im Auftrag von:

MB Massiv-Bau GmbH
Götzenhainer Straße 4
63128 Dietzenbach

Erstellt von:

blfp planungs gmbh
Bearbeiter: Richard Besel
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
email: info@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Verfahrensart	5
1.3. Verfahrensablauf.....	5
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
3. Räumlicher Geltungsbereich	7
4. Planungsrechtliche Situation	7
4.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)	7
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
4.3. Denkmalschutz.....	9
4.4. Schutzgebiete	9
4.5. Wasserschutz	9
5. Bestandsaufnahme	10
5.1. Charakterisierung des Plangebiets.....	10
5.2. Verkehr	11
5.3. Bodenschutz	12
5.4. Wasserwirtschaft.....	13
5.5. Artenschutz	13
5.6. Immissionsschutz.....	14
5.7. Geruchsemissionen gem. TA-Luft.....	14
6. Städtebauliches Konzept	15
7. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	16
7.1. Art der baulichen Nutzung	16
7.2. Maß der baulichen Nutzung	17
7.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
7.4. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandflächen	18
7.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	19
7.6. Erschließung	19
7.7. Flächen für Versorgungsanlagen	19
7.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
7.9. Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser	20
7.10. Schutzmaßnahmen, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
7.11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft- Wärme-Kopplung	21
7.12. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	21
8. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	22
8.1. Dachform	22
9. Hinweise	22
10. Anlagen	22

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) i.d.F. vom 08.03.2021 (GVBl. I S.153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2018 (GVBl. I S. 387)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2023 (GVBl. Hessen I S. 379)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. Hessen Nr. 25 I S. 582)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen I S. 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2023 (GVBl. Hessen I S. 90)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. Hessen I S. 764)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2023 (GVBl. Hessen I S. 426)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1.2. Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A wird sich an der Art der baulichen Nutzung eines Mischgebietes orientieren, hält jedoch nicht ganz die Nutzungsverteilung von Wohnen und Gewerbe ein. Der Wohnanteil wird im Vorhabengebiet etwas stärker ausgeprägt sein. Gemäß § 12 Art. 3 Satz 2 BauGB ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben der Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO nicht bindend. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für die einzelnen Bereiche im Vorhabengebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die Anforderungen an das Verfahren sind erfüllt, da im Bebauungsplan eine Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt wird und die Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB (Innenbereich) zuzuordnen sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans findet, im Sinne einer Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten, innerstädtischen Brachfläche statt.

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Zudem kann eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden, ebenso dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß §44 BNatSchG erarbeitet. Von der Erstellung eines Umweltberichts sowie einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs 1 BauGB wird abgesehen.

1.3. Verfahrensablauf

1.3.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Friedberg hat in ihrer Sitzung am 17.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A, gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.3.2. Offenlage

Im Rahmen der Offenlage kamen Hinweise und Anregungen, die kleinere redaktionelle Anpassungen erforderlich machten. Die Grundzüge der Planung sind von den Anpassungen nicht betroffen.

Insbesondere wurden die folgenden Themen ergänzt bzw. präzisiert.

- Art der baulichen Nutzung
 - Die Festsetzung unter Ziff. A. 3.1 wurde dahingehend überarbeitet, dass im Erdgeschoss Schank- und Speisewirtschaften zugelassen wurden. Dies wurde als sinnvoll erachtet, da Gastronomie im Erdgeschoss zu einer Belebung des Elvis-Presley-Platzes beitragen kann und dem Vorhabenträger bei der Suche nach potenziellen Mietern mehr Flexibilität ermöglicht.
- Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen
 - Der UDB wurde teilweise gefolgt und die Festsetzung unter Ziff. A. 4.4.1 wurde dahingehend präzisiert, dass die geschossweise festgesetzten Gebäudehöhen differenzierter und niedriger festgesetzt wurden.
- Dachbegrünung
 - Die Festsetzung unter Ziff. A. 12.1 wurde dahingehend überarbeitet, dass die Gesamtstärke der Substratschicht von 7 auf 8 cm erhöht wurde.

- Artenschutz
 - Der Anregung der UNB wurde gefolgt und die Festsetzung Ziff. A. 12.4 wurde so angepasst, dass die Maßnahmen gegen Vogelschlag nicht erst oberhalb des Erdgeschosses vorgenommen müssen, sondern ab dem Erdgeschoss errichtet werden müssen.
 - Zudem wurde der Anregung der UNB teilweise gefolgt und ein Hinweis unter Ziff. C. 6.3 zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln aufgenommen.
- Bodenschutz
 - Der Anregung des Regierungspräsidium Darmstadt wurde gefolgt und die Bezeichnung des zuständigen Dezernats für Bodenschutzbelange, im Hinweis unter Ziff. C. 3., korrigiert.

Insgesamt gab es keine Anregungen oder Bedenken, die eine Änderung des Bebauungsplans und eine erneute Offenlage erforderlich machten.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Geschäftsaufgabe des ehemals im Plangebiet ansässigen Kaufhauses Joh, das seinen Betrieb Ende 2013 beendete und seitdem leer steht. Die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses Joh hat für Friedberg eine sehr hohe städtebauliche Bedeutung, da sich das Grundstück in einer prominenten Lage an der Kaiserstraße sowie dem hoch frequentierten Elvis-Presley-Platz befindet. Für die Friedberger und auch für Besucher der Stadt hat das brach liegende Gelände eine wichtige identitätsbildende Funktion.

Mit dem Vorhaben soll die Gelegenheit genutzt werden, diese wichtige innerstädtische Fläche zu beleben und wieder in das städtische Gesamtgefüge zu integrieren. Wie das gesamte Rhein-Main-Gebiet verzeichnet auch Friedberg wachsende Einwohnerzahlen und einen steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund besitzt das Vorhabengebiet in zentraler Lage und mit überdurchschnittlich guten Erschließungsstrukturen ein besonders hohes Potential zur Nachverdichtung und bildet einen wichtigen Baustein für die Kaiserstraße.

