

Kreisstadt Friedberg (Hessen)
Bebauungsplan Nr. 12
„Stadtsanierung“, Teil 1,
Kaiserstraße / Färbergasse
2. Änderung, Teil A

Ergebnis der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund des öffentlich ausgelegten Entwurfs
(vom 18. Dezember 2023 bis einschließlich 21. Januar 2024)
eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger
öffentlicher Belange.

Stand: 23. Januar 2024

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Dezember 2023 zur Äußerung bis einschließlich 21. Januar 2024 aufgefordert					
Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Kommunen	Antwort vom	mit Anregung	ohne Anregung	Mit umweltrelevanten Informationen
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen	21.12.2023	X		
2.	Agentur für Arbeit				
3.	BUND Landesverband Hessen e. V.				
4.	Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V.				
5.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine				
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH				
7.	Gemeinde Ober-Mörlen				
8.	Gemeinde Wehrheim				
9.	Gemeinde Wölfersheim				
10.	Gemeinde Wöllstadt				
11.	hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen	19.01.2024	X		
12.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement	04.01.2024	X		
13.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz				
14.	Industrie- und Handelskammer	15.01.2024		X	
15.	Kreisausschuss des Wetteraukreises	15.01.2024	X		X
16.	Kreishandwerkerschaft des Wetteraukreises				
17.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen				
18.	Landeswohlfahrtsamt Hessen				
19.	Magistrat der Stadt Bad Nauheim	18.12.2023		X	
20.	Magistrat der Stadt Flörsdorf				
21.	Magistrat der Stadt Niddatal				
22.	Magistrat der Stadt Reichelsheim	21.12.2023		X	
23.	Magistrat der Stadt Rosbach v. d. Höhe				
24.	Naturschutzbund Deutschland (NABU)				
25.	NRM Rhein-Main GmbH	20.12.2023		X	
26.	Ovag Netz GmbH	19.01.2024	X		
27.	PLEdoc GmbH	22.12.2023	X		
28.	Polizeipräsidium Mittelhessen				
29.	Regierungspräsidium Darmstadt	22.01.2024	X		X
30.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst	17.01.2024	X		
31.	Regionalbauernverband Wetterau /Ffm.				
32.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	15.01.2024	X		X

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Dezember 2023 zur Äußerung bis einschließlich 21. Januar 2024 aufgefordert					
Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Kommunen	Antwort vom	mit Anregung	ohne Anregung	Mit umweltrelevanten Informationen
34.	Stattliches Schulamt Hochtaunus- und Wetteraukreis	21.12.2023		X	
35.	Stadtwerke Friedberg	10.01.2024	X		
36.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald				
37.	VCD Hessen e. V.				
38.	Verband Hessischer Fischer e. V.				
39.	Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe				

**Amt für Bodenmanagement
Büdingen**


Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

blfp Planungs GmbH
Postfach 100201
61142 Friedberg

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)

22.2-BD-02-06-03-02-B-2023#090

Bearbeiter

Telefon

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

vom 18.12.2023

21.12.2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

- Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:

- Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
- Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

63654 Büdingen, Bahnhofstrasse 33
Telefon: (06042) 9612-0
Telefax: (0611) 327605-100
E-Mail: info.afb-buedingen@jhrvb.g.hessen.de


Stellungnahme vom Amt für Bodenmanagement vom 18.12.2023
Zu den Punkten der fachlichen Stellungnahme

- **Kein Flurbereinigungsverfahren**
- **Kein städtisches Bodenordnungsverfahren**
- **Kein Flurbereinigungsverfahren**

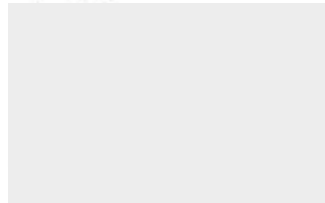
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

- In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:
„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Zum Punkt Hinweis auf Rechteinhaber der Kartengrundlagen

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen

HESSEN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-23-036522-BV13.3Kr

ausschließlich per E-Mail

Magistrat der
Stadt Friedberg
Große Klostersgasse 6
61169 Friedberg

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum 04. Januar 2024

1. stadtplanung@friedberg-hessen.de
2. info@blfp.de

Bauleitplanung der Stadt Friedberg

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(2) BauGB sowie der Behörden und
der Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB

E-Mailanschriften der blfp Planungs GmbH vom 18.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßen-
rechtlich, die Bundesstraße 275 und die Kreisstraßen 22 und 24 betreffend, keine
planrelevanten Einwände zur vorgelegten Bauleitplanung.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine
Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des
genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Digital
unterscriben
von Reine Köper
Datum: 2024.01.04
12:37:28 +01'00'

Hessen Mobil
Gutenbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
mobil.hessen.de

Telefon: (06051) 832 0
Fax: (06051) 832 171
USI-kNr.: DE811700237
BIC: HELADEFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
St.-Nr.: 040/226/80022
IBAN-Nr.: DE67 5005 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
EORI-Nr.: DE1653547

Stellungnahme vom Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement vom 04.01.2024

Zum Punkt Ansprüche gegen Verkehrsemissionen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zum Punkt Übersendung eines beglaubigten Satzungsexemplars

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Blfp planungs gmbh
Straßheimer Str. 7

61169 Friedberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 18.12.2023

Datum 19.01.2024

**Kreisstadt Friedberg, Beteiligung der Behörden, Bebauungsplan Nr. 12
„Stadtsanierung, Teil 1, Kaiserstr. / Färbergasse, 2. Änderung Teil A**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegenden Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, **nur unter Auflagen zugestimmt** um sicherzustellen, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 02.11.2017, die sich zwar auf die 1. Änderung bezogen hat, aber auch für die 2. Änderung Gültigkeit hat. Sie sei im Folgenden nochmals dargelegt, da im Entwurf des B-Plans Bodendenkmäler keine Berücksichtigung gefunden haben.

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.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeberin dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

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

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Schloss Biebrich / Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
<https://lfd.hessen.de>

T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137



**Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen
vom 19.01.2024**

Zu den Punkten

- der Belange des Bodendenkmalschutzes
- der vorbereitenden archäologischen Untersuchung gem. § 20 Abs. 1 S. 2 HDSchG
- der baubegleitenden Bodenuntersuchung im Zuge der Abriss- und Rückbauarbeiten

Den Anregungen wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Im Textteil des Bebauungsplans wurde bereits ein Hinweis zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes aufgenommen (siehe Textfestsetzungen Ziff. C. 2.2). Eine baubegleitende Untersuchung der Bodenbeschaffenheit wird in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, während der Rückbauarbeiten der Bodenversiegelung, durch eine spezialisierte archäologische Fachfirma durchgeführt. Die bei Bedarf notwendigen Zeitfenster für Untersuchung und Dokumentation möglicher archäologischer Befunde werden eingeräumt. Die hierfür notwendigen Maßnahmen erfolgen im Nachgang zum Bauleitplanverfahren nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplans. Anfallende Kosten werden gem. § 18 Abs. 5. HDSchG geregelt.

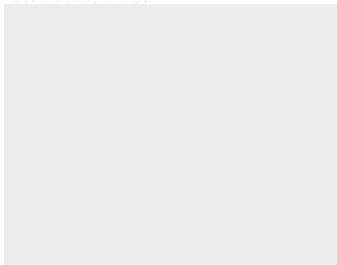
Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während der Abrissarbeiten und der Rückbauarbeiten der Bodenversiegelung eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

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.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Gesendet: Freitag, 19. Januar 2024 15:26

An: info@blfp.de

Betreff: Stellungnahme ovag Netz - Bebauungsplan Nr. 12

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von uns 20-kV- , 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Sie können die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Wir bitten die Stadt Friedberg bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem

**Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim)
Tel. (0 60 31) 82 16 50**

in Verbindung setzt.

Eine Aussage, wie der Anschluss des geplanten Gebäudekomplexes an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82- 1099 – in Verbindung.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan Nr. 12.

Zudem möchten wir Sie darüber informieren, dass wir derzeit bereits in Abstimmung mit dem Projektentwickler „MB Massiv-Bau GmbH“ bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Versorgungsstation sind.

Mit freundlichen Grüßen

Netzplanung & Strategie | ES

ovag Netz GmbH
Hanauer Straße 9 – 13
61169 Friedberg

Besucheranschrift
Außenliegend „OVAG“
Dorheimer Straße
61231 Bad Nauheim

www.ovag-netz.de

Geschäftsführer: Thorsten Plee
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Joachim Arnold
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)
Registergericht: Friedberg HRB 8808

① Denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Mail drucken. Oft ist es auch ausreichend, nur den benötigten Teil auszudrucken – dies spart wertvolle Ressourcen wie Papier, Toner und Energie.

Stellungnahme der ovag Netz GmbH vom 19.01.2024

Zu den Punkten der Bestandsanlagen der ovag:

- Transformatorstation
- 20-kV- und 0,4-kV-Kabel
- Fernmeldekabel
- Anlagen für die Straßenbeleuchtung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zu den Punkten der Lage der Kabel im öffentlichen Bereich sowie der Sicherstellung der Erreichbarkeit über Schutz- und Arbeitsstreifen und beschränkt persönlicher Dienstbarkeit

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten (siehe Textfestsetzungen Ziff. C. 7.). Die MB Massiv-Bau GmbH steht bereits im Kontakt und in Abstimmung zur ovag Netz GmbH.

Zu den Punkten der frühzeitigen Einbeziehung der ovag in das Vorhaben

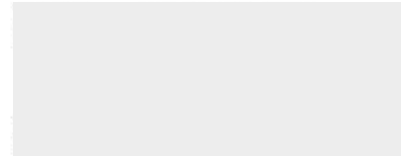
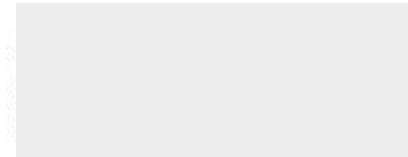
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten (siehe Textfestsetzungen Ziff. C. 7.). Die MB Massiv-Bau GmbH steht bereits im Kontakt und in Abstimmung zur ovag Netz GmbH.



Netzauskunft

PLEdoc GmbH - Postfach 12 02 55 - 45312 Essen



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 18.12.2023	Anfrage an PLEdoc	unser Zeichen 20231203386	Datum 22.12.2023
-------------	----------------------------------	----------------------	------------------------------	---------------------

Bebauungsplanes Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse und 2. Änderung, Teil A der Kreisstadt Friedberg; Hier: Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 38 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr.: DE 170738401

Zertifizierungsnummer
45326/10-22Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 22.12.2023**Zu den Punkten der Betroffenheit von Versorgungsanlagen**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zum Punkt Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Friedberg (Hessen)
Mainzer-Tor-Anlage 6
61169 Friedberg

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/66-2023/1**
 Dokument-Nr.: **2024/101715**
 Ihre Ansprechpartnerin:
 Zimmernummer:
 Telefon/ Fax:
 E-Mail:
 Datum: 22. Januar 2024

Bauleitplanung der Stadt Friedberg
Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB
Schreiben des Planungsbüros BLFP vom 18. Dezember 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Friedberg, eine wichtige innerstädtische Fläche in zentraler Lage nach der Schließung des Kaufhauses Joh zu revitalisieren und in das städtische Gesamtgefüge zu integrieren. Geplant ist ein Neubau mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Büro, Dienstleistung und Wohnen, der sich in die vielseitige Gemengelage der Friedberger Innenstadt einfügt. Dadurch soll ein wichtiger städtebaulicher Beitrag zur zukunftsfähigen Neuordnung und Weiterentwicklung der Friedberger Innenstadt geleistet werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt vom 22.01.2024

B. Stellungnahme**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gemischten Baufläche, Bestand“, was der regionalplanerischen Kategorie eines „Vorranggebiets Siedlung, Bestand“ entspricht. In der Beikarte 2 "Regionaler Einzelhandel" des RPS/RegFNP 2010 ist der gesamte Bereich als Zentraler Versorgungsbereich und als Versorgungskern dargestellt.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kaiserstraße / Färbergasse Teil A“ in der Kernstadt Friedberg keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg berücksichtigt.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu den Punkten der Raumordnung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zu den Punkten Grundwasser und Oberflächengewässer

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zu den Punkten Niederschlagswasser, Entwässerungsanlagen sowie Starkregenereignisse

Den Anregungen wurde bereits gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Ein Hinweis zum Niederschlagswasser wurde zur Verdeutlichung der Thematik bereits in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Textfestsetzungen Ziff. C. 5.). Darüber hinaus wurden die vorhandenen Entwässerungsanlagen bereits geprüft und in Abstimmung mit dem AfSLuR, Abteilung Tiefbau der Stadt Friedberg ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches Starkregenereignisse berücksichtigt. Dies wurde im Bebauungsplan in den Textfestsetzungen unter Ziff. A. 11. planungsrechtlich gesichert und in der Begründung im Kapitel 5.4 zur Wasserwirtschaft erläutert.

Vor dem Anschluss neuer Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/ Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

Hinweise:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (Kennung WSG-ID 440-084). Auf die in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Für eine abschließende Stellungnahme sind die Unterlagen aktuell nicht vollständig.

Im Gutachten zur Baugrunduntersuchung vom 28.07.2023 vom Ingenieurbüro für Geotechnik Friedberg GmbH wird dargestellt, dass die beiden Bodenmischproben Fo1 und Fo2 gemäß LAGA M20 analysiert wurden. Jedoch geht aus dem Gutachten nur der pH-Wert, sowie der Wert für Blei, Chrom und Nickel hervor. Der gesamte Analysebericht wurde dem Gutachten nicht angehängt.

Im Altstadtbereich der Stadt Friedberg ist jedoch eine flächendeckende Verunreinigung des Grundwassers mit CKW bekannt.

Um meine Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz abschließend bewerten zu können ist der vollständige Analysebericht notwendig. Diesen habe ich mit E-Mail vom 05.01.2024 nachgefordert.

Jedoch weise ich darauf hin, dass in der Textfestsetzung unter Punkt „C Hinweise 3. Bodenschutz“ die Dezernatsbezeichnung falsch ist. Diese müsste wie folgt lauten:

Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz.

b. Vorsorgender Bodenschutz

In der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes hinreichend dargestellt.

Zum Punkt des Heilquellenschutzgebietes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Unter Ziff. C. 4. Im Textteil des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis bereits aufgenommen worden.

Zu den Punkten des Nachsorgenden Bodenschutzes

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Gutachten (Anlage 03) zusammengefasst. Demnach konnten keine veränderten Merkmale gegenüber normalem Boden und keine Verunreinigung mit CKW festgestellt. Der labortechnische Analysebericht wurde am 10.01.2024 zur Verfügung gestellt und seitdem keine weitergehende Stellungnahme zu der Thematik abgegeben.

Um eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials zu gewährleisten, wurden die Bodenmischproben einer abfalltechnischen Laboruntersuchung gem. LAGA M20 unterzogen mit dem Ergebnis, dass die Proben den Zuordnungswerten LAGA Z1.2 und LAGA Z1.1 zugeordnet und eine nennenswerte Untergrundbelastung somit ausgeschlossen werden kann.

Sowohl im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziff. C. 3. Als auch in der Begründung im Kapitel 5.3.2. Nachsorgender Bodenschutz wurde der Sachverhalt zusätzlich erläutert.

Zum Punkt Korrektur der Dezernatsbezeichnung unter Ziff. C. 3.

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Der Hinweis im Textteil des Bebauungsplans wird korrigiert.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Die vorliegende Planung wurde gegenüber der bereits 2020 eingereichten Planung in einigen Punkten überarbeitet.

Im akustischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG mit der Nummer A 83897/5703 vom 21.07.2023 wurden die Lärmeinwirkungen von Straßenverkehr sowie Gewerbe auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt.

Gemäß Gutachten kommt es zu keiner Überschreitung der zulässigen IRW durch das Gewerbe.

Bezüglich des Verkehrslärm insbesondere des Straßenverkehrs sind passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 (Lärmpegelbereich II bis V) erforderlich wie es in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung“, 2. Änderung, Teil A beschrieben wird.

Für den westlichen Randbereich des Plangebietes sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern es sich um Schlafräume in Beherbergungsstätten handelt.

Da bei diesem Bebauungsplan die Wohnbebauung überwiegt, könnte das Gebiet ggf. auch als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden**1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Zum Punkt Abfallwirtschaft West

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Der Hinweis wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zum Punkt schalldämmende Lüftungseinrichtung im westlichen Randbereich

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Unter Ziff. A. 14 sind im Textteil des Bebauungsplans Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz enthalten. Zudem sind die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass der westliche Bereich am Elvis-Presley-Platz dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen ist. Je nachdem ob Büroräume oder Beherbergungsbetriebe künftig im Baufeld 1 untergebracht werden, müssen die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen werden. Die genauen Maßnahmen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung festgelegt.

Zum Punkt Ausweisung eines Urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Durch den geplante Nutzungsmix im Vorhabengebiet wäre die Festsetzung eines Mischgebiets oder eines Urbanen Gebiets denkbar. Da es sich in diesem Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist 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. Es sind nur Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zum Punkt Übersendung des rechtskräftigen Bauleitplans als digitale Ausfertigung

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zum Punkt Bergaufsicht

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)

Zum Punkt Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Der Hinweis wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zum Punkt Kampfmittelräumdienst

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe S.15, ff.).

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

blfp planungs gmbh
 Straßheimer Straße 7
 61169 Friedberg (Hessen)

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
 F 3019-2024

Ihr Zeichen: [REDACTED]
 Ihre Nachricht vom: 18.12.2023
 Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
 Zimmernummer: [REDACTED]
 Telefon/ Fax: [REDACTED]
 E-Mail: [REDACTED]
 Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
 Datum: 17.01.2024

Friedberg (Hessen), "Stadtsanierung, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse,
 2. Änderung, Teil A" - Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 12
 Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-
 maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf-
 mittelräummaßnahmen 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 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen
 bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte
 Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder
 sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel-
 räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner
 Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine
 sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondie-
 rung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
 Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
 64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

Fristenbriefkasten:
 Luisenplatz 2
 64283 Darmstadt
 Öffentliche Verkehrsmittel:
 Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 17.01.2024

Zu den Punkten der Sondierung auf Kampfmittel und Kampfmittelräummaßnahmen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Das Vorhabengebiet ist bereits vollständig überbaut mit einem Geschäftsgebäude sowie einem voll ausgebauten Untergeschoss. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahmen Bodeneingriffe von mindestens 5 m durchgeführt wurden und kein Verdacht mehr auf ein Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden besteht.

