



Stadt Friedrichsdorf

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Zentrum“**

Begründung

Satzung

Stand 10.11.2010

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs- und Hochbauamt
Postfach 13 40, 61364 Friedrichsdorf
Tel. 06172 / 731-250 Fax: 06172 / 731-306
email: reinhard.wegmann@friedrichsdorf.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen zum bisherigen Planverfahren	6
2.	Erfordernis der Planaufstellung	6
3.	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.	Geltungsbereiche	11
4.1	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP).....	11
4.2	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)	13
5.	Bestehendes Planungsrecht und informelle Planungen.....	13
5.1	Regionalplan Südhessen 2000	14
5.2	Regionaler Flächennutzungsplan	16
5.3	Bauplanungsrechtliche Vorgaben	17
5.4	Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf.....	18
5.5	Einzelhandelskonzept.....	18
6.	Planverfahren VBP Nr. 135 ‚Zentrum‘	19
7.	Bestandsbeschreibung	20
7.1	Städtebauliche Einbindung und vorhandene Nutzungen.....	20
7.2	Verkehrliche Erschließung	21
7.3	Sonstige Infrastruktur.....	21
7.4	Versorgung	21
7.5	Entsorgung	21
8.	Das Vorhaben und die Erschließung	22
8.1	Das Vorhaben.....	22
8.2	Die Erschließung	24
8.3	Ruhender Verkehr	26
8.4	Wegeverbindungen.....	26
8.5	Radverkehr	27

8.6	Öffentlicher Personennahverkehr	27
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	28
9.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	28
9.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	31
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien.....	33
9.4	Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien	34
9.5	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	34
9.6	Öffentliche und private Verkehrsflächen.....	35
9.7	Führung von Versorgungsleitungen.....	36
9.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
9.9	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	36
9.10	Zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige Maßnahmen	37
9.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	38
9.12	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	39
9.13	Örtliche Bauvorschriften	39
10.	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	41
11.	Schallschutz.....	42
11.1	Gewerbelärm	42
11.2	Optionale aktive Schallschutzmaßnahmen.....	44
11.3	Verkehrslärm	44
12.	Landschaftsplanung / Umweltschutz.....	45
12.1	Anlass und Aufgabenstellung	45
12.2	Bestand.....	46
12.3	Boden	46
12.4	Wasser.....	47
12.5	Klima / Lufthygiene	47

12.6	Pflanzen.....	48
12.7	Tiere.....	48
12.8	Biotop.....	51
12.9	Sonstige Naturschutzbelange.....	51
12.10	Weitere Zielvorgaben.....	53
12.11	Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge.....	54
13.	Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Belangen.....	56
13.1	Artenschutzrechtliche Empfehlung	57
14.	Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung	58
14.1	Schutzgutbezogene Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung	59
14.2	Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	62
15.	Bodenverunreinigungen / Kampfmittel.....	63
16.	Denkmalschutz	64
17.	Gewässerschutz	64
17.1	Oberflächengewässer.....	64
17.2	Grundwasser	65
18.	Untersuchung der Besonnung und Verschattung.....	65
19.	Energiewirtschaftliche Betrachtung des Vorhabens.....	66
19.1	Vorgaben zur Energieversorgung des Einkaufszentrums	66
19.2	Gebiet für Wohnnutzungen.....	69
19.3	Zusammenfassung	69
20.	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....	69
21.	Wirtschaftliche Belange	70
22.	Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ..	70
22.1	Mögliche Auswirkungen in Friedrichsdorf.....	71
22.2	Mögliche Auswirkungen im überörtlichen Einzugsgebiet.....	72
22.3	Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des EKZs	75
23.	Hinweise	75

24.	Verfügbarkeit der Grundstücke	77
25.	Kosten	77
26.	Städtebauliche Daten	77
27.	Verzeichnis der erstellten oder zitierten Gutachten	77
28.	Rechtsgrundlagen	78

1. Vorbemerkungen zum bisherigen Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 135 ‚Zentrum‘ wurde im Jahr 2008 zum ersten Mal in Zusammenarbeit mit der Firma Gazit Immobilien erarbeitet, die den Bau eines Einkaufszentrums und einer Wohnbebauung auf dem Milupa-Gelände beabsichtigte. Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Februar/März 2009 offengelegt und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die folgenden zentralen Ziele der Planung haben sich nicht geändert:

- Bau eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 12.000 m² und einer Tiefgarage mit 400 Stellplätzen
- Nutzung der verbleibenden Flächen des Milupa-Areals für eine Wohnbebauung und einer Teilfläche im Norden für ein gewerbliches Baugrundstück von knapp 4.000 m²
- Neubau einer Verbindung zwischen Bahnstraße und Prof.-Wagner-Straße sowie Ertüchtigung des umgebenden Verkehrsnetzes

Die in der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen können daher weitgehend als noch zutreffend berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet werden. Die Kapitel über die Ziele und Rahmenbedingungen der Planung sowie den Bestand und die Umwelt haben sich nur unwesentlich geändert.

Nachdem die Firma Gazit Immobilien von dem Projekt und Grundstückserwerb zurückgetreten ist, legte die Firma Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH und Co. KG ein neues Baukonzept vor, dem am 08.07.2010 der Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr, sowie Haupt- und Finanzausschuss als Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zustimmt hat.

Der neue Entwurf unterscheidet sich vornehmlich in der Anordnung der Bauflächen für das Einkaufszentrum und die Wohnbebauung sowie in der frei formulierten Festsetzung hierfür gem. § 12 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus erfolgte eine formale Neuorientierung. Statt eines „Angebots“-Bebauungsplanes mit einem umfänglichen städtebaulichen und Erschließungsvertrag, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem entsprechenden Durchführungsvertrag gewählt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Friedrichsdorf in direkter Nähe zur Haupteinkaufslage (Hugenottenstraße) gegenüber dem Innenstadtparkplatz an der Wilhelmstraße. Es verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche Straßennetz (Erschließung über Bahnstraße, Wilhelmstraße und Professor-Wagner-Straße). In unmittelbarer Nähe befindet sich der Friedrichsdorfer Bahnhof. Durch die weitgehende Aufgabe der früheren Gewerbenutzung - die Fläche wurde als Produktionsstandort durch die Milupa GmbH genutzt

- ist eine ca. 4,0 ha große städtebauliche Potentialfläche in der Friedrichsdorfer Innenstadt entstanden.

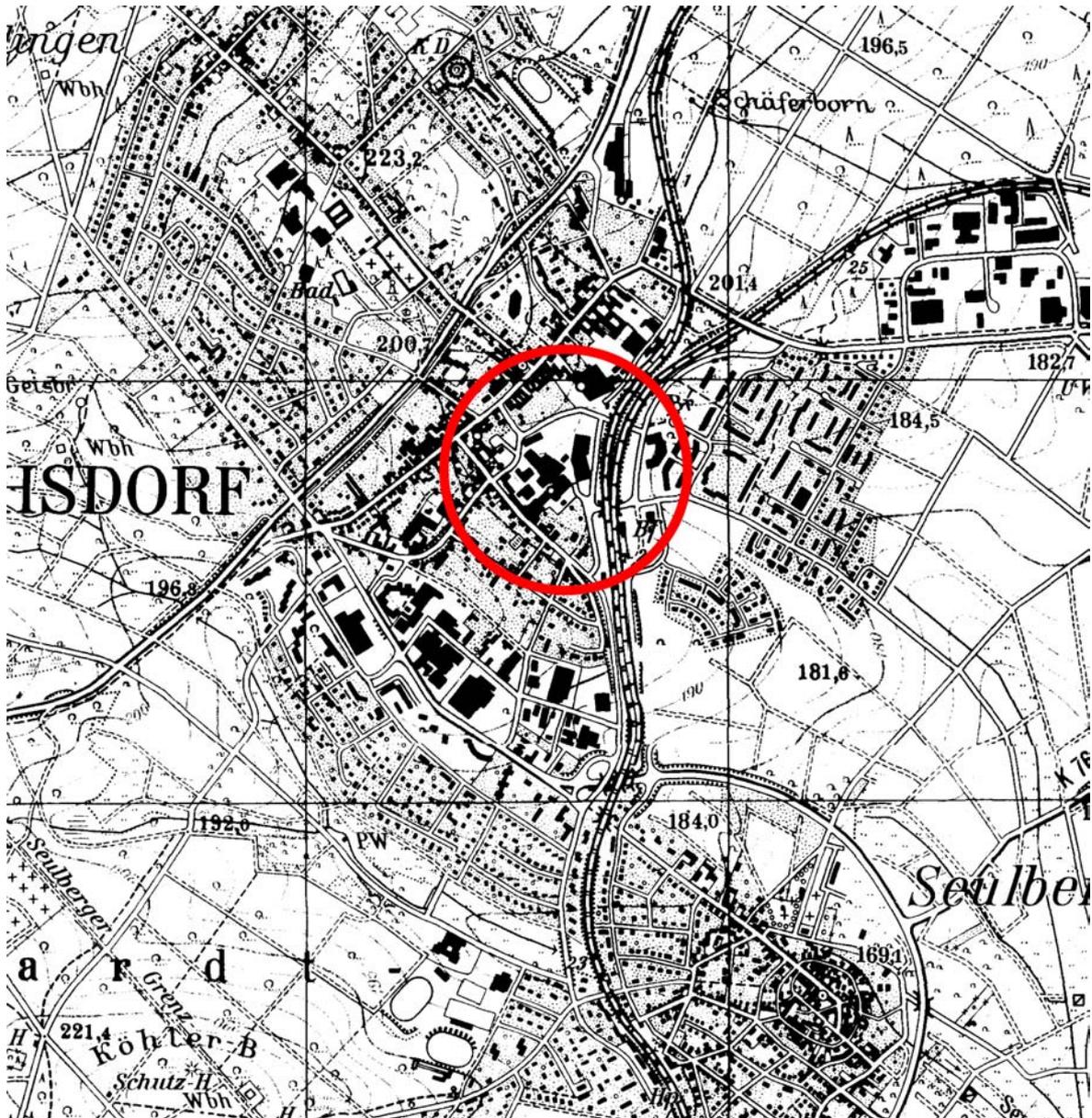


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Friedrichsdorf

Auf dem früheren Betriebsgelände sind Nachnutzungen geplant, die von der zentralen Lage und der guten Erschließung profitieren. Die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG plant hier die Arrondierung der bestehenden Bebauung durch ein die Friedrichsdorfer Innenstadt ergänzendes Einkaufszentrum sowie flankierende Wohnnutzungen. Ein Teil der brachgefallenen Flächen soll zudem von der Firma Milupa neu bebaut werden. Eine solche Entwicklung entspricht auch dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, das sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ergibt.

Das Plangebiet überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 117 ‚Verbindungszone‘, in dem für den betroffenen Teilbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt ist. Diese Festsetzung entspricht größtenteils nicht den städtebaulichen Zielen für die geplante Umnutzung. Im sonstigen Plangebiet richtet sich der-

zeitige die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Um für die den nachstehenden Zielen entsprechende Neuentwicklung des Milupa-Geländes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Parallel wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 117 ‚Verbindungszone‘ teilweise aufgehoben und für den überlagerten Teilbereich durch die neue Planung ersetzt.

Ein förmliches Planverfahren ist zudem geboten, um die bestehenden und neuen Nutzungen aufeinander abzustimmen und um mögliche Konflikte durch entsprechende Festsetzungen zu minimieren oder zu verhindern. Wesentliche Aspekte werden neben der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Bauvorhaben die Anpassung der umgebenden Verkehrsinfrastruktur, der Immissionsschutz und die Wechselwirkungen mit den zentralen Versorgungsbereichen der Umgebung sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 135 ‚Zentrum‘ umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Firma Milupa und einige südlich angrenzende Grundstücke, auf denen sich heute Wohn-, Einzelhandels- und Gewerbenutzungen befinden. Zudem sind die umgebenden Verkehrsflächen, insbesondere im Bereich der auszubauenden Knotenpunkte, Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine gewerbliche Baufläche im Norden des Plangebiets und eine Mischgebietsfläche südlich des ehemaligen Milupa-Betriebsgeländes liegen als „einbezogene Flächen“ nach § 12 Abs. 4 BauGB im Geltungsbereich des VBPs, da sie einen unmittelbaren Bezug zum geplanten Vorhaben und einen Bedarf an städtebaulicher Ordnung aufweisen. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

3. Ziele und Zwecke der Planung

In den letzten Jahrzehnten wurden in Friedrichsdorf, teilweise im Rahmen einer förmlichen Entwicklungsmaßnahme nach dem früheren Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), überwiegend Wohngebiete ausgewiesen. Aufgrund der Struktur der Innenstadt war es bisher nicht möglich, einen zur Versorgung der umgebenden Wohnnutzungen notwendigen und der mittelzentralen Funktion von Friedrichsdorf entsprechenden Versorgungsschwerpunkt herauszubilden. Als Konsequenz folgte daraus eine äußerst geringe Einzelhandelsausstattung mit Angebotslücken, die in mehreren Branchen zu einer Unterversorgung führen. Friedrichsdorf ist daher im Vergleich zu benachbarten Mittelzentren nur eingeschränkt konkurrenzfähig. Fahrten in Nachbarstädte oder im Rhein-Main-Gebiet gelegene Einkaufszentren sind unvermeidlich. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Milupa-Gelände ergibt sich nun die Chance, diesem maßgeblichen stadtstrukturellen Defizit zu begegnen.

Die Potentialfläche eignet sich vor allem hinsichtlich des verfügbaren Flächenangebots, der integrierten Lage, der Erschließungspotentiale sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Verkehr und der direkten Nähe zur Friedrichsdorfer Haupteinkaufslage vorzüglich für die Entwicklung eines konzentrierten Einzelhandelsangebots, z. B. in Form eines Einkaufszentrums.

Die Zielstellungen zur angestrebten Entwicklung hat die Stadt im Stadtentwicklungskonzept „Stadt 25+ Friedrichsdorf“ formuliert. Ein Teil dessen ist das Entwicklungskonzept ‚Kernbereich Friedrichsdorf‘. Es wurde in der aktualisierten Fassung vom Mai 2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) von der Stadt Friedrichsdorf beschlossen. Den einzelnen Konzeptaussagen wurde ein Leitbild vorangestellt, welches die folgenden übergeordneten Zielstellungen beschreibt:

Das Entwicklungskonzept in der aktualisierten Fassung vom Mai 2008 wurde von der Stadt Friedrichsdorf als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Den einzelnen Konzeptaussagen wurde ein Leitbild vorangestellt, welches die folgenden übergeordneten Zielstellungen beschreibt:

- *„Das Zentrum von Friedrichsdorf ist als ‚Lebendige Innenstadt‘ durch ein Nutzungsgemisch aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe und städtischem Wohnen geprägt‘.*
- *„Der Einzelhandel nimmt dabei eine zentrale Stellung ein. Die Innenstadt ist durch ein Maximum an zentrenrelevanten Nutzungen charakterisiert, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Fachgeschäften bildet den Schwerpunkt des Einzelhandels auf dem ehemaligen Milupa-Gelände in Ergänzung zum Angebot der Hugenottenstraße. Kein weiteres SB-Warenhaus am Stadtrand soll dem Einzelhandel in der Innenstadt Konkurrenz machen. Die Hugenottenstraße und der neu entwickelte Bereich ergänzen sich zu einem lebendigen, vielfältigen Innenstadtbereich mit Einkaufsstraßen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, unterschiedlich gestalteten und belebten Plätzen, städtischem Wohnen und Arbeiten‘.*

- *„Ereignisse wie verschiedene Märkte, das Hugenottenfest, das Oktoberfest, die Sommerbrücke, der Ostermarkt, der Kunstmarkt, u. a. beleben die Stadt zusätzlich. Die Innenstadt von Friedrichsdorf ist ein attraktives Einkaufsziel, das Kunden weit über die Stadtgrenzen hinaus anzieht“.*

Die zentralen Aussagen des Entwicklungskonzepts Kernbereich zu den Flächen, insbesondere zu deren Organisation und dem räumlichen Bezug, wurden in einem Plan zusammengefasst. Der nordwestliche Teil des Plangebiets soll aufgrund seiner direkten räumlichen Zuordnung zur Haupteinkaufslage (Hugenottenstraße, Landgrafenplatz) als Ergänzung des Stadtzentrums entwickelt werden.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine gewerbliche Baufläche vorgesehen, die von der Milupa GmbH ergänzend zu den verbleibenden Laborgebäuden für ein Verwaltungsgebäude genutzt werden soll.

Das Wohngebiet im südlichen Bereich soll sich laut **Entwicklungskonzept** durch einen besonderen Charakter auszeichnen, der insbesondere ein breites Angebot altersgerechter Wohnformen beinhaltet. Hieraus wurde das **Ziel des Bebauungsplans** abgeleitet, eine für die Innenstadtlage angemessene, flächensparende und verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Entlang der im Südwesten des Plangebiets gelegenen Bahnstraße sind daher sechs Wohngebäude in Zeilenbauweise für verschiedene Nutzergruppen geplant. Der an die Wohnbauflächen angrenzende Bereich wird derzeit durch eine Mischnutzung geprägt und soll in dieser Form erweitert bis zur Rohrwiesenstraße planungsrechtlich gesichert werden, um die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten. Die aufgrund der vorgesehenen Nutzungen notwendigen Ausbauten der bestehenden Verkehrsinfrastruktur sollen ebenfalls Gegenstand dieses Bebauungsplans sein.

Durch die zentrale und integrierte Lage sowie die Nähe zum Bahnhof werden aktuelle Prinzipien des Städtebaus aufgegriffen und umgesetzt. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die Erneuerung bestehender Stadtquartiere und die Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung entsprechen den Planungsleitlinien des BauGB (§ 1 Abs. 6 und § 1a BauGB) und können unter dem Leitbild ‚Stadt der kurzen Wege‘ zusammengefasst werden.

Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 135 ‚Zentrum‘

Folgende Planungsziele werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 135 ‚Zentrum‘ definiert:

- die städtebauliche Aufwertung des brachgefallenen Milupa-Areals sowie der angrenzenden Bereiche
- die Konversion ehemaliger Gewerbeflächen zu integriert gelegenen Wohnbauflächen sowie zu einem Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsflächen von 12.000 m²
- die Umsetzung ergänzender Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Einkaufszentrum
- die Realisierung eines attraktiven und verbindenden Platzes zwischen dem Einkaufszentrum und der Wohnbebauung

- die Verbesserung der vorhandenen Erschließung, auch für den öffentlichen Busverkehr
- Die Schaffung von städtisch geprägten Gebäudetypen für verschiedene Nutzergruppen
- die Sicherung der bestehenden Mischgebietsnutzungen an der Bahnstraße
- die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche an einem verkehrsgünstig gelegenen, innerstädtischen Standort
- die Entwicklung des Quartiers nach den Grundsätzen nachhaltiger Stadtentwicklung (z. B. Optimierung des energetischen Konzepts, Regenwassermanagement, wenn möglich Begrünung von Flach- und Tiefgaragendächern, Erhalt bestehender wertvoller Vegetationselemente)
- die Aufhebung der Barrierewirkung des Milupa-Areals, Anlage von verbindenden Wegeverbindungen, auch in Richtung des Landgrafenplatzes
- die Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zugunsten einer verdichteten und flächensparenden Bauweise an einem integriert gelegenen Standort.

4. Geltungsbereiche

4.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP)

Der ca. 5,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 135 ‚Zentrum‘ grenzt an den Friedrichsdorfer Stadtkern. Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs verläuft die durch die Stadt Friedrichsdorf führende Eisenbahnstrecke Frankfurt - Grävenwiesbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden begrenzt durch eine neue Grundstücksgrenze zu den zwei verbleibenden Laborgebäuden der Milupa GmbH sowie die nordwestlichen Straßenbegrenzungslinien der Wilhelmstraße und der in Teilen auszubauenden Professor-Wagner-Straße. Nach Osten grenzt das Plangebiet mit dem Flurstück 25/15, Flur 13, an die Bahnflächen an. Im weiteren Verlauf erfolgt die östliche Abgrenzung durch die Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 1 bzw. der Straße ‚Am Viadukt‘. Die südliche Begrenzung schließt die an der Bahnstraße gelegenen Gebäude Nr. 34, 36, 38 sowie deren rückwärtige Grundstücksbereiche ein. Nach Westen wird das Plangebiet durch die Straßenbegrenzungslinie der Bahnstraße und den Knotenpunkt Bahnstraße/Wilhelmstraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist in der Übersichtskarte dargestellt.

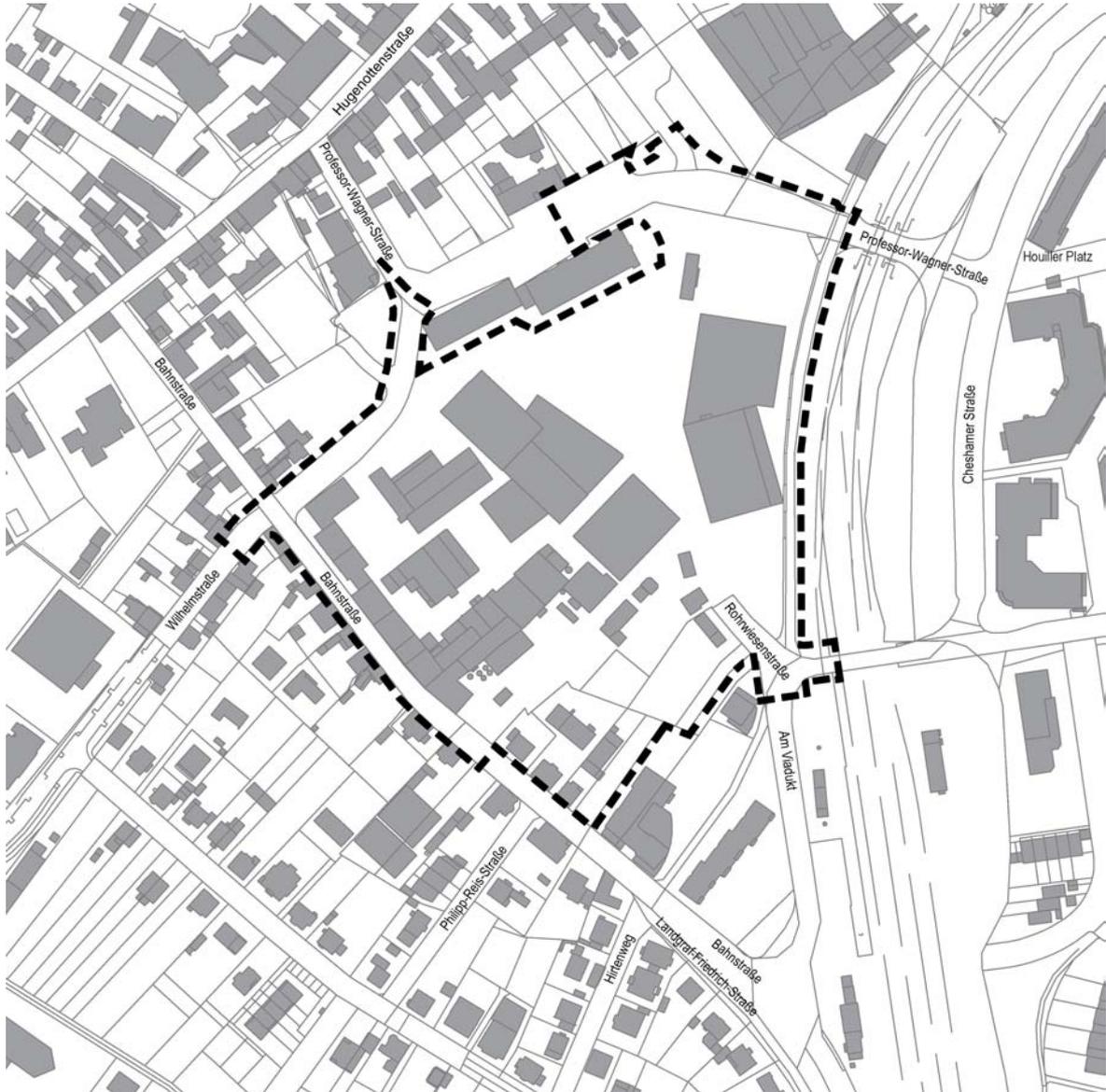


Abb. 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 135 ‚Zentrum‘

Lage und Parzellen

Folgende in der Gemarkung Friedrichsdorf gelegene Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Flur 4: 29/20 (tlw.), 29/21 (tlw.), 29/22 (tlw.), 29/24 (tlw.), 83/3 (tlw.), 95/1 (tlw.), 95/3, 95/4, 95/5, 95/6, 148/18 (tlw.), 187, 148/15 (tlw.)

Flur 5: 61/1 (tlw.), 117/3 (tlw.)

Flur 6: 1/1, 2/1, 4/2, 5/1

Flur 12: 14/4, 15/2, 17/2, 1/17 (tlw.)

Flur 13: 8/10, 8/15, 8/16, 8/17, 8/20, 8/23, 8/24, 21/1 (tlw.), 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/15, 25/9, 25/10.

4.2 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Der mit einer Größe von 4,5 ha um ca.1,0 ha kleinere Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) weicht in zwei Abschnitten vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab. Im Norden entfällt die gewerbliche Baufläche zwischen der Planstraße 1, der Bahntrasse sowie der Professor-Wagner-Straße und im Süden entfallen die in Flur 6 gelegenen Mischgebietsflächen (Flur 6, Flurstücke Nrn. 1/1, 2/1, 4/2, 5/1, 14/4 und Flur 12 Flurstücke Nrn.15/2, 17/2). Bei diesen Flächen handelt es sich um sogenannte einbezogene Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB.

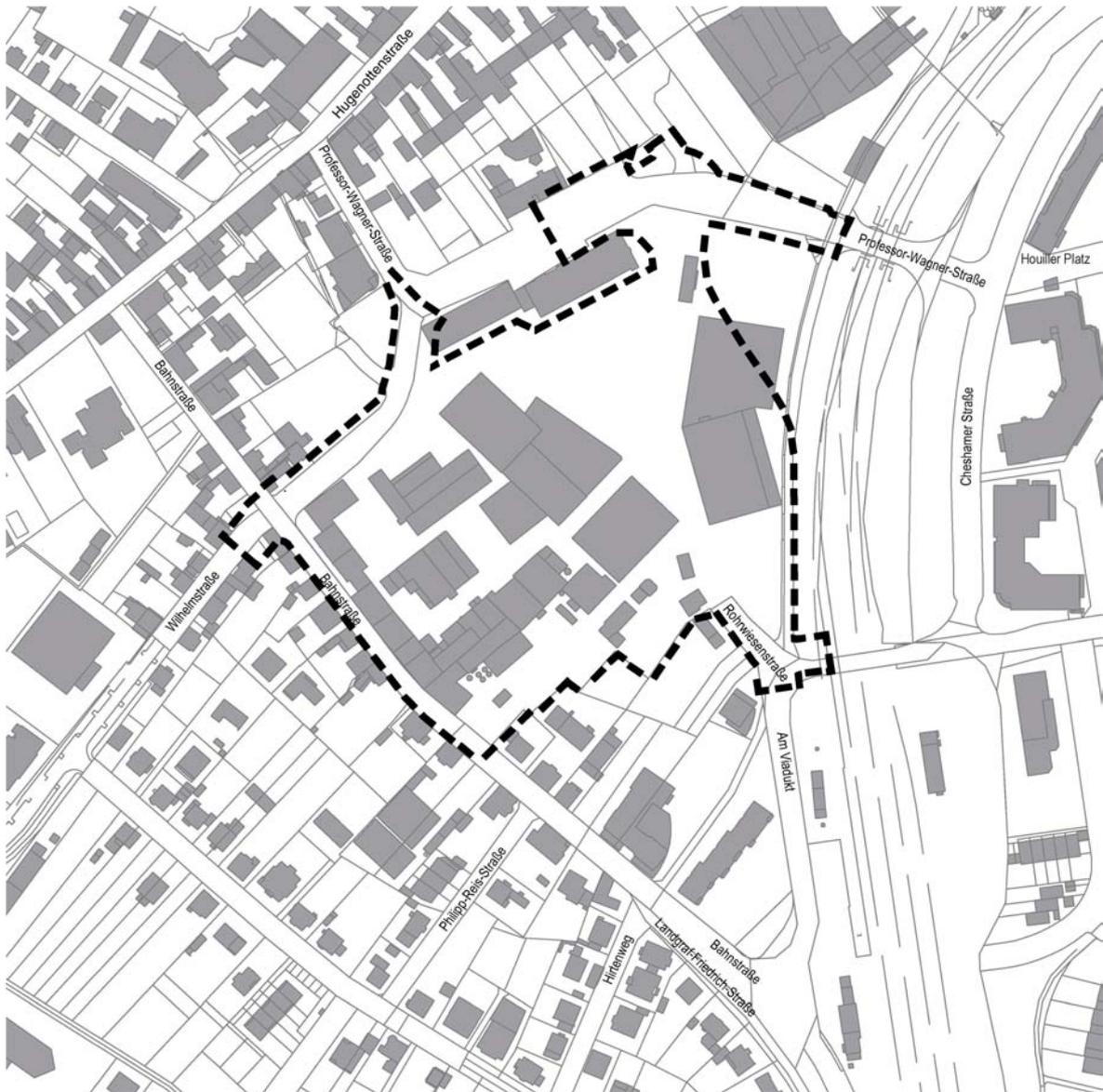


Abb. 3: Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

5. Bestehendes Planungsrecht und informelle Planungen

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist der Regionalplan Südhessen 2000. Derzeit gilt der am 23. August 2004 von der Landesregierung neu genehmigte Regionalplan Südhessen 2000, der mit Bekanntmachung am 13. September 2004 (Staatsanzeiger Nr. 37) in Kraft getreten ist.