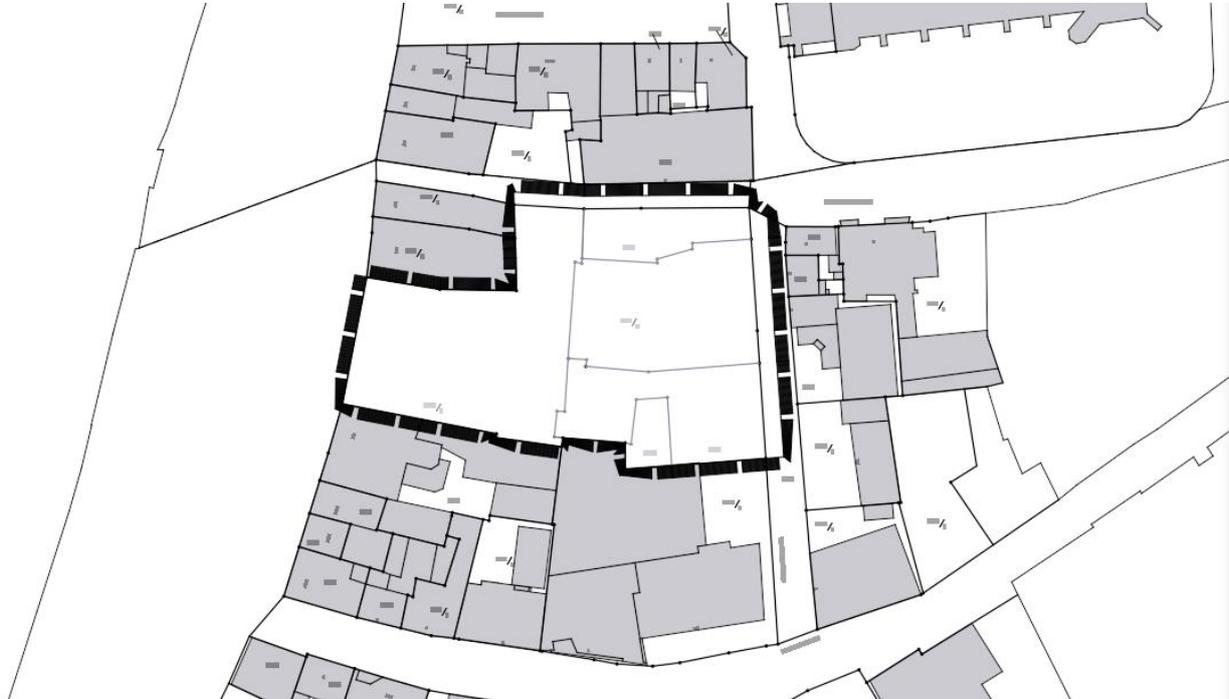
Geplant ist ein Neubau mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Büro, Dienstleistung und Wohnen, der sich in die vielseitige Gemengelage der Friedberger Innenstadt einfügt. Dadurch wird ein wichtiger städtebaulicher Beitrag zur zukunftsfähigen Neuordnung und Weiterentwicklung der Friedberger Innenstadt geleistet.

Da die städtebaulichen Ziele mit dem 1980 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse nicht umgesetzt werden können, ist zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ein Änderungsverfahren erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Friedberger Innenstadt und wird mit dem PKW über die Färbergasse und die Schnurgasse sowie fußläufig über den Elvis-Presley-Platz erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 2.800 m² und umfasst in der Gemarkung Friedberg, Flur 1, die Flurstücke Nr. 241/5, 244, 245/1, 247 und 248 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 274 und 275.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A



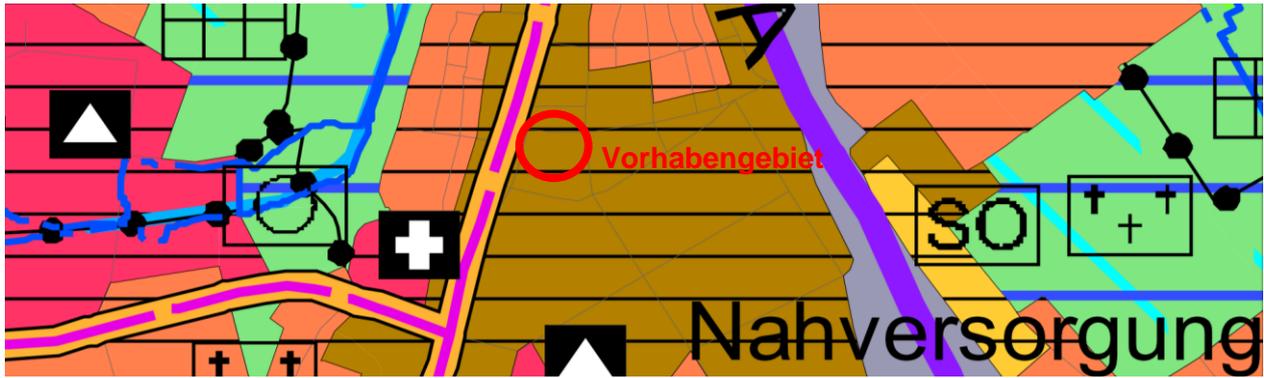
Quelle: blfp planungs gmbh (2022), Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2022)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Der Regionalplan Südhessen (2010) weist Friedberg als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main aus. Zudem liegt die Stadt Friedberg an der Regionalachse Frankfurt – Friedberg – Butzbach – Gießen und an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Vilbel – Friedberg – Bad Nauheim – Butzbach.

Der Geltungsbereich des Vorhabengebiets ist im RegFNP vollständig als gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Diese Darstellungen werden auch auf den in südlicher und westlicher Richtung an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen fortgeführt. Der Bereich des Vorhabengebiets ist in der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ist jeglicher Einzelhandel zulässig. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Auszug RegFNP mit Eintragung der Lage des Vorhabengebiets

Quelle: Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main (2022)

4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Vorhabengebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse. Dort ist der Geltungsbereich des Vorhabengebiets als Sondergebiet Kaufhaus mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,5, einer maximalen Traufhöhe von 15,20 m sowie einer geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Der neue Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan. Weitere Überschneidungen mit anderen Bebauungsplänen existieren nicht.

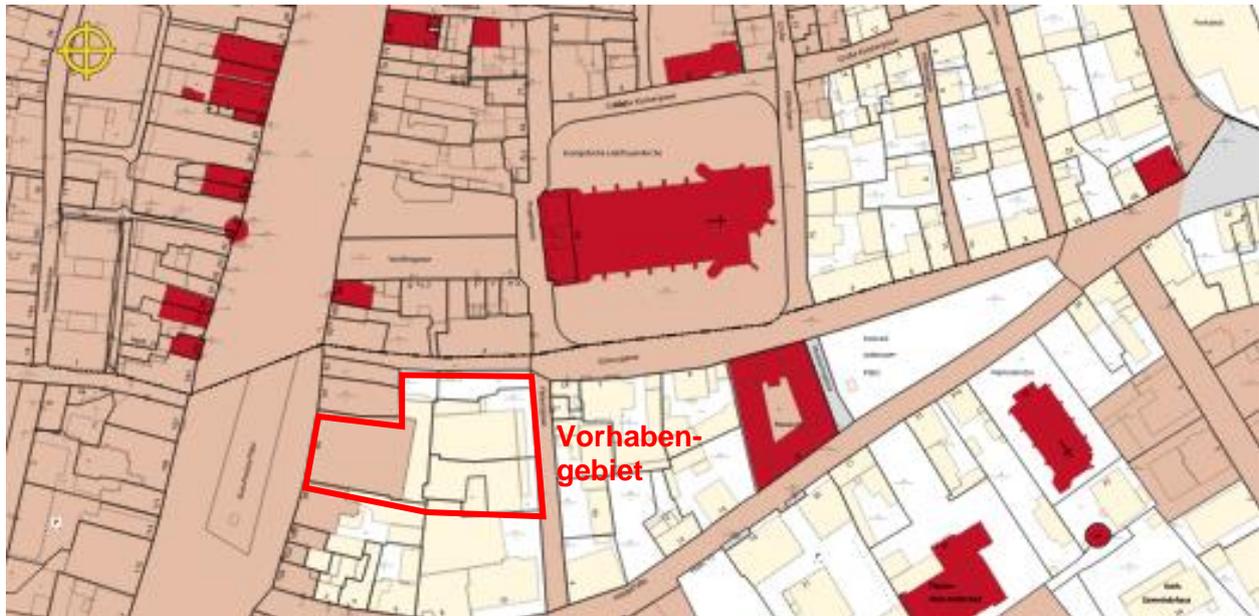
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan - Vorhabengebiet (rote Markierung)