Darüber hinaus wird im Zuge der Rückbauarbeiten der Bodenversiegelung eine baubegleitende Untersuchung des Aushubs auf archäologische Befunde durchgeführt. Auffälligkeiten im Bodenaushub können so gegebenenfalls detektiert werden.

- 2 -

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitplanverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Zu den Punkten der gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen und Dokumentation bei Verdacht auf Kampfmittel

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt (siehe Stellungnahme, S. 15.).

Zu den Punkten der Angebotseinholung und anfallenden Kosten sowie der Abrechnung, Prüfung und Kostenerstattung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zu den Punkten der Entsorgung von Kampfmitteln.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.



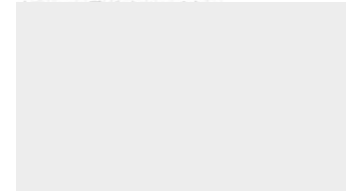
Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

blfp architekten gmbh
Straßheimer Str. 7
61169 Friedberg

per E-Mail an info@blfp.de

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: vom 18.12.2023



15. Januar 2024

**Friedberg (Hessen) 4/23/Bp
Bebauungsplanes Nr. 12 „Stadtsanierung, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A in Friedberg,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen mischgenutzten Neubau mit Einzelhandel, Flächen für Büroräume, Dienstleister, sowie Wohnen geschaffen werden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der vorgesehene Standort als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die - sich an einem Mischgebiet orientierende - festgesetzte Art der Nutzung im Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.

Der Bereich des Vorhabens ist in der Beikarte 2 "Regionaler Einzelhandel" des RPS/RegFNP 2010 als Zentraler Versorgungsbereich und als Versorgungskern dargestellt. Innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist nach den Bestimmungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes jeglicher Einzelhandel grundsätzlich zulässig.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Bitte beachten Sie insbesondere folgende Hinweise des SUP-Datenblattes:

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

Stellungnahme vom Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 15.01.2024

Zu den Punkten Strategische Umweltprüfung (SUP)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

-2-

Altstandorte:

Im Plangebiet liegen mehrere altlastenverdächtige Flächen (ALTIS-Nr. 440.008.040-001.226 und ALTIS-Nr. 440.008.040-001.151 - siehe SUP-Datenblatt). Zu den Altflächen können die aktuellen Sachverhalte bei der Bodenschutzbehörde des zuständigen Staatlichen Umweltamtes beim RP Darmstadt abgefragt werden. Mögliche Konflikte und Untersuchungen bzw. vorbereitende Maßnahmen vor Umsetzung des Bebauungsplanes sind mit der Fachbehörde abzustimmen.

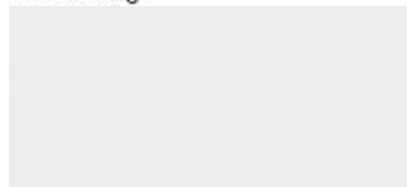
Bodendenkmäler

Nach den uns vorliegenden Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Untersuchungsgebiet Bodendenkmäler. Wir empfehlen deshalb eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, sowie der Kreisarchäologie.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung an beteiligung@region-frankfurt.de gebeten

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**Zum Punkt Altstandorte**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die benannten Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Das Vorhabengebiet ist vollständig mit einem großflächigen Geschäftsgebäude samt einer vollständigen Unterkellerung und Tiefgarage überbaut. In den nicht unterbauten Bereichen des Vorhabengebiets wurden Bohrungen durchgeführt und die Bodenmischproben labortechnisch untersucht. Demnach 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 mit dem Ergebnis, dass die Proben den Zuordnungswerten LAGA Z1.2 und LAGA Z1.1 zugeordnet und eine nennenswerte Untergrundbelastung somit ausgeschlossen werden kann. Sowohl im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziff. C. 3. Als auch in der Begründung im Kapitel 5.3.2. Nachsorgender Bodenschutz wurde der Sachverhalt zusätzlich erläutert.

Zum Punkt Bodendenkmäler

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, wird eine baubegleitende Untersuchung der Böden im Rahmen Rückbauarbeiten der Bodenversiegelung durch eine archäologische Fachfirma erfolgen. Auf die Belange der Bodendenkmäler wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen (siehe Textfestsetzungen Ziff. C. 2.2).

Zum Punkt Übersendung des rechtskräftigen Bauleitplans samt ortsüblicher Bekanntmachung

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, wird ein Exemplar in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung übersandt.

Betreff: WG: Stellungnahme RMV - Kreisstadt Friedberg, Beteiligung der Behörden, Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 23. Januar 2024 08:46

An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme RMV - Kreisstadt Friedberg, Beteiligung der Behörden, Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A

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

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrter [REDACTED]
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.

Die Haltestelle *Kaiserstraße* zur Erschließung des Gebietes ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:

<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/maassnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>

Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

[REDACTED]

Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Stellungnahme von der RMV vom 23.01.2024

Zum Punkt des Umbaus bzw. Ausbaus der Haltestelle Kaiserstraße
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Der Bebauungsplan kann nur Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs treffen. Die Verkehrslenkung und -führung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann daher nicht im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Zudem obliegt die Planung der ÖPNV-Verbindungen nicht der Bauleitplanung und ist dementsprechend kein Bestandteil dieses Bebauungsplans.



Stadtwerke Friedberg · Postfach 10 09 14 · 61149 Friedberg

Vermessung

Bfp Planungs GmbH
Herr Besel
Postfach 100201
61142 Friedberg

Friedberg, den 10.01.2024

**Friedberg - Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 12, Stadtsanierung, Teil1,
Kaiserstraße/Färbergasse, 2. Änderung, Teil A**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen hiermit den Erhalt des oben genannten Schreibens und nehmen wie folgt
Stellung.

Die Stadtwerke Friedberg haben keine Bedenken gegen den o.a. Bebauungsplan.

Es ist zu beachten, dass eine Überbauung oder Bepflanzung unserer Versorgungsleitung
ausgeschlossen wird.

Bitte bestätigen Sie uns auf dem beiliegenden Formular den Erhalt der Stellungnahme und
senden Sie dieses an uns zurück.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an

Mit freundlichen Grüßen

STADTWERKE
FRIEDBERG (HESSEN)

Anlage: PLK 4210

Stadtwerke Friedberg (Hessen)
Eigenbetrieb der Stadt Friedberg
Straßheimer Straße 35
61169 Friedberg



Betriebsleiter
Volker Knurr

Kontakt:
Tel.: 06031/6904-0
Fax.: 06031/6904-52
E-Mail: stadtwerke-friedberg@sw-fb.de
Homepage: www.stadtwerke-friedberg.de

Bankverbindung:
Sparkasse Oberhessen
IBAN: DE77518500790027014640

Volksbank Mittelhessen
IBAN: DE9351390000046881605

Handelsregister:
Amtsgericht Friedberg/Hessen
HRA 1480
USt-IdNr.: DE112591486

Stellungnahme von den Stadtwerken Friedberg vom 10.01.2024

Zum Punkt Nichtüberbauung oder Bepflanzung vorhandener Versorgungsleitungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.



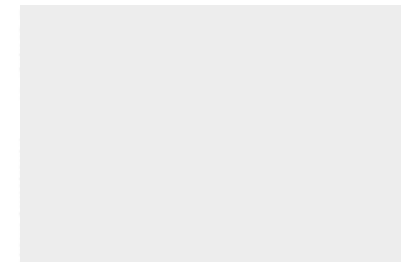
Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

blfp Planungs GmbH
Postfach 100201
61142 Friedberg



Datum 15.01.2024

Az.:	60320-23-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 12 „Stadtsanierung, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A in Friedberg -
Gemarkung:	Friedberg
Flur:	1
Flurstück:	241/5

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Ansprechpartner:

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner:

Die vorliegende Planung müsste von der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis im derzeitigen Stadium abgelehnt werden, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0078 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FR

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 08
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

USt-IdNr.: DE112591443

Stellungnahme vom Wetteraukreis vom 15.01.2024

Zum Punkt Infektionsschutz und Hygiene

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

- 2 -

befindet 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.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

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.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartnerin:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gegen die Planungen des Entwurfes zum Bebauungsplanes Nr. 12, „Stadtsanierung“ Teil I, 2. Änderung, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich wird begrüßt, da durch die Nutzung brachliegender Flächen im Innenbereich der Außenbereich vor weiteren Bebauungen geschützt werden kann.

Die Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung und Baufeldkontrolle, vgl. C 6.1 der textlichen Festsetzungen), sowie die Auflagen zur allgemeinen Bauausführung sind zwingend einzuhalten, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu verhindern.

Bei der artenschutzrechtlichen Überprüfung wurden mehrere Spalten in der Fassadenverkleidung entdeckt, die sich als Fledermausquartiere und Nistplätze eignen, bzw. einen Zugang ins Gebäudeinnere ermöglichen. Um eine Tötung von Tieren besonders geschützter Arten sicher zu vermeiden, sollte eine Baufeldkontrolle auch innerhalb der empfohlenen Zeiträume immer durchgeführt werden (vgl. Anhang 1, 6.2 b) des

Zum Punkt Archäologische Denkmalpflege

Den Anregungen wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Im Textteil des Bebauungsplans wurde bereits ein Hinweis zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes aufgenommen (siehe Textfestsetzungen Ziff. C. 2.2). Darüber hinaus wird in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, während der Rückbauarbeiten der Bodenversiegelung, durch eine archäologische Fachfirma erfolgen. Die bei Bedarf notwendigen Zeitfenster für Untersuchung und Dokumentation möglicher archäologischer Befunde werden eingeräumt. Die hierfür notwendigen Maßnahmen erfolgen im Nachgang zum Bauleitplanverfahren nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplans. Anfallende Kosten werden gem. § 18 Abs. 5. HDSchG geregelt.

Zum Punkt Brandschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zum Punkt Durchführung von Baufeldkontrollen

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle sind im Hinweis zum Artenschutz ausführlich und eindeutig beschrieben, so dass der Bauherr auf dieser Grundlage die Belange des Artenschutzes berücksichtigen kann. Da die Gebäudespalten und Hohlräume kein Potenzial für Winterquartiere aufweisen sind diese unwahrscheinlich und eine Baufeldkontrolle außerhalb der genannten Fristen ist nicht zwingend erforderlich (siehe Anlage 01 Fachbeitrag Artenschutz, Kapitel 2.4 und 2.5, S. 13, ff.).

Im Zuge des Abrissantrags wird gemäß Bauvorlagenerlass eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erforderlich, in deren Zuge eine weitere Inspektion erfolgen kann.

Fachbeitrags Artenschutz). Außerhalb des empfohlenen Zeitraums für einen Abriss, ist dieser nur nach Vorlage des Gutachtens der fachkundigen Begehung und nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die Rodungen von Bäumen und Gehölzen, sofern diese nicht in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen, sind stets bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

12.3 Schutz von Insekten: Die Festsetzungen werden aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

Durch § 35 HeNatG (in Verbindung mit §§ 3 und 4 HeNatG und § 41a BNatSchG) wurden die rechtlichen Vorgaben bezüglich lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten ergänzt (z.B. Verbot von Himmelsstrahlern, Vermeidung von Fernwirkung). Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass alle rechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Außenbeleuchtung ist gemäß BImSchG und BNatSchG auf das notwendige Maß zu reduzieren. Überall dort, wo nicht gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet werden kann, ist diese energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Wir empfehlen daher folgende zusätzliche Ausführungen ergänzend in die Festsetzungen aufzunehmen:

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Nicht erlaubt sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation.
- Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

12.4: Maßnahmen gegen Vogelschlag: Es wird begrüßt, dass Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag an Glasfenstern und spiegelnden Gebäudefronten durchgeführt werden sollen. Vorgaben gemäß des § 37 HeNatG sind darüber hinaus einzuhalten. Schutzmaßnahmen sind folglich bereits im Erdgeschoss und auch unabhängig von angrenzenden naturnahen Strukturen durchzuführen.

Insb. Anordnungen von Scheiben über Eck, können hochgradig vogelschlaggefährdend und damit artenschutzrelevant sein. Bei der Gestaltung der Fensterflächen ist sich an die fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu halten und es sind Schutzmaßnahmen der Kategorie A „hoch wirksam“ zu verwenden (Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Schweizerische Vogelschutzwarte Sempach).

Rechtsgrundlage:

§§ 39, 41a und 44 BNatSchG; §§ 3, 4, 35 und 37 HeNatG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten (insb. Mauersegler, Haussperling, Fledermäuse) auszustatten. Bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden mehrere alte Niststätten, bzw. Spalten gefunden, die sich als Niststätten/Quartiere eignen. Durch den Abriss mit folgendem Neubau gehen diese Niststätten verloren. Diese Arten leiden allgemein in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei

Zum Punkt Baum- und Gehölzrodungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zu den Punkten der zusätzlichen Ausführungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Im Textteil des Bebauungsplans ist bereits unter Ziff. A. 12.3 eine ausreichende Regelung zur Thematik der insektenschonenden Beleuchtung enthalten und sollte im Hinblick auf die kontinuierliche Weiterentwicklung von Leuchtmitteln nicht weiter eingeschränkt werden. Die zusätzlichen Ausführungen werden jedoch unter Verweis auf § 35 HeNatG als Empfehlungen im Hinweisteil der Textfestsetzungen unter Ziff. C. 6.3. aufgenommen.

Zu den Punkten Maßnahmen gegen Vogelschlag und gesetzliche Bestimmungen

Der Anregung wird gefolgt.

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Die Textfestsetzung zu Maßnahmen gegen Vogelschlag unter Ziff. A. 12.4 wird entsprechend angepasst, sodass die Maßnahmen auch im Erdgeschoss anzuwenden sind.

Zum Punkt Nisthilfen am Neubau

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zum Ergebnis, dass im Rahmen der Untersuchung des Vorhabengebietes lediglich ein potenzielles Vorkommen von Gebäudebrütern festgestellt werden konnte. Der mit dem Abriss des bestehenden Gebäudes einhergehende Verlust von potenziellen Lebensräumen, kann angesichts der umgebenden Habitat Strukturen ausgeglichen werden und die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. Die betroffenen Arten finden in den umgebenden Bestandsgebäuden und im Neubau auch künftig geeignete Brutplätze. Erhebliche Störungen mit negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen sind durch das kleinräumige Vorhaben und die relative Störungstoleranz der Arten nicht zu erwarten. Der Haussperling wird zudem nicht mehr in der neuen Roten Listen Hessen geführt bzw. weist 2023 einen günstigen Erhaltungszustand auf. Dementsprechend sind weitergehende verbindliche Regelungen nicht erforderlich. Die Anbringung von Nisthilfen wird der Bauherrschaft als Empfehlung gegeben (s. Ziff. C. 6.1).

Stellungnahme (eingescanntes Original)	Beschlussempfehlungen
- 4 - frühzeitiger Berücksichtigung können die Nisthilfen optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden des Neubaus integriert werden. Mauersegler und Haussperlinge sind Koloniebrüter, sodass die künstlichen Nistplätze jeweils in räumlicher Nähe angebracht werden sollten. Für Fledermäuse sollten Ganzjahres-Nistkästen angebracht werden, damit diese auch als mögliches Winterquartier dienen können. Verbleibende Grünflächen/Dachflächen sollten mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit. Für die Einsaat der Dachflächen mit extensiver Sedum-Kraut-Begrünung aus regionaler Herkunft wird eine Mächtigkeit der Substratschicht von mindestens 8 cm empfohlen (vgl. Rieger-Hofmann). Aus diesem Grund empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde die Mindestvorgabe der Substratschicht von 7 cm auf 8 cm zu erhöhen. Ebenfalls sollten in den Innenhöfen heimische Gehölze angepflanzt werden, da diese eine höher ökologische Wertigkeit aufweisen. Die Anpflanzung von Vertikalbegrünung (vgl. 12.2 der textlichen Festsetzungen) wird empfohlen, um das städtische Mikroklima aufzuwerten. Hiermit wird auf § 35 Abs. 9 HeNatG hingewiesen, welcher die Schotterung zum Zwecke der Gartengestaltung untersagt. Die Auflagen des Paragraphen sind zwingend einzuhalten und auch bei der Gestaltung der Innenhöfe zu berücksichtigen. Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans. FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner: Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen die Umsetzung der Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Planungsprozess sind die folgenden Hinweise zu beachten: Hinweis Ersatzbaustoffverordnung Im Hinblick auf die erforderlichen Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht. Immissionsschutz Schall Das den Unterlagen beiliegende akustische Gutachten und die darin hinsichtlich erforderlicher aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen enthaltenen Vorgaben sind zu beachten und umzusetzen. Geruch Aufgrund des den Unterlagen beiliegenden Geruchsgutachtens und der überschlägigen Rechenergebnisse mit sehr geringen Immissionswerten ist die geplante Bebauung aus	Zu den Punkten der Beschaffenheit der Dachbegrünung <u>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</u> Begründung/Erläuterung: Im Bebauungsplan wird unter Ziff. A. 12.1 die Beschaffenheit der Dachbegrünung geregelt. Die extensive Begrünung soll demnach unter Verwendung einer Sedum-Kraut-Schicht erfolgen. Da diese Dachflächen nicht direkt sichtbar sind, ist die Verwendung eines Sedum-Kraut-Saatguts ausreichend. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Naturraum im Sinne des § 40 BNatSchG handelt wird die Verwendung von Regio-Saatgut dem Vorhabenträger nicht verbindlich festgesetzt wird. Jedoch wird der Anregung gefolgt die Gesamtstärke der Substratschicht von 7 cm auf 8 cm zu erhöhen. Zum Punkt einheimische Gehölzarten <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Begründung/Erläuterung: Dies wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Die zu verwendenden Gehölzarten werden nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, sondern können im Genehmigungsverfahren festgelegt werden. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Naturraum im Sinne des § 40 BNatSchG handelt, sondern um gärtnerisch gestaltete Flächen mit z.T. repräsentativem Charakter, wird die Verwendung von heimischen Gehölzarten nicht verbindlich festgesetzt. Zum Punkt Schottergärten <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Begründung/Erläuterung: Der Hinweis wird in den nachfolgenden Planungsphasen berücksichtigt. Die Gestaltung der Innenhöfe ist in den Textfestsetzungen unter Ziff. A. 12.1 bereits geregelt. Zum Punkt Übersendung des rechtskräftigen Bauleitplans samt ortsüblicher Bekanntmachung <u>Der Anregung wird gefolgt.</u> Begründung/Erläuterung: Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, wird ein Exemplar in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung übersandt. Zum Punkt Ersatzbaustoffverordnung <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Begründung/Erläuterung: Dies wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Zu den Punkten Schall und Geruch <u>Die bedenken werden nicht geteilt.</u> Begründung/Erläuterung: Die Immissionsbetrachtung kommt zum Ergebnis, dass mit sehr geringen Immissionswerten gerechnet wird und dass die geplante Bebauung aus gutachterlicher Sicht möglich ist. Die sogenannten relevanten Geruchswahrnehmungen beschränken sich hauptsächlich auf die Randbereiche wo sie evtl. geringfügig bemerkbar sein werden (siehe Anlage 04, Kapitel F.2.1 Geruch, Abb. 6, S. 17). Ein Hinweis wird nicht zusätzlich aufgenommen.