Ein neuer Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan wird seit mehreren Jahren aufgestellt und soll den Regionalplan Südhessen 2000 ablösen. Ein erstes Beteiligungsverfahren zum Regionalplan/RegFNP (Entwurf 2007) wurde im Sommer 2007 durchgeführt. Der geänderte Entwurf (Entwurf 2009) wurde anschließend vom 1. September 2009 bis zum 02. November 2009 erneut offengelegt. Bis zum In-Kraft-Treten des neuen Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans gilt der Regionalplan Südhessen 2000 in der oben genannten Fassung fort.

5.1 Regionalplan Südhessen 2000

Der wirksame Regionalplan Südhessen 2000 stellt die gesamte Friedrichsdorfer Innenstadt als ‚Siedlungsbereich Bestand‘ dar. Weiterhin sind in der Planzeichnung die das Plangebiet in östliche Richtung begrenzende Eisenbahnlinie als ‚Nebenverkehrsstrecke‘ und der Bahnhof als ‚Haltepunkt im Regionalverkehr‘ enthalten. Aus den textlichen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans ergeben sich insbesondere folgende Funktionen und Ziele:

Ziff. 2.2 Zentrale Orte

- *Ziff. 2.2.2-1 i. V. m. Ziff. 2.2.2-2: Die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen soll gesichert werden. Die Stadt Friedrichsdorf wird im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.*
- *Ziff. 2.2.2-2 i. V. m. 2.2.2-1: Die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen soll gesichert werden.*
- *Ziff. 2.2.2-8: Mittelzentren kommen grundsätzlich als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Betracht.*

Ziff. 2.3 Verkehrsachsen

- *Ziff. 2.3-2 i. V. m. Ziff. 2.3-4: Die weitere Siedlungsentwicklung soll vorrangig in Städten und Gemeinden im Verlauf der Achsen stattfinden. Als Regionalachsen wird unter anderem die Achse ‚Frankfurt - Bad Homburg - Usingen - (Wetzlar/Weilburg)‘ ausgewiesen.*

An dieser Achse liegt auch das Mittelzentrum Friedrichsdorf.

Ziff. 2.4 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Siedlungsbereiche

- *2.4.1-3: Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen und Sonderbauflächen hat innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsbereiche [...] stattzufinden.*

Ziff. 2.4.3 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

- *Ziff. 2.4.3-2: Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche sind Ober- und Mittelzentren. Bei der Errichtung und Erweiterung von solchen Vorhaben ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich.*

- *Ziff. 2.4.3-3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Derartige Handelsbetriebe sind unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie des Immissionsschutzes in das Siedlungsgebiet einzufügen. Standorte außerhalb der gewachsenen zentralörtlichen Siedlungsbereiche sind auszuschließen, soweit es sich nicht um Vorhaben handelt, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Brennstoffmärkte). Die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden sind zu beachten.*
- *Ziff. 2.4.3-7: Die Anbindung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe an den ÖPNV ist wegen des hohen Publikumsverkehrs sicherzustellen. Haltepunkte mit 1/2-Stunden-Takt erfüllen diese Voraussetzungen.*

Diesen Zielen und Funktionszuweisungen des Regionalplans Südhessen wird entsprochen. Insbesondere ist die Stadt Friedrichsdorf aus Sicht der Regionalplanung aufgrund ihrer Ausweisung als Mittelzentrum ausdrücklich ein potentieller Standort für großflächigen Einzelhandel. Die zentrale Lage des Plangebiets führt dazu, dass die Zielaussagen des Regionalplans hinsichtlich der Verflechtung zu bestehenden Siedlungsgebieten sowie an die ÖPNV-Anbindung erfüllt werden.

5.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (PVFRM) befindet sich in der Aufstellung und wird den bisherigen Regionalplan Südhessen und den Flächennutzungsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt sowie der Kommunen des erweiterten Verbandsgebietes zusammenfassen und ersetzen. Die Offenlage wurde im Jahr 2009 durchgeführt. Die Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen ist für den 22.09.2010, der Satzungsbeschluss für den Dezember 2010 vorgesehen.

Der RegFNP zeigt das Plangebiet als ‚gemischte Baufläche Bestand‘. Angrenzende Flächen im Südosten des Geltungsbereichs sind als Wohnbauflächen und im Osten als Fläche für den Schienenverkehr mit einer Schienenfernverkehrsstrecke dargestellt. Auf der Bahnstraße ist eine überörtliche Fahrradroute vorgesehen.

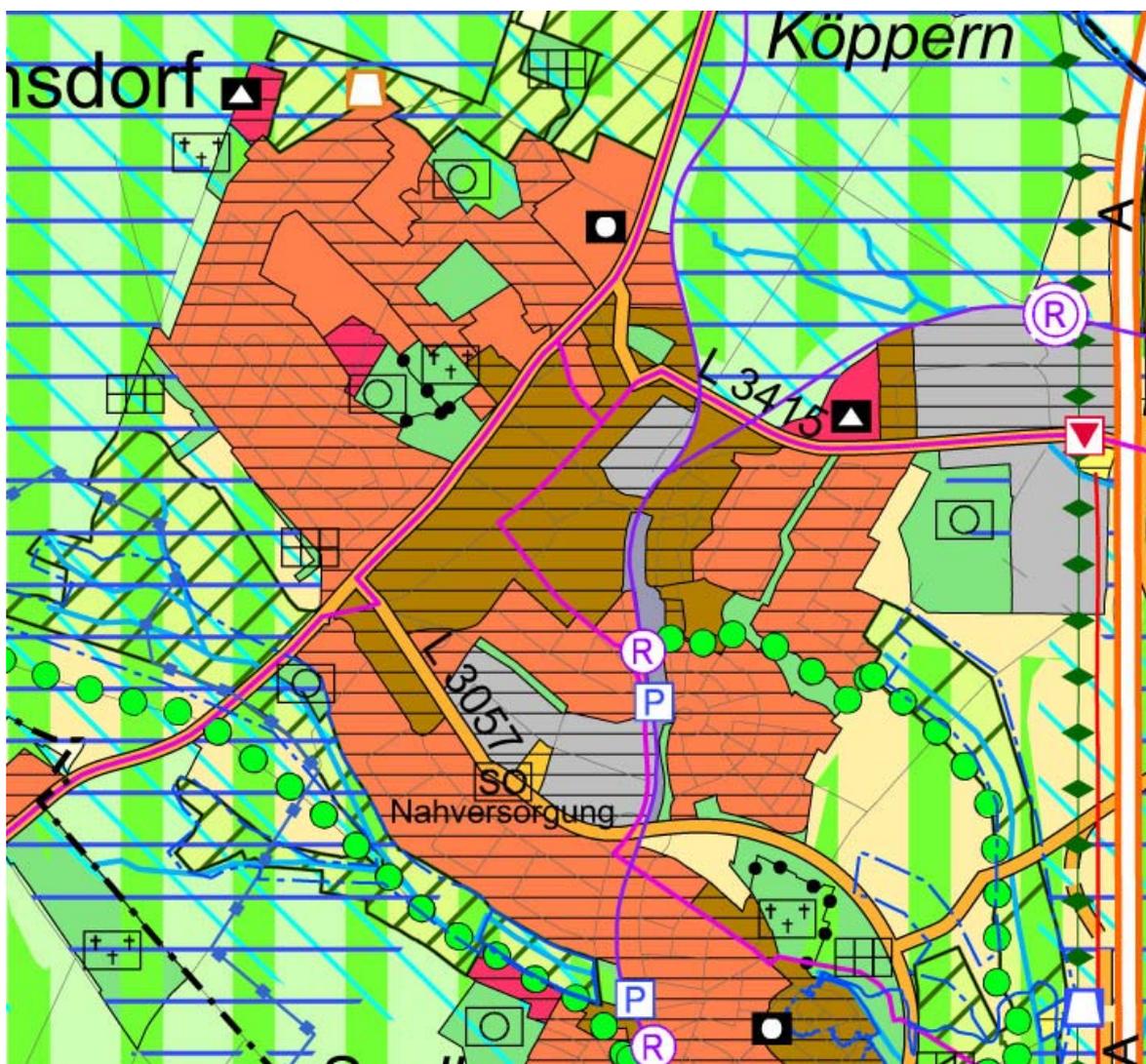


Abb. 4: RegFNP-Entwurf 2009

In der Beikarte 2 ‚Regionaler Einzelhandel‘ wird der Planbereich als Teil eines zentralen Versorgungsbereich dargestellt.

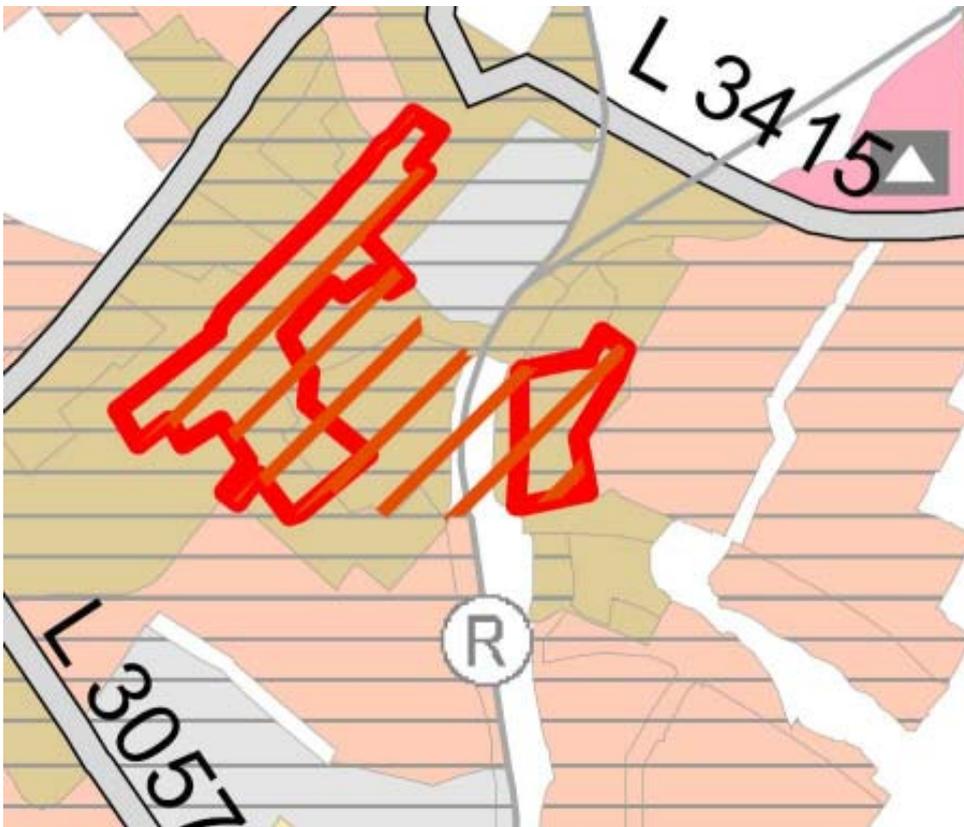


Abb. 5: RegFNP-Entwurf 2009, Beikarte 2

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Gebiets ‚Einkaufszentrum‘ (welches den größten Anteil des Plangebiets einnimmt), eines Gebiets für Wohnnutzung sowie von je einem Misch- und Gewerbegebiet, entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seiner kerngebietstypischen Nutzungsmischung den Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplans. Darüber hinaus wird auf die Abweichungsmöglichkeiten nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB verwiesen.

5.3 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet überlagert sich im östlichen Teilbereich mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 117 ‚Verbindungszone‘ aus dem Jahr 1979. Der Bebauungsplan Nr. 117 wurde zuletzt im Jahr 2002 teilweise geändert. Gegenstand dieser Änderung war eine Rücknahme des Geltungsbereichs in der Umgebung des Knotenpunkts Wilhelmstraße / Prof.-Wagner-Straße.

Im Überlagerungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 117 ein Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 bis 2,2 festgesetzt. In einem Streifen entlang der Professor-Wagner-Straße sowie der nördlichen Wilhelmstraße sind zwingend 3 Vollgeschosse und eine geschlossene Bebauung vorgeschrieben. Im rückwärtigen Grundstücksteil ist eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wurde das unverfüllte Gelände festgesetzt. Der Verlauf der

Professor-Wagner-Straße, der nördlichen Wilhelmstraße und der Straße ‚Am Viadukt‘ sind als öffentliche Verkehrsflächen mit straßenbegleitender Baumbepflanzung festgesetzt.

Da diese Festsetzungen nicht der Zielsetzungen für die zukünftigen Nutzungen entsprechen, wird der Bebauungsplan ‚Verbindungszone‘ für den Überlagerungsbereich aufgehoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 135 ‚Zentrum‘ ersetzt hier den Bebauungsplan Nr. 117 ‚Verbindungszone‘.

5.4 Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf

Das Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf (Erstfassung beschlossen 2005) in der aktualisierten Fassung vom Mai 2008 wurde von der Stadt Friedrichsdorf als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

„Dem Entwicklungskonzept für den Kernbereich von Friedrichsdorf wird das Leitbild der "Belebten Innenstadt" zugrunde gelegt. Das Leitbild beschreibt, welche Merkmale die Innenstadt von Friedrichsdorf in Zukunft prägen sollen: Das Zentrum von Friedrichsdorf ist als "Lebendige Innenstadt" durch ein Nutzungsgemisch aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe und städtischem Wohnen geprägt. Der Einzelhandel nimmt dabei eine zentrale Stellung ein. Die Innenstadt ist durch ein Maximum an zentrenrelevanten Nutzungen charakterisiert, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Fachgeschäften bildet den Schwerpunkt des Einzelhandels auf dem ehemaligen Milupa-Gelände in Ergänzung zum Angebot der Hugenottenstraße. Kein weiteres SB-Warenhaus am Stadtrand soll dem Einzelhandel in der Innenstadt Konkurrenz machen. Die Hugenottenstraße und der neu entwickelte Bereich ergänzen sich zu einem lebendigen, vielfältigen Innenstadtbereich mit Einkaufsstraßen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, unterschiedlich gestalteten und belebten Plätzen, städtischem Wohnen und Arbeiten.“

5.5 Einzelhandelskonzept

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels hat die Stadtverordnetenversammlung von Friedrichsdorf am 14.07.2005 ein umfangreiches Einzelhandelskonzept beschlossen. Eine Fortschreibung erfolgte Ende 2008. Dem Konzept liegt eine Analyse des Einzelhandelsbestandes zu Grunde. Die Stadt Friedrichsdorf nimmt die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung ist jedoch ein überwiegend unterdurchschnittliches Angebot festzustellen. Um eine Weiterentwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen, soll auch großflächiger Einzelhandel etabliert werden. Daher wird das Milupa-Areal innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ‚Hauptzentrum‘ in der Innenstadt als Entwicklungsbereich für den Einzelhandel ausgewiesen.

Das Einzelhandelskonzept enthält zudem eine Standort- und Sortimentskonzeption. Relevante Kernpunkte sind dabei die Erstellung eines Sortimentskonzeptes mit einer Gliederung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sowie die Überprüfung von räumlichen Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsstandorten.

6. Planverfahren VBP Nr. 135 ‚Zentrum‘

Der erste Entwurf des Bebauungsplans Nr. 135 „Zentrum“ wurde 2008 erarbeitet und im Februar/März 2009 offengelegt. Nach dem Rücktritt des damaligen Investors legte die Fa. Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH und Co. KG ein neues Bebauungskonzept vor. Die zentralen Ziele der Planung haben sich nicht geändert.

Die in der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen können daher weitgehend als noch zutreffend berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet werden.

Der neue Entwurf unterscheidet sich vornehmlich in der Anordnung der Bauflächen für das Einkaufszentrum und die Wohnbebauung sowie in der frei formulierten Festsetzung hierfür gem. § 12 Abs. 3 BauGB.

Darüber hinaus wird nunmehr ein Verfahren mit Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Friedrichsdorf und ist vollständig von geschlossenen Siedlungsstrukturen umgeben. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbar-machung des weitgehend brachgefallenen Milupa-Areals.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt ca. 25.500 m² zu. Damit liegt sie über dem Schwellenwert von 20.000 m², ab dem gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung erforderlich ist. Diese Vorprüfung hat die Stadt Friedrichsdorf im April 2008 unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und dokumentiert. Es wur-den keine Hinweise auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen festge-stellt.
- Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeiten für Vorhaben, die gemäß UVPG einer obligatorischen Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UPG, Spalte 1) zu unterziehen sind. Im Rahmen der Vorprüfung gemäß § 13a BauGB wurden keine Hinweise dafür festgestellt, dass eine Umweltprüfung, die gemäß § 17 Abs. 2 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung ersetzt, erforderlich ist.
- Für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG liegen keine Anhalts-punkte vor.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten die folgenden Vereinfachungen für die Durchführung des Planverfahrens:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

- An Stelle der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gewährt werden.
- Eine Umweltprüfung inklusive eines Umweltberichtes ist nicht obligatorisch.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.
- Eine Planüberwachung gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden.

7. Bestandsbeschreibung

7.1 Städtebauliche Einbindung und vorhandene Nutzungen

Die ehemalige Gewerbefläche und die nähere Umgebung sind im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude, die bauliche Dichte und die Nutzungen sehr heterogen geprägt. Das Plangebiet umfasst zum überwiegenden Teil das ehemalige Werksgelände der Firma Milupa GmbH. Das Areal wurde in den letzten Jahrzehnten intensiv gewerblich genutzt und ist mit zahlreichen, bis zu 6-geschossigen Gebäuden sowie mit technischen Anlagen (z. B. Silos) bebaut. Im Jahr 2005 wurde der Produktionsstandort in Friedrichsdorf geschlossen.

Nach der Aufgabe der Produktion von Nahrungsmitteln werden heute nur noch die beiden Laborgebäude an der Professor-Wagner-Straße im Norden des Plangebiets genutzt. Die anderen Gebäude und Anlagen sind ungenutzt und stehen leer.

Auf den südlich an das Milupa-Areal angrenzenden Grundstücken befinden sich Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen. Auf dem Flurstück mit der Nr. 4/2 ist ein metallverarbeitender Betrieb angesiedelt. Zudem liegt hier eine kleine Passage mit verschiedenen Ladenlokalen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die westlich der Bahnstraße gelegene Bestandsbebauung ist von kleinformatigen Wohngebäuden geprägt. In den Erdgeschossen befinden sich zum Teil kleinere Ladenlokale. Nordwestlich des Plangebiets, zwischen Wilhelmstraße und Landgrafenplatz, grenzt das Gelände des heutigen Innenstadtparkplatzes an. Hier ist eine bauliche Nutzung und Umgestaltung beabsichtigt. Das Gelände stellt ein Bindeglied zwischen dem Plangebiet, dem Landgrafenplatz und der Hugentottenstraße dar, wo sich insbesondere Wohn- und Geschäftsgebäude sowie die zentralen Einzelhandelslagen befinden. Nördlich des Plangebiets schließen sich gewerbliche Nutzungen an.

Den östlichen Abschluss des Plangebiets bildet ein Bahndamm. Weiter östlich im Bereich des Houiller Platzes befinden sich verschiedene Nutzungen wie z. B. Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie, Einzelhandel, eine hochwertige Seniorenwohnanlage und mehrgeschossige Wohngebäude. Südlich und westlich des Plangebiets schließen sich überwiegend Einfamilienhaus-Wohngebiete an.

Die Verkehrs- und Freiflächen innerhalb des Plangebiets sind fast vollständig mit Asphalt- und Betondecken versiegelt. Lediglich im Süden des Plangebiets befinden sich westlich der Rohrwiesenstraße einige Hausgärten mit nennenswerten zusammenhängenden Grünflächen.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind über die Bahnstraße, Wilhelmstraße, Professor-Wagner-Straße sowie die Straße ‚Am Viadukt‘ bereits vollständig erschlossen. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz erfolgt im Wesentlichen über die westlich und südlich der Innenstadt verlaufende Homburger Landstraße und Höhenstraße und die östlich verlaufende Landesstraße 3057(neu). Aus Richtung Norden und Osten ist der Planstandort von der Färberstraße (K 988, früher L 3415) über die Cheshamer Straße und Professor-Wagner-Straße zu erreichen. Aus südlicher Richtung schließt die Bahnstraße und von Westen die Wilhelmstraße an. Die südlich in das Milupa-Areal reichende Rohrwiesenstraße hat keine Verbindungsfunktionen und wurde als Erschließungsstich für das Milupa-Areal genutzt.

Die Straßenachsen weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den innerstädtischen Ziel- und Quellverkehr auf. Insbesondere im Bereich der Knotenpunkte sind jedoch Defizite (wie etwa zu kleine Kurvenradien für den Linienbusverkehr) vorhanden, die sich auf die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit negativ auswirken.

Öffentlicher Verkehr

Durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des Friedrichsdorfer Bahnhofs ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr vorhanden. Dieser wird von verschiedenen Zugverbindungen der in Richtung Frankfurt am Main, Friedberg und Brand- oberndorf angefahren. Weiterhin fahren am Bahnhofsvorplatz die Buslinien 53 (Friedrichsdorf Ortsteile) und 54 (Köppern - Bad Homburg v. d. Höhe) sowie der Stadtbus ab.

Fuß- und Radwege

Über die genannten Straßen ist eine Anbindung des Plangebiets für den Fuß- und Radfaherverkehr gegeben. Das Plangebiet ist heute jedoch nicht für Fußgänger und Radfahrer passierbar.

7.3 Sonstige Infrastruktur

Wichtige öffentliche Versorgungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und das Rathaus liegen in der Nähe des Plangebiets und sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen.

7.4 Versorgung

Das Plangebiet kann über die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungen erschlossen werden. Die Versorgung mit Trinkwasser, elektrischem Strom und Gas kann über die Leitungen der Stadtwerke, der Mainova AG und der SÜWAG sichergestellt werden. Die Netze für die Telekommunikation sind in den umliegenden Siedlungsbereichen ebenfalls vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Plangebiets ausgebaut werden.

7.5 Entsorgung

Das Milupa-Areal ist derzeit an einen zentral gelegenen Mischwasserkanal angebunden, der parallel zum verrohrten Rehlingsbach das Flurstück mit der Nr. 187 quert. In diesen

Mischwasserkanal wird zur Zeit auch das anfallende Regenwasser eingeleitet. Das übrige Abwasser wird über die örtlichen Mischwasserkanäle entsorgt und der Klärung zugeführt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort erfolgt nicht und ist aufgrund der vorhandenen geologischen Verhältnisse nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Eine Untersuchung aus dem Jahr 2004 (Verf. Büro Geotechnik GmbH) hat ergeben, dass die im Stadtgebiet von Friedrichsdorf vorhandene Böden (vorwiegend Schluffe / Tone, Ton-schiefer) nur eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit besitzen und für eine Versickerung nicht oder nur sehr bedingt geeignet sind.

8. Das Vorhaben und die Erschließung

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet basiert auf den Zielsetzungen und Aussagen des Entwicklungskonzepts 'Kernbereich Friedrichsdorf'. Darauf aufbauend wurde vom Vorhabenträger ein konkreter Bebauungsvorschlag für das Plangebiet entwickelt, der im Zentrum des Milupa-Areals ein neues Einkaufszentrum und entlang der Bahnstraße Wohnnutzungen vorsieht.

8.1 Das Vorhaben

Kernelemente des geplanten Vorhabens sind ein Einkaufszentrum, ein Platz sowie eine neue Wohnbebauung entlang der Bahnstraße.

Einkaufszentrum

Das neue Gebäude weist bis zu drei Ebenen (davon eine Tiefgaragen-Ebene) auf. Von der Platzseite sind maximal zwei Geschosse zu sehen. Die Fassaden sind hochwertig ausgebildet und durch einen großen Anteil an Glasflächen geprägt, so dass der Baukörper transparent und offen wirkt. Der Eingang zur Platzseite wird durch eine Arkade städtebaulich akzentuiert.

Das neue Einkaufszentrum bietet eine Verkaufsfläche von maximal 12.000 m², die sich überwiegend im Erdgeschoss konzentriert und über eine Mall erschlossen wird. Im Erdgeschoss befinden sich drei großformatige Einzelhandelsbetriebe aus den Branchen Lebensmittelhandel, Elektrofachhandel und Drogeriefachhandel sowie weitere kleine Läden, die unter anderem die Sortimente Bekleidungs- und Textilfachhandel, Sport und Schuhe abdecken sollen. Ergänzend sind Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vorgesehen, die für eine aus städtischer Sicht wünschenswerte Belebung des Zentrums und des Platzes sorgen. Die untergeordneten Dienstleistungsnutzungen wie Büro- und Praxisflächen werden überwiegend in den weniger frequentierten Obergeschossen angeordnet.

Das Untergeschoss ist aufgrund der leicht hängigen Topographie – das Gelände fällt unter anderem leicht in nordöstliche Richtung ab – von der Platzseite nicht einsehbar und kann nur von der neuen Planstraße wahrgenommen werden. Es dient überwiegend der Unterbringung des ruhenden Verkehrs – es sind 400 Stellplätze geplant – sowie der Anlieferung.

Die Anlieferzonen werden über die neue Planstraße erschlossen und liegen auf der nördlichen und der östlichen Gebäudeseite im weniger publikumswirksamen Bereich. Die zentrale Tiefgaragenzufahrt wird ebenfalls an die neue Planstraße angebunden und ist zwi-

schen den beiden Anlieferzonen angeordnet. Die innere Erschließung des Zentrums erfolgt horizontal vor allem über die Mall und vertikal über Aufzuganlagen, Treppenhäuser sowie eine zentrale Rolltreppe, die von der Tiefgarage aus auf den Platz führt. Neue Fußwege und die zentrale Mall vernetzen das neue Einkaufszentrum mit der Umgebung und leisten einen wichtigen Beitrag zur Öffnung des ehemaligen Gewerbeareals.

Platz

Das geplante Einkaufszentrum orientiert sich im Westen zu einem neuen attraktiven Platz. Dieser verbindet barrierefrei über eine teilverglaste Mall die Wilhelmstraße mit der Rohrwiesenstraße und im weiteren Verlauf auch den Friedrichsdorfer Bahnhof. Über diesen Platz erfolgt auch die aus städtebaulicher Sicht wichtige Öffnung des Einkaufszentrums zum vorhandenen Geschäftsbereich der Hugenottenstraße. Aufgrund der hochwertigen Platzgestaltung und der guten Anbindung an die Wilhelmstraße ist davon auszugehen, dass Kundenaustauschbeziehungen zwischen dem neuen Einkaufszentrum und der Hugenottenstraße entstehen.

Der ca. 2.800 m² große Platz trägt zudem wesentlich zur Adressbildung des neuen Einkaufszentrums bei. Er ist über eine breite Treppenanlage und eine Rampe an die Wilhelmstraße angebunden. Der zur tieferliegenden Rohrwiesenstraße ausgerichtete Südeingang wird ebenfalls durch eine breite Treppe und einen Aufzug an die Mall angebunden.

Wohnbebauung entlang der Bahnstraße

An der Bahnstraße sind sechs neue Wohngebäude geplant. Die Baukörper sind als Gebäuderiegel in südwestlicher Richtung ausgerichtet. Die Baukörper werden mit einer durchlaufenden Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgarage ist, ausgenommen ihrer Zufahrt und der erforderlichen Lüftungsöffnungen, vollständig in den hängigen Geländeverlauf eingebettet.

Die Höhe der Wohngebäude basiert, ausgehend von der Bahnstraße, auf drei Vollgeschossen. Aus dem Höhenunterschied zwischen Bahnstraße und Platz resultiert ein zusätzliches Geschoss auf der Platzseite. Die höhenversetzten Erdgeschossbereiche werden zu den jeweils anschließenden Stadträumen (Bahnstraße / neuer Platz) in der Gebäudekubatur eingerückt, so dass eine zusätzliche Aufweitung des Straßenraumes und der Platzkanten erzielt wird.

In der Höhenentwicklung erhalten die Gebäude im Rahmen der Gestaltung der Baukörpergliederung ein eingerücktes durchlaufendes Staffelgeschoss, welches insbesondere im Straßenraum der Bahnstraße nur untergeordnet in Erscheinung tritt. Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden. Die fußläufige Erschließung der Wohngebäude (Hauptzugang) erfolgt über die Bahnstraße und die Wilhelmstraße. Die Tiefgarage wird über eine private Erschließungsstraße an die Rohrwiesenstraße angebunden.