Quelle: Stadt Friedberg (2022)

4.3. Denkmalschutz

Das Flurstück 241/5 im westlichen Bereich des Vorhabengebietes liegt teilweise innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Stadtkern. Die denkmalgeschützte Gesamtanlage Stadtkern Friedberg umfasst die Burg, den Stadtkern (wie er sich bis ca. 1300 entwickelt hatte) und Erweiterungsgebiete vom Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts im Süden des Stadtkerns. Zudem befinden sich einige Kulturdenkmäler in näherer Umgebung wie beispielsweise die Stadtkirche, die sich nordöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Färbergasse befindet, oder das Wetterau-Museum in der Haagstraße. Die Einzelkulturdenkmäler haben eine sehr hohe stadtsociologische sowie stadträumliche Bedeutung.

Ausschnitt aus dem Denkmalkataster Hessen



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2022)

4.4. Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine geschützten Biotop gemäß §30 BNatSchG sowie keine FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete berührt.

4.5. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Heilquellenschutzgebiete:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim
Quantitative Schutzzone D

Die bestehenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Charakterisierung des Plangebiets

Als Verwaltungssitz des Wetteraukreises bietet Friedberg eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur sowie vielseitige Nutzungsstrukturen und ist sehr gut an die lokalen und regionalen Verkehrswege angebunden. Das Vorhabengebiet befindet sich direkt an der Kaiserstraße und dem Elvis-Presley-Platz. Die Kaiserstraße samt der zweireihigen Baumallee ist die markanteste Hauptstraße und Längsachse Friedbergs, an der eine große Auswahl an Einkaufs- und Gastronomieangeboten angesiedelt ist. Das Vorhabengebiet zeichnet sich somit durch eine sehr zentrale und hochfrequentierte Lage aus.

Räumliche Lage des Vorhabengebiets



Quelle: OpenStreetMap

Die Anzahl und Vielfalt der Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung ist gut. Im Umkreis von rd. 500 m befinden sich Kindergärten (bspw. Kinderfarm Jimbala im Norden), mehrere Schulen aller Altersgruppen (die Johann-Philipp-Reis-Schule sowie die Adolf-Reichwein-Schule im Süden, die Henry-Benrath-Schule im Westen und das Burggymnasium Friedberg im Norden), sowie universitäre Einrichtungen (Technische Hochschule Mittelhessen im Südosten).

Ehemaliges Kaufhaus Joh – Vorhabengebiet Blickrichtung Südwesten



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Weiterhin befinden sich mehrere Versorger im Umkreis des Vorhabengebiets: eine NORMA-Filiale in der Haagstraße, ein Penny-Markt im Süden (Ludwigstraße), sowie Lidl- und Aldi-Märkte in der Fauerbacher Str. im Osten. Da die Kaiserstraße die wichtigste Einkaufsmeile in Friedberg ist, findet man darüber hinaus vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote in direkter Umgebung des Vorhabengebietes.

Auch die medizinische Versorgung in Form von Apotheken und unterschiedlichen Fachärzten ist in einem Umkreis von 500 m gewährleistet. Das Krankenhaus Gesundheitszentrum Wetterau gGmbH – Bürgerhospital Friedberg ist rund 200 m südlich entfernt.

Elvis-Presley-Platz Blickrichtung Süden und Norden (von links nach rechts)



Elvis-Presley-Platz Blickrichtung Südwesten und Nordosten (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

5.2. Verkehr

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Kaiserstraße in rd. 1,5 km Entfernung an die Bundesstraßen B455 und B3 angebunden. Über die beiden Bundesstraßen sind die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen der BAB 5 (Frankfurt am Main) in Rosbach v. d. Höhe in rd. 8,5 km Entfernung und die BAB 45 (Aschaffenburg) in Wölfersheim in rd. 15 km Entfernung erreichbar.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Kreisstadt Friedberg verfügt über einen eigenen Bahnhof, der sich in rd. 750 m Entfernung befindet und in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar ist. Dort befinden sich auch die nächstgelegenen S-Bahn- und ICE-Anschlüsse nach Frankfurt – Gießen – Kassel. Zudem wird die Bahntrasse der S6 derzeit ausgebaut.

Die Anbindung des Vorhabengebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist bspw. über die Haltestelle Kaiserstraße in rd. 100 m Entfernung gewährleistet. Dort bestehen Anbindungen an

die Buslinien FB 70 (Nidderau – Bad Nauheim), FB 34, (Friedberg – Bad Nauheim), FB 32 (Friedberg – Ockstadt) und FB 30 (Stadtbus Friedberg). Im fußläufigen Umkreis sind zudem weitere Bushaltestellen vorhanden, die von mehreren Buslinien angefahren werden.

5.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet befindet sich in der gut vernetzten Altstadt Friedbergs. Sämtliche Erledigungen des alltäglichen Bedarfs lassen sich fußläufig erledigen. Es bestehen gut ausgebaute Fußwegeverbindungen an der Kaiserstraße und die meisten Nebenstraßen in der Altstadt sind verkehrsberuhigt, sodass eine gute Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet wird.

Zudem gibt es attraktive Wegeverbindungen zur Seewiese westlich der Kaiserstraße und dem Burggarten der Burg Friedberg, die für die Friedberger als große innerstädtische Grün- und Aufenthaltsräume fungieren.

Für Fahrradfahrer besteht neben der Möglichkeit zur Nutzung des lokalen Radwegenetzes auch Anschluss an die Themenroute „Apfelwein- und Obstwiesenroute | Regionalschleife Wetterau“.

5.3. Bodenschutz

5.3.1. Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Bodenflächen, zunächst die Verfügbarkeit von bereits vorhandenen und versiegelten Flächenpotenzialen zu prüfen. Durch die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung soll eine zusätzliche Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden.