gutachterlicher Sicht möglich. Relevante Geruchswahrnehmungen im Planbereich (>2% der Jahresstunden) sind nach Gutachten allerdings nicht auszuschließen. Wir halten es für sinnvoll dazu einen Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. 2. Änderung des Bebauungsplans.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin:

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Das Plangebiet wird unter Punkt 1.2 beschrieben als ein Gebiet, dass sich an dem Nutzungskatalog eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO orientiert. Abgewichen wird lt. Begründung nur von der Gleichwertigkeit einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. Da der § 9 BauGB in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht einschlägig ist, ist das zulässig. Allerdings wird in dem Plangebiet auch ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsflächen von max. 1.200 qm zugelassen (Festsetzung 3.1). Wird jedoch eine Verkaufsfläche von 800 qm überschritten, handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandel, der nur in bestimmten Gebietskategorien zulässig ist. Mischgebiete zählen nicht dazu. Es sind daher zumindest in der Planbegründung Ausführungen zu diesem Punkt zu machen (Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, ggf. negative Auswirkungen durch Emissionen). Im vorhandenen Bebauungsplan ist ein Sondergebiet "Kaufhaus" festgesetzt worden.
2. Im Plan ist die Abgrenzung der beiden Baufelder nicht eindeutig zu erkennen. Für die Umgrenzung der Baufelder wurde die gleiche Farbigkeit wie die Darstellung von Baugrenzen und Baulinien genutzt.
3. Unter Punkt 4.4.1 wurde die zulässige maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Wand definiert worden. Da aber auch geneigte Dächer bis max. 10 Grad zulässig sind und selbst bei Flachdächern immer eine Attika ausgebildet wird, ist die Definition zu korrigieren.
4. Die maximale Gebäudehöhe darf in dem Bereich des Cafe's durch eine zweiseitig geschlossene Überdachung um 3m überschritten werden. Nach den Eintragungen im Plan handelt es sich um eine ca. 40 qm Fläche. Durch die Geschlossenheit ist dieser Bereich auch als Geschoss zu betrachten und geht in die Berechnung der zulässigen Geschossfläche ein.
5. Weiterhin empfehlen wir aufgrund der festgesetzten erheblichen Höhen eine weitere Überschreitung dieser Höhen durch Dachaufbauten höhenmäßig und flächenmäßig zu begrenzen.
6. Mit der textlichen Festsetzung Punkt 6 wurde eine geringere Tiefe als nach HBO notwendig festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen und der geringeren Abstandsflächeninsbesondere für die Wohnnutzungen außer dem Brandschutz noch

Zum Punkt Agrarfachaufgaben

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zu den Punkten der fachlichen Stellungnahme

1.

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Es gilt zu beachten, dass das Vorhabengebiet gemäß der Beikarte 2 "Regionaler Einzelhandel" des RPS/RegFNP 2010 als Zentraler Versorgungsbereich und als Versorgungskern dargestellt ist. Innerhalb dieser Flächen ist großflächiger Einzelhandel zulässig und die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten (siehe Stellungnahme Regionalverband S. 17, ff.). Jedoch wird zum besseren Verständnis ein Textbaustein in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 4.1 ergänzt.

2.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die Unterteilung der beiden Baufelder und der Art der baulichen Nutzung wurde mithilfe einer Knödelinie in der Farbe schwarz festgesetzt. Zusätzlich liegen dem Vorhaben- und Erschließungsplan Grundrisse bei, anhand derer die Nutzung- und Baufeldeinteilung ausreichend ablesbar ist.

3.

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die Attika wird immer zum oberen Wandabschluss mitgerechnet. Zum besseren Verständnis wird die Textfestsetzung unter Ziff. A. 4.4.1 um die Begrifflichkeit ergänzt.

4.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die geplante Überdachung im Bereich Cafe's ist kein geschlossener Raum. Die Überdachung ist an zwei Seiten vollständig geöffnet. Es handelt sich mehr um ein Gestaltungselement, welches auch als Sichtschutz und Wetterschutz dienen kann. Nach § 2 Abs. 5, Satz 6 HBO sind „Untergeordnete Aufbauten über Dach (...) keine Vollgeschosse“. Nach § 20 BauNVO ist die zweiseitig umschlossene Überdachung (s. Ziff. A. 4.4.3) nicht in die Berechnung der zulässigen Geschossfläche einzurechnen.

5.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die Textfestsetzung unter Ziff. A. 4.4.2 besagt, dass die Gebäudehöhe durch technisch notwendige Anlagen überschritten wird. Beschränkt wird diese Festsetzung dadurch, dass diese um das Maß ihrer Höhe von den Gebäuderändern zurückspringen müssen. Diese Regelung hat eine ausreichende Höhenbeschränkung für technische Dachaufbauten.

6.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Das Vorhabengebiet liegt in der Friedberger Altstadt in zentraler Innenstadtlage. Die Friedberger Altstadt charakterisiert sich durch die engen mittelalterlich anmutenden Gassen und eine dichte Baustruktur. Im Sinne der Innenentwicklung soll im Vorhabengebiet eine gute bauliche Ausnutzung ermöglicht, das Nachverdichtungspotenzial effektiv genutzt und die umgebenden Straßenräume gefasst werden. Dementsprechend widerspricht die Festsetzung unter Ziff. A. 6. nicht den Erfordernissen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Nachweis erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

- nachzuweisen ist, dass jede Wohnung ausreichend belichtet, besonnt und belüftet ist.
7. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass eine Bebauung über Grundstücksgrenzen hinweg bauordnungsrechtlich nicht zulässig ist.
 8. In der Begründung ist unter Punkt 6 und 7.2.2 beschrieben, dass der Neubau zum Elvis-Presley-Platz 6 Geschosse aufweist. Nach der Plandarstellung weist aber nur der Gebäudeteil an der Schnurgasse, einmündend zum Elvis-Presley-Platz bzw. zur Kaiserstraße 6 Geschosse auf. Der Hauptgebäudeteil entlang des Elvis-Presley-Platzes ist gestaffelt mit 4 und dahinter liegend 5 Geschossen.
 9. Weiterhin wird dargelegt, dass sich die neu geplante Höhenentwicklung aus dem Bestandsgebäude ableitet. Da das Gebäude aber komplett abgerissen wird, wäre jetzt die Möglichkeit gegeben, die Höhen- und sonstige Gestaltung des Gebäudes besser in die Gesamtanlage einzufügen. Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde / Landesamt für Denkmalpflege ist besonders zu beachten.
 10. Bezüglich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (textliche Festsetzung Punkt 9) ist ein Grenzabstand <3m und größer 0m festgesetzt worden. Wir bitten zu beachten, dass der Grenzabstand und die Gestaltung des Gebäudes so gewählt werden, dass sog. "Dreckecken" vermieden werden.
 11. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass auch bei der Festsetzung von Baulinien bauordnungsrechtliche Belange zu beachten sind (z.B. Brandwände).
 12. In der Begründung fehlen Ausführungen zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung aller Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) über die Färbergasse, an die die Tiefgarage und des Weiteren die Belieferungsmöglichkeit für das Gewerbe angeschlossen ist. Die Straße weist einen relativ geringen Querschnitt auf.
 13. Abschließend weisen wir darauf hin, dass eine bauordnungsrechtliche Prüfung des Bauvorhabens erst im Baugenehmigungsverfahren stattfindet.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz**Ansprechpartnerin:**

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage HDSchG**Fachliche Stellungnahme:**

Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage (Ensemble) gemäß § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Arbeiten am äußeren Erscheinungsbild sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig.

Der zur Kaiserstraße orientierte westliche Bereich des Plangebietes ist Teil der Gesamtanlage "Stadtkern" Friedberg, der östliche Bereich liegt in der unmittelbaren Umgebung von Gesamtanlage und Einzelkulturdenkmälern.

Dem Standort kommt eine wegweisende Rolle als Verbindungsglied zwischen Kaiserstraße und Altstadt zu. In nächster Nähe und teils mit direkter Blickbeziehung finden sich die Stadtkirche, das Wetterau-Museum, die Marienkirche und das alte Hallenbad.

1. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Festsetzung weichen deutlich von den Gebäudehöhen der Vorhabenplanung ab. Es ergeben sich Diskrepanzen bis zu 2 Metern. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu unter Punkt 7.2.2 die planerische Flexibilität in den nächsten Planungsphasen angeführt.

Zusätzlich zu dieser bereits auffälligen Diskrepanz sollen notwendige gebäudetechnische Anlagen diese Höhe überschreiten dürfen solange Sie um das

7.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

8.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die textliche Beschreibung zum Höhenprofil des neugeplanten Gebäudes werden in der Begründung in den Kapiteln 6. und 7.2.2 differenzierter beschrieben.

9.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die Höhenentwicklung des geplanten Neubaus wurde in einem mehrjährigen Entwurfsprozess in unterschiedlichen Varianten geprüft und abgestimmt. Die Höhenentwicklung ist aus städtebaulicher Sicht in der prominenten und zentralen Lage vertretbar. Vielmehr entspricht die gewählte Baustruktur dem Leitbild der Innenentwicklung und der Ausschöpfung des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials.

10.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Dies wird im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

11.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Dies wird im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

12.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Der Hauptverkehrsstrom wird auch künftig über die Kaiserstraße abgewickelt werden. Der Mehrverkehr, der durch die künftigen Einwohner erzeugt wird, kann von der Färbergasse aufgenommen werden. Anlieferungsverkehr für die Handelsnutzungen finden nicht am laufenden Band statt. Zudem wurde das Erdgeschoss so konzipiert, dass die Anlieferung im Gebäude stattfindet und somit eine Behinderung auf der Färbergasse ausgeschlossen werden kann.

13.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zum Punkt der Festsetzung der Gebäudehöhen

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden differenzierter und niedriger im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Hochbauplanung sich im Stadium eines Vorentwurfs befindet und sich bspw. aufgrund von statischen Anforderungen die Geschossdeckenstärken noch verändern können, muss ein gewisser planerischer Spielraum bei den Festsetzungen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan muss der nachfolgenden Hochbauplanung und möglichen Anpassungsbedarfen gerecht werden, da die Vorhabendarstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan noch keine abschließenden Genehmigungspläne darstellen.

entsprechende Maß zurückgerückt werden (Textfestsetzung 4.4.2), was bereits planerischen Spielraum ermöglicht.

Gerade die Gebäudehöhe ist ein entscheidender Faktor für die Verträglichkeit eines Gebäudes zu seiner Umgebung und maßgeblich mit verantwortlich, ob eine Beeinträchtigung der Gesamtanlage und der umliegenden Einzelkulturdenkmäler zu erwarten ist. Zu einer Überschreitung der Höhen in den Anlagen zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan in einer solchen Größenordnung bestehen erhebliche denkmalschutzrechtliche Bedenken. Auch im Hinblick auf die Wirkung des Stadtbildes sollten diese maximalen Höhen nicht ohne Überprüfung festgesetzt werden. Die in der Vorhabenplanung dargestellten Höhen sollten in den maximalen Gebäudehöhen der Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen werden.

Der Anschluss an das Nachbargebäude der Metzgerei Engel im 4-geschossigen Bereich wurde in der Vorabstimmung auf die Höhe Schnittkante Giebelwand und OK Wandabschluss von +13,66m fixiert. Diese Höhe ist auch in der beiliegenden Planung eingehalten. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen würden auch hier eine merkliche Überschreitung ermöglichen und somit erhebliche denkmalschutzrechtliche Bedenken auslösen.

Der in Punkt 4.4.3 der Textfestsetzung beschriebene und im Plan dargestellte Bereich einer Überdachung wird sehr kritisch gesehen. Der ohnehin schon sehr mächtige Baukörper wird hier nochmals erweitert. Es bestehen erhebliche denkmalschutzrechtliche Bedenken.

2. Dachflächen

Die auf denen zur Energiegewinnung ausgewiesenen Flächen verwendeten Kollektoren jeder Art dürfen nicht als zusätzliches aufgesetztes Element aus dem Straßenraum wahrnehmbar werden.

3. Dachform

Es sollen laut Teil B 1. ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis 10° zulässig sein. Die Begründung 8.1 verweist hier auf die Sicherung einer zeitgenössischen Gestaltungs- und Bauungsqualität.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine denkmalverträgliche und zeitgenössische Gestaltungs- und Bauungsqualität durchaus über andere Dachformen zu erreichen und unter Anpassungen der Gebäudehöhen denkbar. Die Bedenken gegenüber einer Bebauung mit Flachdach wurden im Zuge der Vorabstimmung zurückgestellt.

Prägendes Element von Friedberg ist die Dachlandschaft, welche in der Vorhabenbeschreibung selbst unter 2.5 Nutzungskonzept herausgestellt wird. Sie lebt von den verschiedenen Dachformen und Neigungen. Die Ausformung eines Flachdaches ist in der Friedberger Dachlandschaft die Ausnahme. Wir weisen darauf hin, dass der Bautypus Flachdach in zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Stadtkernes nach diesem Schlüsselneubau keine Schule machen sollte.

4. Einfügung in die Umgebung - Städtebau und Hochbau Konzept

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die in der Begründung dargelegte Konzeption hinsichtlich Ihrer Harmonie im Zusammenspiel mit der Nachbarbebauung nicht als vollumfänglich verträglich bewertet. Der Neubau fügt sich nicht nahtlos in die bestehenden Baustrukturen ein.

Zum Punkt der Beeinträchtigung der Gesamtanlage und der umliegenden Einzelkulturdenkmäler

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden differenzierter und niedriger im Bebauungsplan festgesetzt (siehe auch Stellungnahme, S. 29).

Zum Punkt Anschluss Nachbargebäude (Metzgerei Engel)

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die maximal zulässigen Gebäudehöhe wird entsprechend angepasst und niedriger festgesetzt.

Die Geschosshöhen des 1. und 2- Obergeschosses wurden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass in weiteren Verlauf der Hochbauplanung noch eine gewisse planerische Flexibilität gewahrt bleibt. Grundsätzlich wäre so in dem besagten Gebäudeteil auch eine größere lichte Höhe realisierbar, was die Grundrisse künftig für unterschiedlichste Nutzergruppen attraktiv macht. Ein exakter Anschluss an die Traufkante des Nachbargebäudes in der Kaiserstraße 98 wird nicht ganz möglich sein. Dies widerspricht jedoch nicht dem insgesamt überwiegend heterogenen Straßenbild an der Kaiserstraße, mit springenden Anschluss- und Traufhöhen zu den jeweiligen Nachbargebäuden.

Zum Punkt Überdachung gem. 4.4.3

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die festgesetzte Überdachung beschränkt sich auf der vom Straßenraum abgewandten Dachseite, sodass die Überdachung in der Höhenwirkung vom Elvis-Presley-Platz nicht wahrnehmbar sein wird. Zudem ist die Überdachung von zwei Seiten offen und von ihr geht keine geschossähnliche Wirkung aus. Die Überdachung erhöht die Aufenthaltsqualität auf den Dachterrassen und die Attraktivität des geplanten Dachcafés.

Zum Punkt Dachflächen

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die Textfestsetzung unter Ziff. A. 4.4.2 besagt, dass die Gebäudehöhe durch technisch notwendige Anlagen überschritten wird. Beschränkt wird diese Festsetzung dadurch, dass diese um das Maß ihrer Höhe von den Gebäuderändern zurückspringen müssen. Diese Regelung hat eine ausreichende Höhenbeschränkung für technische Dachaufbauten.

Zum Punkt Dachform

Die Bedenken werden nicht geteilt

Begründung/Erläuterung: Bei dem geplanten Neubau ist zu beachten, dass die Dachflächen eine Vielzahl von Funktionen übernehmen müssen. Anders als der Großteil der Friedberger Dachflächen werden die Dachflächen des Kaiserforums

- für die Erzeugung von Energie und Wärme,
- als Rückhalteraum für anfallende Niederschlagswässer,
- als öffentliche Aufenthaltsflächen
- und als begrünte Freiräume für die Anwohner genutzt.

Diese Vielzahl an Funktionen lassen sich nur mit einem Flachdach umsetzen.

- 8 -

Er bricht vielmehr mit der vorherrschenden Blockrandbebauung in kleineren Einheiten, oder den schmalen Parzellen im BackToBack Bautyp ebenso wie sein Vorgänger. Das noch bestehende Kaufhaus Joh hat durch seine bauliche Erweiterung bis hin zur Färbergasse mit der Blockrandbebauung gebrochen und eine untypische Parzellengröße entstehen lassen.

Da die Neuplanung durch statische Probleme nun nicht mehr auf der Basis einer Modernisierung fußt, hätte das Areal von Grund auf neu überdacht werden und die durch das Joh entstandene Störung der Struktur korrigiert werden können.