Die Wohngebäude werden in konventioneller Massivbauweise erstellt. Dabei werden die Fassaden überwiegend als verputzte Lochfassade mittels Wärmedämmverbundsystem erstellt. Die zur Baukörpergliederung geplanten Gebäuderücksprünge sollen durch unterschiedliche Farbigkeit der Putzflächen betont werden und im Kontrast warmer und kalter Farbtöne zu einem freundlichen und wertigen Eindruck beitragen. Durch eine neue öffentlich zugängliche Wegeverbindung zwischen den Gebäuden C und D wird die Bahnstraße mit dem neuen Platz verbunden.

8.2 Die Erschließung

Verkehrsplanung für das innerstädtische Straßennetz

Die erforderlichen Maßnahmen für die derzeitigen Verkehrsabläufe wurden bereits in mehreren Verkehrsuntersuchungen zwischen 2005 und 2008 abgeleitet und beschrieben. Im Rahmen der Aktualisierung der Planung wurde auf dieser Grundlage eine aktuelle Verkehrsuntersuchung beauftragt (Verf.: IMB Plan, Entwicklungskonzept Kernstadt Friedrichsdorf, Verkehrsuntersuchung Teil 1 und Teil 2, Frankfurt am Main, 05/210) und die verkehrsrelevanten Entwicklungen untersucht. Durch dieses Gutachten konnte der zukünftige Verkehr quantifiziert und Empfehlungen für den Neu- und Ausbau von Verkehrsanlagen gegeben werden.

Das wichtigste Element stellt hierbei die Netzergänzung durch die neue Planstraße 1 dar. Diese verbindet künftig die Bahnstraße und das „Alte Viadukt“ mit der Professor-Wagner-Straße und soll als zentrale Erschließungsachse für die Planvorhaben dienen. Über die geplante Planstraße 1 soll auch der Liefer- und Kundenverkehr abgewickelt werden.

Gleichzeitig soll die Planstraße das Verkehrsnetz im Kernstadtbereich ergänzen und künftig die Funktion einer innerörtlichen Haupterschließungsstraße übernehmen. Derzeit über Gebühr belastete Streckenabschnitte und Knotenpunkte sollen so entlastet werden.

In einer aktuellen Verkehrsuntersuchung vom Mai 2010 wurden die bisherigen Gutachten um die Überprüfung von Verbesserungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer im „Alten Viadukt“ erweitert, da diese mit einer Reduzierung von Kfz-Verkehrsbeziehungen einhergeht. Im Ergebnis wird empfohlen, eine Einbahnregelung in Fahrtrichtung West-Ost, d. h. in Richtung Schäferborn und Houiller Platz vorzusehen. Diese Maßnahme ist verkehrsrechtlicher Natur und kein Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz und für die Verkehrsteilnehmer wurden detailliert analysiert. Die vorliegende und hier erläuterte Straßenentwurfplanung basiert maßgeblich auf den Ergebnissen der beiden Verkehrsuntersuchungen und setzt die in enger Abstimmung mit allen Beteiligten aufgestellten Planungsgrundsätze detailliert um.

Die Grundlage hierfür bildete der „Prognose-Nullfall 2020“ mit einer Verkehrsbelastung auf dem unveränderten Straßennetz im Untersuchungsraum inklusive des allgemeinen Verkehrszuwachses und einem pauschalen Entlastungseffekt durch die realisierten Teile der Entlastungsstraße.

Prognose-Nullfall 2020: Verkehrsbelastung auf dem unveränderten Verkehrsnetz im Untersuchungsraum mit einem allgemeinen Verkehrszuwachs und einem pauschalen Entlastungseffekt durch die realisierten Teile der Entlastungsstraße.

Planfall 1: Prognose-Nullfall mit Neuverkehr aus den Entwicklungsflächen der Kernstadt

Planfall 2: Planfall 1 mit Berücksichtigung von Netzergänzungen und Verkehrsverlagerungen

Planfall 3: Planfall 2 mit Neuverkehr als Folge der geplanten Entwicklung auf dem Milupa-Areal

Für den Prognose-Nullfall 2020 und für die drei Planfälle wurden die Fahrten im Untersuchungsraum berechnet und in einer räumlichen Verteilung den Strecken und Knotenpunkten zugeordnet. Hierbei stellt der Planfall 3 den Fall mit den höchsten Belastungen dar. Für diesen Belastungsfall wurden die Tagesbelastungen und die Belastungen der abendlichen Spitzenstunde für alle Strecken und Knotenpunkte berechnet. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Strecken zwischen den Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet ausreichend leistungsfähig sind. Zur Erschließung des Plangebiets wurde als Netzergänzung der Neubau der Planstraße 1 empfohlen. In Nord-Süd-Richtung entsteht so eine neue Querspange im städtischen Straßennetz, die eine direkte Verbindung von der Bahnstraße („Altes Viadukt“) zur Professor-Wagner-Straße schafft.

Überprüfung der relevanten Knotenpunkte

Alle relevanten Knotenpunkte wurden anschließend auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft. Diese Überprüfung ergab, dass in einigen Bereichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Knotenpunkte erforderlich werden. Dies sind im Folgenden:

- Am **Knotenpunkt 1** (Wilhelmstraße / Bahnstraße) kann durch die Einrichtung einer Rechtseinbiegespur in der Beziehung Bahnstraße (Ost) - Wilhelmstraße (Nord) (Strom 6) eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden. Um einen späteren Umbau gewährleisten zu können, sollte darüber hinaus der Raum für Linksabbiegespuren in der Hauptrichtung Wilhelmstraße vorgehalten werden. Am **KP-1** könnte alternativ auch ein Umbau ohne den Erwerb der Haus-Nr. 9 erfolgen, jedoch mit weiterhin mangelhaften Sichtbeziehungen und Einschränkungen für große Fahrzeuge. Ausreichende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer sind vorzusehen.
- Am **Knotenpunkt 2** (Wilhelmstraße / Professor-Wagner-Straße) werden aufgrund der ausreichenden Leistungsfähigkeit nur kleine Maßnahmen empfohlen.
- Am **Knotenpunkt 3** (Cheshamer Straße / Professor-Wagner-Straße) wird aufgrund der Verkehrsmengen und -verteilung die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes empfohlen.
- Am **Knotenpunkt 4** (Cheshamer Straße / Lilienweg / Am Viadukt) werden aufgrund der ausreichenden Leistungsfähigkeit keine Maßnahmen erforderlich.
- Am **Knotenpunkt 5** (Bahnhofsvorplatz) wird auf Grund der Verkehrsmengen und -verteilung die Einrichtung einer Linksabbiegespur in die westliche Bahnstraße empfohlen. Die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes wird zwar als verkehrstechnisch optimal, wegen nicht verfügbaren erforderlichen Flächen vorerst für nicht durchführbar erachtet.
- Am **Knotenpunkt A** (Anbindung „Altes Viadukt“) Aufgrund der Untersuchung mehrerer Varianten und der Wahl eines Einrichtungsverkehrs im Alten Viadukt ist weder ein lichtzeichengeregelter Ausbau noch die Anlage eines Kreisverkehrs erforderlich.
- Der **Knotenpunkt C** (Anbindung Professor-Wagner-Straße) sollte auf Grund der hohen Belastungen und der gewollten Verlagerungseffekte als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden.

Dabei ist nicht nur die funktionale Abwicklung des motorisierten Verkehrs Gegenstand der Planung gewesen. Darüber hinaus wurden auch Möglichkeiten zur Verbesserung des Rad- und Fußwegesnetzes diskutiert, wie z. B. eine möglichst komfortable Überquerung der Wilhelmstraße und eine möglichst direkte Wegeverbindung vom Landgrafenplatz zum Bahnhof.

8.3 Ruhender Verkehr

Bei der Umsetzung des Vorhabens wird eine ausreichende Zahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von den jeweiligen Nutzungen durch die derzeit gültige Satzung der Stadt Friedrichsdorf über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sichergestellt.

Für die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums ist zum Stellplatznachweis § 4 Abs. 1 in Verbindung mit Nr. 3.1 („Läden, Geschäftshäuser“) der Anlage 1 der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf anzuwenden, so dass insgesamt 400 Stellplätze im Bereich des Einkaufszentrums nachgewiesen werden. Zudem sind weitere Mitarbeiterstellplätze (ca. 30) im Bereich der Anbindung Rohrwiesenstraße vorgesehen. Bei einem durchschnittlichen Schlüssel von 35 m² Bezugsfläche/ Stellplatz könnten gut 15.000 m² Verkaufsflächen oder andere Hauptnutzflächen bedient werden.

Für die Wohnbebauung ist zum Stellplatznachweis § 4 Abs. 1 in Verbindung mit den Nrn. 1, 2 („Wohngebäude, Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen“) der Anlage 1 der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf anzuwenden. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist hier in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung (z. B. Abzug für Altenwohnungen) im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die neuen gewerblichen und gemischten Bauflächen bemisst sich ebenfalls anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.4 Wegeverbindungen

Ziele der Bauleitplanung sind u. a. die Realisierung eines attraktiven und verbindenden Platzes zwischen dem Einkaufszentrum und der Wilhelmstraße, die Sicherung einer Wegeverbindung zwischen der Wilhelmstraße und der Rohrwiesenstraße sowie die fußläufige Anbindung der Bahnstraße an den neuen Platz.

Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren folgende Verbesserungsmöglichkeiten und Ziele vorgeschlagen, die im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter verfolgt werden sollen. In den wichtigen Fußgängerbeziehungen Hugenottenstraße und Umfeld zum Houiller Platz und Bahnhof müssen die möglichen Konfliktpunkte mit dem Kfz-Verkehr sorgfältig geplant werden. Im Bereich des ‚Alten Viadukts‘ sollten grundlegende Verbesserungen kurzfristig ins Auge gefasst werden. In Bezug auf das städtebauliche Ziel, das Plangebiet mit dem Landgrafenplatz fußläufig komfortabel zu verbinden, wurde die zukünftige Verkehrsregelung in der Wilhelmstraße zwischen Bahnstraße und Professor-Wagner-Straße ausführlich diskutiert. Die Verkehrsplaner kommen zu folgendem Ergebnis:

- Die Wilhelmstraße in diesem Streckenteil weist derzeit (Analyse-Belastungen 2005) die höchsten Verkehrsbelastungen im Planungsgebiet auf.

- Der Anteil des auf die geplante neue Straße zwischen Bahnhof und Professor-Wagner-Straße verlagerbaren Verkehrs ist hoch.
- Wilhelmstraße und Professor-Wagner-Straße bilden einen Straßenzug, der zur Entlastung der Hugenottenstraße im Bereich Landgrafenplatzes gebraucht wird.
- Die Wilhelmstraße zwischen Bahnstraße und Professor-Wagner-Straße sollte daher zunächst wie bisher in beiden Richtungen befahren werden können.
- Um eine komfortable Fußgängerverbindung zwischen dem zu entwickelnden Milupa- Gelände und dem Landgrafenplatz zu ermöglichen, sollten in der Wilhelmstraße geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen sowie breite Querungsbereiche für die Fußgänger vorgesehen werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind kein Bestandteil der Bebauungsplanung, sondern sind im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten und umzusetzen.

8.5 Radverkehr

Die Stadt Friedrichsdorf hat in ihrem Radverkehrskonzept den Bestand an Radwegerrouten untersucht und ein Wunschlinien-Netz entworfen, das im Rahmen räumlicher Planungen berücksichtigt und umgesetzt werden soll. Das Plangebiet wird an zwei Seiten von geplanten Haupttrouten berührt. Eine führt über die Bahnstraße, die andere führt von Seulberg kommend am Bahnhof entlang zum ‚Alten Viadukt‘. In beiden Fällen sind heute keine gesonderten Radverkehrsanlagen vorhanden und sind auch aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht realisierbar.

In der Bahnstraße ist durch den Bebauungsplan keine Veränderung vorgesehen, da keine Zunahme der Verkehrsmengen prognostiziert wird. Zudem verringert sich der Bedarf nach Verlegung der Philipp-Reis-Schule, da Schüler hier einen erheblichen Anteil am Radverkehr ausmachen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden daher für die Bahnstraße keine weiteren Maßnahmen vorgesehen. Für die Strecke von Seulberg kommend in Richtung Bahnhof kann eine Prüfung für eine Verbesserung der Situation erst mit dem Entwicklungskonzept zum Bahnhofsumfeld erfolgen, da grundsätzliche Eingriffe in das Bahngelände und bauliche Änderungen im Alten Viadukt hierfür erforderlich wären. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Vorgesehen ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der von der Planstraße auf die Prof.-Wagner-Straße im Bereich des „Neuen Viadukts“ führt. Dadurch soll insbesondere eine direktere Wegeverbindung zum Houiller Platz sicher gestellt werden.

8.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung des innerstädtischen Verkehrs und der Planung der Ausbaumaßnahmen wurden Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots und seiner effizienten Abwicklung diskutiert. Vorgesehen sind in diesem Rahmen folgende Maßnahmen:

- Auf der Wilhelmstraße sollen zwei neue Bushaltestellen in Form von Buskaps vorgesehen werden.

- Am Knotenpunkt Professor-Wagner-Straße / Cheshamer Straße soll die bereits bestehende Bushaltestelle in südliche Richtung verlegt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind kein Bestandteil der Bebauungsplanung, sondern sind im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten. Zudem soll westlich des Knotenpunkts Wilhelm-/Bahnstraße (Knotenpunkt 1) der vorhandene Kurvenradius vergrößert werden, um den Linienbussen zukünftig das Befahren dieses Knotenpunktes zu erleichtern.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebiet für Wohnnutzungen

Der Bereich zwischen der Bahnstraße und dem neuen Platz bzw. dem Einkaufszentrum soll überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs nach § 12 Abs. 3 BauGB abweichend von den in § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelten Baugebieten als ‚Gebiet für Wohnnutzungen‘ festgesetzt. Innerhalb des ‚Gebiets für Wohnnutzungen‘ sind auf der Grundlage der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Konzeption und der Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts Kernbereich Friedrichsdorf die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- in dem am Knotenpunkt Bahnstraße/Wilhelmstraße gelegenen Gebäude **A** und dem gegenüber dem Mischgebiet gelegene Gebäude **F** auch Räume für Freiberufler sowie Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Aufgrund der regelmäßig zu beobachtenden ‚Trading-down-Effekte‘ (Lärmbelästigung, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes, insbesondere durch eine mögliche Konzentration der genannten Einrichtungen) werden aus stadtfunktionalen und städtebaulichen Gründen Vergnügungstätten (z. B. Diskotheken, Nachtlokale, Spielhallen und Wettbüros etc.) ausgeschlossen. Zudem werden Prostitutionsbetriebe (z. B. gewerbliche Bordelle) und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, ausgeschlossen, da auch von den Prostitutionsbetrieben im Regelfall negativ prägende Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausgehen, die und zu einer negativen Milieuveränderung des Umgebungsbereichs führen können.

Einkaufszentrum

Die Stadt Friedrichsdorf verfolgt das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum auf einen Teil des Milupa-Geländes zu erweitern. Diese generelle städtebauliche Zielstellung wird im Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf weiter ausdifferenziert. Demnach soll in der Nähe der Hugenottenstraße, welche die Haupteinkaufszone in der Innenstadt ist, im räumlichen Bezug zum Landgrafenplatz ein Schwerpunkt für zentrenrelevanten Einzelhandel sowie ergänzende Nutzungen (z. B. Mischnutzungen) entstehen. Im zentralen Bereich der ehemaligen Gewerbefläche soll deshalb zwischen der Wilhelmstraße im Norden und der Rohrwiesenstraße ein Einkaufszentrum realisiert werden. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird hier ein Gebiet mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Einkaufszentrum‘ festgesetzt, in dem auf der Grundlage der mit

dem Vorhabenträger abgestimmten Konzeption, der Ergebnisse der beauftragten Auswirkungsanalyse (Verf.: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Friedrichsdorf, Köln, September 2010) sowie der Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts Kernbereich Friedrichsdorf die folgenden Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 12.000 m²,
- Gastronomiebetriebe, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie sonstige nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

In den einzelnen Sortimentstypen dürfen hierbei die folgenden maximalen Verkaufsflächen nicht überschritten werden, da ein Überschreiten dieser sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu negativen Auswirkungen auf vorhandene Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen der Zone II und III führen könnte (siehe auch Kap. ‚Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben‘).

- 1.400 m² Gesundheit, Körperpflege
- 3.000 m² Bekleidung

Unzulässig sind aufgrund der bereits genannten Gründe (... im Regelfall negativ prägende Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ...) Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetriebe, und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird südlich des früheren Betriebsgeländes ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mit dem Mischgebiet wird eine Bestandssituation überplant und für die Zukunft planungsrechtlich gesichert, die durch ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Unter anderem befindet sich dort auch ein kleiner metallverarbeitender Betrieb, der als in einem Mischgebiet allgemein zulässiger Gewerbebetrieb charakterisiert werden kann. Das Mischgebiet weist einen unmittelbaren Bezug zum geplanten Vorhaben auf, ist jedoch kein Bestandteil der konkreten Vorhabenplanung. Insofern kommt bei dieser einbezogenen Fläche der Nutzungskatalog nach § 6 BauNVO zur Anwendung. Die vorhandene kleinteilige Nutzungsmischung soll innerhalb des festgesetzten Mischgebietes erhalten und entwickelt werden. Innerhalb des Mischgebiets sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitgehend dem in der BauNVO vorgesehenen Katalog. Abweichend davon sind die gemäß BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aus den folgenden Gründen ausgeschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt die Stadt Friedrichsdorf u. a. das Ziel, ein Mischgebiet zu entwickeln, das sich durch

seine Nähe zur Innenstadt, der guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz sowie dem sehr guten ÖPNV-Anschluss auszeichnet. Diese Ziele würden durch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs konterkariert. Ein solcher Betrieb kann von dem hohen infrastrukturellen Ausstattungsgrad und der Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen nicht bzw. nur bedingt profitieren und benötigt vergleichsweise große Betriebsflächen, die innerhalb des Mischgebietes nicht vorhanden sind. Zudem könnten im benachbarten Gebiet für Wohnnutzungen Störungen durch den Gartenbaubetrieb (z. B. Maschinengeräusche) nicht ausgeschlossen werden. Dies entspricht jedoch nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben teilweise erheblichen Lärmemissionen, z. B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen wie z. B. Benzolgeruch. Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in integrierte Lagen einbezogen werden. Das Mischgebiet ist zudem mit Ausnahme des geplanten Einkaufszentrums vollständig von Wohnnutzungen umgeben. Die Störwirkungen einer Tankstelle würden sich daher nur zu einem geringen Teil auf das Mischgebiet auswirken und zu einem weit größeren Teil die stöempfindlichen Wohngebietsnutzungen treffen. Die Gründe für den Ausschluss von Spielhallen sowie von Prostitutionsbetrieben entsprechen den genannten Ausschlussgründen im westlich angrenzenden Gebiet für Wohnnutzungen (Trading-down-Effekte).

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den nördlichen Abschnitt zwischen der Planstraße 1, der Bahntrasse sowie der Professor-Wagner-Straße eine gewerbliche Baufläche festgesetzt. Die Fläche wird bereits seit Jahrzehnten von der Milupa GmbH für gewerbliche Zwecke genutzt und ist überwiegend bebaut oder versiegelt. Die Fläche soll auch zukünftig im Eigentum der Milupa GmbH verbleiben, die hier auf einer Bruttogeschossfläche von maximal 6.000 m² Flächen für Dienstleistungsnutzungen ansiedeln will. Als Teil des Betriebsgrundstückes weist die Fläche einen unmittelbaren Bezug zum geplanten Vorhaben auf, ist jedoch aufgrund der derzeit noch fehlenden Detailschärfe der Planungen kein Bestandteil der Vorhabenplanung und ist insofern als einbezogene Fläche zu werten.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Zudem sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen entspricht weitgehend den Regelungen des § 8 BauNVO mit folgenden Abweichungen: Tankstellen sind innerhalb des Gewerbegebiets unzulässig, da aus städtebaulicher Sicht eine markante und prägende Bebauung des neuen Eckgrundstücks erfolgen soll. Da Tankstellen aus betrieblichen Gründen diese Vorgabe in der Regel nicht erfüllen können, sind Tankstellennutzungen hier ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Prostitutionsbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, erfolgt aus den Gründen, die schon für die anderen Baugebiet dargelegt wurden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17, 19 BauNVO)

Für die einzelnen Baugebiete wird jeweils die folgende Grundflächenzahl festgesetzt:

- Gebiet für Wohnnutzungen: 0,4
- Mischgebiet: 0,6
- Einkaufszentrum: 0,95
- Gewerbegebiet: 0,8

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen bis auf eine Ausnahme den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Lediglich für das Einkaufszentrum wird gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,95 eine etwas erhöhte Grundflächenzahl festgesetzt. Diese erhöhte Grundflächenzahl ist jedoch aufgrund der zentralen Lage und der städtebaulichen Zielsetzungen für die EKZ-Fläche zwingend erforderlich, da hier kein Einkaufszentrum auf der ‚grünen Wiese‘, sondern eine innenstadttypische Bebauung mit öffentlich zugänglichen Platzflächen und Wegeverbindungen realisiert werden soll. Die von der Platzseite abgewandten Bereiche entlang der Planstraße 1 werden zudem als Erschließungsflächen benötigt, da hier die Anlieferung und der Kundenverkehr abgewickelt werden müssen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die im Bereich des Einkaufszentrums erhöhte GRZ nicht zu erwarten, da das Milupa-Areal bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist. Um eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Stand zu erreichen, werden auf dem Einkaufszentrum Teile der Dachflächen begrünt und verschiedene Grünbeete im Bereich der Mitarbeiterstellplätze und teilweise entlang der Wege angelegt. Neben der Begrünung von Teilflächen des Einkaufszentrums erfolgt zudem eine weitgehende Begründung der Dachflächen im Gebiet für Wohnnutzungen sowie im Gewerbe- und im Mischgebiet. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls befriedigt. Der ruhende Verkehr kann vollständig im Untergeschoss des Einkaufszentrums und auf den Mitarbeiterstellplätzen im Bereich der Rohrwiesenstraße untergebracht werden. Die Erschließung ist über die neue Planstraße 1 gesichert. Sonstige entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht bekannt.

Für das Gebiet für Wohnnutzungen wurde weiterhin festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Tiefgaragen nicht mitzurechnen sind. Für diese Festsetzung sprechen städtebauliche Gründe, da die Gebäudezwischenräume als Grünflächen und nicht als Parkierungsflächen genutzt werden sollen. Deshalb ist es aus stadt-

gestalterischer Sicht zu begrüßen, wenn die erforderlichen Stellplätze wie geplant in einer großformatigen Tiefgarage untergebracht werden.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird lediglich für das Mischgebiet (MI) und das Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, da für diese Flächen kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind und auch keine hinreichend konkreten Bebauungskonzepte bekannt sind. Die für das Mischgebiet festgesetzte Geschossflächenzahl beträgt 1,8 und überschreitet insofern die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Überschreitung ist städtebaulich begründbar, da im Bereich des Mischgebiets an der Schnittstelle Bahnhof/neues Einkaufszentrum in innerstädtischer Lage eine verdichtete Bebauung erwünscht ist.

Die für das Gewerbegebiet festgesetzte Geschossflächenzahl beträgt 1,6 und liegt damit unter der in der BauNVO geregelten Obergrenze. Dieser Umstand ist dadurch begründet, dass die auf der Fläche zu realisierende Bruttogeschossfläche mit maximal 6.000 m² definiert wurde und dieser Wert bei einer Grundstücksgröße von ca. 4.150 m² durch die Geschossflächenzahl von 1,6 realisiert werden kann. Zudem wurden in diesem Zusammenhang für das Gewerbegebiet festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächen Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

Die Gebiete für Wohnnutzungen und das Einkaufszentrum sind beide Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und durch eine Vorhabenplanung hinterlegt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da innerhalb des Gebiets für Wohnnutzungen eine maximale Bruttogeschossfläche von 8.700 m² realisiert werden darf. Diese Geschossfläche entspricht den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudegrundrisse und den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich entlang der Bahnstraße. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Für das Einkaufszentrum wird aufgrund des Vorhabenbezugs ebenfalls keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Durch die den Vorhabenbezug ist das geplante Bauvorhaben hinreichend definiert.

Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Für die einzelnen Baugebiete werden in Abhängigkeit vom baulichen Bestand, von der geplanten Art der baulichen Nutzung, vom Vorhabenbezug und von der Lage im Plangebiet maximale Gebäudehöhe oder die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Für die konkreten Bauvorhaben im Gebiet für Wohnnutzungen und das Einkaufszentrum werden aufgrund des Detaillierungsgrades der Planungen die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Definiert wird die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) durch die jeweilige Oberkante der Dachhaut. Für das Einkaufszentrum gilt, dass die zur Platzseite und zur Friedrichsdorfer Innenstadt hin orientierten Gebäudekörper zur Betonung der Platzsituation mit einer maximalen Gebäudegesamthöhe von 209,0 m, gemessen in Höhe über Normalhöhennull (m ü NHN), um 5 m höher ausfallen als die auf der Gebäudesüdseite gelegenen Gebäudekörper. Die Gebäudeoberkante des Einkaufszentrums liegt damit um 14,0 m über dem zukünftigen Platzniveau mit ca. 195,90 m ü NHN.

Im Gebiet für Wohnnutzungen sind entlang der Bahnstraße drei Vollgeschosse und ein eingerücktes, durchlaufendes Staffelgeschoss vorgesehen, die ebenfalls über maximale

Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt hier 211,0 m über Normalhöhennull, die zurückgesetzten Staffelgeschosse weisen eine Höhe von 208,6 m über Normalhöhennull auf. Die Gebäudeoberkante der geplanten Wohngebäude liegt damit um maximal 13,9 m über dem zukünftigen Niveau der Bahnstraße mit ca. 197,1 m ü NHN.

Im Mischgebiet (MI) sowie im Gewerbegebiet (GE) wird aufgrund des fehlenden Vorhabenbezugs die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Mischgebiet sind in Anlehnung an den Bestand und die benachbarte Bebauung drei Vollgeschosse zulässig. Im Gewerbegebiet sind sechs Vollgeschosse zulässig, da hier eine Betonung der Ecksituation erfolgen soll.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht absehbaren erforderlichen technischen Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. wird für das Einkaufszentrum und im Gewerbegebiet (GE) eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von 4 m für technische Aufbauten zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 15 % der Dachflächen beschränkt. Der festgesetzte Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante dient dem Schutz des Stadt- bzw. des Landschaftsbildes. Er gewährleistet, dass die technischen Anlagen im Dachbereich in der Regel nicht vom Straßenraum aus einsehbar und damit raumwirksam sind. Dies entspricht der Zielsetzung, eine möglichst hohe Gestaltungsqualität im Plangebiet zu gewährleisten.

Im Gebiet für Wohnnutzungen ist aus den vorgenannten Gründen ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für erforderliche technische Anlagen wie z. B. Schornsteine und Aufzugsschächte zulässig. Zudem sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen allgemein zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Diese Festsetzung dient dem Einsatz erneuerbarer Energien und entspricht den Zielvorstellungen für das Plangebiet.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend durch Baugrenzen sowie im Bereich des Platzes und der Südseite des Einkaufszentrums durch Baulinien definiert.

Durch die Baugrenzen und Baulinien werden die überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Anordnung von Gebäuden vorgegeben. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um ein Qualifizierungsmerkmal des Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche ist damit eindeutig definiert und ergibt sich nicht aus dem Bebauungszusammenhang. Gleichzeitig wird eine städtebauliche Konfiguration, die den Zielstellungen der Stadt Friedrichsdorf entspricht, vorgegeben.

Für das Gewerbegebiet (GE) wird ein aufgrund des fehlenden Vorhabenbezuges ein großzügiges Baufenster festgesetzt, dass eine straßenbegleitende Bebauung erlaubt. Damit wird gewährleistet, dass der Straßenraum durch ein Gebäude gefasst werden kann. Aufgrund der geringen Tiefe des Baugebiets ist unabhängig von der exakten Stellung des Gebäudes eine Raumwirkung gewährleistet. Baulinien sind daher nicht erforder-

lich. Für das Mischgebiet (MI) wird, da hier eine verdichtete Bebauung erwünscht ist, ebenfalls ein großzügiges Baufenster festgesetzt, welches auch eine Bebauung der von der Bahnstraße abgewandten Bereiche zulässt. Im Bereich des Einkaufszentrums und im Gebiet für Wohnnutzungen orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den geplanten Vorhaben. Der aus städtebaulicher Sicht wichtige Platzbereich und die Arkade werden durch Baulinien definiert.

9.4 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

Im Bereich des Einkaufszentrums ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Fluchttreppen und Rampen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Die Festsetzung soll einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Stellung der genannten baulichen Anlagen auf dem Grundstück gewährleisten, da zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht alle Fluchttreppen und Rampen bekannt sind.