Der Bodenhaushalt im Vorhabengebiet unterliegt relevanten Vorbelastungen. Insbesondere sind hier die bereits vollversiegelten Flächen durch die vorangegangene Nutzung als innerstädtisches Kaufhaus zu nennen (bspw. durch das Bestandsgebäude, die umgebenden Straßen, notwendige Parkplätze samt Zufahrten). Da es sich um ein bereits vollständig überbautes und erschlossenes Grundstück handelt, ist das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung einzuordnen und entspricht somit der aktuellen Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit dem Vorhaben wird ein wichtiges Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich der Friedberger Altstadt genutzt.

5.3.2. Nachsorgender Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabengebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Rahmen einer ersten, überschlägigen Baugrunderkundung wurden zwei Rammkernsondierung außerhalb des bestehenden Gebäudes im nordöstlichen Grundstücksbereich (Ecke Färbergasse / Schnurriggasse) durchgeführt. Bei dem untersuchten Bodenmaterial (gewachsener Boden) konnten keine veränderten Merkmale gegenüber normalem Boden festgestellt werden. Um eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials zu gewährleisten, wurden die Bodenmischproben einer abfalltechnischen Laboruntersuchung gem. LAGA M20 unterzogen. Die Bodenmischproben wurden nur aus dem gewachsenen Boden zusammengestellt. Die Untersuchungen lieferten erste Hinweise zu den Zuordnungswerten der Bodenproben. Im Ergebnis wurden die Proben den Zuordnungswerten LAGA Z1.2 und LAGA Z1.1 zugeordnet und eine nennenswerte Untergrundbelastung kann somit ausgeschlossen werden.

5.3.3. Geologisch - hydrogeologische Beurteilung

Aufgrund der relativen Nähe der Sondierungen zum bestehenden Gebäude wurde bis in eine Tiefe von 2,10 m bis 3,30 m unter Gelände eine Auffüllschicht, bestehend aus einem Sand-/ Kies-/

Schluffgemisch mit vereinzelt Bauschuttresten angetroffen (Arbeitsraumverfüllung). Danach steht der gewachsene Untergrund an, der aus einer feinsandigen und schwach tonigen bis tonigen Schluffschicht besteht. Diese Schluffschicht wird ab Bohrtiefen von 5,30 m bis 6,00 m von einer schluffigen und schwach feinsandigen Tonschicht unterlagert. Nach Kenntnis der Geologie handelt es sich hierbei um pleistozäne Lößablagerungen des Quartärs, die in der Wetterau weitverbreitet sind.

Die Lagerungsdichte der Auffüllschichten ist als locker bis mitteldicht, bzw. bei überwiegend bindigem Material, als steif konsistent zu bezeichnen. Die anstehenden gewachsenen, bindigen Schichten zeigen eine steife und steif bis halbfeste Konsistenz.

Grund- oder Schichtenwasser wurde zu keinem Zeitpunkt der Sondierarbeiten angetroffen. Den anstehenden Schluff- und Tonschichten kann ein Durchlässigkeitswert k_f von 10 hoch minus 7 bis 10 hoch minus 10 m/s zugrunde gelegt werden. Demnach sind die Böden als nicht Versickerungsfähig bzw. nicht wasserdurchlässig einzustufen und eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwässern ist nicht möglich.

5.4. Wasserwirtschaft

5.4.1. Wasserversorgung

Das Vorhabengebiet ist mit dem Bestandsgebäude bereits vollständig bebaut und erschlossen. Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebiets über die bestehenden Leitungen ist sichergestellt.

5.4.2. Entwässerung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer des Grundstücks soll über ein Mischsystem mit drei Kanalanschlüssen erfolgen. Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Friedberg erfolgt die Entwässerung der Dachflächen im Normalfall über Fallrohre in die Mischwasserkanäle. Da alle Dachflächen des neugeplanten Gebäudes ab einer Fläche von 15 m² (auch Dachflächen von technischen Aufbauten und Nebenanlagen) mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 7 cm Substrataufbau realisiert werden, führt dies bereits im Alltag zu einer Entlastung der städtischen Kanalisation im Vergleich zum Ist-Zustand.

Darüber hinaus werden weitergehende Maßnahmen getroffen, die für den Überflutungsnachweis bzw. für die Notentwässerung notwendig sind und eine funktionale Entwässerung bei einem Starkregenereignis sicherstellen. Demgemäß werden die Dachflächen der Innenhofbereiche, die im Bebauungsplan mit einem **DG** gekennzeichnet sind, mit einer intensiven Dachbegrünung samt einem Substrataufbau zwischen 20 bis 50 cm geplant. Zudem werden auf diesen Dachflächen Rückhalteräume für die Notentwässerung in Form von Retentionsboxen untergebracht, die sich nach der DIN 1986-100, Gleichung 20 bemessen. Somit kann bei einem Starkregenereignis das anfallende Regenwasser der Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und über Retentionsboxen mit einem gedrosselten Abfluss von 2l/s pro Kanalanschluss wieder abgegeben werden.

Im Normalfall wird ein Teil des auf den mit **DG** gekennzeichneten Dachflächen anfallenden Regenwassers in den Retentionsboxen gesammelt und über eine technikfreie Anstaubewässerung für die Dachbegrünung genutzt.

5.5. Artenschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (bspw. europäische Vogelarten und Fledermausarten) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um ausschließen zu können, dass artenschutzrechtliche Restriktionen dem späteren Bauvorhaben entgegenstehen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit „besonders geschützter Arten“ (FFH- und VSchRL) gegenüber den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen.

Im Zuge der Gebäude-Inspektion wurden keine Hinweise auf besetzte Quartiere festgestellt. Hinsichtlich der Fledermäuse führen die mit dem Abrissvorhaben in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren Verlusten oder Störungen. In Verbindung mit den Schutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (s. Textfestsetzungen Ziff. C. 7.), wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern. Im Umfeld des Vorhabengebietes finden die Tiere weiterhin ausreichend Quartierplätze.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches konnte ein Vorkommen verschiedener Vogelarten im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung nicht ausgeschlossen werden. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld und an der späteren Neubebauung kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, die in den Hinweisteil des Bebauungsplans aufgenommen wurden (s. Textfestsetzungen Ziff. C. 6.), wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und die zeitlichen und räumlichen Vorbelastungen andererseits, ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

5.6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Vorhabengebiet. Maßgebliche Schallquellen stellten vor allem die umliegenden Straßen (vor allem die Kaiserstraße) sowie der durch die umliegenden Betriebe erzeugte Gewerbelärm dar.

Im vorliegenden Fall entsteht mit den neuen Wohnungen eine schutzbedürftige Nutzung, welche teilweise an bereits bestehende gewerbliche Anlagen heranrückt. Somit erfolgten messtechnische Untersuchungen an den betreffenden Anlagen, um ein mögliches Konfliktpotenzial abschätzen zu können. Die durchgeführten Berechnungen zeigten, dass in Bezug auf den Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden.

In Bezug auf den Verkehrslärm wurde festgestellt, dass passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorhaben der DIN 4109 am neugeplanten Gebäude notwendig werden, da an den Fassaden maßgebliche Außenlärmpegelbereiche von III – V anliegen. Die entsprechenden Textfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan unter Ziff. A. 14. aufgenommen.