Der gesamte Baukörper mit der Variation der baulichen Dichte ist in seinem Ansatz schon auf dem Weg zur Wiederherstellung einer Blockrandbebauung über einem durchgesteckten Erdgeschoss.

Die Länge der Fassaden und die massiven Höhen lassen aus dieser Begrenzung des Straßenraumes allerdings eine flächige, viel zu massiv wirkende Baumasse entstehen. Speziell die Fassade zum Elvis-Presley-Platz wirkt zwischen den feingliedrigeren Bauten zu massiv.

Die beschriebenen tanzenden Fassaden nehmen den Verlauf der Kaiserstraße im Grundriss zwar auf, eine daraus resultierende verträgliche Gliederung ist im Aufriss kaum zu bemerken.

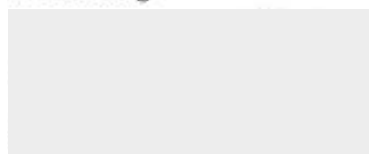
5. Stellplätze

Zu den geplanten Stellplätze und den Fahrradstellplätzen in der Aufweitung des Gebäudes entlang der Schnurgasse bestehen denkmalschutzrechtliche Bedenken.

Die Schnurgasse als Verbindungsgasse zwischen Kaiserstraße und Altstadt kern droht mit abgestellten PKW, Fahrrädern und der Belastung durch den Verteiler des Energieversorgers für Fußgänger komplett an Attraktivität zu verlieren.

Eine frühzeitige und fortlaufende Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden im Zuge des weiteren Planungs- und Genehmigungsprozesses wird weiterhin empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Zu den Punkten der Einfügung des Baukörpers in die Umgebung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die bauliche Ausnutzung des Vorhabengebietes ist aus städtebaulicher Sicht in der prominenten und zentralen Lage vertretbar. Vielmehr entspricht die gewählte Baustuktur dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung und der Nutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials. Eine dichte Bauweise in zentraler und gut erschlossener Innstadtlage trägt dazu bei, die Erschließung von Neubaugebieten zu reduzieren und der Versiegelung von Außenbereichsflächen entgegenzuwirken. Charakteristisch für die Friedberger Altstadt sind auch die bis heute erhaltenen mittelalterlichen Gassen, die als Verbindungselemente zur Kaiserstraße fungieren. Der neugeplante Baukörper gibt den umgebenden Straßenräumen (Färbergasse und Schnurgasse) eine städtebauliche Einfassung und nimmt vorhandene Gebäude- und Straßenfluchten auf. Durch die Staffelung der Geschosse wird die Vielseitigkeit der bestehenden Straßenräume und Gebäudefassaden aufgenommen. Mit den beiden großen Innenhöfen werden zudem die Blockrandstrukturen zitiert.

Zum Punkt der tanzenden Fassade

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Zum Punkt Stellplätze

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: An der Schnurgasse sind 6 Stellplätze für PKW geplant, von denen drei für Carsharing genutzt werden. In Kombination mit den Fahrradstellplätzen bekommt der aufgeweitete Hof eine funktionale Bedeutung für das Gebäude und dient nicht wie bisher lediglich als Müllsammelplatz. Die funktionale Einbindung der Schnurgasse wird vielmehr die aktuell nicht vorhandene Attraktivität für Fußgänger wieder herstellen.

Zum Punkt fortlaufende Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Kreisstadt Friedberg (Hessen)
Bebauungsplan Nr. 12
„Stadtsanierung“, Teil 1,
Kaiserstraße / Färbergasse
2. Änderung, Teil A

Ergebnis der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund des öffentlich ausgelegten Entwurfs
(vom 18. Dezember 2023 bis einschließlich 21. Januar 2024)
eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind
4 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen
eingegangen.

Stand: 23 Januar 2024

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

Anregungen zur Offenlage

1. Bezug

- Vorhabenbeschreibung, 2.4 Städtebau und Hochbau Konzept(16.10.2023)
- Schnitt. (16.10.2023)
- Perspektive und Ansicht Kaiserstraße (16.10.2023)
- Ansichten Färber- und Schnurgasse (16.10.2023)

1.1

Die Entwurfsidee der Kaiserstraßenfassade mit den drei unterschiedlich ausgerichteten Fassadenbändern ist konzeptionell überzeugend. Im Sinne der Zielsetzung in der Vorhabenbeschreibung wird eine Überarbeitung im Detail angeregt:

Die Fassade sollte leichter und filigraner wirken, um somit in Maßstäblichkeit und Proportionen besser zu den Fassaden der Nachbarschaft zu passen. Das kann z. B. erreicht werden durch betonte Laibungen in den Fenstern und eine stärkere Gliederung der vertikalen Fassadenelemente. Das Prinzip dieser Gestaltung muss auch auf die nördliche Brandwand (über Eck) übertragen werden, um im Straßenbild die Wirkung eines homogenen Baukörpers zu erreichen. Generell sollte eine qualitätsvolle Materialwahl erfolgen.

1.2

Das 1. und 2. Obergeschoss an der Kaiserstraße weisen jeweils im Schnitt nur eine lichte Höhe von ca. 2,50 m auf. Beide Geschosse müssen erhöht werden. Begründung: Eine zeitgemäße und nachhaltige Nutzung als Büroflächen ist in der vorgesehenen Höhenausbildung nicht denkbar, da in diesem Fall z. B. die gesetzlich vorgegebene Größenbeschränkung auf max. 50 m² für alle Räume gilt. Das neue Gebäude muss so strukturiert sein, dass für eine lange Zeit unterschiedliche Nutzungen möglich werden.

1.3

Daraus folgt, dass die Fassade oberhalb des 3. Obergeschosses deutlicher über der Traufkante des Gebäudes „Metzgerei Engel“ liegt. Die neue Höhe wird immer noch unter der des derzeitigen Gebäudes an dieser Stelle liegen. Vorteilhaft ist dabei, dass der Neubau sich deutlicher von dem Nachbargebäude ablöst. Das entspricht einem Prinzip der Kaiserstraße, in der kein Gebäude Traufhöhen der Nachbarn übernimmt.

1.4

Der Anschlusspunkt des Staffelgeschosses an das Gebäude „Metzgerei Engel“ sollte um ca. 1m in östliche Richtung verschoben werden.

1

Stellungnahme vom 16.01.2024

Zu den Punkten

1.1 Gliederung / Fassadengestaltung / Brandwände / Materialien

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gemäß den Vorhabendarstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die besagten Fassadendetails werden in den nachfolgenden Planungsphasen (Genehmigungsplanung) ausgearbeitet und festgelegt. Dies betrifft auch den Umgang mit den Brandwänden, bei deren Gestaltung neben den gestalterischen Aspekten auch die nachbarschaftlichen Belange zu beachten sind. Geplant ist zudem ein mineralisches Fassadenmaterial, um einen qualitativ ansprechenden Baukörper zu sichern.

1.2 und 1.3 Anhebung der lichten Höhen im 1. und 2. OG zur Kaiserstraße

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die Geschosshöhen des 1. und 2- Obergeschosses wurden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass im weiteren Verlauf der Hochbauplanung noch eine gewisse planerische Flexibilität gewahrt bleibt. Grundsätzlich wäre so in dem besagten Gebäudeteil auch eine größere lichte Höhe realisierbar, was die Grundrisse künftig für unterschiedlichste Nutzergruppen attraktiv macht.

Ein exakter Anschluss an die Traufkante des Nachbargebäudes in der Kaiserstraße 98 wird nicht ganz möglich sein. Dies widerspricht jedoch nicht dem insgesamt überwiegend heterogenen Straßenbild an der Kaiserstraße, mit springenden Anschluss- und Traufhöhen zu den jeweiligen Nachbargebäuden.

1.4 Rücksprung des Staffelgeschosses zum Elvis-Presley-Platz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Da die gestaffelten Geschosse (V und VI) zum Elvis-Presley-Platz hin mit einer Baugrenze festgesetzt sind, ist ein größerer Rücksprung dieser Geschosse in Richtung des Firstes des Nachbargebäude -Kaiserstraße 98- planungsrechtlich grundsätzlich möglich.

Die Vorteile sind:

- das Staffelgeschoss wird aus der Fußgängerperspektive weniger in Erscheinung treten.
- die verstärkte Schrägstellung des Staffelgeschosses betont noch mehr die Entwurfsidee der „tanzenden Fassaden“.

1.5

Die Fassaden in der Färber- und der Schnurgasse sowie der Kaiserstraße sollten jeweils einen architektonisch wirksamen oberen Abschluss vor dem Rücksprung erhalten. Die vorgesehene Markierung durch Pflanzen wird als nicht ausreichend erachtet.

1.6

Die V-Stützen des Neubaus am Platz an der Schnurgasse wirken fremd und sollten durch andere Maßnahmen ersetzt werden.

2. Bezug

- Textfestsetzungen Entwurf

2.1

Betr.: „Art der baulichen Nutzung - 3.1 Baufeld 1 und 2 Erdgeschoss“

Zusätzlich sollte im Erdgeschoss die Nutzung Gastronomie aufgenommen werden.

Begründung: Die Nutzung im Erdgeschoss ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Eine Ergänzung durch gastronomische Einrichtungen kann zu einer weiteren Belebung des Elvis-Presley-Platzes beitragen.

2.2

Betr.: „Art der baulichen Nutzung - 3.22 Baufeld 2 – Wohnen“

Es wird angeregt, „Räume für freie Berufe“ und „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ zu streichen.

Begründung: Diese Nutzungen sind im Baufeld 1 ausgewiesen und würden im Baufeld 2 dazu führen, dass die in der Innenstadt dringend benötigten Wohnungen ggf. anders genutzt werden.

2.3

Betr.: „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - 12.2 Vertikalbegrünung“

Es wird vorgeschlagen, die nach Süden orientierte Brandwand des sieben-geschossigen Baukörpers, wie in 12.2 beschrieben, zu begrünen.

Begründung: Dadurch wird gestalterisch der Anschluss an die teilweise begrünten Hoffassaden hergestellt und die Wand verkleidet.

Die Fassade des sechsgeschossigen Gebäudes an der südlichen Grenze zur Volksbank bedarf dringend einer Gestaltung. Sinnvoll wären natürlich Fenster, die aber von der Volksbank genehmigt werden müssten. Falls das nicht erreicht werden kann, sollte hier ebenfalls eine Begrünung entsprechend 12.2 vorgesehen werden.

2

1.5 und 1.6 Oberer Wandabschluss vor Staffelgeschossen und Gebädestützen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gemäß den Vorhabendarstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Gestaltungsdetails, wie bspw. Wandabschlüsse und Stützen, hängen zum einen von statischen Faktoren ab und zum anderen werden sie in den nachfolgenden Planungsphasen (Genehmigungsplanung) ausgearbeitet und festgelegt.

2.1 Zulässigkeit von Gastronomie im Erdgeschoss

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Im Sinne einer flexibleren Gestaltung und Bespielung des Erdgeschosses wird die Zulässigkeit von Gastronomie in den Textfestsetzungen unter Ziff. A. 3.1 ergänzt.

2.2 Anpassung der zulässigen Nutzungen im Baufeld 2 - Wohnen

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die Zulässigkeit von Räumlichkeiten für freie Berufe bildet die planungsrechtliche Grundlage dafür, dass zukünftige Bewohner flexibel auf berufliche Anforderungen reagieren können und bei Bedarf ihrer Arbeit von zu Hause aus nachgehen können. Die Räume für freie Berufe müssen jedoch einen untergeordneten Charakter im Vergleich zur Wohnnutzung aufweisen.

Dem Vorhabenträger wird die Möglichkeit eingeräumt auf bspw. angespannte Marktlagen flexibel reagieren zu können und bei Bedarf statt einer klassischen Wohnnutzung, das Baufeld 2 für einen Beherbergungsbetrieb zu nutzen.

2.3 Erweiterung der Festsetzung der Vertikalbegrünung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gemäß den Vorhabendarstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die besagte Fassade soll nach Möglichkeit über Fenster gegliedert werden. Neben den gestalterischen Aspekten müssen aber auch die nachbarschaftlichen Belange geklärt werden, weshalb für die besagte Fassade zunächst keine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden soll.

3. Bezug

- Bebauungsplan - Entwurf

3.1

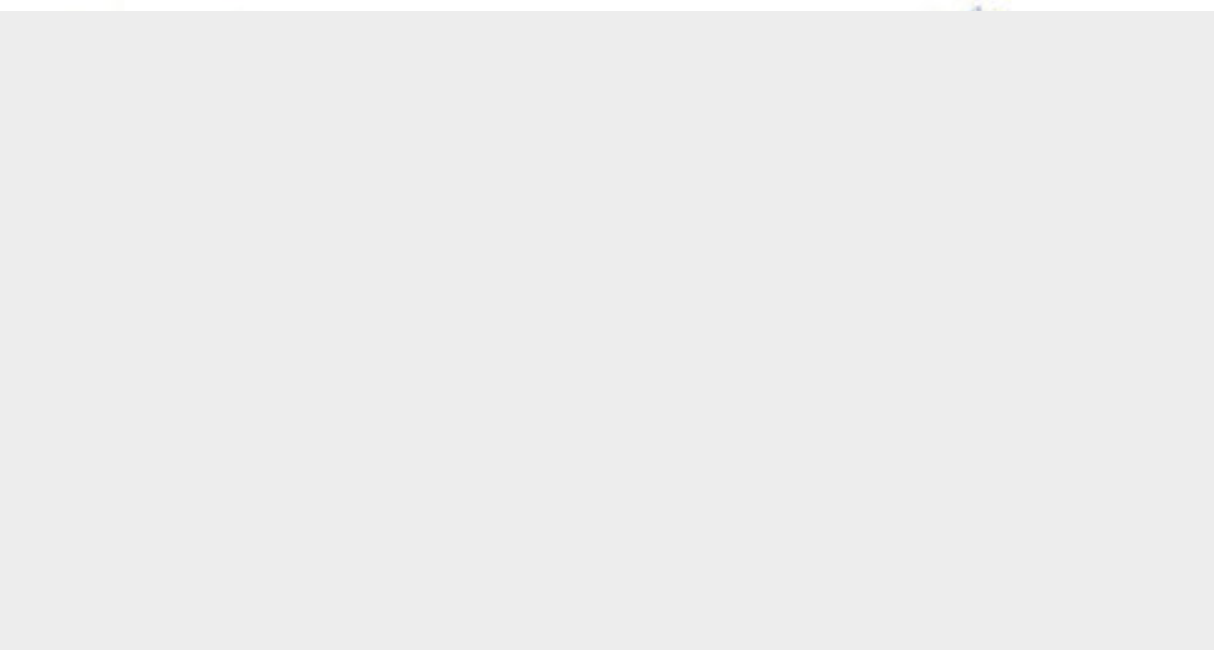
Es wird vorgeschlagen, die vorgesehene Trafostation in der Schnurgasse in das Untergeschoss zu verlegen.

Begründung: Die Schnurgasse zitiert mit der bestehenden und der geplanten Bebauung die mittelalterlichen Gassen von Friedberg. In diesem Zusammenhang hat die Aufweitung in den kleinen Platz zwischen neuer und alter Bebauung eine große Bedeutung und kann zu einem stadtgestalterisch anspruchsvollen Ort werden. Der oberirdische Bau des Trafos zerstört diesen Gedanken. Der Vorschlag ist, in einem 1. Bauabschnitt den Trafo an dieser Stelle in dem Bestandskeller mit einer Zugänglichkeit von oben zu errichten.

3.2

Die Erdgeschossfassade an der Ecke Färbergasse./ Schnurgasse sollte, wie in den Plänen bereits angedeutet, über Eck als Glasfassade und somit transparent ausgebildet werden.

Alle diese Vorschläge sichern aus unserer Sicht eine qualitätsvolle Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sollten deshalb dort aufgenommen werden.



Friedberg, 16.01.2024

3.1 Umpositionierung der Trafostation

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Trafostation in der Schnurgasse ist nach aktuellem Kenntnisstand für die Versorgung eines großen Bereiches der Friedberger Innenstadt zuständig. Der Umbau und die Verlagerung der Trafostation stellen einen hohen planerischen Aufwand dar. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Platzierung im Untergeschoss erstrebenswert, jedoch kann dies im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt werden. Zwar ist im Innenhof an der Schnurgasse eine Versorgungsfläche für den Trafo planungsrechtlich vorgesehen, jedoch gibt es keine zwingende Bauverpflichtung. Deswegen wird die Anregung in den nachfolgenden Planungsphasen berücksichtigt und geprüft.

3.2 Fassadengestaltung Ecke Schnurr- und Färbergasse

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Dies wird in den nachfolgenden Planungsphasen berücksichtigt.

Der Beirat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde

Stadt Friedberg/Hessen
Amt für StadtplanungBebauungsplan Nr. 12, Teil I, 2. Änderung Teil A
Bedenken und Anregungen:
Stellungnahme Denkmalbeirat zur Offenlage

20.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Denkmalbeirat begrüßt grundsätzlich die Intention den jahrelangen Leerstand des Kaufhauses Joh zu beenden. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Planung „Kaiserforum“ bestehen aber **erhebliche Bedenken!**

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Projekt „Kaiserforum“ wurde dem Denkmalbeirat bereits am **22.06.2022** durch das Planungsbüro BLFP vorgestellt. Der Denkmalbeirat hatte seinerzeit vor allem Bedenken gegen die **Fassadengestaltung** und die **Höhenentwicklung** des neuen Baukörpers. Um die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Auswirkungen beurteilen zu können sollte ein Modell angefertigt werden. Der Beirat hatte die Absicht dann zur geplanten Offenlage des Bebauungsplans eine Stellungnahme zu verfassen. Seither wurde der Denkmalbeirat aber nicht mehr über die Planungen zum Kaiserforum informiert.