Im Gebiet für Wohnnutzung ist zudem zwischen dem Baukörper A und der Wilhelmstraße eine Überschreitung der Baugrenze durch bauliche Anlagen zulässig, da hier die Unterbringung von Fahrrädern und anderen haustechnischen Geräten vorgesehen ist. Die Oberkante darf jedoch eine Höhe von 198,0 m ü NHN nicht überschreiten, so dass das Höhengniveau der südwestlich gelegenen Bahnstraße eingehalten wird. Dadurch kann die ansonsten entstehende Böschung zwischen dem Gebäudefuß und der Wilhelmstraße aufgefüllt werden, was vor allem der Gestaltung des angrenzenden Straßenraums dient.

9.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im Bereich des Einkaufszentrums und im Gebiet für Wohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze lediglich innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen und in den festgesetzten Stellplatzflächen (St) zulässig. Für die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums ist zum Stellplatznachweis § 4 Abs. 1 in Verbindung mit Nr. 3.1 (Läden, Geschäftshäuser) der Anlage 1 der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf anzuwenden. Maximal sind 400 Stellplätze nachzuweisen.

Soweit diese Stellplätze in den durch die Hessische Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen liegen begründen die Festsetzungen auch die Unterschreitung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 11 HBO). Dies gilt nur dann, wenn die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Einfriedungen – Mauern, Hecken – für einen angemessenen Schutz der Nachbargrundstücke gegen Einsicht und Lärmemissionen sorgen. Im Gebiet für Wohnnutzungen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf der festgesetzten Belastungsfläche unzulässig, da diese Bereiche aus stadtgestalterischen Gründen als Grünflächen hergestellt werden sollen. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einhausungen von Müllboxen, untergeordnete Bauwerke der Tiefgaragenbelüftung sowie nicht eingehauste oder nicht umbaute Besucher-Fahrradstellplätze.

Zwischen dem Baukörper A und der Wilhelmstraße ist zudem die Anlage einer überdachten Nebenanlage mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig, da in diesem Bereich die Schnittstelle zwischen dem Gehweg und der Gebäudefassade durch eine gestalterisch hochwertige Nebenanlage gefasst werden kann.

9.6 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Hauptschließungsanlagen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen werden teilweise bereits bestehende öffentliche Verkehrsanlagen überplant, aber auch neue festgesetzt. Dadurch werden die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Aus- bzw. Umbau der Straßen geschaffen. Am Knotenpunkt Wilhelmstraße / Bahnstraße wird eine Aufweitung des Straßenraums der Bahnstraße in östliche Richtung festgesetzt, damit dort eine zusätzliche Abbiegespur entstehen kann. Die Planstraße 1 dient der Ergänzung des innerstädtischen Straßennetzes und führt zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit. Darüber hinaus wird der Ausbau von drei Knotenpunkten (neuer Kreisverkehrsplatz Professor-Wagner-Straße / Planstraße 1, Bahnstraße / Am Viadukt / Rohrwiesenstraße und der Bereich des Bahnhofsvorplatzes planungsrechtlich gesichert.

Die Verkehrsflächen entsprechen den jeweiligen Ausbauplanungen. Darüber hinaus werden Gehrechte festgesetzt, die das bereits bestehende Wegenetz ergänzen. Damit wird dem Ziel der Stadt Friedrichsdorf Rechnung getragen, eine öffentliche Durchwegung des Plangebiets in alle Richtungen sicherzustellen.

Private Verkehrsflächen

In der Planzeichnung wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erschließung des Gebiets für Wohnnutzungen und im östlichen Abschnitt auch der Erschließung des Einkaufszentrums dient. Zudem werden entlang der privaten Verkehrsfläche Stellplatzflächen definiert, die für die Besucher des Wohngebiets vorgehalten werden.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Bereich des Einkaufszentrums, im Gebiet für Wohnnutzungen sowie im Gewerbegebiet (GE) sind Ein- und Ausfahrten zum Anschluss der Baugebiete an die öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

Diese Festsetzungen erfolgen, um die Ziel- und Quellverkehre der Baugebiete zu bündeln und diffuse Verkehrsverteilungen zu vermeiden. Dies ist notwendig, da die Gebiete jeweils über Straßen erschlossen werden sollen, die neben der Erschließungsfunktion auch eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb des innerstädtischen Straßennetzes übernehmen. Durch die Konzentration der Ein- und Ausfahrten werden übermäßige Stockungen im Verkehrsfluss vermieden. Ggf. können an den Zufahrtsbereichen verkehrsplanerische Maßnahmen (z. B. Abbiegespuren) vorgesehen werden, sodass Störungen des Durchgangsverkehrs weitgehend vermieden werden.

Die Verortung der Anschlussbereiche erfolgte nach verkehrsplanerischen Aspekten. Wesentliche Faktoren zur Bestimmung der geeigneten Lage waren insbesondere die Nähe zu Knotenpunkten sowie die Zahl und Dichte der Zufahrten innerhalb einer Straße. Insbesondere die Funktionsfähigkeit des Knotenpunkts Professor-Wagner-Straße / Planstraße 1 sollte durch Zufahrten aus den Baugebieten nicht gestört werden.

9.7 Führung von Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind sämtliche Leitungen, die der Ver- und Entsorgung sowie der Telekommunikation dienen, unterirdisch zu verlegen.

Durch die Festsetzungen soll aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen die Verlegung oberirdischer Leitungstrassen verhindert werden. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Teilbereich des Stadtzentrums von Friedrichsdorf handelt, strebt die Stadt entsprechend der Zielsetzungen eine hohe Gestaltungsqualität in diesem Bereich an. Oberirdische Leitungen würden diesem Ziel widersprechen. Die städtebauliche Wirkung des Gebiets soll vielmehr durch Platzflächen und Gebäudefassaden und nicht durch technische Einrichtungen geprägt werden.

9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nicht-überdachten PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen, um zumindest einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf einspeisen zu können. Je nach Einsatzbereich wird die hier Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen empfohlen.

Durch Dachbegrünungen werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Da eine Dachbegrünung zudem sehr positive Folgen für die Hydraulik hat und eine Lebensraumfunktion für bestimmte Tiere und Pflanzen bietet, wird festgesetzt, dass 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächen, die für haus- oder solartechnische Anlagen oder Verglasungen genutzt werden. Für das Einkaufszentrum gilt diese Festsetzung nicht. Aufgrund konstruktiver Vorgaben wurde für das Einkaufszentrum festgesetzt, dass hier eine ca. 890 m² große Dachfläche südlich des Platzes zu 100 % extensiv zu begrünen ist.

Aus den vorgenannten Gründen sind im Gebiet für Wohnnutzungen, im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) Tiefgaragen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und sonstigen privaten Wege zu begrünen.

9.9 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Ziele der Bauleitplanung sind unter anderem die Realisierung eines attraktiven und verbindenden Platzes zwischen dem Einkaufszentrum und der Wilhelmstraße, die Sicherung einer öffentlich zugänglichen Wegeverbindung zwischen der Wilhelmstraße und der Rohrwiesenstraße sowie eine ebenfalls öffentlich zugängliche fußläufige Anbindung der Bahnstraße an den neuen Platz. Da die Flächen jedoch im Privateigentum verbleiben, werden in der Planzeichnung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entsprechende Belastungsflächen festgesetzt, die der Stadt Friedrichsdorf das Recht einräumen, diese Flächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Durch entsprechende Grundbucheinträge können die Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit gesichert werden.

9.10 Zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige Maßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Folgende Fassaden im Gebiet für Wohnnutzungen sind von der Festsetzung des Lärmpegelbereichs III betroffen:

- Baukörper A – nordwestliche und südwestliche Fassade
- Baukörper B – südwestliche Fassade
- Baukörper F – südwestliche Fassade

Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich III (LPB III) abgewichen werden.

Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. R'w, res. min. 35 db
- für Büroräume u. ä. R'w, res. min. 30 db

Anhand dieser Lärmpegelbereiche können dann im konkreten Einzelfall beim Neubau eines Gebäudes oder bei einer geplanten baulichen Veränderung eines bestehenden Gebäudes (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden. Die Lärmpegelbereiche I und II wurden nicht festgesetzt, da diese Werte bei einer zeitgemäßen Ausführung der Gebäudefassaden (Isolierverglasung etc.) automatisch eingehalten werden.

Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des beauftragte Schallgutachtens (Verf.: Graner+Partner Ingenieure, Schalltechnisches Prognosegutachten VBP Nr. 135, Bergisch-Gladbach, August 2010). Basierend auf den Prognose-Verkehrsangaben des Verkehrsplaners wurden die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrslärmerechnungen berechnet. Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet werden hierbei gemäß DIN 18005 teilweise geringfügig überschritten: Tatsächlich handelt es sich hier jedoch nicht um ein Wohngebiet nach den Kategorien der Baunutzungsverordnung, sondern um eine innerstädtische Wohnanlage (Gebiet für Wohnnutzungen) in einem kerngebietstypischen Umfeld. Daher sind die Anforderungen an die Nutzungsqualität der Freiräume vor den Gebäuden eher nach den Orientierungswerten für Misch- oder Kerngebieten zu beurteilen. Nicht eingeschränkt werden sollen die Zielwerte in den Wohnräumen.

An der geplanten Wohnbebauung östlich der Bahnstraße ist teilweise der Lärmpegelbereich III (Nordseite), ansonsten der Lärmpegelbereich II zugrunde zu legen. Für die Wohnräume lassen sich die Verkehrslärmeinwirkungen mit Baukonstruktionen entsprechend dem Stand der Technik (massive Außenwände und Isolierverglasungen) einhalten, so dass keine besonderen, außergewöhnlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Der Freibereich östlich der Bahnstraße im Bereich der geplanten Wohnbebauung und auch die vorhandene Wohnbebauung westlich der Bahnstraße wird zukünftig durch die geplante Neubebauung (abgesehen von dem geringeren Verkehrsaufkommen gemäß Planfall 3.2 im Vergleich mit dem IST-Zustand) geringer beaufschlagt, da die zurzeit noch vorhandenen Reflexionseinflüsse durch die mehrgeschossige Straßenrandbebauung der Milupa-Werke an der Bahnstraße zukünftig entfällt und somit insgesamt für die Anwohner eine Verbesserung der Verkehrslärsituation eintritt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes sind im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Abstandssituation keine realistische Alternative. Die erforderlichen Abstände zwischen Lärmschutzwand bzw. -wall und Gebäude, die z. B. für eine ausreichende Belichtung und Belüftung notwendig wären, würden zu einer massiven Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit führen. Zudem wären umfangreiche und aufwendige Vorkehrungen notwendig, um eine Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten (z. B. Durchgänge durch die Lärmschutzwände / -wälle, rückwärtige Erschließungswege).

Insgesamt würden die aktiven Schutzmaßnahmen und notwendige Folgeeinrichtungen zu einer städtebaulichen Struktur führen, die insbesondere in der Innenstadt nicht erwünscht ist. Die städtebauliche Zielstellung eines für weite Teile der Bevölkerung attraktiven Wohngebiets würde durch ein von Wänden oder Wällen umschlossenes und nur bedingt zugängliches Baugebiet konterkariert. Zur Sicherung von gesunden akustischen Verhältnissen innerhalb der schutzbedürftigen Räume kann die DIN 4109 herangezogen werden.

9.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume stellen ein wesentliches Gestaltungselement in städtischen Räumen dar, können als Lebensraum für Tiere dienen und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden deshalb mehrere Pflanzgebote festgesetzt. Auf den mit P1 und P2 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 14 Bäume in regelmäßigen Pflanzabständen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 Meter Höhe.

- | | |
|---|-----------------|
| - Fläche P1 östlich des Einkaufszentrums | 2 Bäume |
| - Flächen P2 entlang der Bahnstraße und des Platzes | jeweils 6 Bäume |

Bei der Fläche P1 ist bei der Pflanzung der beiden Bäume die Anlage möglicher Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Können die Bäume nicht auf der Fläche P1 gepflanzt werden, sind sie an anderer Stelle im Bereich des Einkaufszentrums zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Unbefestigte Freiflächen sind grundsätzlich vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten und bodendeckende Sträucher zu verwenden. Die Anlage von Rasen- und Staudenflächen sind ebenfalls zulässig. Auf dem Einkaufszentrum ist aus den bereits dargelegten Gründen eine räumlich genau abgegrenzte Dachfläche (Fläche P3) extensiv zu begrünen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

9.12 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der in der Planzeichnung als zu erhaltend eingetragene Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Er ist während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18.920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen' und der RAS-LP4 Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu schützen. Im Falle eines Abgangs ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

Der Erhalt des in der Planzeichnung dargestellten Baumes wird aus zwei Gründen festgesetzt. Zum einen handelt es sich um einen relativ alten und großen Baum, der aufgrund dieser Eigenschaften in besonderem Maße wichtige Funktionen im Naturhaushalt wie vor allem positive Wirkung auf das Kleinklima (Minderung der durch die Neuversiegelung bewirkten zusätzlichen Aufheizung, Erzeugung von Verdunstungskälte, Beschattung von versiegelten Flächen) und den Wasserhaushalt erfüllt. Zudem handelt es sich um einen stadtbildprägenden Baum, der inmitten des Mischgebiets zukünftig einen Bezugspunkt innerhalb dieses Quartiers darstellen kann.

9.13 Örtliche Bauvorschriften

Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder bestimmen, das auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuchs Anwendung finden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 erweitert werden. Geeignet für die Aufnahme in den Bebauungsplan sind nur Regelungen, für deren Erlass die Gemeinde zuständig ist. Gemäß § 81 der HBO können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen.

Dachformen und Dachneigungen

Es ist eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung dieses Planverfahrens, dass das Plangebiet gestalterisch aufgewertet werden soll. Für die verschiedenen Baugebiete werden deshalb folgende Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen in die Bauleitplanung aufgenommen:

- Gewerbegebiet - Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° und Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5°
- Mischgebiet - keine Regelung

- Einkaufszentrum - Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5°, Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 0° bis 35° für untergeordnete Dachflächen
- Gebiet für Wohnnutzungen - Flachdächer einer Neigung von 0° bis 5°

Für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet sind noch keine hinreichend detaillierten Bebauungsentwürfe bekannt, so dass hier eine größere Spannweite hinsichtlich der Dachflächengestaltung eingeräumt werden soll. Im Gewerbegebiet soll eine prägnante und bis zu sechsgeschossige Bebauung des Eckgrundstücks erfolgen. Die mögliche Ausprägung eines Satteldaches wird hier als unpassend eingestuft, so dass als zulässige Dachformen und Dachneigungen Pult- und Flachdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig sind. Für das Mischgebiet werden aufgrund der Bestandsbebauung keine Dachformen und -neigungen festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen im Bereich des Einkaufszentrums eine intensive bauliche Nutzung in Form großer Baukörper zu. Diese Gebäude könnten in ihrer vorwiegend kleinteilig strukturierten Umgebung unmaßstäblich wirken, wenn ihre räumliche Wirkung durch hohe Dachaufbauten zusätzlich gesteigert würde. Aus diesem Grund sind dort nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dachflächen wie z. B. die Überdachungen der Passage oder andere der Belichtung dienende Fensterelemente. Für die untergeordneten Dachflächen sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 0° bis 35° zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen auch den gestalterischen Vorgaben des Vorhabenträgers.

Im Gebiet für Wohnnutzungen sind ebenfalls nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden in dem betroffenen Bereich flach geneigte, begrünte Dächer vorgeschrieben. Diese Festsetzung deckt sich mit den gestalterischen Vorgaben des Vorhabenträgers.

Werbeanlagen (§ 81 HBO)

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung bis zur Oberkante der Gebäudefassade zulässig. Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sind unzulässig. Werbefahnen sind entlang der Planstraße 1 zulässig. Zu den Nachbargrundstücken ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Die Festsetzungen sollen verhindern, dass Werbung zum primären Gestaltungsmerkmal in der Friedrichsdorfer Innenstadt wird. Zu große oder ungünstig positionierte Werbeanlagen können Gebäudefassaden und bauliche Strukturen überprägen, sodass an Stelle eines individuellen Stadtraums von Werbung dominierte Bereiche entstehen. Insbesondere beleuchtete Werbung kann bei Dunkelheit das bestimmende Merkmal einer Stadt werden. Der Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der Fassade dient dem Schutz der Stadtsilhouette und der Fernsicht auf die Stadt. Es ist nicht im Interesse der Stadt Friedrichsdorf aus der Distanz primär als Werbeträger weniger Betriebe oder Produkte in Erscheinung zu treten. Daher sind Werbeanlagen lediglich im Bereich der Gebäudefassaden zulässig.

Zudem wird Lichtwerbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht ausgeschlossen. Die Lichteffekte solcher Anlagen sollen zum Hinsehen bzw. Hören anregen. Sie strahlen jedoch eine Unruhe auf den öffentlichen

und privaten Stadtraum aus, welche die Aufenthaltsqualität mindert und von den städtischen Strukturen ablenkt. Werbefahnen sind ausschließlich entlang der Planstraße 1 zulässig, um derartige Werbeanlagen räumlich bündeln zu können.

Einfriedungen

Entlang der Bahnstraße sind aus stadtgestalterischen Gründen Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig, da hier zur Sicherung eines hochwertigen Straßenraumes eine einheitliche Gestaltung der privaten Einfriedungen erfolgen muss. Eine Vielzahl von verschiedenen Einfriedungen würde sich äußerst störend auf das Straßenbild auswirken.

Bezugshöhe der Abstandsflächen

Das Plangebiet ist hängig und wird im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen an die geplante Bebauung angepasst. Um möglichen abstandsrechtlichen Problemen vorzubeugen, sind nach § 2 Abs. 5 HBO die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf die Endausbauhöhe der fertigen Geländeoberfläche zu beziehen. Die vorläufigen Endausbauhöhen sind dem Planteil 2 ‚Vorhaben- und Erschließungsplan‘ zu entnehmen. Geringfügige Anpassung der Endausbauhöhen sind weiterhin möglich und müssen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren dargestellt werden.

10. Wasserrechtliche Festsetzungen

Dachflächenentwässerung

Es wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken über ein getrenntes Leitungsnetz in dort zu errichtende Retentionszisternen mit Drosselabfluss zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser einzuleiten ist. Die Größe des Nutzvolumens für das Brauchwasser ist in Abhängigkeit des Regenwasserertrages und des Brauchwasserbedarfs gesondert nach den anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln. Neben dem Nutzvolumen muss jede Zisterne zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 17 Litern je m² angeschlossene Dachfläche aufweisen. Das Retentionsvolumen der Zisterne mit Drosselabfluss ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu ermitteln.

Der Drosselabfluss einer Zisterne ist in der Regel auf max. 0,0015 l/s je m² Dachfläche zu begrenzen. Ausnahmsweise kann diese Begrenzung aufgehoben werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies für die Hydraulik des nachgeordneten Kanals/Gewässers unschädlich ist. Die Überlaufleitung ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Größe der Dachfläche ist die zu berechnende Grundfläche des Hauses mit Dachüberstand, unabhängig von Dachform und Dachneigung.

Mit der wasserrechtlichen Festsetzung wird der Zielstellung des § 42 Abs. 3 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen. Die Festsetzung schreibt die Herstellung von Zisternen vor. Das gesammelte Niederschlagswasser soll z. B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung genutzt werden. Für eine Versickerung von Niederschlägen sind die Bodenverhältnisse im Stadtgebiet von Friedrichsdorf (vorwiegend Schluffe / Tone, Tonschiefer) nicht geeignet. Daher wird eine Abgabe des Wassers an den Regenwasserkanal vorgeschrieben, der in den Rehlingsbach münden soll. Der Drosselabfluss soll gewährleisten, dass Abflussspitzen, z. B. bei Starkregenereignissen, nicht direkt in den Kanal gehen, sondern in den Zisternen abgefangen werden. Überlastungen des Kanalnetzes bzw. der Vorfluter können auf diese Weise verhindert werden. Abwei-

chungen vom festgesetzten Drosselabfluss können nur zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies für die Hydraulik des nachgeordneten Kanals/Gewässers unschädlich ist.

Entwässerung der Verkehrsflächen

Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser gilt folgende Vorgehensweise. In den bestehenden Straßen Bahnstraße, Wilhelmstraße, Professor-Wagner-Straße und Rohrwiesenstraße wird die heutige Situation nicht verändert und das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird auch zukünftig in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Dies gilt auch für die Straßenentwässerung der neuen Planstraße 1, da hier aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung auch von einer deutlichen Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Stäube, Reifenabrieb, diffuse Öl- und Benzinverluste etc. ausgegangen werden muss. Die Straßenentwässerung der Planstraße 1 wird an die bestehende Mischwasserkanalisation angebunden.

Die privaten Verkehrsflächen werden differenzierter betrachtet. Die durch den LKW-Verkehr geprägten Anliefer- und Aufstellzonen sollen aufgrund des potenziellen Verschmutzungsgrades des Niederschlagswassers ebenfalls an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Für den neuen Platz, die Fußwege und die wenig belasteten Verkehrsflächen wie Zufahrten und Stellplätze ist im Rahmen der Ausführungs- und Entwässerungsplanung zu regeln, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Rehlingsbach eingeleitet wird. Sollte die Genehmigung versagt werden, muss das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

11. Schallschutz

Im Rahmen eines Schallgutachtens (Verf.: Graner+Partner Ingenieure, Schalltechnisches Prognosegutachten VBP Nr. 135, Bergisch-Gladbach, August 2010) wurde eine Untersuchung der Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Plangebietes vorgenommen. Dabei wird sowohl auf den Gewerbe- als auch den Verkehrslärm eingegangen. Als Grundlage für die Prognose der Lärmbelastungen wurde von einer vollständigen Umsetzung der Planungskonzeption ausgegangen. Bei der Beurteilung der Immissionen wurde auf die planerische Konzeption, die auch den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegt, abgestellt.

11.1 Gewerbelärm

Hinsichtlich der Lärmimmissionen aufgrund gewerblicher Nutzungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Planung keinen unlösbaren Konflikt hinsichtlich der Lärmproblematik schafft. Die kritischen Punkte können nicht abschließend auf Ebene der Bauleitplanung bewältigt werden. Konkrete Schutzmaßnahmen müssen im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren anhand des jeweiligen Entwurfs festgelegt werden.

Geräuschemissionen im Anlieferungsbereich des EKZs

Für die Lkw-Warenanlieferung kann pro Anlieferung von einem Schalleistungspegel von $L_{wA} = 97 \text{ dB(A)}$ bei einer Einwirkzeit von 30 Minuten pro Anlieferung für große Lkw (Sattelschlepper etc.) bzw. 15 Minuten für kleinere Lkws/Lieferwagen als auf der sicheren Sei-

te liegend ausgegangen werden. Unter Zugrundelegung von 20 Lkw-Anlieferungen je Anlieferungsbereich während des Tageszeitraumes und 3 Lkw innerhalb der Ruhezeiten wird eine Einwirkzeit von 600 min/d angesetzt.

Haustechnische Anlagen / Außengastronomie

Da die genaue Dimensionierung der haustechnischen Anlagen sowie deren Schallemissionen zum derzeitigen Planungsstand im Bebauungsplan-Verfahren noch nicht bekannt ist, muss für diese Bereiche im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen werden. Da die technischen Anlagen (Lüftung, Klima / Kälte, Verdichter, Kondensatoren etc.) in der Regel im Bereich der Warenanlieferung oder den Lagerräumlichkeiten angeordnet werden, besteht ein großer Abstand zu den nächstliegenden schutzwürdigen Wohn- und Schlafräumen, so dass in jedem Fall die Einhaltung der Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts sichergestellt werden kann. Der Stand der Technik zur Lärminderung ist grundsätzlich zu beachten.

Ebenso müssen Außengastronomieflächen im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens betrachtet werden, wenn solche in der Nachbarschaft des geplanten Gebiets für Wohnnutzungen entstehen.

Vorhandener Gewerbebetrieb im Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebiets liegt ein metallverarbeitender Gewerbebetrieb. Nordwestlich des Betriebsgrundstückes wird ein Wohngebiet geplant, so dass im Rahmen einer schalltechnischen Bewertung geprüft wurde, ob die Anforderungen an den Schallschutz gemäß TA Lärm -Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm hinsichtlich den Gewerbelärmeinwirkungen erfüllt werden können (Verf.: Graner+Partner Ingenieure, ergänzende Stellungnahme zu den Gewerbelärmimmissionen eines benachbarten Metallbetriebes, Bergisch-Gladbach, 09. September 2010).

Bei einer Betriebsbegehung am 06.09.2010 wurde durch den Betriebsinhaber die Betriebscharakteristik erläutert. Es handelt sich hierbei um einen Metallbetrieb mit derzeit sechs Mitarbeitern, die auf Werkbänken, Drehautomaten, Fräsaufmaschinen etc. vorzugsweise hochwertige Edelstahlteile herstellen.

Der Werkstattbereich untergliedert sich in einen größeren südwestlichen Bereich - hier befinden sich die überwiegend gekapselten CNC-Automaten, Dreh- und Fräsaufmaschinen - und einen kleineren nordwestlichen Bereich mit Ausrichtung zum geplanten Wohngebiet. In diesem nordwestlichen Bereich stehen drei Drehbänke, ferner ein Tisch für die Fertigmontage und Verpackung, ein Materiallager sowie sonstige kleinere Maschinen. Der Zugang zur Halle erfolgt hofseitig über ein Tor, welches unmittelbar in den größeren Werkhallenbereich führt. In diesem Hallenbereich befindet sich ein Klimagerät, welches nach Angaben des Betriebsinhabers zur Folge hat, dass Fenster nicht mehr zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen. Dies hat sich im zurückliegenden Sommerhalbjahr auch hinsichtlich der Lärmemissionen als positiv herausgestellt hat.

Aufgrund der soliden, schalldämmenden Bauweise der Werkhallen mit massiven Außenwänden und einer Stahlbetondecke ist eine gute Isolierung gegenüber der sommerlichen Wärmeeinstrahlung, aber auch gegen die Geräuschabstrahlung nach außen festzustellen. Im Außenbereich sind demzufolge die Betriebslärmimmissionen der Firma nur unterschwellig wahrnehmbar.

Im Zusammenhang mit der Produktion findet Versand und Anlieferung ausschließlich mit kleineren Lieferwagen statt, angesichts der relativ beengten örtlichen Gegebenheiten (schmale Hofeinfahrt) können größere Lkw-An- und Ablieferungen ausgeschlossen werden. Der im Zusammenhang mit der Firma entstehende Freiflächenverkehr kann somit im Hinblick auf das geplante Wohngebiet nordwestlich vernachlässigt werden. Die Tatsache, dass bislang keine Klagen über Lärmbelästigungen bekannt wurden, bestätigt, dass es sich im Prinzip um einen emissionsarmen Betrieb handelt.

Nach Kenntnis der Situation und der örtlichen Gegebenheiten wird seitens des Gutachters festgestellt, dass die Firma in der vorliegenden Art und Weise die Immissionsrichtwerte für das nordwestlich geplante allgemeine Wohngebiet einhält. Die vorgesehene Bebauungsplanentwicklung erfolgt somit im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften.

11.2 Optionale aktive Schallschutzmaßnahmen

Für eine Öffnungszeit des Einkaufszentrums über 22.00 Uhr hinaus ist Folgendes festzustellen: Im vorliegenden Falle ist südlich von der Tiefgarage ein MI-Gebiet vorgesehen, so dass in diesem Bereich die Immissionsrichtwerte von tags/nachts 60/45 dB(A) eingehalten werden müssen. Bei einer Nutzungszeit der Tiefgarage über 22.00 Uhr hinaus müssen im Bereich der offenen Fassaden Schallschutz-Lamellen eingesetzt werden, die zwischen dem Boden und dem Sturz der Fassadenöffnungen montiert, die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts von $L_r = 45$ dB(A) am geplanten Mischgebiet südlich der Tiefgarage sicherstellen. Die Schallschutz-Lamellen bestehen aus Aluminiumkassetten oder gleichwertige Materialien mit Lochblech zur Innenseite und ungelochtem Außenblech und Mineralfaserfüllung. Genauere Einzelheiten zur Ausführung sind im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der architektonischen Planung abzustimmen.