5.7. Geruchsemissionen gem. TA-Luft

Im Zuge der laufenden Bauleitplanung stellte sich die Frage, inwieweit eine Beeinträchtigung des Vorhabengebietes durch die unmittelbar benachbarte Metzgerei Engel aufgrund des Betriebes von zwei Räucheröfen stattfindet und ob dadurch relevante Immissionsbelastungen nach TA-Luft im Vorhabengebiet verursacht werden.

Angaben zur Beurteilung von Art und Ausmaß der zu erwartenden Immissionen wurden im Rahmen eines Ortstermins bei laufendem Räucherbetrieb erhoben und auf dieser Basis Berechnungen vorgenommen sowie gutachterlich bewertet. Die Immissionsquellen bestehen seit Jahrzehnten und Beschwerden aus der Nachbarschaft waren bis dato nicht bekannt.

Das Vorhabengebiet wurde als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Demnach sind gemäß TA-Luft Geruchsbelastungen in maximal 10% der Gesamt-Jahresstunden zulässig in Bereichen, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Relevante Belastungen wurden nur in unmittelbarer Nähe zu den Räucheröfen und auch dort nur knapp über der Irrelevanzgrenze in Höhe von maximal 5% der Gesamt-Jahresstunden ermittelt.

Somit kann von sehr geringen Immissionswerten nach TA-Luft ausgegangen werden und das geplante Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht möglich.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Hochbaukonzept sieht eine Bebauung des Plangebiets mit einem multifunktionalen Gebäude vor, welches Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleister, Büros und Ärzte, aber auch dringend benötigten Wohnraum beinhalten wird. Die zentrale Lage des Grundstückes in der Friedberger Innenstadt birgt ein sehr hohes Potenzial zur Entwicklung eines mischgenutzten Standortes, der künftig einen Beitrag zur Belebung der Friedberger Innenstadt und der Kaiserstraße leisten soll. Das geplante Nutzungskonzept wird zudem mit den vielseitigen und bunt gemischten Nutzungsstrukturen der Friedberger Altstadt harmonisieren.

Die Konzeption des Neubaus sieht eine gestaffelte Höhenentwicklung sowie eine variierende Silhouette und Gebäudekörnung vor, die mit den angrenzenden Bebauungen harmonisiert. Der Neubau schafft einen Spagat zwischen der Einfügung in bestehende Baustrukturen und der bewussten Wahrnehmung eines eigenständigen Stadtbausteins in der Altstadt.

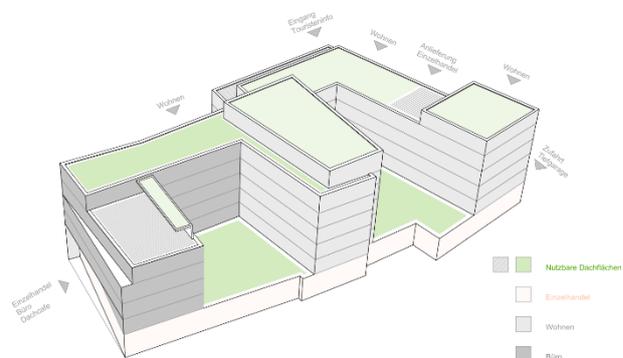


Perspektiven Elvis-Presley-Platz, Perspektive Kirchplatz

Quelle: blfp planungs gmbh (2023)

So wird der zum Elvis-Presley-Platz ausgerichtete Gebäudeteil von beiden Seiten von Altbauten eingefasst, während sich der dahinter liegende Gebäudeteil über das Grundstück aufweitet und die Straßenräumen an der Schnurgasse und der Färbergasse räumlich fasst. Während zu den Straßenräumen somit klare Raumkanten gesetzt werden, soll der Innenbereich mit zwei großen, lichten Innenhöfen aufgelockert werden. Die Innenhöfe brechen die urbane Bebauungsdichte des Neubaus und der angrenzenden Bebauungen auf und schaffen soziale Begegnungs- und Kommunikationsräume.

Die Höhenentwicklung des Neubaus ist in drei Bereiche gestaffelt und leitet sich aus der umgebenden Bebauung und dem alten Kaufhaus Joh ab. Der Neubau hat sechs Geschosse zum Elvis-Presley-Platz und fünf Geschosse an Färbergasse mit Ausnahme eines sechsgeschossigen, gestaffelten Hochpunktes, der die Höhe des benachbarten Gebäudes der Volksbank Mittelhessen eG zitiert. Sowohl zum Elvis-Presley-Platz als auch zur Färbergasse sollen die obersten Geschosse gestaffelt ausgebildet werden und in der optischen Wirkung etwas zurücktreten, da sie durch den Rücksprung weniger markant aus den Straßenräumen wahrgenommen werden. Insgesamt leitet sich die Höhenentwicklung aus dem Bestandsgebäude ab.