Abgesehen von der verkürzten Auslegungsfrist vom 18.12.2023 bis zum 21.01.2024, also über die Weihnachtsferien, werden der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans der Aufgaben einer Neubebauung auf der historischen Kaiserstraße in Friedberg nicht gerecht. Angesichts der kurzen Zeit für die Bearbeitung werden aus Sicht des Denkmalbeirats zunächst nur einige wenige Aspekte der Planung betrachtet.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden angeblich aus der umgebenden Bebauung abgeleitet. Dabei bleibt außer Acht das die Bezugsgebäude z.B. die Volksbank bereits als ein städtebaulicher Missstand zu bezeichnen sind. Im Rahmen des alten Joh- Kaufhauses wurde die Höhenentwicklung bereits bis aufs Äußerste ausgereizt. Durch dessen differenzierte und symmetrische Gestaltung der Fassade sowie durch die Zurücknahme der Wirkung des oberen Geschosses durch dessen Gestaltung als Dachbereich wurde der Eingriff in das Erscheinungsbild der Kaiserstraße deutlich abgemildert. Bei dem Joh-Gebäude wird die

Stellungnahme vom 20.01.2024**Zu den Punkten Beurteilung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Auswirkungen**Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Ein städtebauliches Modell wurde angefertigt und seither in mehreren Präsentationsveranstaltungen ausgestellt (zuletzt am 12.12.2023 im Rahmen der öffentlichen frühzeitigen Unterrichtung).

Darüber hinaus wurde das Modell im Rahmen der Abstimmungsgespräche mit der Landesdenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde gezeigt.

Zum Punkt verkürzte OffenlagefristDie Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu erfolgen. Die Offenlage dieses Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 18. Dezember 2023 bis einschließlich 21. Januar 2024, was eine Offenlagedauer von über einem Monat und insgesamt 35 Tagen bedeutet. Auch abzüglich der Weihnachtsfeiertage und dem Neujahrsfeiertag wird die Offenlagedauer gem. BauGB nicht unterschritten.

Zu den Punkten Gebäudehöhen und Einfügung in die bestehenden BaustrukturenDie Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Das geplante Gebäude nimmt mehrfach Bezug auf die umgebenden Baustrukturen. So werden einerseits die Fluchten der umgebenden Straßenfluchten und Straßenräume aufgenommen und städtebaulich gefasst. Die räumliche Einfassung der Straßenräume entspricht dem Altstadtcharakter, der sich durch kompakte und gassenartige Straßenräume charakterisiert.

Andererseits nimmt das Gebäude von allen Seiten die Fluchten der bestehenden Nachbargebäude auf und bildet dadurch eine eigene charakteristische Gebäudetypologie aus. Darüber hinaus werden an der Fassade zum Elvis-Presley-Platz gleich drei Gebäude- bzw. Straßenfluchten aufgenommen und im Sinne einer „tanzenden Fassade“ zitiert. Durch zwei großzügige Höfe im Innenbereich wird sich zudem auf die kleinteiligen Blockrandbebauungen der Friedberger Altstadt berufen.

Der Beirat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde



beabsichtigte Einfügung mit modernen Gestaltungsmitteln der Zeit deutlich sichtbar. Das ist bei dem Entwurf des „Kaiserforums“ nicht zu erkennen.

Gestaltung

In der Begründung wird behauptet das sich der Entwurf an die heterogene Gestaltung der Umgebung anpasst. Das ist nicht zutreffend. Die Größe und Flächigkeit der Fassaden und die Gebäudehöhen lassen sich nicht aus der umgebenden Bebauung ableiten, es sei denn man zieht stadtbildstörende Gebäude wie die Volksbank als Referenzobjekt heran.

Vielmehr ist die Umgebung über Jahrhunderte kleinteilig gewachsen. Diese Kleinteiligkeit ist ein großer Wert in der Stadtgestaltung. An ihr lässt sich die Entwicklung der historischen Stadt Friedberg ablesen. Gestalterisch schlecht und monströs ist die Wirkung des Hochgeschosses am Elvis Presly Platz. Die Wirkung von Hochgeschossen wird in der Regel zur Bildung als Blockrand herangezogen. Ein als Eckrisalit wirkendes Hochgeschoss ist innerhalb einer Blockbebauung falsch!

Historische Bedeutung

Die Stadt Friedberg wird als mittelalterliche Stadtgründung mit Plänen und Bildern in der Fachliteratur immer wieder exemplarisch erwähnt und wegen der Ablesbarkeit der geschichtlichen Entwicklung hervorgehoben. Die vorliegende Gestaltung des „Kaiserforums“ ist geeignet diese Bedeutung endgültig zu zerstören. Die in der Begründung wider besseres Wissen behauptete Einfügung und Entwicklung aus der alten Bebauung schadet der Stadt Friedberg und ist deshalb unverantwortlich.

Empfehlung

Der Denkmalbeirat empfiehlt deshalb eine Reduzierung der Geschosshöhen und Überarbeitung des Projekts in gestalterischer Hinsicht unter Zugrundelegung der tatsächlichen umgebenden Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen

Das Gesamtkonzept baut auf einer zeitgemäßen und gestaffelten Höhenentwicklung auf, was im Sinne der Innenentwicklung und der Nutzung der Nachverdichtungspotenzialen in zentralen und gut erschlossenen Lagen, dem aktuellen Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Zu den Punkten der Gestaltung der historischen Bedeutung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die Friedberger Altstadt charakterisiert sich nicht nur durch eine kleinteilig gewachsene Altstadt, sondern auch durch eine Heterogenität in der Höhenentwicklung und in den Fußabdrücken der Gebäude. Die Wechselwirkung aus höherer und flächiger Bausubstanz ist charakteristisch für eine historisch gewachsene Stadt. Die Fassaden des Kaiserforums werden durch großflächige Fensterflächen mit wechselnden Fensterformaten gegliedert, was dem Gebäude trotz höherer Baumasse eine gewisse Offenheit und Transparenz verleiht.

Eine reine historische Rekonstruktion sollte nicht das Ziel einer zeitgemäßen und nachhaltigen Stadtentwicklung sein und würde an den aktuellen Bedarfen an ein Multifunktionales Gebäude in innerstädtischer und gut erschlossener Lage vorbei gehen. .

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

Zum Punkt Empfehlung zu Gestaltung und Höhenentwicklung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die städtebauliche Hochbaustudie wurde in zahlreichen Varianten geprüft, mehrfach präsentiert (u. a. der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Landesdenkmalpflege) und überarbeitet. Die resultierende Bautypologie und Höhenentwicklung spiegeln das Ergebnis eines umfassenden und gründlichen Entwurfs- sowie Abwägungsprozesses wider. Die Höhenentwicklung ist aus städtebaulicher Sicht in der prominenten und zentralen Lage vertretbar und entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Präsentation

BauGB §2a:

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren den Entwurf des Bauleitverfahrens eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

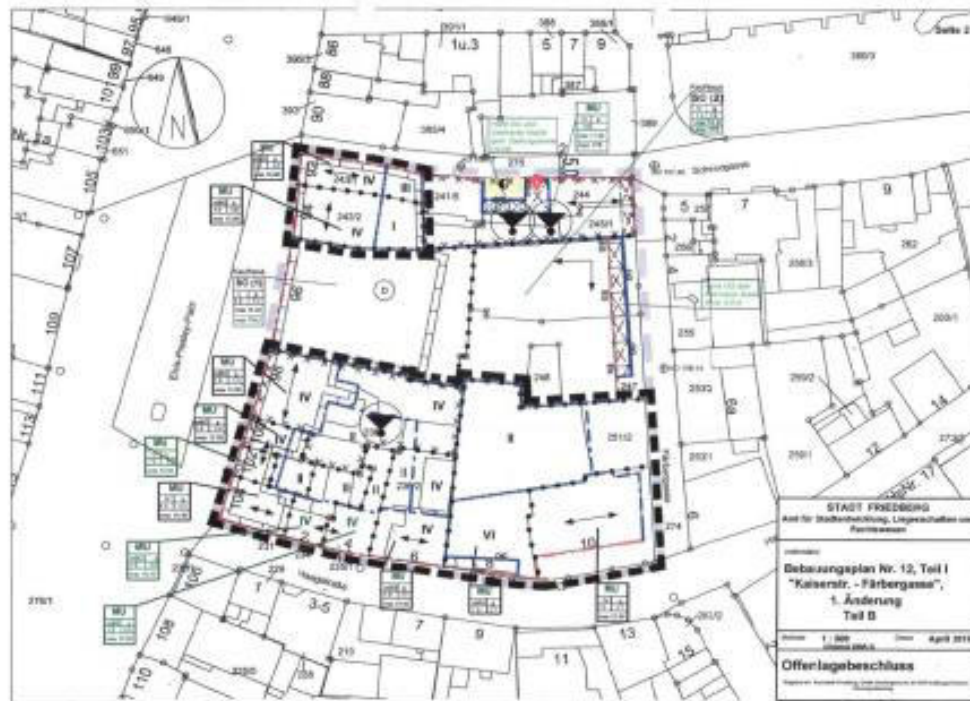
1. Die Ziele, Zwecke und **wesentliche Auswirkungen** des Bauleitverfahrensdarzulegen.

BauGB §3(1):

Die Öffentlichkeit ist über...die **voraussichtlichen Auswirkungen der Planung** öffentlich zu unterrichten.

Die vorgelegte Offenlage verhindert eine Bewertung der Auswirkungen auf die städtebauliche Umgebung sowohl für die zu beteiligende Öffentlichkeit als auch für fachlich gebildete Architekten/ Stadtplaner und die politischen Entscheidungsträger. Die schriftlichen Erläuterungen in der Begründung sind teilweise irreführend, da sie im Widerspruch zur erkennbaren Baukörpergestaltung stehen.

1. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung „Kaiserforum“ auf die umgebende Bebauung ist nur in Kenntnis der Festsetzungen des „Bebauungsplan Nr.12 Teil B“, möglich, da hier wesentliche Festlegungen für die unmittelbar benachbarte Bebauung getroffen sind. Diese Darstellung fehlt in der Offenlage.



Plan 1: Bebauungsplan Nr. 12, Teil I Kaiserstraße-Färbergasse, Teil B

Ich rege an, in einer erneuten Offenlage Teil A+B zu einem Gesamtentwurf zu vereinen.

Stellungnahme vom 21.01.2024**Zum Punkt der Bewertung der Auswirkungen auf die städtebauliche Umgebung**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Im Kapitel 4.2 -Rechtsverbindliche Bebauungspläne- in der Begründung zum Bebauungsplan wird der Ursprungsbebauungsplan dargestellt und erläutert. Die markierten Bereiche des Ursprungsbebauungsplan liegen zudem außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und sind kein Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A, bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben, welches auf dem Grundstück des ehemaligen Kaufhauses Joh in der Kaiserstraße 96 stattfinden wird und vom Vorhabenträger erworben wurde. Dieser Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 3. -Räumlicher Geltungsbereich- ausführlich erläutert.

Eine erneute Offenlage wird nicht erfolgen.

2. Es fehlt im Lageplan die Angabe der derzeitigen und geplanten Geschosshöhen in der Darstellung der **umgebenden Bebauung**.
3. Zur Bewertung der Baumassengestaltung mit einer Gesamthöhe von bis zu 23,79 m (!!!) **fehlt die vergleichende Darstellung der Trauf- und Firsthöhen des Bestandsgebäudes Joh als Silhouette in allen Ansichten**.
Die in der Schnittzeichnung dargestellte Firstlinie (rote Darstellung) allein ist nicht ausreichend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.
4. Es fehlt insbesondere die Darstellung der Südfassade (Brandwände bis 6-7 Geschosse!!!) mit Einzeichnung der vorhandenen bzw. baurechtlich möglichen Nachbarbebauung: zum Beispiel hintere Bebauung Kaiserstraße 98 (Metzgerei Engel = 4-geschossige Brandwand zum Innenhof Kaiserforum!!! und 6-geschossige Brandwand zur Voba Mittelhessen).
5. In den vorgelegten Ansichten sind die obersten Geschosse 6+7 nur als "Kontur" dargestellt und somit im Plan optisch nicht wahrnehmbar, dies beschönigt die beachtliche Höhenentwicklung und negiert die **tatsächliche Wahrnehmung** aus dem Straßenraum.
6. Das unter Pkt. 6 der Begründung abgebildete **Umgebungsmodell** hätte für die Öffentlichkeit eine wesentliche Hilfe zur Beurteilung der geplanten Baumassen- und Höhenentwicklung „Kaiserforum“ sein können. Es stand im Rahmen der Offenlage leider nicht zur Verfügung.

Das Modell entspricht in Teilbereichen nicht dem tatsächlichen Gebäudebestand: Siehe die 2 Fotos in der Begründung Pkt 6: Städtebauliches Konzept: Hotel Trapp: Darstellung Gebäudehöhe mit Flachdach ohne Höhenabstaffelung zur Stadtkirche!

Die „Erneute Offenlage“ entspricht deshalb nicht ausreichend den Erfordernissen der zuvor zitierten Paragraphen des BauGB § 2a Pkt.1 und §3(1).

Ich rege an, vorgenannte Punkte zu prüfen, die Unterlagen zu ergänzen und erneut offenzulegen.

BauGB § 1

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen... ..die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln“.

Zu den Punkten

2.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches ist sowohl in der Planzeichnung als auch in den Vorhabendarstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ausführlich dargestellt. Die umgebenden Bebauungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind kein Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens. Dementsprechend wird die Geschossigkeit nicht im Bebauungsplan dargestellt.

3.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die Höhen des Bestandsgebäudes sind dem Schnitt A im Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen und für die Beurteilung ausreichend. Die Ansichten dienen der Darstellung des geplanten Baukörpers.

4. und 5.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Es findet keine Planung außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Kaiserstraße 98 statt und es ist nicht vorgesehen im Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches aufzuzeigen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gemäß den Vorhabendarstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine detaillierte Fassadenplanung findet in den nachfolgenden Leistungsphasen des Hochbaus statt. Das Vorhaben und die städtebaulichen Zielsetzungen sind aus den vorhandenen Bebauungsplanunterlagen erkennbar.

Die besagten obersten Geschosse sind in den Ansichten perspektivisch korrekt dargestellt. Da die obersten Geschosse jeweils vom Straßenraum abrücken sind sie in einer feineren Kontur visualisiert. Die Höhenquoten aller Geschosse sind in den Ansichten eingetragen und die geplante Höhenentwicklung ist daraus ablesbar.

6.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die Darstellung im Kapitel 6. der Begründung zum Bebauungsplan wurde in mehreren öffentlichen Veranstaltungen gezeigt. Darüber hinaus wurde eine ausführliche Präsentation im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsveranstaltung am 12. Dezember 2023 gezeigt und das besagte Umgebungsmodell ausgestellt. Diese Präsentation wurde mitsamt aller Abbildungen und Visualisierungen auf der Homepage der Stadt Friedberg veröffentlicht.

Zum Punkt „Erneute Offenlage“ und Erfordernisse gem. § 2a BauGB

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 12 „Stadtsanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A wurde gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gem. § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizulegen, die die Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt und kann in den Kapiteln 2. und 3. in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollzogen werden. Den rechtlichen Ansprüchen wird damit genüge getan und eine erneute Offenlage wird nicht durchgeführt.

Struktur Kaiserstraße

Die architekturenspezifische Struktur der historischen Bausubstanz auf der Kaiserstraße besteht aus 3 Elementen:

- Erdgeschosszone = Ladenzone mit großzügigen Schaufenstern,
- meist 2-geschossige Obergeschosszone mit Lochfassaden, geputzt oder verschiefert und stehenden Fensterformaten,
- Dachgeschosszone, giebel- oder traufständig mit steilen Dächern.

Diese Höhenentwicklung wurde bei Neubauten durchaus berücksichtigt und somit dem historischen Bestand angepasst und eingefügt:



Abb.1 Beispiel Kaiserstraße 64-66 (DM) und 70 (Siebenkorn)

Andere Bauten weisen teilweise aufgrund späterer Entstehungszeit höhere Geschosse und auch: höhere Trauf- und Firsthöhen auf.

Aus dem Straßenraum sind die Brandwände jedoch störend wahrnehmbar!

Die **nicht zumutbaren Beeinträchtigungen** (Belichtung +Besonnung) in den schmalen Seitengassen durch die Bauhöhe sind deutlich erkennbar:

Es ist jedoch das Bemühen erkennbar, durch Bauform und Materialwahl (Schiefer) die **obersten Geschosse in die Dachlandschaft einzubinden**



Abb. 2 Kaiserstraße 36: Mangels



Abb. 3 Kaiserstraße 88-Schnurgasse

Zum Punkt der Struktur der Kaiserstraße

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Dies wurde im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt.

Zu den Punkten Bestandsbauten, Belichtung und Besonnung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Städtebauliches Konzept

Begründung B-Plan Entwurf Pkt 6: Städtebauliches Konzept:

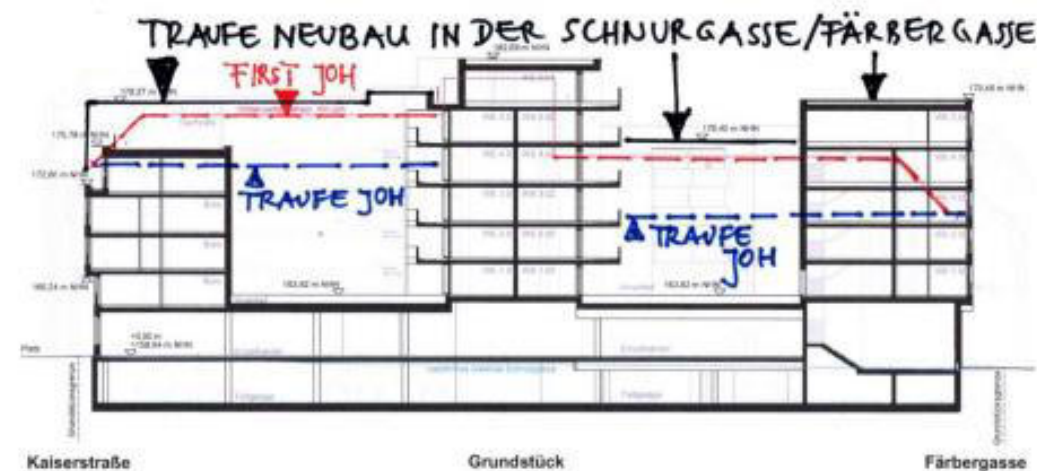
„Die Konzeption des Neubaus sieht eine gestaffelte Höhenentwicklung sowie eine variierende Silhouette und Gebäudekörnung vor, die mit den angrenzenden Bebauungen **harmoniert**. Der Neubau schafft einen Spagat zwischen der **Einfügung in bestehende Baustrukturen** und der **bewussten Wahrnehmung eines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

Vorhaben- und Erschließungsplan Pkt. 2.4.:

Insgesamt leitet sich die Höhenentwicklung des Neubaus aus dem **Bestandsgebäude des Kaufhauses Joh** sowie der **Bebauung der Umgebung** ab und setzt **punktuell Hochpunkte in städtebaulich sinnvollen und verträglichen Bereichen**.