Falls die Öffnungszeit der Tiefgarage auf die Zeit vor 22.00 Uhr begrenzt werden sollte, ist diese aktive Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich. Näheres muss im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

11.3 Verkehrslärm

Die Immissionen durch den Verkehrslärm sind ebenfalls Gegenstand des Lärmgutachtens (Verf.: Graner+Partner Ingenieure, Schalltechnisches Prognosegutachten VBP Nr. 135, Bergisch-Gladbach, August 2010). Die Berechnungen gehen dabei von einer Realisierung der in den Verkehrsgutachten vorgeschlagenen Umbaumaßnahmen aus und basieren auf der Verkehrsmengenprognose des Büros IMB-Plan. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

In Teilbereichen ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - zu rechnen, hier sind passive Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden. In Abhängigkeit vom Außenlärm werden die Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ ermittelt, mit denen innerhalb der schutzwürdigen Räume (insbesondere Wohn- und Schlafräume [ggf. Schalldämmlüfter]) zumutbare Innenpegel geschaffen werden können. In Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - werden für die Festlegungen von Mindestwerten von Außenbauteilen Pegelbereiche I - VII in Abhängigkeit vom Außenlärm festgelegt.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den Anlagen 13 und 13a des Schallgutachtens sowie aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und wurden in den zeichnerischen Teil des B-Plans übernommen. Vorgenannte Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Außenlärm gelten grundsätzlich nur für schutzbedürftige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

Alle übrigen Fenster für Räume mit nicht schutzwürdigen Nutzungen erhalten gemäß Wärmeschutz-Verordnung Isolierverglasungen. Dies gilt für Toiletten, Bäder, Treppenhäuser, Abstellräume etc.

Von den o. a. Vorgaben kann abgewichen werden, wenn in einem Einzelfall standortbezogen nachgewiesen werden kann, dass durch günstigere Gebäudestellungen / Abschattungen mit geringerem Lärmpegel zu rechnen ist.

12. Landschaftsplanung / Umweltschutz

Vorbemerkung

Die wesentlichen Ergebnisse zur Bestandsaufnahme und zur Bestandsbewertung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie zur städtischen Zielsetzung für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind aus dem Erläuterungsbericht von Götte (2009) übernommen. Sie wurden entsprechend der zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Planung und geänderter Gesetzgebung zum Naturschutzrecht überarbeitet und angepasst.

12.1 Anlass und Aufgabenstellung

Aufgrund der Größenordnung fällt die Vorhabenplanung unter den § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Im Zuge der hierbei erforderlichen überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) und im Rahmen der Beteiligung der relevanten Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Hinweise auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Somit ist der Bebauungsplan keiner Umweltprüfung zu unterziehen, von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber dennoch bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächen unterliegt die Planung zusätzlich der Eingriffsregelung (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Vor diesem Hintergrund wurde der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) erstellt (Verf.: Büro Glacier Landschaftsarchitekt AKNW: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 ‚Zentrum‘ der Stadt Friedrichsdorf, Essen, September 2010).

Inhaltlich ausgerichtet ist dieser LFB auf die Erfassung der durch das Vorhaben verursachten erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Aufbauend hierauf werden Maßnahmen entwickelt, die dazu dienen, die in § 1 BNatSchG formulierten Ziele zum Schutz und zur Entwicklung

- der biologischen Vielfalt,

- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie den Erholungswert
- als Lebensgrundlage des Menschen und wegen ihres Eigenwertes im betroffenen Plangebiet zu gewährleisten.

Die Erarbeitung des LBP erfolgt gemäß § 1a BauGB. Danach sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung in der Abwägung ebenso zu berücksichtigen wie der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die aufgrund der europarechtlichen Vorgaben erforderlichen Anpassungen des Artenschutzes im Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002, durch das erste Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 12. Dezember 2007 und durch die Neuregelung des BNatSchG vom 29.07.2009 sind die Anforderungen an die Berücksichtigung von Artenschutzbelangen klarer definiert worden. In den LFB ist deshalb auch ein artenschutzrechtlicher Beitrag zu „planungsrelevanten Arten“ im Sinne von § 7 Abs. 2, Nr. 10 ff und der §§ 19, 44 und 45 BNatSchG vom 09. Juli 2009 aufgenommen worden.

12.2 Bestand

Das Planungsgebiet umfasst das ehemalige Werksgelände der Milupa AG mit überwiegend hallenartigen Industrie- und Bürogebäuden, die aktuell größtenteils leer stehen. Lediglich die Laborgebäude an der Professor-Wagner-Straße und eine Lagerhalle am Ostrand des Geländes werden noch genutzt. Die Laborgebäude liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Am Südrand des Milupa-Areals schließen sich mehrere, an der Bahnstraße gelegene bebaute Grundstücke sowie ein verwilderter Garten westlich der Rohrwiesenstraße an, die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen wurden.

12.3 Boden

Aufgrund der großflächigen Überbauung und/oder Oberflächenversiegelung beträgt die Bodenversiegelung nach Auswertung der im Bestandsplan erfassten Situation insgesamt ca. 90 %. Das natürliche Bodengefüge im Untersuchungsgebiet ist großflächig gestört. Anstelle ursprünglich im zentralen und westlichen Bereich des Stadtgebiets vorhandener Parabraunerden aus Löß sind heute nur noch vereinzelt lediglich anthropogen überprägte Pflanzflächen mit künstlich veränderten Böden anzutreffen. Entsprechend laufen Bodenfunktionen auf dem Milupa-Gelände und im Bereich der Straßen nur noch sehr eingeschränkt bzw. auf noch unversiegelten Restflächen ab. Auf den südlich angrenzenden bebauten Grundstücken ist der Versiegelungsgrad zwar geringer, jedoch ist auch hier von einer deutlichen anthropogenen Überprägung bzw. vom Vorhandensein von Gartenböden (Kultsole) auszugehen. Lediglich im Bereich des verwilderten Gartens kann ggf. davon ausgegangen werden, dass noch ursprüngliche und weitgehend unveränderte Böden erhalten geblieben sind, wobei diesen keine nennenswerte Archivfunktion (keine natur- und kulturhistorisch bedeutsamen oder regional seltenen Böden) zuzuordnen ist.

Die natürlichen Untergrundverhältnisse im Geltungsbereich sind entsprechend großflächig gestört. Außerdem weist das Betriebsgelände flächendeckende Auffüllungsschichten mit einer mittleren Mächtigkeit zwischen 0,5 und 1,2 m in heterogener Zusammensetzung auf. In den sandig-kiesigen Auffüllungen waren zu einem Großteil keine oder nur geringe Anteile anthropogener Fremdkomponenten eingestreut. Die ermittelten Schadstoffgehalte besaßen lediglich eine abfalltechnische Relevanz und waren nicht als Hinweis altlastenrelevanter Bodenkontaminationen zu bewerten. Die Bedeutung des Schutzguts Bodens für den Naturhaushalt und die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ist insgesamt als gering einzustufen.

12.4 Wasser

Hauptvorfluter für Friedrichsdorf ist der in Richtung Nidda nach Südosten entwässernde Seulbach, der ca. 1 km südlich verläuft. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Allerdings quert – wie an anderer Stelle bereits erwähnt – der Rehlingsbach (ein Quellbach des Seulbachs) von Nordwesten nach Südosten das Planungsgebiet, wobei er als vollständig verrohrter Gewässerlauf an keiner Stelle an die Oberfläche tritt. Der Grundwasserflurabstand liegt ungefähr zwischen 2,5 und 3,0 m u. GOK (im Untersuchungszeitraum der Umwelttechnischen Untersuchung zwischen 187 m NN und 191 m NN), der Abfluss ist nach Ostsüdost gerichtet (CDM CONSULT GMBH, 2008).

Das Planungsgebiet steht als großflächig versiegelte Fläche dem natürlichen Wasserkreislauf nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Die hydrologischen Regelmechanismen von Niederschlag, Verdunstung / Versickerung und Grundwasserneubildung sind weitgehend gestört und können nur im Bereich der wenigen unversiegelten und gärtnerisch angelegten bzw. genutzten Flächen ablaufen, was aber funktional für das Schutzgut Wasser ohne nennenswerte Relevanz ist, da aufgrund der Überbauung und Oberflächenversiegelung von einer fast vollständigen Fassung und beschleunigten Ableitung des Oberflächenwasser über die Kanalisation auszugehen ist.

Im Rahmen der Grundwasseruntersuchungen wurden für die Elemente Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Quecksilber und Zink Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte festgestellt, jedoch kann dies nicht aus den auf dem Milupa-Gelände ermittelten Feststoffgehalten abgeleitet werden (CDM Consult GmbH, 2008).

Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzguts Wasser hier für den Naturhaushalt gering, wirksame hydrologische Funktionen sind auf die kleinflächig vorhandenen Vegetationsflächen begrenzt. Eine Offenlegung des verrohrten Rehlingsbachs ist nicht vorgesehen.

12.5 Klima / Lufthygiene

Die Flächen des Plangebiets sind dem Gewerbe- bzw. Industrieklimatop mit relativ geringen Temperaturunterschieden zwischen Tag / Nacht und Sommer / Winter (Wärmeinselseffekt), geringer Luftfeuchtigkeit und Windfeldstörungen zuzuordnen. Stadtklimatisch positiv wirkende Strukturen fehlen großflächig bzw. bestehen im Wesentlichen nur aus einigen im Straßenraum vorhandenen Bäumen sowie den Grün- und Freiflächen im Bereich der südlich vorhandenen Hausgärten, von Grünbeständen ausgehende Klimafunktionen sind daher kaum vorhanden. Dementsprechend ist hinsichtlich des Bioklimas von Wärmebelastungen bzw. einer Reduzierung der Behaglichkeit auszugehen, was durch die potenzi-

ell geringe Durchlüftung (hohe Hinderniswirkung / Austauschbarriere des Bahndamms) zusätzlich verstärkt wird. Laut Klimafunktionskarte des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main 1999 (Digitaler Umweltvorsorgeatlas 2000) ergibt sich für den Planungsbereich eine geringe bis mittlere Klimabelastung.

Bedingt durch die großräumige Lage im Ballungsraum Rhein-Main sowie durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen ist der Geltungsbereich lufthygienischen Vorbelastungen ausgesetzt. Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten insbesondere bei Stickstoffdioxid (NO²) und Staub (angegeben als PM10 Feinstaub aus Partikeln kleiner 10 nm Durchmesser) sind jedoch auszuschließen. Die mittlere jährliche Stickstoffdioxid-Konzentration im Raum Friedrichsdorf lag 2007 laut der Darstellung im Umweltatlas Hessen (HLUG 2009) zwischen 2026 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV ab 01.01.2010 bei 40 µg/m³, für 2009 gültiger Grenzwert unter Berücksichtigung der aktuellen Toleranzmargen 42 µg/m³). Die mittlere jährliche Feinstaub-Konzentration lag 2007 bei 2428 µg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BImSchV bei 40 µg/m³).

12.6 Pflanzen

Aufgrund der großflächig vorhandenen Bebauung und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrads hat der Geltungsbereich eine deutlich reduzierte Lebensraumbedeutung für Pflanzen. Naturraumtypische Arten bzw. Arten der potenziell natürlichen Vegetation treten gegenüber Pflanzen zurück, die besser an die gegebenen besonderen Standortverhältnisse bzw. die starken anthropogenen Einflüsse angepasst sind. Somit sind vermehrt Arten anzutreffen, die entweder bevorzugt auf regelmäßig bewirtschafteten bzw. gepflegten Flächen wie z. B. gärtnerischen Anlagen wachsen (v. a. Beete oder Scherrasen) oder (nach Aufgabe der Nutzung) im Rahmen der Sukzession v. a. auf Brachen oder in Säumen auftreten. Diese Arten sind üblicherweise an aus der Nutzung genommene, stark anthropogen überformte und häufig beeinträchtigte Standorte gebunden. Floristisch höherwertiger sind lediglich die großflächig durch eine extensive Nutzung / Pflege und zahlreiche Gehölze (darunter neben vielen Ziergehölzen auch Obstbäume) gekennzeichneten Hausgärten im Süden. Hier tritt ein rund 1.600 m² großer langjährig eingewachsener und verwilderter Obstgartenabschnitt (Flurstücke 15/2 und 17/2) mit recht vielfältigem Vegetationsbestand, darunter ein markanter Walnussbaum (*Juglans regia*), besonders in Erscheinung. Darüber hinaus ist neben dem Straßenraum im Norden eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) als markanter bzw. prägender Einzelbaum zu nennen. Besonderheiten wie etwa gemäß §§ 7 und 44 BNatSchG besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auch sonstige Hinweise auf etwaige Vorkommen liegen nicht vor. Aufgrund der heute herrschenden örtlichen Situation sind bei gleichbleibenden Gegebenheiten auch zukünftig keine seltenen, gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Geltungsbereich zu erwarten.

Insgesamt hat die Flora eine untergeordnete Bedeutung, sie kann grundsätzlich als stark von den derzeitigen Nutzungsformen überprägt angesehen werden. Die floristische Vielfalt ist deutlich reduziert und umfasst vorwiegend anspruchslose und unempfindliche Arten, die für den Siedlungsraum typisch sind.

12.7 Tiere

Bezüglich der Fauna begrenzt die intensive anthropogene Standortprägung bei einer eingeschränkten Naturnähe das Artenspektrum. Vor diesem Hintergrund wurde das Gelände

hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlich relevanter Vorkommen von insbesondere Gebäude bewohnenden Tieren der Artengruppen Vögel und Fledermäuse untersucht. Hierzu wurde eine Grunderhebung zur Vogelwelt sowie eine grobe Einschätzung der Bedeutung des Geländes für die besonders artenschutzrelevanten Fledermäuse mittels Begehungen am 09.05.2008 (morgens), 26.05.2008 und 05.06.2008 (jeweils abends bis nachts) durchgeführt. Während der Begehungen wurden alle beobachteten bzw. akustisch festgestellten Vogelarten notiert und ihr jeweiliger Status als Brutvogel oder Gast ermittelt. Die Suche nach Fledermäusen erfolgte ab der späten Dämmerung bis etwa eine Stunde nach Anbruch der Dunkelheit durch Sichtkontakte sowie mithilfe eines Ultraschalldetektors.

Bei insgesamt 23 Sichtbeobachtungen oder Rufkontakten wurden die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler artlich angesprochen. Mehrere kurze Rufsignale stammten vermutlich von mindestens einer weiteren Art, die nicht genau diagnostiziert werden konnte. Die Zwergfledermaus war mit 18 Kontakten die weitaus häufigste Art, während der Große Abendsegler nur einmal hoch überhinfliegend festgestellt wurde und vermutlich keine engere Beziehung zum Untersuchungsgebiet besitzt. Alle Kontakte gelangen im südöstlichen Bereich des Werksgeländes bei den Siloanlagen bzw. auf dem südlich davon liegenden Hof sowie beim Eingangsgebäude. Viele Kontakte waren so nahe an der südöstlichen Grenze des Untersuchungsgebietes. Es war nicht sicher zu ermitteln, ob das betreffende Tier noch innerhalb oder bereits außerhalb des Milupa-Werksgeländes flog. Von der Zwergfledermaus gelangen Beobachtungen ausfliegender Tiere, deren Quartier sich unter der Wellblechverkleidung der Silogebäude im Süden befand. Angaben über die Zahl der dort tagsüber ruhenden Tiere sind derzeit nicht möglich. Es dürften aber nach den Beobachtungen bzw. Rufkontakten nur wenige an verstreuten Orten sein. Das bedeutet, dass es sich vermutlich nicht um Wochenstuben handelt, bei denen in der Regel eine größere Zahl von Weibchen auf kleinerem Raum zusammen kommt.

Alle auf dem Milupa-Gelände selbst festgestellten Fledermäuse kamen entweder aus den dortigen Gebäudequartieren oder durchflogen das Gelände bei ihren Flügen zu Jagdgebieten, und zwar überwiegend in östliche Richtung zum Bahngelände mit seinen Baumbeständen hin. Das Gelände selbst scheint nicht oder nur in sehr geringem Umfang als Jagdareal genutzt zu werden. Ein offenbar stark besuchtes Jagdgebiet konnte unmittelbar südöstlich an das Werksgelände angrenzend in den Gärten festgestellt werden. Dort flogen über längere Zeit nach Anbruch der Dämmerung mehrere Zwergfledermäuse sowie mindestens ein Tier einer vermutlich weiteren, unbestimmten Art. Nach Angaben eines Werksschutz-Mitarbeiters sind gelegentlich Fledermäuse, bei denen es sich vermutlich ebenfalls um Zwergfledermäuse handelt, bei der Insektenjagd im Lichtkegel der Torbeleuchtung zu beobachten. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde das aber nicht festgestellt. Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführt und deshalb gemäß BNatSchG „streng geschützt“. Die Zwergfledermaus wird auf der Roten Liste in Hessen als „gefährdet“ geführt. Sie ist die am weitesten verbreitete und vermutlich häufigste Fledermausart in Hessen (AGFH 1994). Der Große Abendsegler wird in Hessen und in Deutschland ebenfalls als „gefährdet“ eingestuft. Für die Tiergruppe der Fledermäuse besitzt das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung.

Von den insgesamt 12 festgestellten Vogelarten sind nur vier als aktuelle Brutvögel einzustufen. Der Status des Turmfalken ist dabei unsicher; er wurde zwar bei jeder Begehung festgestellt, meist am Schornstein neben Gebäude G33. Es gelangen jedoch keine Verhaltensbeobachtungen, die auf eine Brut schließen ließen. Nach Angaben eines Werksschutzmitarbeiters brütete der Turmfalke in den vergangenen Jahren aber regelmäßig er-

folgreich an einem zweiten Schornstein, der sich unmittelbar neben dem jetzt noch stehenden befand, zwischenzeitlich jedoch abgerissen wurde. Es ist davon auszugehen, dass dieses Paar auf jeden Fall noch im Brutrevier anwesend ist. Drei Wildvogelarten konnten definitiv aktuell als Brutvögel nachgewiesen werden: Mauersegler, Bachstelze und Hausrotschwanz. Die ebenfalls zahlreich in den Gebäuden nistende Haustaube wird hier nicht weiter berücksichtigt, da sie nicht als Wildvogel einzustufen ist (FG Lebensmittelüberwachungs- und Veterinärdienst 2007). Von ihr gehen vornehmlich Beeinträchtigungen durch Kotverschmutzung aus.

Die Rauchschnalbe hat offenbar in den vergangenen Jahren ebenfalls auf dem Gelände gebrütet, was anhand von älteren Nestern in einer Garage nachgewiesen werden konnte. In diesem Jahr wurde sie aber nur als Gast bei der Nahrungssuche im Luftraum festgestellt.

Häufigste Brutvogelart ist der Mauersegler, der in einer kleinen, aus zwei Teilen bestehenden Kolonie von ca. acht bis 10, vermutlich neun Paaren auf dem Gelände siedelt. Besetzte Niststätten wurden an den Gebäuden G11/G13 (Südfront, ca. sechs Paare) und G36 (Südfront, zwei bis drei Paare) gefunden. Oft kreisten genau neun Vögel über diesen Gebäuden, bei denen es sich wahrscheinlich jeweils um die Partner der brütenden Vögel handelte.

Vom Hausrotschwanz wurden zwei Nistplätze gefunden: am Gebäude G11 (Nordende der Ostfront) und G33. Ein drittes Paar, dessen Niststätte nicht genau bekannt ist, siedelte im Bereich der Gebäude G36 / G51, und möglicherweise ein viertes im Gebäudebereich G43 / G44. Da eine Synchronzählung nicht möglich war, blieb diese Unsicherheit bestehen.

Die Bachstelze wurde regelmäßig auf dem Gelände beobachtet und brütete vermutlich ebenfalls an einem Gebäude im südlichen Gebietsteil. Gelegentlich fliegen Vögel aus dem Nachbargelände, vor allem aus den Gärten im Süden, ins UG. Da dieses zwar Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter, aber nahezu kein Nahrungsangebot bietet, ist es jedoch wenig attraktiv und besitzt nur eine sehr geringe Bedeutung für Brutvögel aus der Nachbarschaft.

Bemerkenswert ist die Beobachtung eines Wanderfalken (adultes Männchen) am 05.06.2008, der sich in der frühen Abenddämmerung einen der über der Brutkolonie schwärmenden Mauersegler im Flug griff und damit Richtung Westen wegflog. Der Mäusebussard wurde lediglich als Überflieger registriert und besitzt keine engere Bindung an das Untersuchungsgebiet.

In der Gesamtheit kommt dem Milupa-Gelände unter dem Gesichtspunkt des avifaunistischen Artenschutzes eine mittlere Bedeutung zu.

An Besonderheiten sind somit die streng geschützten und bereits benannten Fledermausarten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie die als Gastvogel (bzw. ohne Brutnachweis) festgestellten Arten Mäusebussard (*Buteo buteo*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Wanderfalke (*Falco peregrinus*) zu nennen. Darüber hinaus sind jedoch auch die sonstigen auftretenden Vogelarten geschützt, zumal die Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) grundsätzlich sämtliche europäische Vogelarten unter Schutz stellt. Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sonstiger Tiergruppen ist dagegen aufgrund der im Planungsgebiet vorherrschenden Lebensraumbedingungen sowie der innerörtlichen Lage unwahrscheinlich.

Insgesamt kann die Bedeutung des Schutzguts Fauna für den Naturhaushalt als eher gering eingeschätzt werden.

12.8 Biotope

Aufgrund der langjährigen Bebauung bzw. Nutzung des Plangebietes fehlen großflächig Biototypen besonderer Werthaltigkeit (der Versiegelungsgrad erreicht im Geltungsbereich insgesamt 90 %, auf dem Milupa-Gelände sogar 97 %). Nennenswerte Vegetationsflächen sind entsprechend nur in Randzonen und vor allem im Süden im Bereich der Wohnbebauung sowie als Straßenbegleitgrün (v. a. Baumscheiben) vorhanden.

Die relevanten Biotopstrukturen umfassen hauptsächlich (teilweise brachgefallene) gärtnerische Anlagen. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Kleinräumigkeit und der intensiven Pflege weisen die Flächen bis heute aber keine besondere Arten- und Strukturvielfalt auf und sind entsprechend von untergeordneter Wertigkeit. Einige wenige rückwärtige Hausgartenabschnitte weisen aufgrund geringer Nutzungsintensitäten und sogar ausbleibender Pflege eine höhere Wertigkeit auf. Lediglich der stattliche und langjährig eingewachsene Gehölzbestand im Bereich des verwilderten Obstgartens im Südosten ist offensichtlich bereits seit längerer Zeit weitgehend sich selbst überlassen und besteht neben Obstbäumen und Ziergehölzen auch aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen, die mittlerweile - wenn auch auf begrenzter Fläche und in isolierter Lage - eine mittlere Bedeutung im Naturhaushalt erlangt haben. Säume und Wegraine sind vorwiegend im Norden nach Nutzungsaufgabe des Firmengeländes entstanden. Nach der Werksschließung haben sich hier im Zuge der Sukzession mehrere Flächen mit Ruderalpflanzenbeständen entwickelt, die aber bis heute nur eine geringe Biotopreife aufweisen.

Die Gehölzbestände im Bereich der Bahnböschung liegen zwar außerhalb des Geltungsbereichs, sie wirken aber aufgrund ihrer Wuchshöhe von über 10 bis 12 m auf das Planungsgebiet. Der vorwiegend aus einheimischen Laubgehölzen bestehende Gehölzaufwuchs hat sich vermutlich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelt und besitzt einen gewissen Strukturreichtum. Beeinträchtigungen aufgrund des Bahnbetriebs wie auch damit verbundene Pflege- bzw. Rückschnittmaßnahmen reduzieren aber auch hier die Wertigkeit.

Insgesamt sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotopstrukturen hinsichtlich der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit, Gefährdung, Nichtwiederherstellbarkeit sowie der Arten- und Habitatausstattung von untergeordneter Bedeutung, wobei besonders die geringe Flächengröße sowie die regelmäßige Pflege und intensive Nutzung den Wert begrenzen.

12.9 Sonstige Naturschutzbelange

Mögliche Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Kirdorfer Feld bei Bad Homburg“ (FFH-Gebiet 5717301) liegt ca. 1.700 m westlich des Geltungsbereichs der Planung und ist durch bebaute Siedlungsflächen abgeschirmt. Das

Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Niedererlenbach“ (FFH-Gebiet 5717305) liegt ca. 2.000 m östlich ebenfalls jenseits des Siedlungsgebiets und zudem auf der anderen Seite der Bahnstrecke. Neben dem räumlichen Abstand bestehen auch keine ökologisch funktionalen Zusammenhänge, da diese Gebiete im Vergleich zum Planungsgebiet ein ganz anderes Biotoptypenspektrum beinhalten.

Sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte

Im Planungsbereich befinden sich keine gemäß der §§ 23 - 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Objekte, Flächen oder Gebiete. Ebenso wenig sind Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete sowie Gebiete mit Überschreitungen von festgelegten Umweltqualitätsnormen betroffen. Auch gemäß § 31 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) sind innerhalb des Geltungsbereichs ebenso wenig vorhanden, wie FFH - Lebensraumtypen.

Biologische Vielfalt

Gemäß dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt (Convention on Biological Diversity, Konferenz der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro) bezeichnet Biodiversität die Vielfalt der Arten auf der Erde, die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Unterschiede zwischen Individuen und Populationen) sowie die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensraumvielfalt). Aufgrund der Vornutzung und der damit verbundenen Beeinträchtigungen sowie der sehr wenigen Freiflächen, die für eine spontane Vegetationsentwicklung in Frage kommen, besteht keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt. Da die Grünflächen zudem hauptsächlich von Arten mit hohem Ausbreitungspotenzial besiedelt werden, ist nicht davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich Artenvorkommen mit genetisch bedeutsamer Varianz etabliert haben. Sowohl bei der Flora als auch bei der Fauna ist von einer sehr geringen Artenvielfalt auszugehen, was besonders auf den hohen Versiegelungsgrad und die dadurch bedingte Strukturarmut zurückzuführen ist. Der Anteil an besonderen Artenvorkommen ist abgesehen von Fledermäusen und Vogelarten sehr gering. Bezogen auf die Ökosystem-Diversität stellen die Lebensräume im Planungsgebiet keine Besonderheiten dar, da es sich um stark anthropogen geprägte Lebensräume handelt, die regelmäßig und durchaus häufig im gesamten Rhein-Main-Gebiet vorkommen. Eine gesonderte, über die bisherigen Schutzgüter hinausgehende Betrachtung der biologischen Vielfalt ist daher nicht erforderlich bzw. lässt keine weiterreichenden Ergebnisse erwarten. Der Geltungsbereich bietet somit keinen wesentlichen Beitrag zur Ökosystem - Diversität.

Stadtgestalt

Der Norden des Planungsgebiets wird großflächig durch die baulichen Anlagen des Milupawerks geprägt. Über viele Jahrzehnte sind hier Verwaltungsgebäude, Produktions- und Lagerhallen sowie sonstige technische Anlagen mit großflächig umgebenden und häufig als Parkplatz genutzten Freiflächen entstanden. Insbesondere im Bereich Bahnstraße, Wilhelmstraße und Professor-Wagner-Straße sind die Gebäude deutlich höher als die im Umfeld des Areals angrenzende innerörtliche Bebauung, so dass das Werk deutlich über den Geltungsbereich hinaus in Erscheinung tritt und die Ortslage von Friedrichsdorf prägt.

Lediglich nach Osten schirmt die in Hochlage verlaufende Bahnlinie mit ihrem dichten Böschungsbewuchs das Firmengelände und die vorgelagerte Straße „Am Viadukt“ ab.

Im Süden ist eine vorwiegend heterogene Situation vorzufinden (Gebäude unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Größe und Gestaltung), die keine besondere städtebauliche Wertigkeit entfaltet. Gärtnerische Anlagen (besonders Hausgärten) mit Gehölzbeständen treten vorwiegend im rückwärtigen Bereich der Grundstücke auf.

Der Straßenraum sowohl im Norden als auch im Süden im Bahnhofsumfeld wird durch zahlreiche kleinere Grünflächen mit Gehölzbeständen und Straßen begleitenden Baumreihen dominiert. Besonders prägend sind hierbei die Großbäume vor dem Bahnhof (darunter eine markante Rotbuche) sowie eine Stiel-Eiche im Norden im Bereich des Betriebsparkplatzes.

Zusammengefasst weist das Erscheinungsbild aufgrund der vielfältigen Architektur und Größe der Gebäude sowie des unterschiedlichen Alters ein inhomogenes Bild ohne besondere Wertigkeiten auf.

12.10 Weitere Zielvorgaben

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt stellt das gesamte Milupa-Gelände in der Entwicklungskarte großflächig als Siedlungsfläche mit dem Entwicklungsziel „Erhöhung der Durchgrünung“ dar. Für die im Süden außerhalb des Werksgebietes gelegene Bebauung ist demgegenüber die „Erhaltung der Durchgrünung“ definiert.

Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf

Aus dem Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf mit dem Leitbild „Belebte Innenstadt“ lassen sich darüber hinaus weitere Zielsetzungen entnehmen.

Demnach sollen sich die Hugenottenstraße und der neu zu entwickelnde Bereich zu einem lebendigen, vielfältigen Innenstadtbereich mit Einkaufsstraßen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, unterschiedlich gestalteten und belebten Plätzen, städtischem Wohnen und Arbeiten ergänzen.

Dem Innenstadtparkplatz an der Wilhelmstraße, der zwischen Hugenottenstraße und nördlicher Geltungsbereichsgrenze liegt, kommt dabei eine besondere Funktion zu. So soll hier ein öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der von einer raumbildenden und den eigentlichen Platz begrenzenden Bebauung definiert wird. Damit soll insgesamt eine qualitätvolle Wegabfolge vom Landgrafenplatz, über den neuen Platz, durch das Zentrum und das Wohngebiet bis zum Bahnhof entwickelt werden.