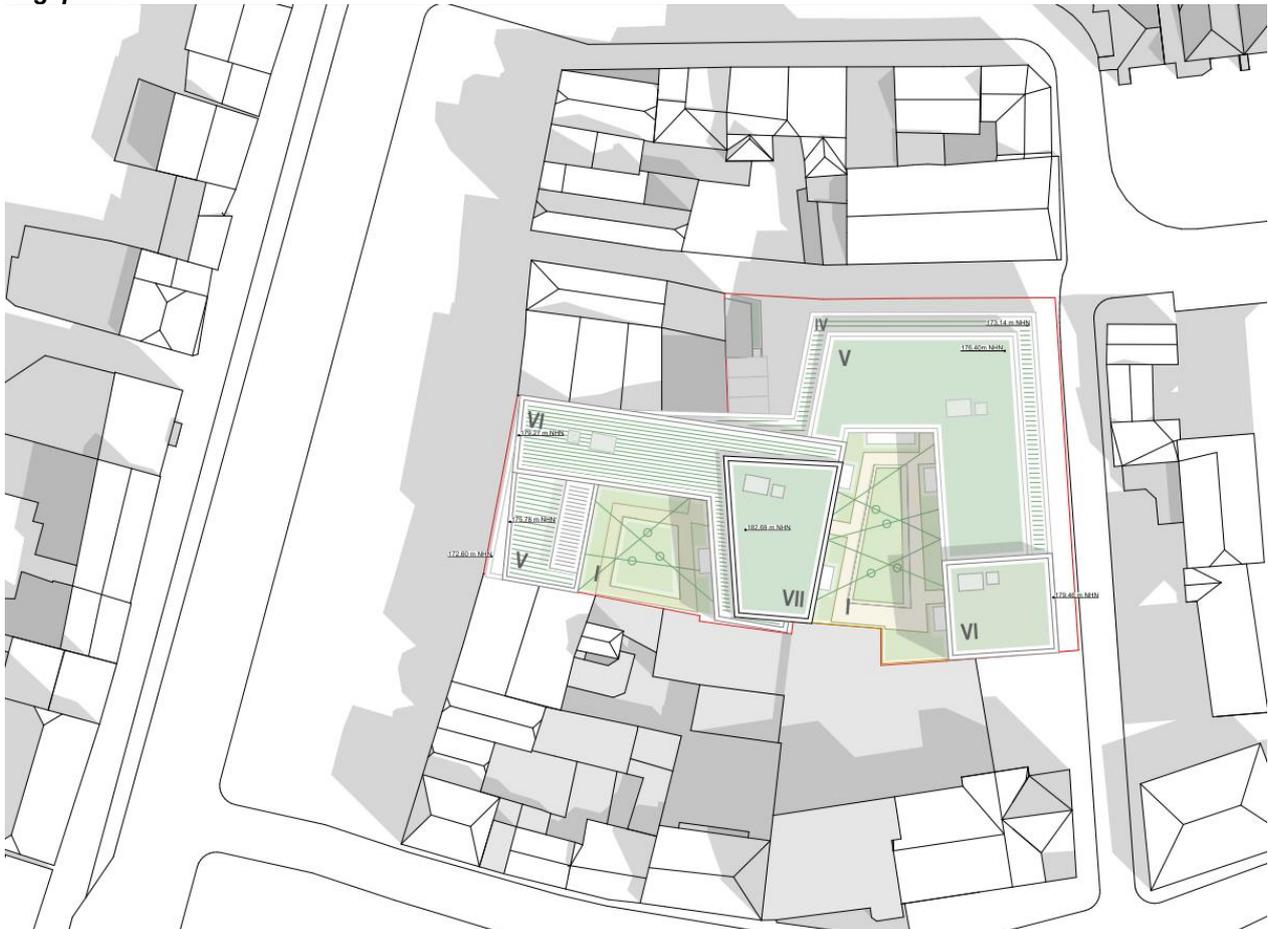
Städtebauliche Hochbaustudie

Quelle: blfp planungs gmbh (2023)

Der mittlere Gebäudeteil ist mit bis zu sieben Geschossen der höchste Bereich. Das oberste Geschoss soll ebenfalls gestaffelt ausgebildet werden. Dieser Gebäudeteil macht einen deutlichen Rücksprung von der Schnurgasse und bildet einen Erschließungshof aus, der sich bei der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wiederfindet.

Den künftigen Nutzern und Bewohnern des Gebäudekomplexes stehen die begrünten Dachflächen als Freiräume mit Naherholungs- und Treffpunktcharakter zur Verfügung. Um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnungen zu vermeiden, werden keine Spielgeräte innerhalb des Vorhabengebietes errichtet. In rd. 200 m Entfernung befindet sich mit der Seewiese ein gut erreichbarer und öffentlicher Naherholungsraum mit vielfältigen Spielangeboten für sämtliche Altersgruppen, welcher von dem Bewohner des Vorhabengebiets genutzt werden kann. Die Kombination aus innerstädtischer Lage und Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe stellt ein besonderes Qualitätsmerkmal dar.

Lageplan Dachaufsicht



Quelle: blfp planungs gmbh (2023)

7. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

7.1. Art der baulichen Nutzung

Es sind nur Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemäß § 12 Art. 3 Satz 2 BauGB ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben der Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO nicht bindend. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für die einzelnen Baufelder im Vorhabengebiet festgesetzt.

Zum einen erfordert die starke Nachfrage nach Wohnraum in Friedberg die Stärkung des Wohnraumangebots. Zum anderen befindet sich das Vorhabengebiet in einer zentralen Lage, die sich durch den vielseitigen Nutzungsmix einer Innenstadt auszeichnet. Der Nutzungsmix spiegelt sich durch die weitere Zulässigkeit von Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen sowie Ärzten, Gastronomie und Einzelhandel wider.

Im Erdgeschoss sollen künftig Einzelhandelsnutzungen sowie weitere öffentliche Nutzungen (bspw. die städtische Touristeninformation) angesiedelt werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen sind im Erdgeschoss über beide Baufelder 1 und 2 die Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, Büro- und Geschäfts- und Verwaltungsräumen sowie Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig.

Auch in den oberen Geschossen wird eine Mischnutzung umgesetzt. Dabei gliedern sich die oberen Geschosse in zwei Baufelder. Im Baufeld 1 „Gewerbe“, welches sich im westlichen Bereich am Elvis-Presley-Platz befindet, sind ausschließlich Büro- und Geschäfts- und Verwaltungsräume, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und medizinische Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Aus städtebaulicher Sicht harmonisiert diese Nutzungseinteilung gut mit den Lärmbelastungen, die vom Elvis-Presley-Platz und der Kaiserstraße ausgehen, da die festgesetzten Nutzungen im Baufeld 1 weniger lärmempfindlich sind. Zudem wird auf diese Weise ein natürlicher Lärmschutz für das dahinter liegende Baufeld 2 und die großzügigen Innenhöfe ausgebildet.

Im ruhigeren Baufeld 2 ist die Anordnung von Wohnnutzungen zulässig. Als sinnvolle Ergänzungen zur Wohnnutzung sind zudem auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig, um auch künftig eine größere planerische Flexibilität offen zu halten. Gerade mit Hinblick auf den stetig wachsenden Trend von zu Hause zu arbeiten (Homeoffice) ist diese Festsetzung städtebaulich sinnvoll.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für das gesamte Vorhabengebiet festgesetzt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Baunutzungsverordnung gebunden ist, sind die im § 17 BauNVO genannten Obergrenzen nicht maßgeblich. Aufgrund der zentralen und innerstädtischen Lage des Vorhabengebietes sowie der sehr guten ÖPNV-Anbindung, hat es ein sehr hohes Nachverdichtungspotenzial, welches gemäß der Prämisse der Innenentwicklung genutzt werden muss.

7.2.1. Zulässige Grund- und Geschossfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächen (GFZ) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Planeintrag (Nutzungsschablone) mit GRZ = 1,0 und GFZ = 3,8 für das gesamte Vorhabengebiet festgelegt.

Zum einen ist dies notwendig, um die neugeplante Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen und zum anderen werden die Festsetzung, die bereits im Ursprungsbebauungsplan getroffen wurden, unterschritten. Im Ursprungsbebauungsplan war eine Geschossflächenzahl von maximal 4,5 zulässig (s. Kap. 4.2).

7.2.2. Zulässige Zahl der Vollgeschosse und Höhen baulicher Anlagen

Die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Anzahl von Vollgeschossen sowie die dazugehörigen maximal zulässigen Gebäudehöhen GH_{max} entsprechen der städtebaulichen Konzeptstudie sowie der parallel verlaufenden Hochbauplanung.