Ich zitiere eine für Friedberg sehr zutreffende Formulierung aus den Zielsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen B-Plans aus 1980, wie sie unter Pkt.4 (Städtebauliche Gestaltung) beschrieben ist (Dr. Schirmmacher):

„Durch **gestalterische und rechtliche Festsetzungen** soll erreicht werden, dass die **jetzt heterogene Bebauung doch noch zu einer Einheit** wird, die sich ihrerseits wieder **in das Altstadtganze einfügt**. Dieses Ziel soll zum Beispiel durch **Annäherung der Geschosszahlen** oder durch **gemeinsame Maßstäblichkeit der Fassaden** erreicht werden. Der Erweiterungsbau des Kaufhauses wird durch **Abstufung der Bauhöhen, Gliederung des Bauvolumens und Materialwahl auf die Umgebung abgestimmt und der Stadtkirche untergeordnet**“.



Die Neuplanung Kaiserforum folgt dieser Zielsetzung nicht:
Die Höhenentwicklung mit Flachdach aus den **Firsthöhen (!!!) des Bestandes und der umgebenden Bebauung mit steilen Dächern abzuleiten**, ist fragwürdig.
Sie rechtfertigt nicht die Erhöhung der **wahrnehmbaren Fassadenhöhen** im Straßenraum um fast 2 Geschosse.
Dies zeigen die farbigen Eintragungen in der Schnittzeichnung deutlich!

Zu den Punkten Zielsetzung und Höhenentwicklung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Es gibt keine rechtliche Verpflichtung die städtebaulichen Zielsetzungen des 1980 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 „Stadtanierung“, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, zu übernehmen. Vielmehr soll mit diesem Änderungsverfahren die Realisierung einer zeitgemäßen und langfristig tragbaren Neuplanung ermöglicht werden.

Des Weiteren besteht keine rechtliche Verpflichtung bei einem neugeplanten Gebäude die Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes zu übernehmen. Aus dem links beigefügten und ergänzten Gebäudeschnitt wird die Erhöhung der Geschossanzahl um überwiegend ein Geschoss ablesbar, was bei einem zeitgemäßen Bauvorhaben auch vertretbar ist.

Beispiele aus der Friedberger Altstadt für entsprechend hohe Bestandsgebäude können den Abbildungen auf der nachfolgenden Seite aus der Stellungnahme entnommen werden.

Höhenentwicklung

Begründung B-Plan Entwurf Pkt 6: Städtebauliches Konzept:

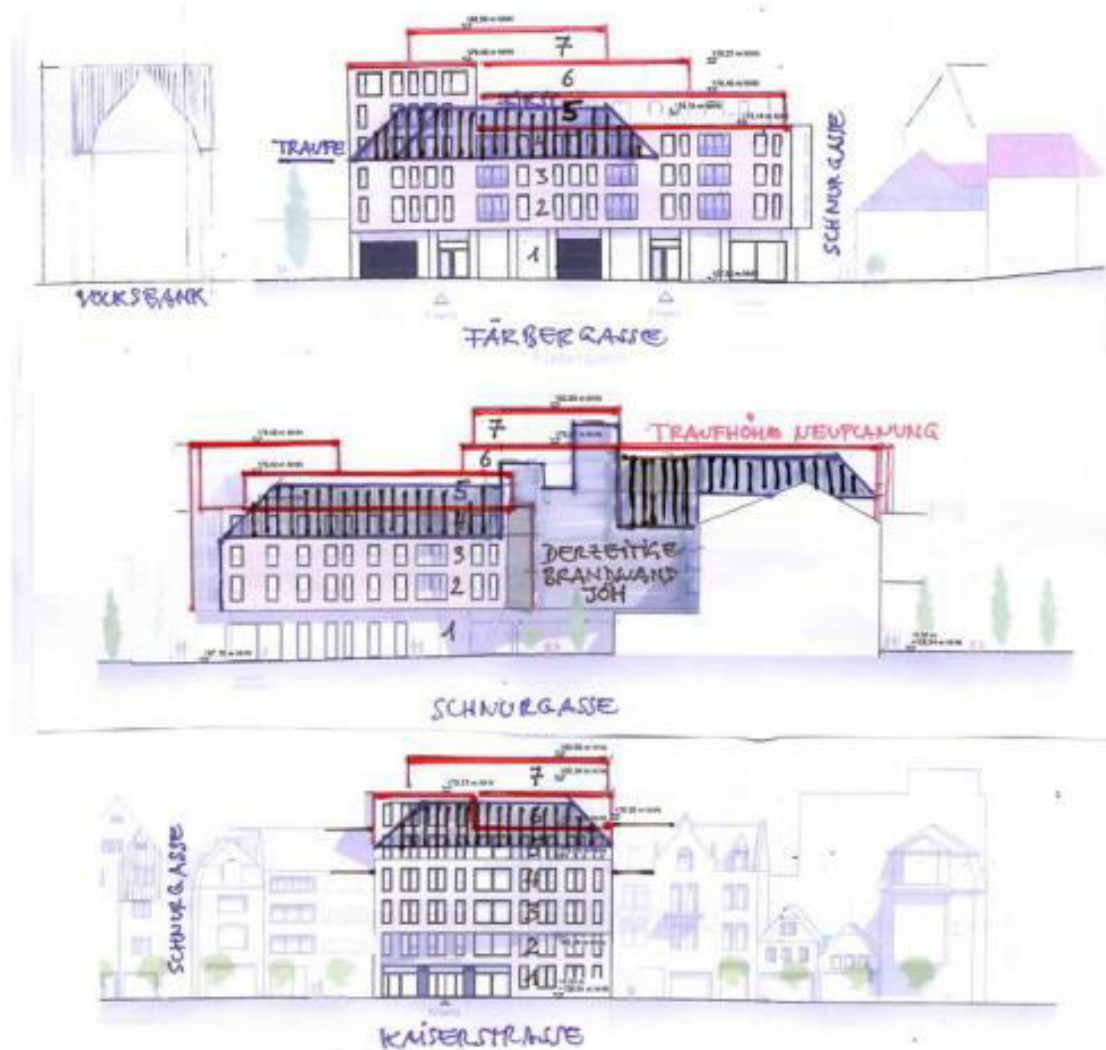
„Die Höhenentwicklung des Neubaus variiert zwischen 1-6 Vollgeschosse und leitet sich einerseits aus der umgebenden Bebauung und andererseits aus dem alten Kaufhaus Joh ab“.

So wird der Neubau zum Elvis-Presley-Platz hin (und in der Schnurgasse teilweise) 6 Geschosse haben, während zur Färbergasse größtenteils maximal 5 Geschosse (teilweise 6 Geschosse!!!) angedacht sind“.

Beispiele vergleichbarer Höhenentwicklung umgebender Bebauung: Abb. 4,5,6,7



Plan 4: Vergleich: Trauf- und Firsthöhen: Bestand Joh--Kaiserforum



Die vorgesehene Erhöhung des Neubaus um 2-3 (!!!) Geschosse gegenüber den Traufhöhen des Bestandsgebäudes Joh ist städtebaulich nicht vertretbar! Sie beeinträchtigt sehr wohl das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums, teilweise auch unter Beeinträchtigung der Belichtungs- und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schnurgasse), den Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Stadtkirche mit Stadtkirchenplatz und die umgebende Nachbarbebauung, **insbesondere durch Wegfall der stadtbildprägenden Dachlandschaft!**

Hinweis: An der Ecke Schnurgasse/Färbergasse beträgt die **Erdgeschosshöhe ca 5,90m, dies allein entspricht schon 2 Normalwohngeschossen, sodass die Geschossangaben nicht die tatsächlichen Gebäudehöhen kennzeichnen.**

Zum Punkt Vergleich Gebäudehöhen Bestand und Neubau

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Eine Verpflichtung bei einem neugeplanten Gebäude die Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes zu übernehmen besteht nicht. Aus den Vergleichsskizzen wird ersichtlich, dass bereichsweise eine Erhöhung um ein Geschoss geplant ist (Hochpunkt Färbergasse). Eine Ausnahme bildet der mit großem Abstand zu den Straßenräumen gelegene Hochpunkt mit sieben Geschossen, der aus den Straßenräumen wenig wahrnehmbar sein wird.

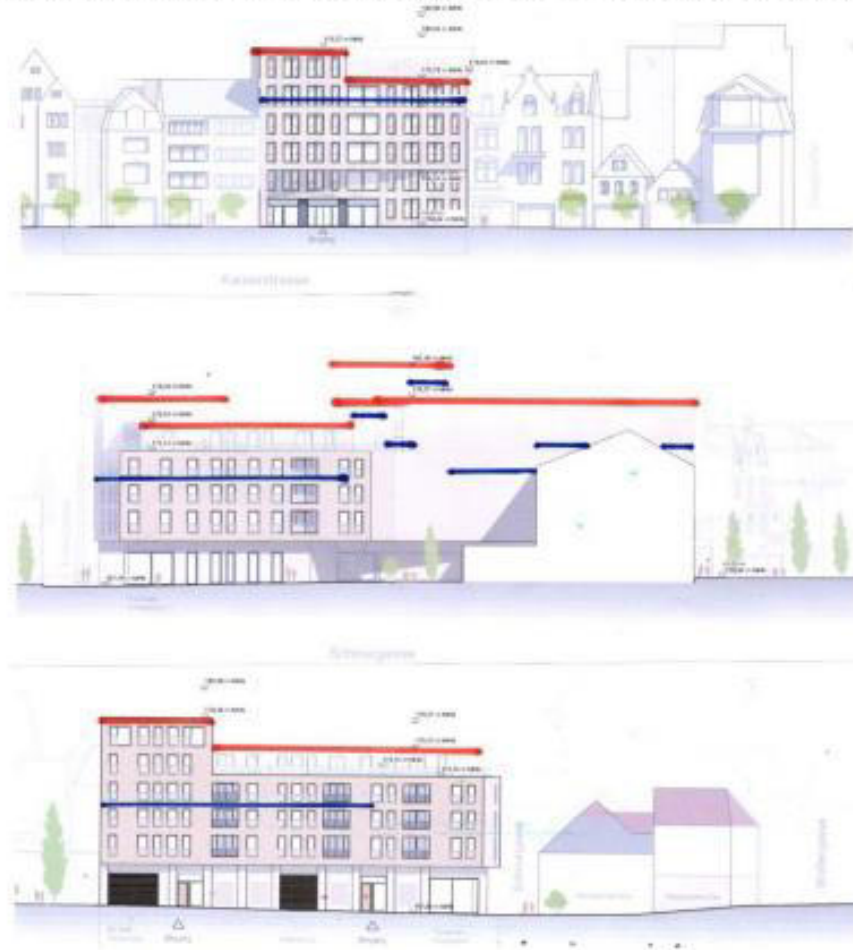
Anhand der Ansicht an der Schnurgasse ist ersichtlich, dass vom Elvis-Presley-Platz zur Färbergasse hin das Gelände ein Gefälle aufweist und die Färbergasse tiefer gründet als der Elvis-Presley-Platz. Daraus begründet sich die höhere Erdgeschosszone entlang der Färbergasse.

Regelungen oder Festsetzungen zur Dachlandschaft in der Umgebung sind im Bebauungsplan nicht enthalten und eine Beeinträchtigung der Dachlandschaften findet nicht statt.

Bei dem Neubauvorhaben des Kaiserforums gilt es zu beachten, dass die Dachflächen zudem eine Vielzahl von Funktionen übernehmen müssen, die ausschließlich mit einem Flachdach realisiert werden können. Die Dachflächen werden künftig für die Erzeugung von Energie und Wärme, als Rückhalteraum für anfallende Niederschlagswasser, als öffentliche Aufenthaltsflächen und als begrünte Freiräume für die Anwohner genutzt.

Gerade in Zeiten der Energiewende müssen mehr Flächen für technische Aufbauten vorgehalten werden, die sinnvoll auf den Flachdachflächen untergebracht werden. Aufgrund dessen wurde das Flachdach als Dachform gewählt.

Plan 5: Vergleich: Traufhöhe Bestand Joh >< Traufhöhe Kaiserforum



.Begründung B-Plan Pkt. 7.2.2:

„Die heterogene Höhenentwicklung zitiert die historisch gewachsenen Strukturen der Friedberger Altstadt“.

Ziel muss es sein, die **heterogene Höhenentwicklung** in der Kaiserstraße, (bedingt durch weniger verantwortungsbewusste Planungen, **teilweise auch Fehlplanungen**, die sich nach heutigem Bewusstsein absolut nicht in das historische Stadtbild einfügen), **durch behutsame Höhenentwicklung bei Neubauten zu mildern und auf die Umgebung abzustimmen**.

Ich rege an, die bisherige Höhenentwicklung (Traufen) des ehemaligen Kaufhauses **im Sinne** der Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans beizubehalten. Darüber sind Aufbauten im Sinne von **gestalterisch selbstständigen „Dachlandschaften“** bis zur Höhe der umliegenden Dachfirste möglich.

Zum Punkt Beibehaltung der Regelungen des Ursprungsbebauungsplans

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Wie in der Begründung im Kapitel 2. der Begründung zum Bebauungsplan erläutert ist, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden um das städtebauliche Hochbaukonzept planungsrechtlich zu ermöglichen.

Eine historische Rekonstruktion ist keine Zielsetzung dieses Bauleitplanverfahrens. Die Thematik der Höhenentwicklung wurde bereits auf den vorangegangenen Seiten (siehe Stellungnahme und Beschlussempfehlung, S. 10, ff.) hinreichend erläutert.

Staffelung

„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.**“

Das 5. Geschoss (4. OG) ist weder baurechtlich noch in der Wahrnehmung aus dem Straßenraum ein Staffelgeschoss!

Die Rücksprünge von circa 0-2,5 m auf allen Ansichtsseiten aus dem Straßenraum Elvis Presley Platz, der Schnurgasse, und dem Stadtkirchenplatz sind wirkungslos:

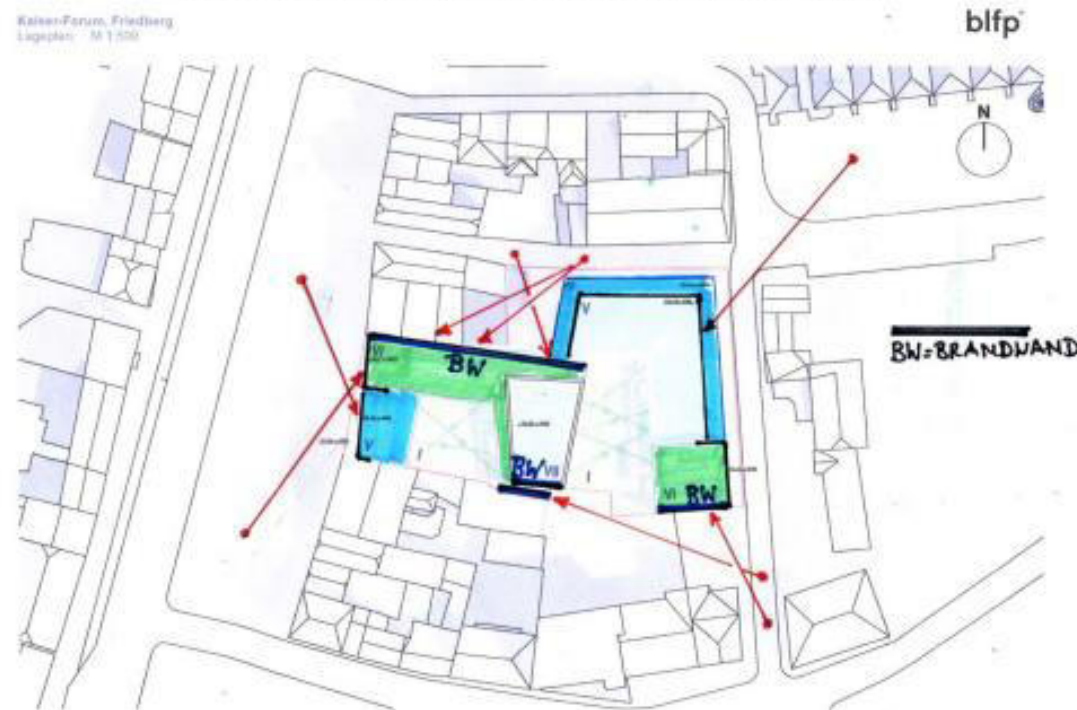
Die Baukörper sind in voller Höhe wahrnehmbar!

In dem darüberliegenden 6. Geschoss (5. OG) ist zum Elvis Presley Platz und zur Färbergasse ist keinerlei Rücksprung vorgesehen.

Somit kann sich die beabsichtigte „weniger markante Wahrnehmung aus dem Straßenraum“ nicht eintreten!

Selbst das 7. Geschoss im mittleren Gebäudeteil ist im Straßenraum Schnurgasse und von der Färbergasse über die Parkfläche Volksbank **deutlich wahrnehmbar.**

Plan 6: Wahrnehmung der Staffelung und Hochpunkte



Die leichte Schrägstellung einzelner Geschosse (Kaiserstraße + Brandwand Schnurgasse) ist willkürlich und aus dem historischen Stadtbild nicht abzuleiten. Hierdurch ist keine Staffelung wahrnehmbar!

Anregung: Siehe **Höhentwicklung**.

Stellungnahme vom 08.09.2023**Zu den Punkten Staffelgeschosse, Höhenentwicklung und Geschossstellungen**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss bezeichnet man als Staffelgeschoss.

Bauplanungsrechtlich wurden alle Geschosse, auch die gestaffelten, als Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt und werden bauordnungsrechtlich im Genehmigungsverfahren entsprechend bewertet. Die Flächen in diesen Geschossen sind gemäß der Festsetzung Ziff. A. 4.3 in die Berechnung der Geschossfläche mit einzubeziehen.