Neben dieser Nord-Süd-Verbindung sollte gemäß Entwicklungskonzept auch eine Durchwegung in Ost-West-Richtung ermöglicht werden, mit der der östlich der Bahn gelegene Houiller Platz besser an die Innenstadt angebunden werden soll. Diese Wegeverbindung hat sich weitgehend erübrigt, da eine grundlegende Aufwertung des Alten Viadukts durch Reduzierung auf eine Durchfahrtsrichtung und Verbreiterung des Fuß- und Radweges vorgesehen ist. So kann der Südausgang des Einkaufszentrums auf kurzem Wege mit dem Bahnhof, aber auch dem Houiller Platz verbunden werden. Zusätzlich ist ein normgerechter kombinierter Fuß- und Radweg entlang der Straßen zum Neuen Viadukt verfügbar.

Außerdem werden im Entwicklungskonzept die Durchgrünung des Wohngebietes und eine umweltfreundliche Energieversorgung als weitere Zielsetzung benannt.

12.11 Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge

Mit der Errichtung des Einkaufszentrums sowie von Gewerbe-, Misch- und Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Milupa-Geländes ist eine umfassende städtebauliche Neuordnung verbunden. Das Ziel einer hohen innerstädtischen baulichen Verdichtung liegt der geplanten Bebauung zu Grunde. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind als Festsetzungsvorschläge für den VBP unter den obigen städtebaulichen Rahmenbedingungen entwickelt.

M1. Baumerhalt

Der im Maßnahmenplan Nr. 1009-2 dargestellte, ortsbildprägende Baum ist dauerhaft zu erhalten. Beschädigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiches sind zu unterlassen. Insbesondere ist untersagt:

- Abgrabungen unterhalb des Kronenbereiches vorzunehmen oder Aufschüttungen von mehr als 10 cm Höhe durchzuführen,
- auf unbefestigten Flächen im Bereich unterhalb der Baumkrone mit Baustellenfahrzeugen zu fahren,
- die Gehölzkrone bei Lade- und Rangierarbeiten zu beschädigen,
- auf unbefestigten Flächen unterhalb der Gehölzkrone dauerhaft oder vorübergehend Baustoffe, Baumaterialien, Baufahrzeuge oder Erdaushub zu lagern,
- unbefestigte Flächen zu befestigen oder Kfz-Stellplätze anzulegen.

Zu erhaltende Gehölze im Bereich von Bauarbeiten sind vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen" und der "RAS-LP4 - Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern und zu schützen. Der Bestandsbaum wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

M2. Pflanzgebote für Flächen A bis C nach § 9 (1) 25a BauGB

Auf den im VBP mit P1 und P2 bezeichneten Flächen sind insgesamt 14 Stück Bäume in regelmäßigen Pflanzabständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe.

- Fläche P1 – hier sind 2 Bäume zu pflanzen.
- Flächen P2 – hier sind jeweils 6 Bäume zu pflanzen.

Diese Maßnahme trägt zur Begrünung im Umfeld des Einkaufszentrums und der neuen Wohnbebauung bei.

Für die Pflanzung werden schmalkronige Laubbäume empfohlen, die sich in die Dimensionen der neuen Gebäude einfügen. Im Maßnahmenplan sind Standortvorschläge für die

Baumpflanzungen dargestellt. Die Standorte sind so vorgeschlagen, dass die Bäume sowohl in den öffentlich zugänglichen Freiraum wirken (Bahnstraße, Vorplatz des Einkaufszentrums) als auch die Zugänge der neuen Wohnbebauung markieren.

Die Maßnahme ist gemeinsam mit weiteren Maßnahmen eine Kompensationsmaßnahme für Gehölbeseitigungen. Diese Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

M3. Pflanzung von Kfz-Stellplatzbäumen

Je angefangene 5 oberirdische Kfz-Stellplätze der Baugebiete ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind gleichmäßig über die jeweiligen Stellplatzflächen verteilt zu pflanzen.

Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 Meter Höhe.

Der durchwurzelbare Raum hat mindestens 12 m³ bei einer Mindestdiefe von 1,5 m zu betragen. Die offene Baumscheibe hat mindestens 5 m² zu betragen. Die übrigen Teile der Baumscheibe können als „belastbare“ Verkehrsfläche, aber mit durchwurzelbarem Untergrund, ausgebildet sein.

Im Maßnahmenplan sind im Bereich des Einkaufszentrums und der neuen Wohnbebauung Standortvorschläge für die Baumpflanzungen dargestellt. Für die ausgewiesenen GE- und MI-Gebiete sind keine Standortvorschläge möglich, weil innerhalb dieser Gebiete die räumliche Verteilung der Gebäude noch nicht festgelegt ist.

Die Maßnahme ist gemeinsam mit weiteren Maßnahmen eine Kompensationsmaßnahme für Gehölbeseitigungen. Die Bepflanzung der Stellplätze ist durch die Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf geregelt. Auf eine zusätzliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde deshalb verzichtet.

M4. Dachbegrünung Einkaufszentrum

Ein Teil der Dachfläche des Einkaufszentrums ist zu 100 % extensiv mit einer Dachbegrünung zu begrünen.

Die Maßnahme hat Bedeutung für die Verbesserung des städtischen Klima- und Wasserhaushaltes sowie für Belange des Biotop- und Artenschutzes. Diese Maßnahme wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

M5. Dachbegrünungen im Gebiet für Wohnnutzungen, im Mischgebiet und im Gewerbegebiet

Dachflächen des Gebietes für Wohnnutzungen, des Misch- und des Gewerbegebietes, die nicht für haus- oder solartechnische Anlagen oder Verglasungen genutzt werden, sind zu 80 % extensiv mit einer Dachbegrünung zu begrünen. Die Festsetzung gilt nicht für Bestandsgebäude des Mischgebietes.

Die Maßnahme hat Bedeutung für die Verbesserung des städtischen Klima- und Wasserhaushaltes sowie für Belange des Biotop- und Artenschutzes. Diese Maßnahme werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

M6. Freiflächenbegrünungen

Sämtliche unbefestigten Freiflächen der Baugebiete sind vollständig zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten und bodendeckende Sträucher zu verwenden. Rasen- und Staudenflächen sind zulässig.

Die Maßnahme dient zur Einbindung der Flächen in das Siedlungsbild. Diese Maßnahme wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

M7. Tiefgaragenbegrünungen

Im Gebiet für Wohnnutzungen, im Misch- und im Gewerbegebiet sind die Tiefgaragen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und sonstigen privaten Wege zu begrünen.

Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten und bodendeckende Sträucher zu verwenden. Rasen- und Staudenflächen sind zulässig.

Die Maßnahme dient zur Einbindung der Flächen in das Siedlungsbild. Die Maßnahme hat Bedeutung für die Verbesserung des städtischen Klima- und Wasserhaushaltes. Diese Maßnahme wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

M8. Verwendung wasserdurchlässiger Kfz-Stellplatzbeläge

Die nicht-überdachten PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen. Je nach Einsatzbereich wird die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen empfohlen. Diese Maßnahme wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

M9. Empfehlungen zum Regenwassermanagement

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht versickert werden kann, sollte auf den Privatgrundstücken in Retentionszisternen zur Sammlung und Verwendung gespeichert werden. Überläufe in die Kanalisation sollten mit einem gedrosselten Abfluss ausgestattet sein.

Hierdurch kann zu einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Wasser und zur Minderung von schädlichen Abflussspitzen in Gewässern beigetragen werden. Diese Maßnahme wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

13. Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Belangen

Alle im Untersuchungsgebiet festgestellten und dort bodenständigen Tiere der untersuchten Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel unterstehen mindestens einem allgemeinen Schutz, so dass ihre Brutplätze, Nist- und Wohnstätten („Fortpflanzungsstätten“, TRAUTNER 2008) im Rahmen der allgemeinen Naturschutzgesetzgebung gemäß § 44 BNatSchG nicht zerstört werden dürfen. Verstärkt besteht dieser Schutz für den Turmfalke, der als „streng geschützt“ gilt, sowie die Fledermausarten, die aufgrund ihrer Einstufung in Anhang IV der FFH-Richtlinie ebenfalls den Status „streng geschützt“ genießen. Nach allgemeinem Konsens werden zudem Brutkolonien des Mauerseglers als besonders schutzwürdige Wert- und Funktionselemente innerhalb der Siedlungslandschaft betrachtet.

Dies bedeutet, dass ein ersatzloser Abriss der bestehenden, von den genannten Tierarten genutzten Gebäude ein artenschutzrechtliches Naturschutzproblem mit sich bringen würde. Die Betonung liegt dabei auf „ersatzlos“, da ein derartiger Konflikt dann vermieden werden kann, wenn durch die Maßnahme keine unmittelbare Beeinträchtigung für Tiere an bestehenden Nist- und Wohnstätten ausgeht und die beseitigten Brut- oder Quartierplätze durch gleichwertige ersetzt werden können.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass diese Einschränkungen ohne nennenswerte Abstriche bei der weiteren Planung zu erfüllen sind.

Da sowohl die Brutvögel als auch höchstwahrscheinlich die festgestellten Fledermausarten das Gelände nur während der Fortpflanzungszeit, also zwischen März und etwa Oktober, im Sinne einer Nist- und Wohnstätte nutzen, lässt sich nach menschlichem Ermessen bereits durch eine zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten eine unmittelbare Beeinträchtigung oder gar Tötung von Individuen geschützter Arten vermeiden.

Da allem Augenschein nach zudem keine dieser Arten durch den Abriss der derzeit genutzten Gebäude in ihrem lokalen Bestand gefährdet oder nennenswert beeinträchtigt wird, stellt auch eine übergangsweise Phase, in der keinerlei Gebäude mehr auf dem Gelände stehen, keine schwerwiegende Beeinträchtigung dar.

Dies gilt insbesondere unter der Voraussetzung, dass im Zuge der Neubebauung für ein ausreichendes Angebot neuer Nist- und Wohnstätten für die betroffenen Arten gesorgt wird. Dies dürfte problemlos möglich sein, da der geplante Abriss nicht mit einer vollständigen Zerstörung des gesamten Lebensraums der betreffenden Individuen und lokalen Bestände verbunden ist. So bleiben die Nahrungsgebiete der meisten Arten und Individuen erhalten, da diese überwiegend in benachbarten oder sogar weiter entfernten Bereichen mit vielfältigerer Vegetation und Strukturierung liegen.

Der geplante Abriss stellt unter diesen Voraussetzungen also lediglich eine vorübergehende und weitestgehend ausgleichbare, saisonale Störung dar, aus der bei Beachtung der genannten Einschränkungen keine dauerhafte Beeinträchtigung der Bestände der betrachteten Arten resultieren dürfte.

13.1 Artenschutzrechtliche Empfehlung

Folgende Maßnahmen sollten durchgeführt werden:

- Abriss bestehender Gebäude möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen den Monaten November und Februar. Bei Abrissarbeiten außerhalb des obigen Zeitfensters sollten unmittelbar vor Abriss Vergrämungen durchgeführt werden.
- Anbringung einer ausreichenden Zahl von speziellen Niststeinen oder vergleichbaren Nisthilfen für den Mauersegler an den neu zu errichtenden Gebäuden oder im näheren Umfeld. Als ausreichend wird eine Zahl von mindestens etwa dem doppelten der derzeitigen Zahl an Brutpaaren angesehen, also mindestens etwa 20, weil die Tiere gern ihre Niststätten jährlich wechseln und oft ein großes Angebot potenzieller Nistplätze mit Auswahlmöglichkeit bevorzugen. Die Niststeine bzw. vergleichbaren Nisthilfen sollen bevorzugt in südlicher bis östlicher Exponierung und an Wänden mit freien Anflugmöglichkeiten und möglichst „kolonieartig“ im Be-

reich der Dachtraufe angebracht werden. Hierfür eignen sich die südostorientierten Gebäudeseiten des Einkaufszentrums, die vorwiegend der Andienung dienen und kaum durch Publikumsverkehr frequentiert werden. Alternativ bietet sich an, in Abstimmung mit dem amtlichen Naturschutz geeignete Standorte im Innenstadtbereich von Friedrichsdorf festzulegen.

- Anbringung von zwei bis drei Nisthilfen für den Turmfalken in Form von Spezial-Nistkästen an den Spitzen der höchsten Gebäudeseiten. Hierfür kommt aufgrund seiner Höhe insbesondere der Neubau im GE-Gebiet im Nordosten des Bebauungsplangebietes in Frage.
- Schaffung von Unterschlupfmöglichkeiten (Hangplätze) für Fledermäuse, z. B. in Form rauwandiger Wandverkleidungen mit Wandabständen von ca. 3 bis 5 cm, ebenfalls bevorzugt im Traufbereich. Alternativ bietet sich an, in Abstimmung mit dem amtlichen Naturschutz geeignete Standorte im Innenstadtbereich von Friedrichsdorf festzulegen.

Es ist davon auszugehen, dass auch die neuen Gebäude zudem über weitere, nicht speziell geplante Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter verfügen werden, so dass z. B. für Bachstelze und Hausrotschwanz keine speziellen Nisthilfen notwendig werden.

Auf die erforderliche Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

14. Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung

Mit dem VBP Nr.135 ‚Zentrum‘ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Milupa-Geländes einschließlich Erschließungssystem geschaffen, womit eine Neuordnung der baulichen Nutzung von Grundflächen einhergeht. Außerdem sind im Süden Überbauungen und Bodenversiegelungen auf bisher vorhandenen Grün- und Freiflächen (Privatgrundstücke) verbunden. Im öffentlichen Straßenraum, insbesondere am neuen Kreisverkehr der Professor Wagner Straße müssen bei Umsetzung der Planung zudem einige Einzelbäume beseitigt werden.

Aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unterliegt der VBP der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies bedeutet, dass nur die Inhalte eines Bebauungsplanes als Eingriff anzusehen sind, welche die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen über die vorher zulässige oder erfolgte Nutzung hinaus ermöglichen. Das naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgebot bleibt im Rahmen der planerischen Abwägung hiervon allerdings unberührt.

Als Grundlage zur Beurteilung des Ist-Zustandes wird der bauliche Ist-Zustand betrachtet, der bereits zu einem hohen Versiegelungsanteil von rund 90 % innerhalb des Plangebietes beiträgt.

14.1 Schutzgutbezogene Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung

Das rund 5,5 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das großflächig bebaute Milupa-Werksgelände, südlich angrenzende Wohn- bzw. Mischbebauung inkl. zugehöriger Hausgärten mit einem Obstgartenabschnitt sowie angrenzende Straßenverkehrsflächen der Bahnstraße, Wilhelmstraße, Professor-Wagner-Straße, Rohrwiesenstraße und der bahnparallelen Wegeverbindung Am Viadukt. Mit der Überplanung des derzeit gültigen Bebauungsplans „Verbindungszone“ und der südlich angrenzenden, bisher unbeplanten Flächen des Innenbereichs werden zukünftig unterschiedliche Baugebiete ausgewiesen, so dass zukünftig eine bedarfsgerechte Neubebauung möglich wird. Im Bereich des öffentlichen Straßenraums erfolgt eine Modifizierung des Erschließungssystems inklusive der Herstellung eines neuen Kreisverkehrs innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Boden

Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Überbauung bei gleichzeitig weitgehendem Fehlen natürlich gewachsener, ungestörter Böden sind mit der Errichtung von Gebäuden, Straßen, Zuwegungen und Stellplätzen verbundene Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden insgesamt relativ gering.

Lediglich im Bereich der bisherigen Grün- und Freiflächen bzw. Hausgärten im Süden sind im Zuge der zulässigen Wohnbebauung kleinräumige Bodeneingriffe zu erwarten. Im Gegenzug erfolgen durch Entsiegelungsmaßnahmen insbesondere in denjenigen Bereichen, wo Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, Positivwirkungen für das Schutzgut Boden.

Aufgrund der relativ hohen zulässigen Grundflächenzahlen und den eher niedrigen Anteilen zu begrünender Flächen ergeben sich in den übrigen Gebieten in Bezug auf den Versiegelungsgrad keine wesentlichen Veränderungen, so dass insgesamt von keinen erheblichen oder nachhaltigen Eingriffen in das Schutzgut Boden auszugehen ist.

Die Planung entspricht aufgrund der Lage im Innenbereich dem Grundsatz des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise (Wiedernutzbarmachung innerstädtischer und bereits bebauter Flächen).

Wasser

Der natürliche Wasserkreislauf ist in hohem Maße vom Versiegelungsgrad abhängig. Insofern ist hier wie beim Boden eine erhebliche Vorbelastung festzustellen.

Lediglich im Bereich der südlich gelegenen offenen Grün- und Freiflächen ergeben sich kleinräumig Negativwirkungen durch die Neubebauung, indem eine Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser am Ort seines Auftreffens verhindert oder zumindest reduziert wird.

Der VBP ermöglicht eine hohe innerstädtische Verdichtung in Kombination mit Verbesserungen zum Wasserhaushalt. Hierzu gehören zum einen die Festsetzungen zu Dachbegrünungen und versickerungsfähigen Stellplatzbelägen, die bereits zu einer Retention, zur naturnahen Versickerung und zur Verdunstung beitragen. Zum anderen können die siedlungswasserwirtschaftlichen Speicher- und Retentionsbauwerke erheblich dazu beitragen, Regenwassereinträge in den Rehlingsbach zu reduzieren und abflussgesteuert vorzunehmen, um schädliche Abflussspitzen zu verringern.

Klima und Lufthygiene

Die klimatische Situation kann sich durch die Anlage von Dachbegrünungen und den Einsatz versickerungsfähiger Beläge mit einher gehender Reduzierung des Vollversiegelungsgrads bei gleichzeitiger Erhöhung des Grünflächenanteils sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern insgesamt etwas verbessern. Hier ist jedoch eine teilräumlich differenziertere Betrachtung erforderlich. Verbesserungen ergeben sich im Bereich der neuen Wohnbebauung an der Bahnstraße mit erheblich höheren Grün- und Freiflächenanteilen. Ungünstigere klimatische Bedingungen entstehen infolge der Beseitigung von einigen Straßenbäumen im Bereich des neuen Kreisverkehrs an der Professor-Wagner-Straße.

Der kleinflächige Verlust der Grün- und Freiflächen im Süden ist in der Gesamtbetrachtung unerheblich und wird durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung bei einer möglichen Neubebauung (Mischgebiet) teilweise kompensiert.

Die Luftqualität eines Gebietes wird im Wesentlichen durch die Kausalkette Emission (Freisetzung) Transmission (Ausbreitung) Immission (Einwirkung) geprägt. Wesentliche Emissionsquellen sind dabei die Bereiche Gewerbe, Hausbrand und Verkehr. Positiv auf das Stadtklima kann durch die Verringerung der Luftverschmutzung eingewirkt werden.

Unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens ist in diesem Zusammenhang der Verkehr von Bedeutung. Aufgrund der zu erwartenden Neuverkehre und dem Ausbau bzw. der Ergänzung des Erschließungssystems sind sowohl eine allgemeine Verkehrszunahme, wie auch Belastungsverlagerungen zu erwarten. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen ergeben sich wiederum zusätzliche Belastungen der Luft, da bei der Kraftstoffverbrennung im Automotor eine Vielzahl an Schadstoffen entstehen. Die Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs haben allerdings in den letzten Jahren z. T. deutlich abgenommen (Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, flüchtige Kohlenwasserstoffe ohne Methan, Schwefeldioxid und Feinstaub). Aufgrund dessen sind die verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen rückläufig und laut Einschätzung des Sachverständigenrates für Umwelt inzwischen für die menschliche Gesundheit nur noch von untergeordneter Relevanz (SRU 2005). Bedeutsam sind noch Feinstäube und Stickstoffoxide. Die höchsten Luftkonzentrationen dieser Schadstoffe werden in stark besiedelten und verkehrsreichen Ballungszentren gemessen (z. B. Messstation Friedberger Landstraße in Frankfurt am Main mit einem Fahrzeugaufkommen von 31.000 Kfz/24h).

Die Verhältnisse im Planungsgebiet sind aber sicher nicht mit solchen Belastungsschwerpunkten zu vergleichen (Friedrichsdorf ist im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz nicht berücksichtigt). Zum Schutz der menschlichen Gesundheit definiert die 22. BImSchV Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) die auch bei der prognostizierten Zunahme des Verkehrsaufkommens im Planungsbereich sicherlich nicht überschritten werden, da die Belastungswerte in Friedrichsdorf jeweils weit unterhalb der gültigen Grenzwerte liegen. Unabhängig davon ist auch in Zukunft durch entsprechende Maßnahmen mit einer weiteren Abnahme der straßenverkehrsbedingten Emissionen zu rechnen (Fortschreibung der europäischen Abgasnormen für Kraftfahrzeuge, technischer Fortschritt), die langfristig, da sie nur Neufahrzeuge betreffen, zu einer Entlastung beitragen werden.

Insgesamt übt das durch die geplante städtebauliche Entwicklung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nur einen sehr geringen Einfluss auf die Luftgütesituation der Stadt Friedrichsdorf aus.

Biotop- und Artenschutz

Mit der umfassenden Umstrukturierung des Geltungsbereichs ist auch ein weitgehender Verlust der heute im südlichen Bereich noch vorhandenen Vegetationsstrukturen verbunden. Daneben entfallen auch an der Professor Wagner Straße Grünstrukturen, da hier der Ausbau des Kreuzungsbereichs zu einem Kreisverkehr Straßenbegleitgrün in Anspruch nimmt. Insgesamt sind jedoch hiervon keine besonders geschützten, seltenen oder gefährdeten Biotopstrukturen betroffen. Lediglich dem Verlust des verwilderten Obstgartens ist eine etwas größere Bedeutung beizumessen, wobei aufgrund der geringen Flächengröße dennoch keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten sind, zumal im direkten Umfeld mit der gehölzbewachsenen Bahnböschung ein ähnlich strukturierter Lebensraum vorhanden ist.

Bei den Tieren sind als Sonderfall die Gebäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten mit besonderem Schutzstatus zu betrachten.

Aus dem Vorhaben resultieren sowohl auf lokaler Ebene als auch in der betroffenen kontinentalen biogeographischen Region keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Artenbestand. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird nicht nachhaltig verschlechtert. Es ist für keine der artenschutzrechtlich relevanten Arten zu befürchten, dass die ökologische Funktionalität benötigter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt wird. Dies gilt sowohl einschließlich der im Überflug bzw. als Gastvogel beobachteten streng geschützten Arten Mäusebussard, Turmfalke und Wanderfalke als auch für die vereinzelt beobachteten und gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Fledermäuse.

Auch für diese Arten können zwar mit Realisierung der Planung vereinzelt geeignete Lebensraumstrukturen wie vorhandene Gehölze oder Niststandorte an Gebäuden verloren gehen. Es ist aber zu erwarten, dass sich insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Arten ergeben: Im Bereich der Neubebauung und sonstigen gärtnerischen Anlagen können auch geeignete Lebensräume neu entstehen oder sind im Umfeld innerhalb der langjährig bebauten Ortslage von Friedrichsdorf in ausreichender Zahl vorhanden.

Zusätzlich können durch entsprechende Artenschutzmaßnahmen im Zuge der Projektrealisierung auch entsprechende Strukturen neu geschaffen und angeboten werden. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund des Fehlens weiterer bedeutsamer Tiervorkommen keine erheblichen Auswirkungen für die Fauna. Mit Realisierung der Planung ist insgesamt keine erhebliche Verschlechterung der Lebensbedingungen für die vorkommenden Arten zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Mit Umsetzung der Planung wird sich das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs im Vergleich zu seinem heutigen Zustand nachhaltig verändern, wobei besonders im mittleren Bereich anstelle des Milupawerks ein Einzelhandelszentrum mit westlich angrenzender Wohnbebauung entstehen wird. Auch die Verkehrserschließung wird mittels neuer Straßen zur Gliederung des Geltungsbereichs beitragen.

Im mittleren Bereich wird zukünftig das zusammenhängende Einzelhandelszentrum die städtebauliche Situation prägen. Da die Nutzung auch nach außen einladend und positiv wirken soll, ist eine entsprechend attraktive architektonische Gestaltung geplant, so dass Negativwirkungen auf das Stadtbild ausgeschlossen werden können. Vielmehr kann eine Aufwertung der Innenstadt erwartet werden.

Im Südwesten fügt sich die projektierte Wohnbebauung hinsichtlich Lage und Dimensionierung in das städtebauliche Umfeld ein. Mit der geplanten verdichteten Bauweise wird auf die zentrale Lage und die Nähe zum Bahnhof reagiert, die aber dennoch ausreichend Grün- und Freiflächen umfasst. Insgesamt wird das Ortsbild durch die Art und Weise der vorgesehenen Neubebauung und durch die Begrünung in angemessener und verträglicher Art und Weise neu gestaltet, so dass nicht von Beeinträchtigungen der Stadtgestalt auszugehen ist.

Wirkungsgefüge

Zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern bestehen vielfältige und wechselseitige Funktionszusammenhänge. Wirkungsgefüge, die in relevanter Weise über die in der schutzgutbezogenen Betrachtung vorgenommen Bestandsanalyse und -bewertung hinausgehen und verstärkende Wirkung haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Planung lediglich in einzelnen räumlich begrenzten Teilbereichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind. Es handelt sich hierbei um die Biotopstrukturen im Mischgebiet sowie um die Straßenbäume an der Professor Wagner Straße. Bezogen auf den Geltungsbereich können diese jedoch ausgeglichen werden, so dass die Planung insgesamt keine Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes verursacht.

14.2 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsermittlung erfolgt in Form einer Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005).

Zur Bewertung des Ist-Zustandes geht die aktuelle Flächennutzung in die Bilanzierung ein. Die Bodenversiegelung beträgt hierbei im Bereich des Milupawerkes rund 97 %. Auf einen Vergleich, ob vorhandene oder aber zulässige Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB, die nicht ausgleichspflichtig sind, überwiegen, wird anhand der hohen vorhandenen Nutzungsdichte verzichtet.

Grundlage der Bilanzierung des Planzustandes für den Einzelhandelsbereich und die neue Wohnbebauung sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die geplanten MI- und GE-Gebiete werden entsprechend der möglichen städtebaulichen Kenngrößen in die Bilanzierung eingestellt, wobei entweder GRZ oder Baugrenzen den jeweiligen Gebäudeanteil limitieren können. Für die verbleibenden Freiflächen dieser Gebiete wird ein Grünflächenanteil von rund 8 % angesetzt. Dies entspricht in etwa einer intensiven Ausnutzung der Freiflächen mit Kfz-Stellplätzen und zugehörigen Baumpflanzungen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung gehen in die Bilanz nicht mit ihren maximal möglichen Werten ein, weil die Möglichkeiten für haus- und solartechnische Anlagen sowie der Erhalt der vorhandenen Gebäude im MI-Gebiet zu einer Reduzierung der begrünbaren Dachflächen führen können.

Auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen kann ein Teil der vorhandenen Bäume erhalten werden, Neupflanzungen erscheinen nicht möglich. In die teilflächenbezogene Bilanzierung gehen diejenigen Bäume, die erhalten werden können (Einzelexemplare westlich des neuen Kreisverkehrs) sowie das Begleitgrün des neuen Kreisverkehrs als vegetative Biotopstrukturen in die Bilanzierung des Planzustandes ein. Die Festsetzungsvorschläge sind in der Bilanzierung ebenfalls berücksichtigt.

Eine in Teilflächen differenzierte Bilanzierung von Ist-Zustand und Planzustand zeigt die nachfolgende Tabelle 6 in einer Übersicht. Teilflächen differenzierte Einzelbewertungen mit jeweiligen Biotoptypenanteilen sind der Tabelle 7 im Anhang zu entnehmen.

Nr.	Teilbereich	WP Plan-Zustand	WP Ist-Zustand	Differenz Plan - Ist
1	Einkaufszentrum	105.566	74.782	30.784
2	neue Wohnbebauung	114.622	30.082	84.540
3	Gewerbegebiet	47.922	20.861	27.061
4	Mischgebiet	52.298,8	101.210	-48.911,2
5	Planstraße / neuer Kreisel	38.535	54.545	-16.010
6	Bahnstraße / Wilhelmstraße	11.988	18.739	-6.751
	gesamt	370.931,8	300.219	70.712,8
	Kompensationsleistung:			123,55%

Die Tabelle verdeutlicht, dass die Biotopwertpunkte des Plan-Zustandes mit rund 370.932 Biotopwertpunkten (WP) deutlich über denjenigen des Ist-Zustandes mit 300.219 Biotopwertpunkten liegen.

Teilräumlich (besonders Flächen Nrn. 4 und 5) entstehen jedoch Defizite, die durch die Überplanung des verwilderten Obstgartens und die Beseitigung von Straßenbäumen maßgeblich verursacht sind. Sie werden vor allem durch den erhöhten Grünflächenanteil und die Baumfestsetzungen im Bereich der neuen Wohnbebauung (Teilfläche Nr. 2) kompensiert. Ausgleichswirksame Maßnahmen über den räumlichen Geltungsbereich hinaus sind nicht erforderlich.