Die Höhenentwicklung des Neubaus variiert zwischen I – VII Vollgeschosse und leitet sich einerseits aus der umgebenden Bebauung und andererseits aus dem alten Kaufhaus Joh ab. So wird der Neubau zum Elvis-Presley-Platz hin sechs Geschosse haben, während zur Färbergasse größtenteils maximal fünf Geschosse angedacht sind. Lediglich im südlichen Bereich an der Färber-

gasse wird mit einem sechs-geschossigen und gestaffelten Hochpunkt das Gebäude der benachbarten Volksbank Mittelhessen eG zitiert. Spannend wird das Gebäude zudem, durch die Festsetzung von zwei Hochpunkten, die sich im mittleren Gebäudeteil mit sieben Geschossen und im südöstlichen Gebäudeteil mit sechs Geschossen befinden. Die heterogene Höhenentwicklung zitiert die historisch gewachsenen Strukturen der Friedberger Altstadt. Aufgebrochen wird die Höhenentwicklung des Neubaus durch zwei großzügige Innenhöfe, sodass insgesamt eine gestaffelte Höhenentwicklung sowie eine variierende Silhouette und Gebäudekörnung entstehen, die mit der angrenzenden Bebauung harmonisieren.

Planungsrechtlich gesichert wird die gestaffelte Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen GH_{max} in Meter Normal Höhe Null (m NHN), die zur Wahrung einer ausreichenden planerischen Flexibilität in den nachfolgenden Planungsphasen, durch Dachaufbauten überschritten werden dürfen. Die Überschreitung wird insoweit eingeschränkt, als dass diese allseitig um das Maß ihrer Überschreitung von den darunterliegenden Gebäudeaußenwänden abrücken müssen, um eine architektonisch ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft zu ermöglichen.

Im dem zum Elvis-Presley-Platz ausgerichteten Gebäudeteil entsteht ein Dachcafé mit großzügiger Außenterrasse. Um die Aufenthaltsqualität auf der Dachterrasse zu erhöhen und gleichzeitig einen Lärmabschirmung für die dahinter liegenden Gebäudeteile mit Wohnungen zu schaffen, wurde ein Bereich zeichnerisch festgesetzt, der die maximal zulässige Gebäudehöhe durch eine Überdachung um max. 3,0 m mit zweiseitiger Umschließung, überschreiten darf.

7.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die bauliche Ausführung weitgehend festgelegt, so dass zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes die Baufelder das in der Hochbauplanung vorgesehene Gebäude umfassen. Die Baufelder sind jedoch etwas größer dimensioniert, wodurch im weiteren Planungsprozess (bspw. Fachplanungen wie TGA- und HLS) auf Änderungen im geringen Maß reagiert werden kann. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Um auch im weiteren Planungsprozess bspw. auf Veränderungen der Grundrissplanung reagieren zu können wurde in den Innenhöfen ein 1,5 m tiefer Bereich festgesetzt, in dem die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Loggien zulässig ist.

Aufgrund der komplexen Gebäudekubatur kommen in den Erdgeschossbereichen arkadenartigem Rücksprünge vor. Diese sind im Bereich von Baugrenzen ohne weitergehende Regelungen zulässig. In den Bereichen der Baufelder, die mit Baulinien festgesetzt sind (Schnurgasse und Färbergasse) wurde ergänzend festgesetzt, dass Baulinien innerhalb des zeichnerisch Festgesetzten Bereichs im Erdgeschoss unterschritten werden dürfen.

7.4. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandflächen

Im Vorhabengebiet wird eine geschlossene Bauweise (**g**) festgesetzt, da im Bereich des Elvis-Presley-Platzes an die bestehende Bebauung der Kaiserstraße 94 und 96 und im rückwärtigen Bereich an die Bestandsgebäude der Haagstraße 8-10 (Volksbank Mittelhessen eG), angebaut werden muss. Die geschlossene Bauweise entspricht dem vorherrschenden Straßenbild in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes.

Aufgrund der zentralen und innerstädtischen Lage des Vorhabengebietes sowie der sehr guten ÖPNV-Anbindung, hat das Grundstück ein sehr hohes Nachverdichtungspotenzial, welches gemäß der Prämisse der Innenentwicklung ausgenutzt werden muss. Dementsprechend werden die Abstandsfläche auf 0,3 H festgesetzt und damit der vorangegangenen, städtebaulichen Hochbaustudie entsprochen.

Einem historisch gewachsenen Altstadtkern entsprechend, muss stellenweise mit sehr dichten Baustrukturen gerechnet werden. So rückt das gegenüberliegende Bestandsgebäude in der Schnurgasse 2 bis an die Straßenbegrenzung heran. Zur Realisierung des Vorhabens mit einem fünf-geschossigen Gebäude, wurde bereits in der vorangegangenen Hochbaustudie durch ein

Abrücken des fünften Geschosses darauf Bezug genommen. Planungsrechtlich wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Nordfassade an der Schnurgasse auf diesen Umstand reagiert. Da im Bereich der festgesetzten Baulinien eine Verpflichtung zum Anbauen besteht, sind in diesen Bereichen niedrigere Abstandsflächen als $0,3H$ zulässig. Dies trägt zu einer effizienten Grundstücksausnutzung und der Behebung des städtebaulichen Missstandes durch das leerstehende und brachliegende Kaufhaus Joh bei. Zudem wird auf diese Weise der Straßenraum der Schnurgasse baulich gefasst und entspricht somit den zahlreichen historischen, kleinen Quergassen, die von der Kaiserstraße abgehen und die dahinterliegenden Bereiche mit der Kaiserstraße vernetzen. Entsprechendes gilt für die Baulinie in der Färbergasse und an der Südfassade des sieben-geschossigen Hochpunktes. Die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz sind in jedem Falle nachzuweisen.

7.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Flächen für Stellplätze und zur Errichtung einer Tiefgarage wurden nicht zeichnerisch festgesetzt, sondern sind im ganzen Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da sich das Vorhaben im laufenden Planungsprozess befindet, wird mehr Flexibilität für die kommenden Planungsphasen sichergestellt. Im vorliegenden Planungsfall ist eine solche Festsetzung vertretbar, da das Grundstück vollständig bebaut wird und nur im Bereich der Schnurgasse oberirdische Stellplätze eingeplant werden können und die genaue Lage der Tiefgarage in den weiteren Planungsphasen festgelegt werden kann.

Ähnlich verhält es sich mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, deren genaue Lagen in den weiteren Planungsphasen zu bestimmen sind und im Bebauungsplan möglichst offengehalten werden.

7.6. Erschließung

7.6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets wurden Teile der Färbergasse und der Schnurgasse mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7.6.2. Ein- und Ausfahrten

Im Bebauungsplan wird die Zufahrt zur Tiefgarage durch eine Ein- und Ausfahrt von der Färbergasse aus gesichert.

Eine zweite Ein- und Ausfahrt an der Färbergasse sichert die Anlieferung der künftigen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss.

7.7. Flächen für Versorgungsanlagen

Auf dem Grundstück im Vorhabengebiet befindet sich eine Transformatorstation von der OVAG, die künftig versetzt werden soll. Die neue Positionierung ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird festgesetzt, dass der Trafo mit einem Grenzabstand kleiner als 3 m, aber größer als 0 m, zu errichten ist.