Die auf der linken Seite im Plan 6. dargestellte Wahrnehmung basiert auf der Annahme einer Vogelperspektive, die bspw. ein Spaziergänger aus dem Straßenraum niemals zu teil wird. Aus dem Straßenraum sind zurückversetzte Geschosse weniger wahrnehmbar.

Die Form und die Stellung der Geschosse sind nicht willkürlich gewählt, sondern leiten sich aus den Fluchten der angrenzenden und umgebenden Bebauungsstrukturen ab.

Da die Höhenentwicklung bereits auf den vorangegangenen Seiten ausführlich beschrieben wurde, wird auf die Stellungnahme und Beschlussempfehlungen auf S. 10, ff. hingewiesen.

Brandwände

Die geplante 6-geschossige Brandwand mit einer Gesamthöhe von circa 20 m entlang der Färbergasse sprengt jeden stadtgestalterischen Maßstab, **überragt die derzeitige Brandwand Joh teilweise noch um ca. 2 Geschosse** und verschlechtert in unzulässiger Weise die derzeit schon beeinträchtigte Belichtung und Besonnung des rückwärtigen Gebäudes Kaiserstraße 94!

Das Problem der Brandwand zur Schnurgasse wurde schon im B-Plan 1980 erkannt und in der Offenlage höhenmäßig geändert:

Pkt. 5c), Satz 3 der **Begründung des derzeit rechtskräftigen B-Plans aus 1980:**

An der Schnurgasse wird die Traufhöhe und die Dachneigung des Erweiterungsbaus Kaufhaus Wieland so festgesetzt, dass dem Belichtungs- und Blickinteresse des Eigentümers des Grundstücks Kaiserstraße 94 entsprochen wird“.

Abb. 8 Brandwand zur Rückseite Kaiserstraße 94



Die Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung gilt auch für das Gebäude Schnurgasse 2 durch den geringen Abstand des 4-geschossig (+Staffelgeschoss) geplanten Neubaus.

Ich rege an, die Brandwandhöhe zum Grundstück Kaiserstraße 94 und Schnurgasse 2 so zu reduzieren, sodass dem Belichtungs- und Blickinteresse des Nachbargrundstückes entsprochen wird.

Zum Punkt Brandwände Bestandsgebäude

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Auf Seite 17. hat der Verfasser der Stellungnahme eine vergleichende Abbildung der Ansicht Schnurgasse, zwischen Bestand und Neubau eingefügt. Daraus wird ersichtlich, dass die Annahme einer zweigeschossigen Erhöhung der Brandwand nicht geplant ist. Die Brandwand des Neubaus ist demnach nur unwesentlich höher als der First des Bestandsgebäudes.

Im Bereich des siebengeschossigen Hochpunkts ist die einzige, stellenweise Erhöhung der Ansicht Schnurgasse um zwei Geschosse. Jedoch sind auf der Seite keine Brandwände im Hochpunkt ausgebildet und der Hochpunkt hat einen deutlichen Rücksprung zur Schnurgasse, was diesen Gebäudeteil in der Höhenwahrnehmung im Straßenraum deutlich mildert.

Zum Punkt Reduzierung der Brandwände

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die städtebauliche Hochbaustudie wurde in zahlreichen Varianten geprüft, mehrfach präsentiert und überarbeitet. Die resultierende Bautypologie und Höhenentwicklung spiegeln das Ergebnis eines umfassenden Entwurfs- sowie Abwägungsprozesses wider.

Brandwände sind vor allem bei Bauvorhaben in innerstädtischen Gemengelage unvermeidlich und müssen gemäß der Landesbauordnung unter bestimmten Voraussetzungen errichtet werden. Brandwände stellen eine Grenzbebauung dar und sind eine vorbereitende Maßnahme, dass künftig städtebauliche Entwicklungsprozesse auf den benachbarten Grundstücken flexibel und nahtlos weitergeführt werden können.

Die beigefügte Abbildung (linke Seite) verdeutlicht eindrücklich den gegenwärtigen Missstand der Schnurgasse als düstere Hinterhofpassage. Das geplante Vorhaben bietet die Möglichkeit, diese Situation nachhaltig zu verbessern. Die geplante Fassade des Kaiserforums entlang der Schnurgasse wird nicht länger als vollständig fensterlose Brandwand gestaltet sein. Stattdessen wird das Kaiserforum eine ansprechende Gebäudevorderseite entlang der Schnurgasse ausbilden, was maßgeblich dazu beitragen wird, den negativen Charakter der Schnurgasse zu verbessern.

Der Nachweis an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

Abb. 9,10,11,12 Negativbeispiele Brandwand



Kaiserstraße 36



Kaiserstraße 88



Haagstraße



Schnurgasse

Brandwand Neubau Kaiserforum an der Grenze zu Volksbank Mittelhessen:
Siehe Abschnitt „Hochpunkte“.

Baulinien + Abstandsflächen**Schriftliche Festsetzung B-Plan Kaiserforum:**

6. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und Abs. 3 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)
- Innerhalb der Baufelder 1 und 2 ist, die in der Nutzungsschablone eingetragene geschlossene Bauweise g, mit einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,3H festgesetzt. In den Bereichen in denen Baulinien festgesetzt sind, sind bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (s. Ziff. A. 4.4), geringere Abstandsflächentiefen zulässig.
- Die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz sind nachzuweisen.

Die in der B-Planoffenlage festgelegten Baulinien dienen einzig und allein dazu, die **Unterschreitung sozial unverträglicher Abstandsflächen für die 5-6 geschossige Bauweise in der Schnurgasse und Färbergasse zu legitimieren:**

- a.) Die Abstandsfläche zu Grundstücksnachbarn beträgt nach HBO = 0,40 der Höhe.
- c.) Diese Abstandsfläche wurde in Pkt 7.4 der Begründung auf H = 0,30 reduziert.
- b.) Diese reduziert sich nochmals an öffentlichen Straßen, da hier die halbe Straßenbreite als Abstandsfläche mit angerechnet werden kann.
- c.) Durch die Festsetzung der Baulinien wird sogar eine noch geringere Abstandsfläche ermöglicht, um die geplante Bauhöhe rechtlich zu ermöglichen!!!.

Da an der Schnurgasse -Ecke Färbergasse eine Erdgeschosshöhe von fast 5 m geplant ist, entspricht dies dort in der **Wahrnehmung aus dem Straßenraum einer 6-geschossigen Bebauung (einschl. Staffelgeschoss!!!):**

>>Traufhöhe ca 15,00 m bei einer Gassenbreite von 6,50 m.

In der Färbergasse entspricht dies bei gleicher Erdgeschosshöhe 7 Geschossen: Traufhöhe = ca 21,50 m.

Die durch Festlegung der Baulinien zulässigen Bauhöhen sind sozial unausgewogen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums, insbesondere die Belichtungs- und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der gegenüberliegenden Bebauung (Schnurgasse) sowie den Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Stadtkirche mit Stadtkirchenplatz.

Anregung: Reduzierung der Geschözzahl (siehe Höhenentwicklung!)

Abb.13: Negativbeispiel: 6 Geschosse+ Staffelgeschoss: Ludwigstraße

**Zum Punkt Abstandsflächen und Baulinien**

Die Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die städtebauliche Hochbaustudie wurde in zahlreichen Varianten geprüft, mehrfach präsentiert und überarbeitet. Die resultierende Bautypologie und Höhenentwicklung spiegeln das Ergebnis eines umfassenden Entwurfs- sowie Abwägungsprozesses wider.

Gemäß § 9 Abs. 2d, S. 2 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne im Innenbereich gemäß § 34 BauGB abweichende Tiefen der Abstandsflächen festzulegen. Aufgrund der zentralen Lage des Baugrundstücks, seiner ausgezeichneten Erschließung, vielfältiger Infrastruktur und der Nähe zum Bahnhof ist aus städtebaulicher Perspektive eine erhöhte bauliche Ausnutzung vertretbar. Dies steht im Einklang mit dem aktuellen Leitbild im Städtebau die Innenentwicklung und Nachverdichtungspotenziale zu fördern und zu nutzen.

Die Einhaltung der Erfordernisse an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Brandschutz werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geführt und nachgewiesen.

Seitengassen:

Beispiele: 4-geschossig + Staffelgeschoss in Seitengassen zur Kaiserstraße



Abb. 14 Rückseite Kaiserstraße 69



Abb. 15 Rückseite Judengasse 2-10

4-5 geschossige Gebäude in Seiten-/Nebengassen (auch mit Rückstaffelung) fügen sich nicht in das Stadtbild ein (hiermit ist nicht die Fassadengestaltung gemeint!!).

Anregung: In Färbergasse und Schnurgasse sind die Bauhöhen wegen der Höhe des Erdgeschosses (ca. 5,90 m!!!) auf 3 Vollgeschosse zu begrenzen.

Beispiele für maßvolle Höhenentwicklung bezogen auf Umgebung + Gassenbreite:



Abb.16 Hospitalgasse Kaufhaus C&A



Abb. 17 Hospitalgasse: Wohnbau FW

Zum Punkt Reduzierung Geschosshöhe

Die Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Anhand der Ansicht an der Schnurgasse ist ersichtlich, dass vom Elvis-Presley-Platz zur Färbergasse hin das Gelände ein Gefälle aufweist und die Färbergasse tiefer gründet als der Elvis-Presley-Platz. Daraus begründet sich die höhere Erdgeschosszone entlang der Färbergasse.

Hochpunkte

Begründung B-Plan Pkt.7.2.2

„Spannend wird das Gebäude zu dem durch die Festsetzung von 2 Hochpunkten, die sich im mittleren Gebäudeteil mit 7 Geschossen und im südöstlichen Gebäudeteil (an der Färbergasse) mit 6 Geschossen befinden.“

Die heterogene Höhenentwicklung zitiert die historisch gewachsenen Strukturen der Friedberger Altstadt“. Siehe hierzu die Erläuterung zur Höhenentwicklung!

Begründung b-Plan Pkt. 6: Städtebauliches Konzept:

„Der Neubau hat 6 Geschosse zum Elvis Presley Platz und 5 Geschosse an der Färbergasse mit Ausnahme eines 6-geschossigen, gestaffelten Hochpunktes, der die Höhe des benachbarten Gebäudes der Volksbank Mittelhessen eG zitiert“.

Sollte hiermit der 6-geschossige Neubau gemeint sein, so handelt es sich hier nach heutiger Sichtweise um eine der großen städtebaulichen Fehlplanungen der Nachkriegszeit, welche sicherlich nicht Vorbild für die Neuplanung Kaiser Forum sein sollte.

Eine Ableitung („Zitat“) der Traufhöhe Neubau aus der Firsthöhe Altbau ist nicht zulässig, sie ist willkürlich und aus dem historischen Stadtgefüge nicht ableitbar.

Hochpunkte befinden sich selten in einer Bauzeile, sondern üblicherweise an dominanten Stellen im Stadtgefüge, zum Beispiel an Einmündungen von Seitenstraßen oder an Plätzen, zum Beispiel:

-Neubauten der Kreissparkasse, Kaiserstraße, Ecke Ockstädter Straße,

-Kaiserstraße 84: Hotel Trapp mit kleinem Türmchen, allerdings auch hier mit einer Abstufung zur Stadtkirche auf 2 Geschosse!!! Abb. 18+19

**Zum Punkt der Hochpunkte**

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Da die Höhenentwicklung bereits auf den vorangegangenen Seiten ausführlich beschrieben und erläutert wurde, wird auf die Stellungnahme und Beschlussempfehlungen auf S. 10, ff. hingewiesen.

Zum Punkt der Hochpunkt Färbergasse

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Die historisch gewachsene Altstadt besteht nicht nur aus historischer Bausubstanz, sondern auch aus den gewachsenen Strukturen, der Vor- und Nachkriegszeit. Diese Bauten im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs einfach auszublenden und keinen Bezug darauf zu nehmen war nicht die Zielsetzung des Kaiserforums. Mit dem Vorhaben wird ein stückweit auch eine Stadtreparatur durchgeführt und es müssen bauliche Antworten auch auf die schwierigen Fragestellungen der Nachkriegsbauten gefunden werden, wie bspw. in der unten links beigefügten Abbildung des Verfassers der Stellungnahme ersichtlich ist.

Beispiele für Hochpunkte an Einmündungen Kaiserstraße - Seitengassen
Abb.20,21,22,23
Die Beeinträchtigung des Straßenbildes Kaiserstraße und der Seitengassen
sind erkennbar.



Der Hochpunkt in der Planung Kaiserforum zur Färbergasse fügt sich einerseits wegen seiner **absoluten Höhe (über 21,00 m über Straßenniveau = mehr als 7 Normalgeschosse!!!)**, andererseits wegen der **gleich hohen Brandwand** zur Volksbank Mittelhessen, (frei einsehbar von der Färbergasse), absolut nicht in das Stadtgefüge und den Straßenraum Färbergasse – Engelsgasse ein. Eine Fensterfassade in der Grenzrand ist nach derzeitiger Rechtslage nicht umsetzbar, würde aber Wahrnehmung der Fassadenhöhe nicht mildern.

Ich rege an, die Bauhöhe an der Grenze auf die Traufhöhe des Bestandsgebäudes Joh zu begrenzen oder ein städtebaulich vertretbares Gesamtkonzept unter Einbeziehung des Grundstückes Volksbank einschließlich des 6-geschossigen Verwaltungsgebäudes (Rückbau?) zu entwickeln



Abb. 24: OVAG: Positivbeispiel für Ausbildung eines Hochpunktes, Staffelgeschoss und Übernahme der Traufhöhe und Dachform Nachbargebäude. Arch: blfp

Zu den Punkten Reduzierung der Gebäudehöhe auf das Niveau des Kaufhaus Joh und Hochpunkt

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Der siebengeschossige Hochpunkt befindet sich im inneren Bereich des Gebäudekomplexes mit jeweils mehr als 25 m Abstand zum Elvis-Presley-Platz und der Färbergasse. Deswegen tritt dieser Gebäudeteil in der Gesamthöhenwahrnehmung zurück.

Die städtebauliche Hochbaustudie wurde in zahlreichen Varianten geprüft, mehrfach präsentiert und überarbeitet. Die resultierende Bautypologie und Höhenentwicklung spiegeln das Ergebnis eines umfassenden Entwurfs- sowie Abwägungsprozesses wider. Eine Reduzierung der Geschosse wird nicht erfolgen.

Eine Vorhabenplanung kann zudem nur auf Grundstücken erfolgen, die dem Vorhabenträger zur Verfügung stehen. Der besagte Verwaltungsbau befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist somit kein Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.



Art der Nutzung

4.
Die Zielsetzung der 2. Änderung (Erneute Offenlage) des B-Plans, in Ergänzung zur gewerblichen Nutzung auch eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen in der Innenstadt zu ermöglichen, entspricht öffentlichem und politischem Konsens und wird begrüßt.

Bedenken bestehen wegen der detaillierten Ausweisung eine „Dachcafes“ im 6. Geschoss.

Die suboptimale Lage des Tourismusbüros an einer Seitenstraße ohne Parkmöglichkeit und unattraktiver Nachbarschaft (Müllraum, Anlieferung, Supermarkt, Abstellräume, Tiefgaragenabfahrt) wird durch die Blickbeziehung zur Stadtkirche nicht aufgewogen.

Dem Ziel der Belebung der Kaiserstraße wäre ein Standort am Elvis Presley Platz oder in einem der Leerstände in der Kaiserstraße dienlicher.

Ich rege an, die Standortfrage für beide Einrichtungen mit Bezug auf die Interessen der Stadt Friedberg zu prüfen.

Erschließung - Verkehr - Parken

Ein Teil der Ablösesumme für die nachzuweisenden Stellplätze für Kaufhaus Joh wurde zum Bau des Parkhauses Bahnhofstraße verwendet.

Ich rege an, auf die Nachweisung von Stellplätzen im Untergeschoss zu verzichten und in einem städtebaulichen Vertrag die Nutzung der notwendigen Stellplätze für den Bauträger des Kaiserforums im Parkhaus Bahnhofstraße zu sichern, um sie an die Mieter des Kaiserforums weiter zu vermieten.

Durch Entfall der Tiefgarage und Verlagerung von Nebenfunktionen in das Untergeschoss (Müll, Fahrradräume, Sozialräume) **entstehen im Erdgeschoss und Untergeschoss zusätzliche Gewerbeflächen** (auch als Kompensation für den Entfall von Wohnflächen im 4. bis 6. Geschoss.

Durch Aufstockung der Parkfläche Konrad-Adenauer-Platz können kostengünstig zusätzliche **öffentliche (!!!) Stellplätze entstehen**, die durch die Neugestaltung der Kaiserstraße entfallen. Hieran müsste sich der Bauträger beteiligen. Gleichzeitig entstehen Optionen für die Erweiterung des Wetteraumuseums auf dem Parkdeck, wie schon früher vorgeschlagen.

Es müssten im Erdgeschoss Kaiserforum Behindertenstellplätze und Halteplätze für PKW ausgewiesen werden

Zum Punkt Standortfrage Café und Touristeninformation

Die Anregung wird gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Diese Fragestellung ist noch nicht abschließend geklärt und ist Sache des Vorhabenträgers. Um eine höhere Flexibilität bei der bestmöglichen Standortwahl zu haben, wurde zudem eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss zugelassen.

Die Festlegung des Standortes der Touristeninformation wird in Abstimmung zwischen der Stadt Friedberg und dem Vorhabenträger erfolgen.

Zu den Punkten Erschließung, Verkehr und Parken

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Der Gebäudekomplex enthält eine Vielzahl an unterschiedlichen öffentlichen und privaten Nutzungen. Gerade mit Hinblick auf den Einzelhandel und die Gastronomie aber auch die Wohnungen wäre ein gänzlicher Verzicht auf die Tiefgarage und Stellplätze nicht zeitgemäß. Da bereits das Bestandsgebäude eine Vollunterkellerung besitzt ist eine Stellplatzunterbringung im Erdgeschossbereich nicht effizient und wird nicht erfolgen (außer im Bereich der Schnurgasse). Der Stellplatznachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen. In Bezug auf Behindertenstellplätze werden im Bebauungsplan keine Aussagen getroffen.