15. Bodenverunreinigungen / Kampfmittel

Im Geltungsbereich befinden sich drei Altstandorte:

- 434 002 020 000 097 – Schlosserei Ewald, Bahnstraße 38

- 434 002 020 000 098 – Mechanische Werkstätte Gauterin, Bahnstraße 36

Zu den beiden erstgenannten Flächen verfügt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden, über keine weiteren Unterlagen und Erkenntnisse. Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor. Eine Prüfung, ob es sich bei den beiden erstgenannten Altstandorten um altlastenverdächtige Flächen handelt, erfolgte bisher nicht.

Das ehemalige Betriebsgelände der Firma Milupa wurde durch die CDM Consult GmbH hinsichtlich Bodenverunreinigungen untersucht. Das Gebiet weist flächendeckende Auffüllungsschichten mit einer mittleren Mächtigkeit zwischen 0,5 und 1,2 m in heterogener Zusammensetzung auf. In den sandig-kiesigen Auffüllungen waren zu einem Großteil keine oder nur geringe Anteile anthropogener Fremdkomponenten eingestreut. Die ermittelten Schadstoffgehalte besaßen lediglich eine abfalltechnische Relevanz und waren nicht als Hinweis altlastenrelevanter Bodenkontaminationen zu bewerten. Die punktuell erhöhten Schadstoffgehalte der Auffüllungsschichten führen im Wesentlichen zu einer abfalltechnischen Problematik. Bei Eingriffen in den Oberboden (baubedingte Entfernung der Auffüllung) ist mit einem Aushubmaterial zu rechnen, für das höhere Entsorgungskosten zu kalkulieren sind, als dies bei einer Verwertung von natürlich anstehendem Bodenmaterial der Fall wäre. Zumindest für Bodenkubaturen der Einbauklasse Z 2 sowie > Z 2 (ca. 3.250 m³ / 5.850 t) ist die Notwendigkeit einer deponietechnischen Verwertung als gegeben vorzusetzen.

Es liegen keine Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Kampfmittel und/oder Kampfmittelverdachtsflächen vor.

16. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen keine Denkmale oder andere kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Auch im städtebaulichen Wirkungsbereich des Plangebiets sind keine geschützten Denkmale bekannt. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Aus denkmalrechtlicher Sicht ist die Planung als unbedenklich einzustufen.

17. Gewässerschutz

17.1 Oberflächengewässer

Der Rehlingsbach wird derzeit unterirdisch in einem Rohr entlang der ursprünglichen Rohrwiesenstraße durch das Plangebiet geführt. Im Rahmen der Neubebauung des Plangebiets erfolgt eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustands des Rehlingsbaches durch eine Kamerabefahrung und im Rahmen der Baumaßnahmen eine bauliche Sicherung der Verrohrung durch entsprechende konstruktive Elemente. Das Gewässer wird in der Funktion sicher und ständig in Betrieb gehalten und auch durch die Baumaßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt.

Eine oberirdische Führung des Rehlingsbachs im Sinne einer Renaturierung wird nicht erfolgen. Zwar sollen gemäß § 8 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, in ei-

nem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, eine solche Maßnahme innerhalb des Plangebiets wird zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch als nicht sinnvoll erachtet. Folgende Gründe sprechen dagegen:

Der Rehlingsbach wird in verrohrter Form an das Plangebiet herangeführt und verläuft nach der Passage des Geltungsbereichs weiterhin in einer Rohr. Die Offenlegung des Baches würde deshalb nur ein sehr kurzes Teilstück des Baches umfassen, weshalb der positive ökologische Effekt als gering eingestuft wird. Ein Ausbau des Bachs in einen naturnahen Zustand ist zudem aufgrund des damit verbundenen Raumbedarfs (mäandrierende Führung des Gewässers, Anlage von Uferbereichen) nicht mit der geplanten innerstädtischen Bebauung vereinbar.

Außer dem genannten Rehlingsbach werden durch die Planung keine weiteren Oberflächengewässer, Uferstreifen oder Überschwemmungsgebiete berührt.

17.2 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt ungefähr zwischen 2,5 und 3,0 m u. GOK (im Untersuchungszeitraum der Umwelttechnischen Untersuchung zwischen 187 m ü. NN und 191 m ü. NHN), der Abfluss ist nach ost-südost gerichtet. Im Rahmen der Grundwasseruntersuchungen (Verf.: CDM Consult GmbH: Umwelttechnische Untersuchung des Betriebsgeländes der Milupa GmbH in Friedrichsdorf. Projekt-Nr. 62557, Bericht-Nr. 1, Alsbach, April 2008) wurden für die Elemente Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Quecksilber und Zink Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte festgestellt, jedoch kann dies nicht aus den auf dem Milupa-Gelände ermittelten Feststoffgehalten abgeleitet werden. Die Analysenbefunde können nicht als Hinweis auf eine handlungsrelevante Beeinflussung des Grundwassers auf dem Milupa -Grundstück interpretiert werden. Auf dem alten Betriebsgelände befinden sich drei Werksbrunnen mit Tiefen von 25 m (B I), 50 m (B II) und 90 m (B III), die den tieferen geologischen Untergrund im Werksgelände erschließen. Die Brunnen sollen nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Rahmen der Projektumsetzung aufgegeben bzw. rückgebaut werden. Hierzu fanden bereits die entsprechenden Abstimmungen mit dem RP Darmstadt statt.

18. Untersuchung der Besonnung und Verschattung

Im Rahmen einer Untersuchung der Besonnungseigenschaften der neuen Wohnbebauung wurden folgende Ergebnisse erarbeitet:

- Die Bestandsgebäude auf der südwestlichen Straßenseite der Bahnstraße werden durch die neue Wohnbebauung zu keiner Jahreszeit wesentlich verschattet.
- Die Fassaden der neuen Wohngebäude werden in den Sommermonaten im Verlauf des Tages besonnt. Da zwischen den Gebäuderiegeln die erforderlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden können, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gegeben.
- Die Dachflächen der neuen Wohngebäude weisen sehr gute Besonnungseigenschaften auf und sind insofern für solarenergetische Nutzungen hervorragend geeignet.

- Die Gebäudezwischenräume werden in einem ausreichenden Maß besonnt. Auch hier gilt, dass durch den Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind. Bessere Besonnungseigenschaften würden sich nur durch eine Reduktion der Gebäudehöhen, die Vergrößerung der Abstände zwischen den einzelnen Wohngebäuden oder durch eine Verkürzung der Gebäuderiegel erreichen lassen. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund der angestrebten Verdichtung an einem zentral gelegenen und gut erschlossenen Standort nicht erwünscht.

19. Energiewirtschaftliche Betrachtung des Vorhabens

19.1 Vorgaben zur Energieversorgung des Einkaufszentrums

Zur Vorgabe für die Errichtung des Einkaufszentrums gehört u. a. auch die Forderung nach einem schlüssigen Energiekonzept, welches die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG), der ENEC 2009 sowie des kommunalen Energiekonzeptes berücksichtigt und die Verwendung von regenerativen Primärenergien vorsieht. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Ankermieter zur Anlagentechnik ebenfalls für das Energiekonzept zu berücksichtigen.

Mit dem Einsatz erneuerbarer Energien zu Beheizung und Kühlung des Gebäudes bzw. zur Stromerzeugung wird das Ziel verfolgt, fossile Ressourcen zu schonen und eine nachhaltige Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen.

Die grundsätzliche Betrachtung erfolgt im Hinblick auf die Art des zu errichtenden Gebäudes und den spezifischen Vorgaben der Gebäudenutzer.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen in Zukunft in Abhängigkeit der eingesetzten erneuerbaren Energie ein definierter Anteil des Gesamt- Wärmeenergiebedarfs durch den Einsatz entsprechender Energieträger gedeckt werden.

Im Einzelnen wurden folgende Anteile vom Gesetzgeber hierfür festgelegt:

- Bei Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens 15 % des Wärmeenergiebedarfs hieraus zu decken.
- Bei Nutzung von gasförmiger Biomasse sind mindestens 30 % des Wärmeenergiebedarfs hieraus zu decken.
- Bei Nutzung von flüssiger und fester Biomasse sind mindestens 50 % des Wärmeenergiebedarfs hieraus zu decken.
- Bei Nutzung von Geothermie und Umweltwärme sind mindestens 50 % des Wärmeenergiebedarfs hieraus zu decken.

Um diese Vorgaben zu erreichen, können die einzelnen Komponenten der erneuerbaren Energien auch miteinander kombiniert werden

Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV)

Die Bewertung der energetischen Qualität von Nichtwohngebäuden erfolgt durch den Vergleich des zu errichtenden Gebäudes mit einem sogenannten Referenzgebäude. Das Referenzgebäude ist bezüglich der Geometrie und Nutzung identisch mit dem zu errichtenden Gebäude; die energetische Qualität der Bauteile, und Anlagentechnik ist jedoch vorgegeben.

Im Folgenden wird die derzeit geplante Anlagentechnik mit der Technik des Referenzgebäudes der EnEV 2009 verglichen und bewertet.

Raumluftkühlung / Raumluftheizung – zentrale Wärmepumpensysteme (Luft als regenerative Energie)

Alle Verkaufs-, Shop- und Passagenflächen werden primär und je nach nutzerspezifischen Vorgaben über die raumluftechnischen Anlagen gekühlt oder geheizt. Die sekundäre Konditionierung der Versorgungsbereiche erfolgt über Umluftgeräte mit Anschluss an zentrale Wärmepumpensysteme zum Heizen und Kühlen. Die Umluftgeräte lassen sich je Mietbereich individuell ansteuern und hinsichtlich der Raumtemperatur regeln. Jedes Umluftgerät ist mit einem Verbrauchszähler zur Erfassung der genutzten Energie (Heizen oder Kühlen) ausgestattet. Im Objekt sind bis zu fünf Wärmepumpenzentralen, jeweils flächenspezifisch zugeordnet vorgesehen. Je nach Ausführungsart erfolgt die Energieversorgung über ein Zweileitersystem (VRF) oder Dreileitersystem (VRV). Diese beiden Systeme ermöglichen den Energietransport zum Parallelbetrieb von Heizen und Kühlen. Darüber hinaus wird ein interner Transport bzw. Austausch von z. B. Heizenergie aus Bereichen mit Überschusswärme in Bereiche mit Heizbedarf möglich, ohne aktiven Anteil des Wärmepumpenprozesses. Die COP- Werte (Verhältnis der erzeugten Energie zur eingesetzten elektrischen Energie) der Wärmepumpen liegen im Kühlfall und Heizfall jeweils über 3,5. Im Objekt sind bis zu fünf Wärmepumpenzentralen mit einer Gesamtleistung von ca. 900 kW im Kühlfall bzw. von ca. 600 kW im Heizfall geplant.

Raumluftechnische Anlagen

Für das Objekt sind bereichsbezogene zentrale Zu- und Abluftanlagen mit integrierten Rotationswärmetauschern und einer Rückwärmezahl von ca. 85 % vorgesehen. Grundsätzlich wird der Außenluftanteil je Mietbereich über CO²-Fühler in den einzelnen Versorgungsabschnitten reguliert. Als Außenluftvolumenstrom wird maximal 6 m³/h je m² Verkaufsfläche zur Verfügung gestellt.

Über die Lüftungsgeräte wird gefilterte und vorkonditionierte Luft (Winter geheizt; Sommer gekühlt) in die Shopbereiche eingebracht. Die Vorkonditionierung erfolgt primär über den Rotationswärmetauscher unter Nutzung des Energiepotentials aus der Raumabluft und sekundär über Heiz- bzw. Kühlregister mit Anschluss an zentrale Wärmepumpen. Im Objekt sind fünf zentrale Lüftungsgeräte mit einer Gesamtluftmenge von ca. 83.000 m³/h vorgesehen.

Heizungsanlagen

Die heizungstechnische Versorgung des Gebäudes soll über zentrale Anlagentechniken, insbesondere über Wärmepumpen und im Verbund mit der Raumluftechnik erfolgen. Dies gilt für alle zu be- und entlüftenden Bereiche wie Shopflächen und der Passage. Räume ohne Zu- und Abluftanlagen werden über statische Heizflächen mit Anschluss an eine Centerheizanlage heiztechnisch versorgt. Die Beheizung erfolgt über Gas im Ver-

bund mit Brennwertkesseln. Der maximale Anteil an Heizenergie über Gas beträgt lediglich ca. 20 % der Gebäudeheizlast. Der Rest wird über Wärmepumpenprozesse (wie vorstehend beschrieben) abgedeckt. Für das Objekt wird eine Heizleistung zur Versorgung der statischen Heizflächen von ca. 200 kW erforderlich.

Trinkwarmwasseranlagen

Für die Aufbereitung von Trinkwarmwasser ist unter anderem die Nutzung von Abwärme aus den Gewerbekälteprozessen vorgesehen. Dies gilt insbesondere für die Großabnehmer von Warmwasser im Objekt, wie Verkaufsbereiche für Frischwaren.

Ansonsten erfolgt der Einsatz von elektrischen Durchlauferhitzern, welche partiell und je Zapfstelle vorgesehen sind.

Photovoltaikanlagen

Die Struktur des Gebäudes und die Gebäudehülle ermöglichen den Einsatz von Photovoltaikanlagen zur solaren Stromerzeugung.

Im Zuge der Gebäudeplanung werden die notwendigen Voraussetzungen für die Verwendung solarer Techniken zur Gewinnung von Strom aus erneuerbarer Energie berücksichtigt, insbesondere die Statik des Daches zur Aufnahme der Anlagentechnik. Der mögliche Einsatz von Photovoltaikanlagen wird im Rahmen der weiteren Planung auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

Kraftwärmekopplungsanlagen (Blockheizkraftwerk)

Kraftwärmekopplungsanlage erzeugen, ähnlich wie kommunale Heizkraftwerke, unter dem Einsatz von Primärenergie Strom und Wärme. Diese beiden Produkte fallen im Verhältnis 40 zu 60 immer parallel an. Nach der allgemeinen Einschätzung ist der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes nur dann wirtschaftlich sinnvoll, wenn die Anlage über minimal 4.000 bis 5000-Jahres-Vollbenutzungsstunden betrieben werden kann. Eine solche Betriebsweise ist zum Beispiel bei öffentlichen Schwimmhallen gegeben, da hier für Beleuchtung und Nebenaggregate ein permanenter Strombedarf besteht und gleichzeitig für die Erwärmung des Duschwassers und die Nachheizung des Schwimmbadwassers ein über die Öffnungszeit dauerhaft gegebener Wärmeverbrauch anliegt.

Für das Einkaufszentrum könnte Heiz- und Stromenergie parallel erzeugt und abgenommen werden, allerdings stehen die Abnahmen fast ausschließlich tagsüber an. Auch an den Wochenenden wird nur eine temporäre Nutzung bedeutsam. Die Anlage müsste für den Winterfall ausgelegt werden, um möglichst viele Vollbelastungsstunden erzielen zu können. Bei Betrachtung nur für den Heizfall könnten maximal ca. 1800 Vollbelastungsstunden erzielt werden (600 kW Heizleistung). Zwar ließe sich die anfallende Wärmeenergie im Sommer in Verbindung mit einer Absorptionskältemaschine auch zu Kühlzwecken nutzen, allerdings würde die maximal erzeugte Kühlleistung (ca. 2/3 der max. Heizleistung, ca. 400 kW) bei Weitem nicht die notwendige Leistung (ca. 900 kW) für das Center abdecken.

Der Aufbau paralleler Systeme für die Kälteerzeugung wäre unumgänglich, was wiederum auch die Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen in Frage stellen würde. Selbst bei Nutzung einer Kraftwärmekopplung für den Heiz- und Kühlfall ergäben sich max. ca. 3000 Vollbenutzungsstunden, ein sinnvoll wirtschaftlicher Betrieb wäre somit nicht gegeben.

19.2 Gebiet für Wohnnutzungen

Auf dem angrenzenden Grundstück werden mehrere Wohnblöcke erstellt.

- Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über zentrale Gas-Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik.
- Zur Nutzung regenerativer Energiequellen können im Rahmen einer solaren Warmwassererzeugung Solarkollektoren auf den Dachflächen vorgesehen werden. Darüber hinaus ist auch Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung machbar.
- Die Studie zur Besonnung- und Verschattung hat gezeigt, dass die Dachflächen gute Besonnungseigenschaften aufweisen
- Die Wohngebäude werden nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) errichtet und sollen darüber hinaus den energetischen Anforderungen des KFW-Förderprogramms E-85 entsprechen.
- Eine zentrale Heizungsversorgung beider Gebäudekomplexe (Einkaufszentrum und Wohnungsbebauung) ist aus mieter- und vertragsrechtlichen Gründen nicht möglich.

19.3 Zusammenfassung energiewirtschaftliche Betrachtung

- Die überwiegende Nutzung von Wärmepumpen zu Heiz- und Kühlzwecken, erfüllt die Kriterien gemäß dem Erneuerbare- Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), mindestens 50 % werden hierüber erbracht.
- Die Verwendung von Hochleistungsrotationswärmetauschern in den Lüftungsgeräten ermöglicht einen Wärmerückgewinnungsgrad von mehr als 85 %, was gegenüber der Forderung gemäß ENEV 2009, eine Erhöhung der Energierückführung um ca. 42 % ausmacht.
- Die Nutzung von Abwärmeleistungen aus den Gewerbekälteprozessen zu Heizenergie für Trinkwassererwärmung und dynamischer Raumheizung reduziert den Einsatz von Primärenergie um ca. 30 %.
- Der Einsatz vorgenannter Techniken bewirkt eine höhere Reduktion der CO₂-Emissionen gegenüber dem Referenzgebäude. Die Anforderungen der ENEV 2009, sowie die Kriterien gemäß dem EEWärmeG sind mit der geplanten Anlagenkonzeption erfüllt.

20. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets mit ca. 80 Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen und anderen Infrastrukturfolgeeinrichtungen leicht steigt. Aufgrund der Innenstadtlage des Plangebiets befindet sich in der Nachbarschaft ein umfangreiches Angebot an sozialen und sonstigen Infrastrukturfolgeeinrichtungen, sodass eine umfassende Versorgung gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Kindergartenplätze ergeben sich durch die Verwirklichung des Wohngebietes keine relevanten Auswirkungen für die Kernstadt, da die erwartete zusätzliche Nachfrage von ca. 10 Plätzen für Kinder im Alter von 3-6 Jahren durch die bestehenden Kindertagesstätten ‚Krokusweg‘ im benachbarten Wohngebiet Schäferborn oder in der Kita ‚Stettiner Ring‘ abgedeckt werden können.

21. Wirtschaftliche Belange

„Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ (§ 1 Abs 6 Nr. 8a BauGB) sind zentrales Thema dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die wirtschaftliche Bedeutung des Plangebiets ändert sich grundlegend durch die Bauleitplanung. Das bisher weitgehend intensiv durch produzierendes Gewerbe genutzte Areal wird künftig eine größere Nutzungsmischung erhalten. Damit verbunden sind zum einen kleinere Flächeneinheiten, zum anderen die Einschränkung auf störungsarme Wirtschaftsbetriebe. Die Entwicklung des Einzelhandels ist dabei ein erklärter Schwerpunkt der Planung. Auf damit im Zusammenhang stehende Effekte wird im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse eingegangen. Durch die neue Entwicklung wird den geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen.

Die Innenstadt ist üblicherweise nicht der optimale Standort für großflächige, produzierende Betriebe, sondern für eher kleinteilige kundenorientierte Unternehmen, wie z. B. Einzelhandel und Dienstleistungen. Auch kleinere Handwerksbetriebe sind in diesen Lagen anzutreffen. Der Bebauungsplan schafft für solche Betriebe die planungsrechtliche Grundlage und damit Planungssicherheit. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für den Fortbestand, die Entwicklung sowie die Neuansiedlung von Wirtschaftsbetrieben gebildet. Durch die unterschiedlichen Baugebietstypen entsteht ein Angebot für unterschiedliche Betriebstypen. Bestehende und verbleibende Wirtschaftsbetriebe innerhalb des Plangebiets sind ein Bäckerei-Verkauf und ein metallverarbeitender Betrieb in der südlichen Bahnstraße. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden so gewählt, dass diese Betriebe an ihrem Standort weiterhin zulässig sind.

22. Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben

Es ist Aufgabe der Bebauungsplanung, zu gewährleisten, dass durch die Zulassung von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben keine Zustände entstehen, welche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen, oder die zu einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit von anderen zentralen Versorgungsbereichen führen können. Dies ergibt sich insbesondere aus §§ 1 und 2 des BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums durch die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellt (Verf.: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Friedrichsdorf, Köln, September 2010).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 135 ‚Zentrum‘ hat einen konkreten Vorhabenbezug und soll in Kürze die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet steuern. Neben

Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen ist ein neues Einkaufszentrum geplant. Im Erdgeschoss sollen drei großformatige Einzelhandelsbetriebe aus den Branchen Lebensmittelhandel, Elektrofachhandel und Drogeriefachhandel sowie weitere kleine Läden, die unter anderem die Sortimente Bekleidung- und Textilfachhandel, Sport und Schuhe abdecken angeordnet werden. Ergänzend sind Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vorgesehen, die für eine wünschenswerte Belebung des Zentrums und des Platzes sorgen. Die untergeordneten Dienstleistungsnutzungen wie Büro- und Praxisflächen werden überwiegend in den weniger frequentierten Obergeschossen angeordnet. Für eine Betrachtung der größten anzunehmenden Planungsfolgen ist es im vorliegende Fall daher sachgerecht, von einem Einkaufszentrum auszugehen.

Durch den Gutachter wurde eine worst-case-Betrachtung erstellt, die die potentiellen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Einkaufszentrum prognostiziert. Dazu wurde aufgrund des Vorhabenbezugs von einem **Einkaufszentrum** mit einem marktüblichen und konkurrenzfähigen Nutzungskonzept ausgegangen. Aus dem Modellkonzept ergibt sich eine maximale Verkaufsfläche von 12.000 m². Die Auswirkungenanalyse prognostiziert die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens in Form einer Umsatzverteilungsbetrachtung und schlüsselt die Effekte zudem für einzelne Sortimente auf.

Ein Vorhaben mit den genannten Merkmalen wird deutliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Friedrichsdorf haben. Die Auswirkungen auf Versorgungsbereiche außerhalb des Stadtgebiets wurden differenziert ermittelt und beschrieben.

22.1 Mögliche Auswirkungen in Friedrichsdorf

In Friedrichsdorf selbst sind die deutlichsten Auswirkungen innerhalb des Zentrums zu erwarten. Insgesamt wird hier die bisher wenig konkurrenzfähige Lage gestärkt und attraktiviert. Es wird in der Innenstadt der Raum für ein konkurrenzfähiges Angebot geschaffen. Veränderungen der Einzelhandelsstruktur durch Wettbewerbseffekte können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Köppern wird voraussichtlich nicht in seiner Funktionsfähigkeit gestört. Dies liegt daran, dass dort leistungsstarke Strukturen im Bereich der maßgeblichen nahversorgungsrelevanten Sortimente vorliegen. In den Stadtteilen Burgholzhausen und Seulberg sind keine zusammenhängenden Einzelhandelslagen erkennbar, die beeinträchtigt werden könnten.

Für den Versorgungsbereich Houiller Platz wird bereits heute eine instabile Situation attestiert. Durch die Entwicklungen auf dem Milupa-Gelände kann der Verlust der Funktionsfähigkeit beschleunigt werden. Da der Houiller Platz in fußläufiger Entfernung zum geplanten neuen Einzelhandelsstandort liegt, ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen der wohnortnahen Grundversorgung. Dem Ziel der Stadt Friedrichsdorf, eine wohnortnahe Grundversorgung mittel- bis langfristig sicherzustellen wird daher mit der Planung entsprochen. Der Standort Houiller Platz wird durch einen leistungsstarken und konkurrenzfähigen Standort ergänzt bzw. substituiert, so dass auf längere Sicht die Versorgung in diesem Bereich sichergestellt ist.

22.2 Mögliche Auswirkungen im überörtlichen Einzugsgebiet

Auch für das Umland der Stadt Friedrichsdorf werden in der Auswirkungsanalyse die Effekte für den Fall einer Einzelhandelsansiedlung prognostiziert. Die zentralen Versorgungsbereiche im näheren Umfeld (Rosbach, Wehrheim, Kirdorf, Gonzenheim, Ober-Erlenbach) dienen lediglich der Eigenversorgung der jeweiligen Standortgemeinden und haben keine überörtliche Bedeutung. Im weiteren Umfeld ist im Unterzentrum Neu-Anspach eine Einzelhandelsausstattung vorhanden, welche die Versorgung der einzelnen Gemeindeteile übernimmt. In Usingen ist ein umfangreicher Einzelhandelsbesatz vorhanden. Allerdings sind die Ladengeschäfte fast ausschließlich sehr kleinteilig strukturiert. Darüber hinaus ist durch die dortigen Entwicklungen der letzten Jahre bezüglich der Einzelhandelsstrukturen ein Missverhältnis zwischen Zentrum und Randlagen entstanden, das zu einer Schwächung der integrierten Lagen geführt hat.

Aufgrund der teilweise schwachen Einzelhandelsausstattung im Umland Friedrichsdorfs führen bereits geringe absolute Umsatzverlagerungen zu hohen Werten bei der Darstellung relativer Veränderungen (Prozentwerte). Zur Erläuterung und Gewichtung erfolgt daher in der Auswirkungsanalyse eine verbal-argumentative Bewertung der Zahlen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass lediglich für die zentralen Versorgungsbereiche in Kirdorf und Usingen zu beachtende Konsequenzen zu erwarten sind.

Grundsätzlich hat das Umland bislang von der schwachen Einzelhandelsausstattung Friedrichsdorfs profitiert. Das zeigt sich u. a. daran, dass im nennenswerten Umfang Kaufkraft aus Friedrichsdorf abgeflossen ist, obwohl die Stadt als Mittelzentrum eigentlich eher einen Zufluss aus der Umgebung erhalten sollte. Durch die Aufgabe des Milupa-Geländes besteht nun die Chance, die bestehenden Defizite zu kompensieren und zukunftsfähigen Einzelhandel in der Stadt anzusiedeln. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung, die elementaren Prinzipien der Raumordnung und Stadtplanung entspricht. Durch die innerstädtische Lage wird das Stadtzentrum gestärkt und eine hervorragende Verkehrsanbindung für alle Verkehrsteilnehmer - auch Fußgänger und Radfahrer - gewährleistet. Zudem wird dem mittelzentralen Versorgungsauftrag nachgekommen. Letztendlich profitiert neben der Stadt Friedrichsdorf auch die Region davon, wenn sich ihre Zentren stadtstrukturell gesund und leistungsfähig weiterentwickeln. Daher erscheinen Umsatzeinbußen der Umlandgemeinden grundsätzlich gerechtfertigt, um die beschriebenen Planziele mit ihren Vorteilen zu erreichen. Eine existentielle Bedrohung sollte nicht hervorgerufen werden.

Stadtteilzentrum Bad Homburg-Kirdorf

Für das Stadtteilzentrum **Bad Homburg-Kirdorf** tritt für den projektrelevanten Einzelhandel insgesamt eine Umverteilungsquote von ca. 8-9 % auf. Die höchsten Umverteilungsquoten errechnen sich für die Branchen Gesundheit / Körperpflege (ca. 9-10 %), Bekleidung (ca. 11-12 %) und Nahrungs- / Genussmittel (ca. 9 %). Da das Stadtteilzentrum in Kirdorf primär der Nahversorgung dient, sind die Auswirkungen im Bereich Bekleidung für die Funktionsfähigkeit weniger relevant. Umsatzeinbußen in den beiden anderen Sortimenten treffen vor allem die vorhandenen Supermärkte. Umsatzrückgänge sind als Ausdruck des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs hinzunehmen. Es sind jedoch grundsätzlich städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Davon ist nicht auszugehen, wenn vorhandene Geschäfte nicht in ihrer Existenz bedroht werden. Eine Nutzungsaufgabe der Supermärkte in Kirdorf aufgrund der Planungen in Friedrichsdorf wird nicht als wahrscheinlich erachtet. Die Umsatzverlagerungen im Hauptsortiment Nahrungs- / Genussmit-

tel liegen unter 10 % und damit unter der Schwelle, die im Allgemeinen als kritisch angesehen wird. Bei Gesundheit / Körperpflege handelt es sich lediglich um ein Nebensortiment von Supermärkten, das für die Rentabilität des Betriebs nur von sekundärer Bedeutung ist. Zudem handelt es sich bei den Werten um eine ‚worst-case-Betrachtung‘. Die Auswirkungen können tatsächlich also deutlich geringer ausfallen.