7.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der Schnurgasse im Norden und der Färbergasse im Osten ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Festsetzung zielt darauf ab eine öffentliche Fußwegeverbindung und die Ver- und Entsorgung für das Vorhabengebiet planungsrechtlich zu sichern.

7.9. Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Entwässerungsplanung wird festgesetzt, dass das auf den mit **DG** gekennzeichneten Dachflächen anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Regenwasser zu sammeln, zurückzuhalten und entsprechend des Bedarfs beispielsweise zur Bewässerung der Dachbegrünung auf den mit **DG** gekennzeichneten Dachflächen, zu verwenden ist. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen.

Dem Überflutungsnachweis folgend, bemisst sich der erforderliche Niederschlagswasserrückhalteraum gemäß der Gleichung 20 der DIN 1986-100. Dies ist notwendig, da bei einem Starkregenereignis, je nach Kanalanschluss, eine maximale Drosselabflussmenge von 2 l/s pro Kanalanschluss, nicht überschritten werden darf.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass das Vorhabengebiet einen Beitrag zur Entlastung der städtischen Kanalisation leistet und bei zukünftigen Starkregenereignissen einer Überlastung der Kanalisation entgegenwirkt.

7.10. Schutzmaßnahmen, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.10.1. Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 15 m² extensiv, mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Dachbegrünungen sind zum einen ein Ausgleich für die von den neuen Gebäuden versiegelten Flächen und zum anderen wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus.

Da Dachflächen ab 15 m² Dachfläche zu begrünen sind, betrifft dies auch die Dachflächen von größeren Dachaufbauten und Nebenanlagen.

Gemäß der städtebaulichen Idee in der dichten Gemengelage des Friedberger Altstadt-kerns einen Ausgleich in Form von begrünten und durch die Anwohner nutzbaren Innenhöfen zu schaffen, wurde auf den mit **DG** gekennzeichneten Dachflächen eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 20 cm für Stauden (bspw. Begrünung der Hofflächen) und 50 cm für Gehölze (bspw. Einfassung von Terrassen mit geschnittenen Hecken) festgesetzt. Durch die höheren Mindestsubstratschichten können in den beiden Innenhöfen auch kleinere Pflanzungen vorgenommen und so die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Dachterrassen, Dachöffnungen und technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegungen und sonstige nicht begrünbare Ein- und Aufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen, um eine Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung der Dachlandschaften und der Gebäudeausstattung zu bewahren. Zudem sind auch Flächen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung befreit, die für die Errichtung von Photovoltaikanlagen und / oder Solarwärmekollektoren, genutzt werden. Dem Vorhabenträger wird somit die Wahl zwischen einem höheren Anteil begrünter Dachflächen, oder einem höheren Anteil an Anlagen zur Nutzung der solaren Energie, zugesprochen. Die höhere Planungsflexibilität sichert gleichzeitig eine nachhaltige Realisierung des Vorhabens.

7.10.2. Vertikalbegrünung

Da auf den Dachflächen keine Anpflanzungen mit großen schattenspendenden Bäumen möglich sind, wird eine Innenhofbegrünung mittels Kletterpflanzen hergestellt. Durch das Anbringen von Rankhilfen (bspw. Gerüstkonstruktion oder Stahlseilen an den Fassaden) werden diese durch üppig wachsende Kletterpflanzen eingehüllt. Dies wirkt einer Überhitzung an warmen Sommertagen entgegen und die Nutzbarkeit der Innenhöfe bleibt auch an heißen Sommertagen gewährleistet, ohne die Innenhöfe zu verschatten.

7.10.3. Insektenschonende Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind Regelungen in Bezug auf die bei der Außenbeleuchtung zu verwendenden Leuchtmittel und die Gestaltung der Leuchtgehäuse aufgenommen worden.

7.10.4. Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen

Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag, müssen bei Fenstern und Fassaden mit mehr als 5 m² Fläche geeignete Vorkehrungen umgesetzt werden, um eine vermehrte Kollision zu vermeiden. Die Auswahl und Beurteilung der erforderlichen Vorkehrungen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen und vorzunehmen.

7.11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Konzept zur Energieversorgung erarbeitet, wonach auch ein Mindestanteil an Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen als wichtiger und zentraler Nachhaltigkeitsbaustein zu realisieren ist. Ebenso wird die Nutzung von Solarwärmekollektoren als Wärmeerzeuger im Bebauungsplan ermöglicht. Dadurch wird die Umsetzung eines innovativen Energie- und Versorgungskonzeptes planungsrechtlich gesichert und gefördert. Demnach sind mindestens 35 % der nutzbaren Dachflächen hierfür vorzusehen.

In die nutzbaren Dachflächen werden Dachterrassen, Dachöffnungen, technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegungen und sonstige Ein- und Aufbauten auf den Dachflächen nicht eingerechnet. Somit hat der Vorhabenträger vielseitige Möglichkeit die Gestaltung der Dachflächen auszuarbeiten. Die Möglichkeit zwischen einem höheren Anteil von Anlagen zur Nutzung der solaren Energie oder einem höheren Anteil begrünter Dachflächen zu entscheiden, fördert die notwendige Flexibilität im weitergehenden Planungsprozess und sichert in beiden Fällen eine nachhaltige Umsetzung des Vorhabens.

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht. Durch diese differenzierte Regelung wird für die künftigen Bauherren immer noch eine ausreichende Flexibilität bei der Planung des Objektes gewahrt.

7.12. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Da auf das Vorhabengebiet Lärmquellen einwirken, wurden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Maßgebliche Schallquellen stellen vor allem die Kaiserstraße sowie der durch die umliegenden Betriebe erzeugte Gewerbelärm dar.

Deshalb wurden für die schutzbedürftigen Nutzungen (bspw. Wohnungen) passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 festgesetzt. An den Fassaden liegen maßgebliche Außenlärmpegelbereiche von III – V an. Die entsprechenden Textfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan unter Ziff. A. 14. aufgenommen und so dem besonderen Schutzbedürfnis dieser Räume Rechnung getragen.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen hergestellt werden kann.

8. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig, um eine zeitgenössische Gestaltungs- und Bebauungsqualität zu sichern. Zudem eignen sich Flachdächer sowohl für eine Dachbegrünung als auch für die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solar-energie und erfüllen damit auch einen ökologischen Anspruch.

9. Hinweise

In den Bebauungsplan sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

10. Anlagen

- **01 Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**
(NaturProfil, Juli 2023)
- **02 Akustisches Gutachten**
(IAB-Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG, Juli 2023)
- **03 Baugrundbeurteilung**
(Ingenieurbüro für Geotechnik Friedberg GmbH, Juli 2023)
- **04 Immissionsbetrachtung gem. TA-Luft**
(Michael Herdt, öbv Sachverständiger, Juli 2023)