Zusammenfassung: Gestaltung + Baukultur

Die **ortsbildprägenden** Gebäude in der Kaiserstraße und Altstadt bestehen aus maximal 3-geschossigen Häusern mit unterschiedlichen Dachformen. Das Bestandsgebäude Kaufhaus Joh beansprucht heute schon sichtbar vom Straßenraum und von den Nachbargrundstücken eine „**herausragende**“ Stellung.

Die Neuplanung dieser Baustruktur zur Anpassung an heutige Nutzungsanforderung rechtfertigt nicht die vorgeschlagene **erhebliche Erhöhung der Baumasse und Gebäudeansichten auf 5-7 Vollgeschosse**.

Die Baulinien ermöglichen erhebliche Unterschreitungen der Abstandsflächen im Straßenraum, sind jedoch bezogen auf Nachbargrundstücke **sozial unausgewogen** und missachten die Belichtungs-, Besonnungs- und Blickinteressen der umgebenden Bebauung.

Die in der Begründung erläuterten und in den Ansichtsdarstellungen erkennbaren Gestaltungselemente (generelle **Flachdachlösung und Anwendung des Prinzips „Staffelgeschosse“**) dienen auch in keiner Weise dazu, „**die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln**“

Die Erneute Offenlage entspricht deshalb nicht den Erfordernissen des BauGB § 2a Pkt.1 und §3(1BauGB § 1:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen... ..die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln“.

Ich rege an, die Auswirkungen des vorgelegten Entwurfs und der Festsetzungen auf das städtebauliche Umfeld hinsichtlich Baumasse und Höhenentwicklung zu überprüfen und die Planung im Sinne der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einer dem Ortsbild der Friedberger Altstadt förderlichen Gestaltung zu optimieren.

Zur Umsetzung ist es förderlich, einen „temporären“ Gestaltungsbeirat zu beauftragen.

Zum Punkt Ortsbildprägung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Auf den Seiten 14, 19 und 20 hat der Verfasser der Stellungnahme Abbildungen eingefügt, die eine höhere Bebauung in der Umgebung zum Vorhabengebiet zeigen. Stellenweise hohe und niedrigere Bebauungen mit wechselnden Körnungen und Fußabdrücken ist das prägende Merkmal der gewachsenen Friedberger Innenstadt. Aus dieser vielseitigen Gemengelage stammt die Entwurfsidee für das Kaiserforums.

Gemäß § 9 Abs. 2d, S. 2 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne im Innenbereich gemäß § 34 BauGB abweichende Tiefen der Abstandsflächen festzulegen. Aufgrund der zentralen Lage des Baugrundstücks, seiner ausgezeichneten Erschließung, vielfältiger Infrastruktur und der Nähe zum Bahnhof ist dies städtebaulicher Perspektive vertretbar. Dies steht im Einklang mit dem aktuellen Leitbild im Städtebau die Innenentwicklung und Nachverdichtungspotenziale zu fördern und zu nutzen.

Die Einhaltung der Erfordernisse an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Belichtung und Belüftung sowie den Brandschutz werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geführt und nachgewiesen.

Zum Punkt der Dachform

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Über die Erfordernisse sowie der multifunktionalen Auslegung und Wichtigkeit des Flachdaches wurde bereits auf den vorangegangenen Seiten hinreichend eingegangen. Siehe dazu Stellungnahme und Beschlussempfehlungen, S. 12, ff.

Zum Punkt Auswirkung des Vorhabens

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Sowohl die Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes als auch die erarbeiteten und offengelegten Bebauungsplanunterlagen unterliegen dem abwägungsgebot privater und öffentlicher Belange. Die Auswirkung des Vorhabens auf die besagten Punkte bilden einen wichtigen Teil des Abwägungsprozesses. Diese Denkprozesse und städtebaulichen Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Die städtebauliche Hochbaustudie wurde in zahlreichen Varianten geprüft, mehrfach präsentiert und überarbeitet. Die resultierende Bautypologie und Höhenentwicklung spiegeln das Ergebnis eines umfassenden Entwurfs- sowie Abwägungsprozesses wider.

Zum Punkt Gestaltungsbeirat

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Beauftragung bzw. Zusammenstellung und Organisation eines Gestaltungsbeirates ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Exkurs: Wie lerne ich tanzen?



„Tanzende Fassade“



Tanzende Fassade in Prag, auch genannt : Ginger(Rogers) &Fred(Astaire)
Arch: Frank Gehry

Die Traufhöhe der Nachbargebäude ist hier exakt eingehalten.
Darüber entwickelt sich die expressiv gestaltete „Dachlandschaft“.
Die Straßenecken werden durch dominante Hochpunkte betont (auch ganz rechts!).

Zum Punkt Tanzende Fassaden in Prag
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Erläuterung: Die Abbildung zeigt eine gänzlich andere städtebauliche Konstellation und lässt sich auf die Altstadt in Friedberg nicht anwenden.

Betreff: WG: Anmerkung zu Bebauungsplan Nr. 12 - Ersatzbau für das ehem. Kaufhaus Joh, Kaiserstrasse

Von:

Gesendet: Montag, 22. Januar 2024 18:26

An: Stadtplanung

Betreff: Anmerkung zu Bebauungsplan Nr. 12 - Ersatzbau für das ehem. Kaufhaus Joh, Kaiserstrasse

An das Stadtbauamt 61169 Friedberg (Hessen) - per Mail

Betreff: Veröffentlichtes Bau-Projekt für einen Ersatzbau des ehemaligen Kaufhauses Joh im Friedberger Innenstadtbereich zwischen Kaiserstraße, Färbergasse und dem Westteil der Schnurgasse im Januar 2023.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum geplanten Neubau an der Kaiserstrasse habe ich nachfolgend einige Gedanken, die ich Ihnen übermitteln darf:

Vorbemerkung:

beim Kenntnisnehmen der folgenden Stellungnahme und dem Lesen meiner Absender-Adresse werden Sie sich eventuell wundern, was ein Bewohner Münchens zum vorliegenden Thema anzumerken hat. Dies dürfte sich nach folgenden Bemerkungen jedoch auflösen:

Zu meiner Person: 1939 in Friedberg geboren. Von Jugend auf Interesse an den Bauten Friedbergs und seiner Gegend. Zum ersten mal öffentlich aufgefallen durch Stadtkirchenmodell (seit 1959 in der Kirche ausgestellt, jetzt auch als Tastmodell M. 1:100 auf dem Stadtkirchenplatz). Gedruckte Stadtkirchenführer seit den 1960er Jahren, seit 2006 auch als Buch. Gedruckte Veröffentlichungen auch zu den drei anderen Friedberger Kirchengebäuden, dazu über viele andere Gebäude Friedbergs in Stadt, Burg und der Umgebung. - Beruflich seit 1966 als Architekt in München tätig, ganz überwiegend an Sanierung, Erhaltung und Neubelebung historischer Bauten, vorwiegend bei und in den prominenten Schlossanlagen Schleissheim, Dachau und Nymphenburg. Darüber hinaus Erforschung und kunsthistorische Bearbeitung dieser und vieler anderer Objekte, so im Band Oberbayern des Dehio-Handbuchs der deutschen Kunstdenkmäler.

Zur vorliegenden veröffentlichten Planung des genannten Bau-Projekts

Grundsätzlich besitze ich Kenntnis der Gebäude- und Grundstücks-Situation v. a. der Gebäude zwischen Haagstraße, Kaiserstrasse, Schnurgasse und Färbergasse, auch der Vor-Zustände und der Entwicklungen der vergangenen 6 Jahrzehnte, desgleichen auch der darüber hinausreichenden Bereiche der Friedberger Altstadt. Dabei fällt mir am meisten auf, wie sehr sich das geplante Projekt in Höhe und Ausdehnung als ein viel ausgreifenderer Fremdkörper im Innenstadtbild Friedbergs darstellt. Versuchte man beim Errichten der seinerzeitigen zwei

Gebäudehälften des Kaufhauses (West und Ost) noch die Traufhöhen und darüber angesetzte Schräg-Dachflächen einzubringen, um darin durch rhythmisierende Giebel- oder gaubenartige Gebilde zu einer gewissen Feinmassstäblichkeit zu gelangen, entfällt all dies jetzt wegen der klaren Entscheidung zu konsequent kubischen Baukörpern mit flachen Dächern. Statt der gegenüber jeweils existierenden, durchwegs niedrigeren benachbarten Bebauung vermittelnd zu wirken, steht die jetzt noch erheblich voluminöser vorgesehene Neubebauung mit aller Flächen- und Kantenhärte dominierend zwischen diesen meist kleineren, vielfältig gegliederten, allemal aber zierlicher gegliederten Häusern. Hierdurch wirkt sie ohnehin mächtiger als zuvor die mehr gegliederten Baukörper, deren Aussenränder jeweils mit Schrägdachflächen zu der Nachbarbebauung zu vermitteln suchten. Damit zumindest war die wahre Höhe des Joh-Baukörpers in gewisser Weise überspielt. Nun aber prallen alte und die künftigen Baukörper unvermittelt hart an- und fast übereinander.

Darum kann ich die in der amtlichen Ausschreibung und gleichermaßen den Beschreibungen der jetzt vorliegenden Planunterlagen all jene die vorgesehenen Größenverhältnisse schildernden Angaben nur zum allergeringsten Maß glauben, bei Anschauen des vorgelegten Materials nicht erkennen. Schöne Begriffe wie „tanzende Fassaden“ o.ä. bringen nichts und lenken allenfalls die Öffentlichkeit in der Berichterstattung über das Gesamtvorhaben ab.

Aus diesem Grund erhebe ich meinen Einspruch in die derzeit veröffentlichte vorliegende Planung, in der ich deswegen im Falle der Umsetzung keine wirklichen Vorteile für die künftige Stadtgestalt Friedbergs erkenne. Gleichzeitig bin ich überzeugt, dass im Falle einer Überarbeitung bei gewisser „Abspeckung“ der Baumasse in hauptsächlich den Höhen-Dimensionen ein durchaus brauchbares und immer noch wirtschaftlich bestens erträgliches „Kaiserforum“ entstehen kann.

Das grundsätzliche städtebauliche Problem des nun projektierten „Kaiserforums“ sehe ich, ich wiederhole es, in den Höhen- Dimensionen im Vergleich zur gesamten umgebenden Bebauung. Sie bringt keinerlei Harmonie ins betroffene Altstadtgebiet. Eher entstehen wahrscheinlich abstoßende, auch auch in benachbarten Strassenansichten sichtbaren Brandmauern. Am massivsten wird die angegebene künftige durchschnittliche Dachflächenhöhe und erst recht der zentrale noch höhere Gebäudeaufsatz die Traufhöhe (von ziemlich genau 20 Meter über Gelände Kirchenplatz) der mittelalterlichen Stadtkirche erreichen und teilweise übertreffen. Übersteigt der Neubau damit die Höhe der die Kirchentraufe umgebenden Galerie, so wird er nicht nur den Erscheinungswert des Sakralbaus mindern, sondern auch die Stadtsilhouette von den Fern-Ansichten (im Westen Ockstadt, im Osten Bauernheim und Dorheim) störend mitbestimmen. Vergleicht man das Projekt mit dem noch derzeitigen Joh-Baubestand, so wird die zusätzliche Höhen-Massevermehrung deutlich. Ist sie jetzt so einfach genehmigungsfähig?

Besonders gravierend empfinde ich die geplante Gebäudehöhe entlang der Färbergasse, deren ostseitig gegenüberliegende Alt- Bebauung noch heute die um 1360 erfolgte Gassenverlagerung in westliche Richtung aufzeigt, als sich die Reichsstadt Friedberg zur Errichtung eines vorgelagerten Kirchturmpaares entschloss. Und da dieses Projekt im Mittelalter scheiterte, erhält der große Kirchenbau an seiner Südwestecke mit seiner geringsten Höhenentwicklung (des Südturmstumpfs) künftig gemäß Planvorlage eine in den Kirchplatz hineinragende konkurrierende Hoch-Bebauung, die dort auch die niedrige bürgerliche Nachbarbebauung stören wird. Damit ist zugleich der geplante hohe Färbergassen-Trakt angesprochen, der entgegen dem noch bestehenden kürzeren und unten sogar offenen Joh-Trakt länger und wesentlich höher ausfallen soll. Und mit dessen höherem Gebäudewürfel in Nachbarschaft zum markanten, als Gelenk zwischen Nordende der Bismarckstrasse und der andersartig bebauten Haagstrasse zu verstehendem Altbau der Friedberger Bank wird jenem zugleich die städtebauliche Wirkung genommen. Endergebnis droht zu werden, das die derzeitige sinnvolle Massstabsverminderung von der Bismarckstrassen-Bebauung zum Gebiet um die Stadtkirche verloren gehen wird.

Zu den Punkten der Gebäude- und Dachformen

Der Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Bei dem Neubauvorhaben des Kaiserforums gilt es zu beachten, dass die Dachflächen eine Vielzahl von Funktionen übernehmen müssen, die ausschließlich mit einem Flachdach realisiert werden können. Die Dachflächen des Kaiserforum werden künftig für die Erzeugung von Energie und Wärme, als Rückhalteraum für anfallende Niederschlagswasser, als öffentliche Aufenthaltsflächen und als begrünte Freiräume für die Anwohner genutzt. Gerade in Zeiten der Energiewende müssen mehr Flächen für technische Aufbauten vorgehalten werden, die sinnvoll auf den Flachdachflächen untergebracht werden. Aufgrund dessen wurde das Flachdach als Dachform gewählt.

Die Vermittlung zwischen Bestandsgebäuden und Neubau wird nicht über die gleichen Dachformen hergestellt. Die städtebaulichen Bezüge entstehen durch die Aufnahme der vorhandenen Gebäude- und Straßenfluchten in die Formgebung des Gebäudekomplexes des Kaiserforums. Dazu gehört das Konzept der tanzenden Fassade am Elvis-Presley-Platz in der sich drei Fluchten treffen, oder bspw. die Ausbildung der beiden Innenhöfe, die die kleinteiligen Blockrandstrukturen der Altstadt zitieren. Auch die Straßenfluchten der Färber- und Schnurgasse sind in die Formgebung eingeflossen und haben diese maßgeblich vorgegeben. Eine zeitgemäße funktionale Auslegung des Gebäudes entspricht zudem dem aktuellen Leitbild der Innenentwicklung und der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Bauwesen.

Zu den Punkten der Reduzierung der baulichen Ausnutzung und der Höhenentwicklung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Die städtebauliche Hochbaustudie wurde in zahlreichen Varianten geprüft, mehrfach präsentiert und überarbeitet. Die resultierende Bautypologie und Höhenentwicklung spiegeln das Ergebnis eines umfassenden Entwurfs- sowie Abwägungsprozesses wider.

Aufgrund der zentralen Lage des Baugrundstücks, seiner ausgezeichneten Erschließung, vielfältigen Infrastrukturangeboten und der Nähe zum Bahnhof ist aus städtebaulicher Perspektive eine erhöhte bauliche Ausnutzung vertretbar. Dies steht im Einklang mit dem aktuellen Leitbild im Städtebau die Innenentwicklung und Nachverdichtungspotenziale zu fördern und zu nutzen.

Zum Punkt Brandwände

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung/Erläuterung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gemäß den Vorhabendarstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Fassadendetails werden in den nachfolgenden Planungsphasen (Genehmigungsplanung) ausgearbeitet und festgelegt. Dies betrifft auch den Umgang mit den Brandwänden, bei deren Gestaltung neben den gestalterischen Aspekten auch die nachbarschaftlichen Belange zu beachten sind. Brandwände sind vor allem bei Bauvorhaben in innerstädtischen Gemengelagen unvermeidlich und müssen gemäß der Landesbauordnung unter bestimmten Voraussetzungen errichtet werden. Brandwände stellen eine Grenzbebauung dar und sind eine vorbereitende Maßnahme, dass künftig städtebauliche Weiterentwicklungsprozesse auf den benachbarten Grundstücken flexibel und nahtlos weitergeführt werden können.

Zum Punkt Beeinträchtigung der Stadtkirche/Färbergasse

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Im Entwurfsprozess wurde und wird auch künftig darauf geachtet, dass die Stadtkirche von dem Neubau des Kaiserforums nicht beeinträchtigt wird. Infolgedessen staffelt sich die Geschossigkeit in Richtung Osten zur Stadtkirche runter auf vier Vollgeschosse und ein fünftes zurückspringendes Staffelgeschoss. Ein Hineinragen in den Kirchplatz, oder eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Bebauung an der Färbergasse finden nicht statt, da mit Ausnahme des sechsgeschossigen Hochpunktes, die Abstände nach Landesbauordnung eingehalten werden. Der sechs-geschossige Hochpunkt an der Färbergasse, nimmt wiederum die Höhe des benachbarten Bestandsgebäudes auf.

Das Neubau-Projekt in seiner Höhenentwicklung an der Kaiserstrasse zu etwa mit der Gebäudehöhe des Komplexes „Hotel Trapp“ zu vergleichen, zieht nur teilweise, wenn man dessen Baugeschichte kennt: Anfangs, um 1840, ein sehr vornehmer die nahe Stadtkirche voll respektierender klassizistischer Eckbau des Darmstädter Hofbaumeisters Georg Moller oder einem seiner engsten Mitarbeiter, wurde er erst im frühen 20. Jahrhundert alleine aus Gründen seiner Vermietungs-Prosperität aufgestockt und damit für das Kaiserstrassenbild und erst recht dem Stadtkirchenblick problematisch. Gewiss kein gutes Vorbild.

Ich bitte, die vorliegend Planung noch einmal v. a. bezüglich der Höhen- und Baumasse-Einteilung zu bedenken und insoweit zu reduzieren, dass der künftige Baukörper wirklich zu einem allzeit von allen Friedbergern zu akzeptierenden Forum wird.

Mit freundlichem Gruß,



Zum Punkt Höhenentwicklung
Die Bedenken werden nicht geteilt.

Begründung/Erläuterung: Siehe Stellungnahme, S. 26.