Usingen

Im Stadtzentrum von Usingen wird für den projektrelevanten Einzelhandel insgesamt eine Umverteilungsquote von ca. 8-9 % ermittelt. Die höchsten branchenbezogenen Umverteilungen liegen in den Branchen Gesundheit / Körperpflege (ca. 9-10 %) und Bekleidung (ca. 9-10 %) erwartet. Städtebauliche Effekte in Form einzelner Betriebsaufgaben sind allerdings bei diesen Umverteilungswerten nicht zu prognostizieren. Die wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung des Planvorhabens wird mit den Anbietern in der Fachmarkttagglomeration „Am Riedborn“ erfolgen. Die grundsätzliche Funktionsfähigkeit des Usinger Stadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich wird jedenfalls nicht gefährdet. Die beschriebenen Folgen treten zudem nur in einem ‚worst-case‘ auf. Um diese Auswirkungen gänzlich zu vermeiden, müsste das dem neuen EKZ zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept so stark verändert werden, dass die Funktionsfähigkeit in Frage gestellt wird. Insofern wird hier der Nachhaltigkeit der Entwicklung in Friedrichsdorf ein höheres Gewicht zugesprochen, als den nur unter ungünstigsten Bedingungen auftretenden vertretbaren Auswirkungen in Usingen.

Mit der Realisierung des Einkaufszentrums können die genannten innerstädtischen Defizite in Bezug auf Sortimentsbereiche, Betriebsformen und Betriebsgrößen behoben werden, so dass Kaufkraftabflüsse aus Friedrichsdorf reduziert und die Einzelhandelszentralität gesteigert werden kann. Prämisse dafür ist die Realisierung des geplanten Nutzungskonzeptes mit den Magnetbetrieben in mehreren Branchen und der insgesamt mittel- bis großflächigen Betriebsstruktur.

Die beschriebenen Auswirkungen sind Gegenstand der Abwägung, die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte von Gewicht:

- Die Innenstadt Friedrichsdorfs ist überwiegend kleinteilig strukturiert.
- Größere zusammenhängende Grundstücksflächen waren bisher ausschließlich gewerblich / industriell genutzt.
- Mit der Aufgabe des Produktionsstandorts der Firma Milupa ergibt sich nun erstmals die Möglichkeit, ein wettbewerbsfähiges Einzelhandelsangebot zu entwickeln.
- Die damit einhergehenden Folgewirkungen, wie z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, Lärm etc. können an dem Standort in angemessener Weise bewältigt werden.

Für die Wirtschaftlichkeit von Einzelhandelsbetrieben ist die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche ein entscheidendes Kriterium. Die Marktgegebenheiten erfordern zunehmend größere Verkaufsflächen, um sich gegen die Konkurrenz behaupten zu können. Eine rentable und damit langfristige Nutzung erfordert daher eine gewisse Mindestgröße. Die Stadt Friedrichsdorf hat das Ziel auf dem Milupa-Gelände eine leistungsfähige Konzentra-

tion von Einzelhandelsangeboten zu ermöglichen. Die GMA hat daraufhin ein dieser Zielstellung entsprechendes Modellkonzept entwickelt. Es sieht eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 12.000 m² vor. Eine deutliche Unterschreitung des Wertes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht praktikierbar.

Aufgrund dieser Größenordnung werden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Friedrichsdorf und deren Umland ausgelöst. Die positive Auswirkung für die Stadt Friedrichsdorf ist grundsätzlicher Natur: Schaffung eines funktionsfähigen attraktiven zentralen Versorgungsbereiches und deutlich gesteigener Kaufkraftbindung. Für die eigenen Stadtteile ist von Bedeutung, dass dort in erster Linie eine Nahversorgung des jeweiligen Gebiets vorhanden ist, die mit der neu zu schaffenden Einkaufseinrichtung nicht in Wettbewerb treten soll und kann. Einzelhandelsansiedlungen in sonstigen Lagen werden durch den geplanten Einzelhandelsschwerpunkt marktwirtschaftliche Grenzen gesetzt. Die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in den Umlandgemeinden ist nicht gefährdet. Die prognostizierten Umsatzrückgänge sind im Rahmen des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs hinzunehmen. Diesen Effekten steht in Friedrichsdorf eine Planungsabsicht entgegen, die eine Stärkung der Innenstadt mit sich bringt und damit einer diffusen Siedlungsentwicklung vorbeugt.

Unter Berücksichtigung aller positiven und negativen Auswirkungsgesichtspunkte hat sich die Stadt Friedrichsdorf bewusst dazu entschieden die Schaffung einer integrierten Einkaufseinrichtung mit zugeordneten Dienstleistungen und Wohnmöglichkeiten als städtebaulich nachhaltige Entwicklung zu verfolgen. Damit wird dieser Absicht das deutlich größere Gewicht in der Abwägung eingeräumt. Sie entspricht der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, da sie städtebauliche Defizite bereinigt und gleichzeitig auch für die künftige Weiterentwicklung der Stadt einen entscheidenden Beitrag im Sinne der Infrastruktur (Gleichgewicht an Wohnen / Arbeiten / Nutzung von Einkaufsmöglichkeit) leistet.

Durch die Lage in einem Mittelzentrum erfüllt das Planvorhaben in Friedrichsdorf die Vorgaben des Zentralitätsgebotes gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000. Eine Realisierung des geplanten Einkaufszentrums auf dem Milupa-Areal ist nach Ansicht des Gutachters mit einer Attraktivitätssteigerung und einer Stärkung des Mittelzentrumsfunktion verbunden, die Kaufkraft nach Friedrichsdorf zurückgeholt, so dass etwa 47 % der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune selbst erzielt werden. Sowohl das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot, als auch das städtebauliche Integrationsgebot des Einzelhandelserlasses Hessen werden durch das geplante Vorhaben erfüllt, da es eine enge räumliche Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweist und in unmittelbarer Nähe zum heutigen Einkaufsbereich liegt. Die ÖPNV-Anbindung des geplanten Einkaufszentrums ist zudem sehr gut.

Gemäß Beeinträchtungsverbot nach Einzelhandelserlass Hessen darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben benachbarte zentrale Orte und ihre integrierten Geschäftszentren nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Schwellenwert von ca. 10 % Umsatzverlagerungen bei innenstadtrelevanten Sortimenten wird laut Gutachter erreicht, so dass grundsätzlich Wechselwirkungen zu erwarten sind. In Anbetracht der unterdurchschnittlichen Einzelhandelsausstattung und der geringen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Friedrichsdorf ist laut des Gutachters die Realisierung des Vorhabens dennoch grundsätzlich sinnvoll, da das Center zu einer nachhaltigen Stärkung der Versorgungsbedeutung Friedrichsdorfs führen wird, die ohne diese Entwicklung nicht möglich ist.

22.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des EKZs

Auf Basis der ‚worst-case-Betrachtung‘ wird seitens des Gutachters zusammenfassend festgehalten, dass sich die Umsatzverteilungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes aufgrund der vorhandenen Angebotsüberschneidungen am deutlichsten auf die Innenstadt von Friedrichsdorf beziehen werden. Hier werden insbesondere die Sortimente Bekleidung, Gesundheit / Körperpflege, Nahrungs- und Genußmittel, Schuhe und Sportartikel von Umverteilungswirkungen betroffen sein. Die daraus resultierenden Umsatzeinbußen werden sich auf Fachgeschäfte auswirken, die derzeit kaum Magnetwirkung für das Friedrichsdorfer Zentrum ausüben.

Mit der Realisierung des Planvorhabens ergeben sich laut des Gutachters eine Reihe von Chancen für Friedrichsdorf als Einzelhandelsplatz. In diesem Zusammenhang ist auf die Verbesserung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum hinzuweisen, denn bisher weist der bestehende Einzelhandel im Vergleich mit ähnlich großen Städten deutliche Angebotslücken auf. Mit der Realisierung der des Einkaufszentrums können diese Defizite in Bezug auf Sortimentsbereiche, Betriebsformen und Betriebsgrößen behoben werden, so dass Kaufkraftabflüsse aus Friedrichsdorf reduziert und die Einzelhandelszentralität gesteigert werden kann. Prämisse hierfür ist die Realisierung des geplanten Nutzungskonzeptes mit den Magnetbetrieben in mehreren Branchen und der insgesamt mittel- bis großflächigen Betriebsstruktur.

Aufgrund der fußläufigen des Einkaufszentrums zur Innenstadt sind Synergieeffekte für den bestehenden Einzelhandel und eine Bedeutungszunahme sowohl innerhalb der Stadt Friedrichsdorf selbst als auch auf regionaler Ebene zu erwarten. Durch die zu erwartenden positiven Kundenzuführeffekte für den bestehenden Einzelhandel der Friedrichsdorfer Innenstadt können in gewissem Umfang die prognostizierten Umverteilungswirkungen gemindert werden.

Im überörtlichen Einzugsgebiet werden durch den Gutachter in den zentralen Versorgungsbereichen der Zone II und III das Stadtteilzentrum Homburg-Kirdorf und im Stadtzentrum von Usingen abwägungsrelevante Umverteilungsquoten in den Branchen Nahrungs- und Genußmittel (Kirdorf), Gesundheit / Körperpflege und Bekleidung ermittelt. Wettbewerbliche Effekte können daher eintreten, eine Schwächung der Anbieter, die zu städtebaulichen Beeinträchtigungen führt, ist in beiden Zentren nicht wahrscheinlich. Diese Einschätzung gilt auch vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der ‚worst-case-Betrachtung‘ ein Flächenpool mit sortimentsbezogenen Obergrenzen sowie ausschließlich Neuansiedlungen geprüft wurde. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass das geplante Einkaufszentrum eine maximale Verkaufsfläche von 12.000 m² umfassen wird.

23. Hinweise

Es werden Hinweise zu den folgenden Themenbereichen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen nachgewiesen sind. Sich daraus ergebende artenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Im Vor-

feld der Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können dies insbesondere Fledermäuse inklusive ihrer Winterquartiere oder gebäudebrütende Vogelarten sein. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Bodenfunde) zu Tage treten können. Diese sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Schutz zu erhaltender Bäume

Es wird darauf hingewiesen, dass zu erhaltende Gehölze im Bereich von Bauarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18.920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen' und der RAS-LP4 Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern und zu schützen sind.

DIN-Normen

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter können beim Stadtplanungs- und Hochbauamt der Stadt Friedrichsdorf eingesehen werden.

Stellplatznachweis EKZ

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums zum Stellplatznachweis § 4 Abs. 1 in Verbindung mit Nr. 3.1 (Läden, Geschäftshäuser) der Anlage 1 der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf anzuwenden ist.

Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der baulichen Umsetzungen der geplanten gewerblichen Vorhaben die Anregungen und Hinweise des schalltechnischen Prognosegutachtens A0323 der Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15, 51465 Bergisch Gladbach, vom 27. August 2010 zu beachten sind und die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Bahnbetriebsbedingte Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Signalhörner während Baumaßnahmen usw.) entstehen können. In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit Beeinflussungen von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

24. Verfügbarkeit der Grundstücke

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Friedrichsdorf (v. a. öffentliche Verkehrsflächen) sowie der Milupa GmbH. Lediglich im Süden des Geltungsbereichs befinden sich verschiedene Grundstücke im Besitz mehrerer Einzeleigentümer. Die Parzellen sind jedoch kein Bestandteil des Vorhabens und können unabhängig voneinander baulich genutzt werden. Öffentlich-rechtliche Erschließungsmaßnahmen sind dazu nicht erforderlich.

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hat der Vorhabenträger entsprechende Kaufvereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Zusätzliche öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) sind nicht erforderlich.

25. Kosten

Die Übernahme der im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten Kosten für den Ausbau der vorhabenrelevanten Verkehrsanlagen etc.) wird vertraglich zwischen der Stadt Friedrichsdorf und dem Vorhabenträger geregelt.

26. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich VBP (Bruttobauland)	5,44 ha
Gewerbegebiete	0,41 ha
Einkaufszentrum	2,38 ha
Mischgebiet	0,56 ha
Gebiet für Wohnnutzungen	0,72 ha
Private Verkehrsfläche	0,14 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,23 ha

27. Verzeichnis der erstellten oder zitierten Gutachten

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Friedrichsdorf, Köln, September 2010
- Büro Glacer Landschaftsarchitekt AKNW: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 ‚Zentrum‘ der Stadt Friedrichsdorf, Essen, September 2010
- IMB Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH: Entwicklungskonzept Kernstadt Friedrichsdorf - Verkehrsuntersuchung - Teil 2, Frankfurt/Main, Mai 2010

- IMB Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH: Umbau des Verkehrsnetzes Kernstadt Friedrichsdorf - Erläuterungsbericht -, Frankfurt/Main, Mai 2010
- CDM Consult GmbH: Umwelttechnische Untersuchung des Betriebsgeländes der Milupa GmbH in Friedrichsdorf. Projekt-Nr. 62557, Bericht-Nr. 1, Alsbach, April 2008
- pesch partner architekten stadtplaner BDA | SRL, Besonnungs- und Verschattungsstudie für die Wohnbebauung entlang der Bahnstraße, Herdecke / Stuttgart, September 2010
- Reim & Reimers Ingenieure für technische Gebäudeausrüstung, Energiekonzept Taunus Carré, Friedrichsdorf, Bahnstraße/Wilhelmstraße, Cuxhafen, September 2010
- Graner+Partner Ingenieure, Schalltechnisches Prognosegutachten VBP Nr. 135, Bergisch-Gladbach, August 2010
- Graner+Partner Ingenieure, ergänzende Stellungnahme zu den Gewerbelärmmissionen eines benachbarten Metallbetriebes, Bergisch-Gladbach, 09. September 2010

28. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt ergänzt durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. 2002 I S.274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 8511)

- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

STADT



Friedrichsdorf

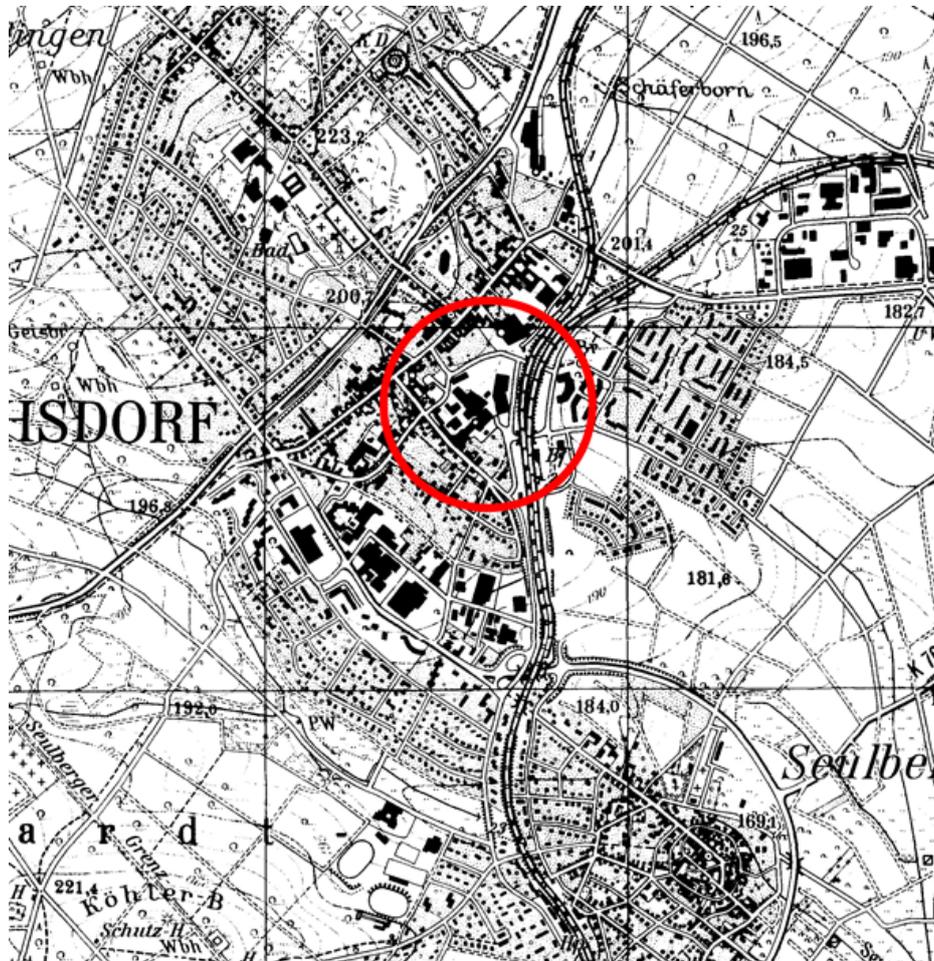
lebendig und erfindungsreich

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 135 „Zentrum“, 1. Änderung

(Änderungs-Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planstand: 13.03.14



Bearbeiter:

Stadtplanungs- und Hochbauamt Friedrichsdorf

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren.....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.4.1	Regionalplan	10
1.4.2	Raumordnung	10
1.4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.4.4	Verbindliche Bauleitplanung	11
2	Inhalt und Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
2.1.1	Mischgebiet i. S. § 6 BauNVO	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.1	Höhenentwicklung.....	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3	Verkehr	11
3.1	Verkehrliche Erschließung	11
3.2	Ruhender Verkehr.....	11
3.3	Anbindung an den ÖV.....	11
4	Immissionsschutz.....	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
5.1	Artenschutz	13
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
6.1	Wasserversorgung	14
6.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	14
6.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	14
6.4	Heilquellenschutzgebiet	14
6.5	Bodenversiegelung	14
6.6	Überschwemmungsgebiet.....	14
6.7	Oberirdische Gewässer.....	14
6.8	Abwasser.....	15
6.9	Altablagerungen/Altlasten	15
7	Leitungsinfrastruktur	15
8	Denkmalschutz	15
9	Bodenordnung	15
10	Erschließung.....	15
11	Städtebauliche Vorkalkulation	15

12	Orts- und Gestaltungssatzung	15
13	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen	16

/Anlagen

Teil A

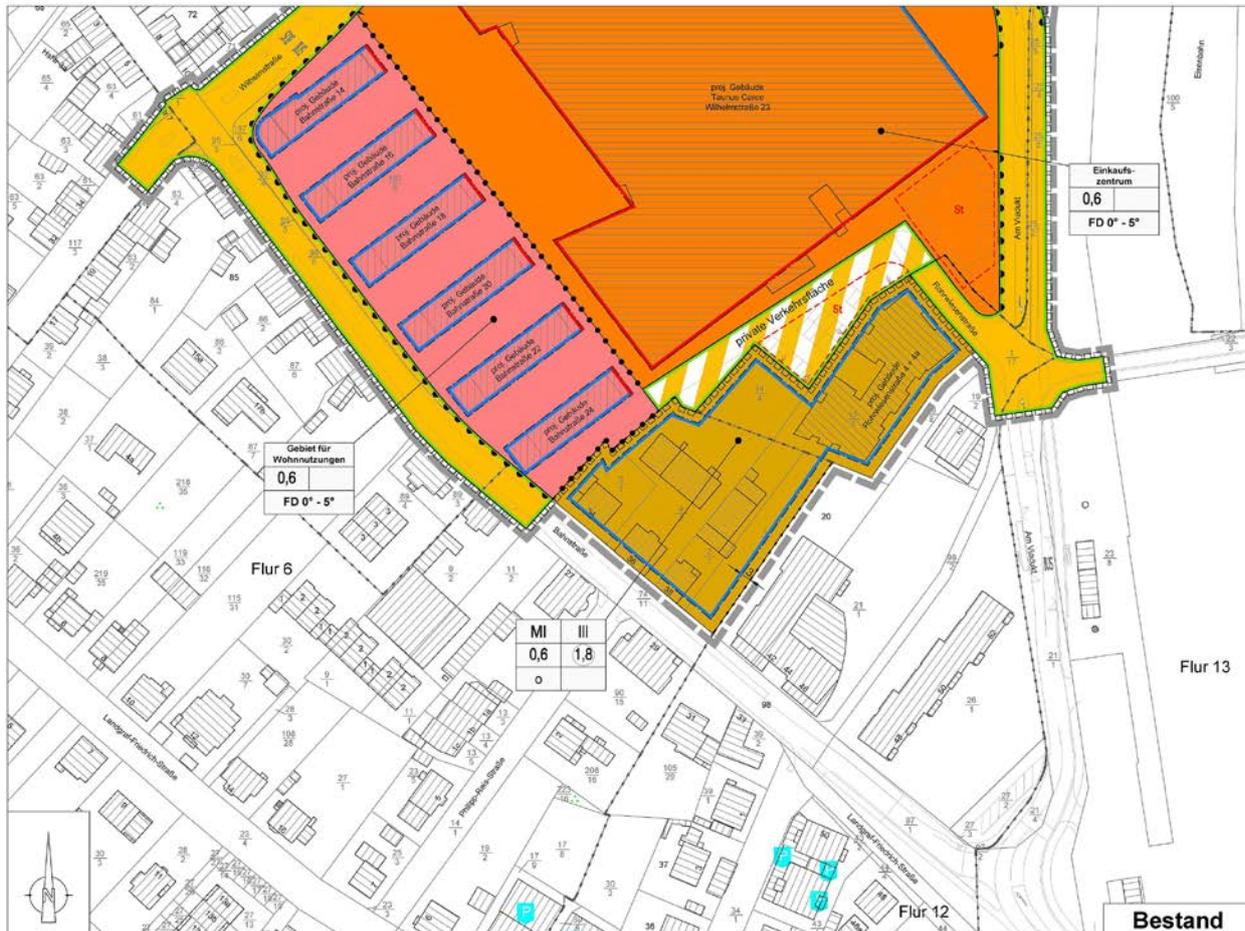
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

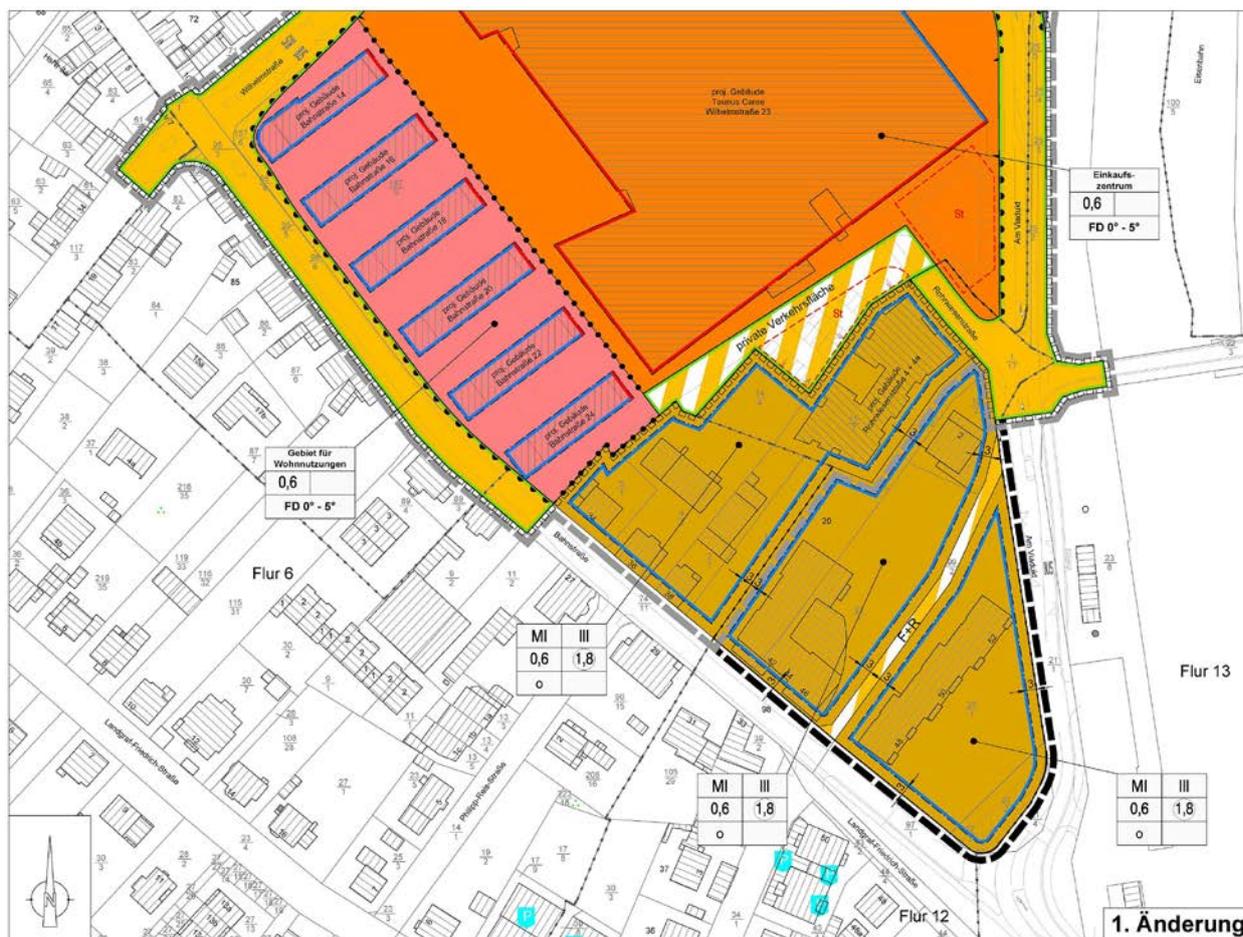
Am östlicher Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 „Zentrum“ liegen das gewerblich genutzte (Büro- und Geschäftsnutzung) Grundstück Bahnstr. 42 -46 bzw. Rohrwiesenstr. 2, sowie ein Grundstück mit Geschosswohnungsbau (ehem. Bahnmitarbeiterwohnungen) Bahnstr. 48 - 50. Diese Grundstücke wurden seinerzeit nicht in den B-Plan 135 integriert, da eine Änderung der bestehenden Nutzung nicht naheliegend war.

Inzwischen ist der Grundstücksmarkt in Friedrichsdorf sehr in Bewegung. Insbesondere das in direkter Nachbarschaft fertig gestellte Einkaufszentrum strahlt auf diesen Bereich aus. Auf den direkt benachbarten MI-Flächen finden zurzeit Bauvorhaben statt bzw. sind in Planung. Die hier betrachteten Grundstücke liegen sehr zentral in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt (Zentrumslage). Es ist abzusehen, dass hier Überlegungen zur Neubebauung bzw. Umnutzung stattfinden werden. Insofern wird es städteplanerisch für erforderlich gehalten, die beiden Grundstücke in die „Mischgebiets“-Planung der benachbarten Innenstadtgrundstücke zu integrieren, um eine homogene Entwicklung für das gesamte Quartier zu gewährleisten. Insbesondere soll mit der Planausweisung eindeutig festgelegt werden, dass auf dem derzeitigen Wohnbaugrundstück (ehem. Bahnwohnungen) zukünftig auch mischgebietstypische Nutzungen – insbesondere nichtstörende Gewerbebetriebe – zulässig sein sollen.

Auszug bestehender Plan Nr. 135 „Zentrum“:



1. Änderung:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Mit dem am 21.12.2006 verabschiedeten Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verfolgt die Bundesregierung das Ziel, im Baugesetzbuch (BauGB) ein beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ einzuführen.

Ein **beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB** kann angewandt werden, wenn es der Wieder Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Zentrum“ umfasst eine Fläche von rd. 4 ha. Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das „Alt“-Gebiet ca. 24.000 m². Die durch die vorgesehene 1. Änderung hinzukommende Fläche beträgt rd. 0,82 ha (= 0,5 ha überbaubare Fläche).

Für den Alt-B-Plan wurde bereits eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung lassen sich auf diese Änderung übertragen.

Die Hinzuziehung der in Anhang 2 des BauGB aufgeführten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls führt zu der Einschätzung, dass durch die 1. Änderung des Planes keine erheblichen Umweltauswirkungen i.S. des Gesetzes zu erwarten sind.

Der Änderungs-Bebauungsplan bereitet weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten, da sich die Flächennutzung gegenüber der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung nur unwesentlich verändert bzw. verschiebt. Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen aufgrund der vollständig bebauten Flächen nicht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes umfasst die Flächen Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 12, Flurstücke Nr. 18/2, 19/2, 20, 21/1, 23/11, 26/1 und 27/2

Im Einzelnen grenzen an, im:

- Norden: Mischgebietsfläche B-Plan „Zentrum“
- Osten: Straße - Rohrwiesenstr. bzw. Straße „Am Viadukt“
- Süden: Kreuzungsbereich Bahnstr./Am Viadukt
- Westen: Bahnstr. mit gegenüberliegenden Mischgebietsbebauung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 0,82 ha mit der zukünftigen Ausweisung „Mischgebiet“ i.S.d. § 6 BauNVO.

Abb. Luftbild:



Ansicht Bahnstraße:



Ansicht Bahnhof:



Ansicht „Am Viadukt“:



Ansicht Nord/Einkaufszentrum:



Ansicht Schnittstelle bestehender B-Plan zur 1. Änderung (gewerbliche Nutzung hinterer Bereich):



1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan 2000 stellte für den räumlichen Geltungsbereich „Siedlungsfläche-Bestand“ dar.

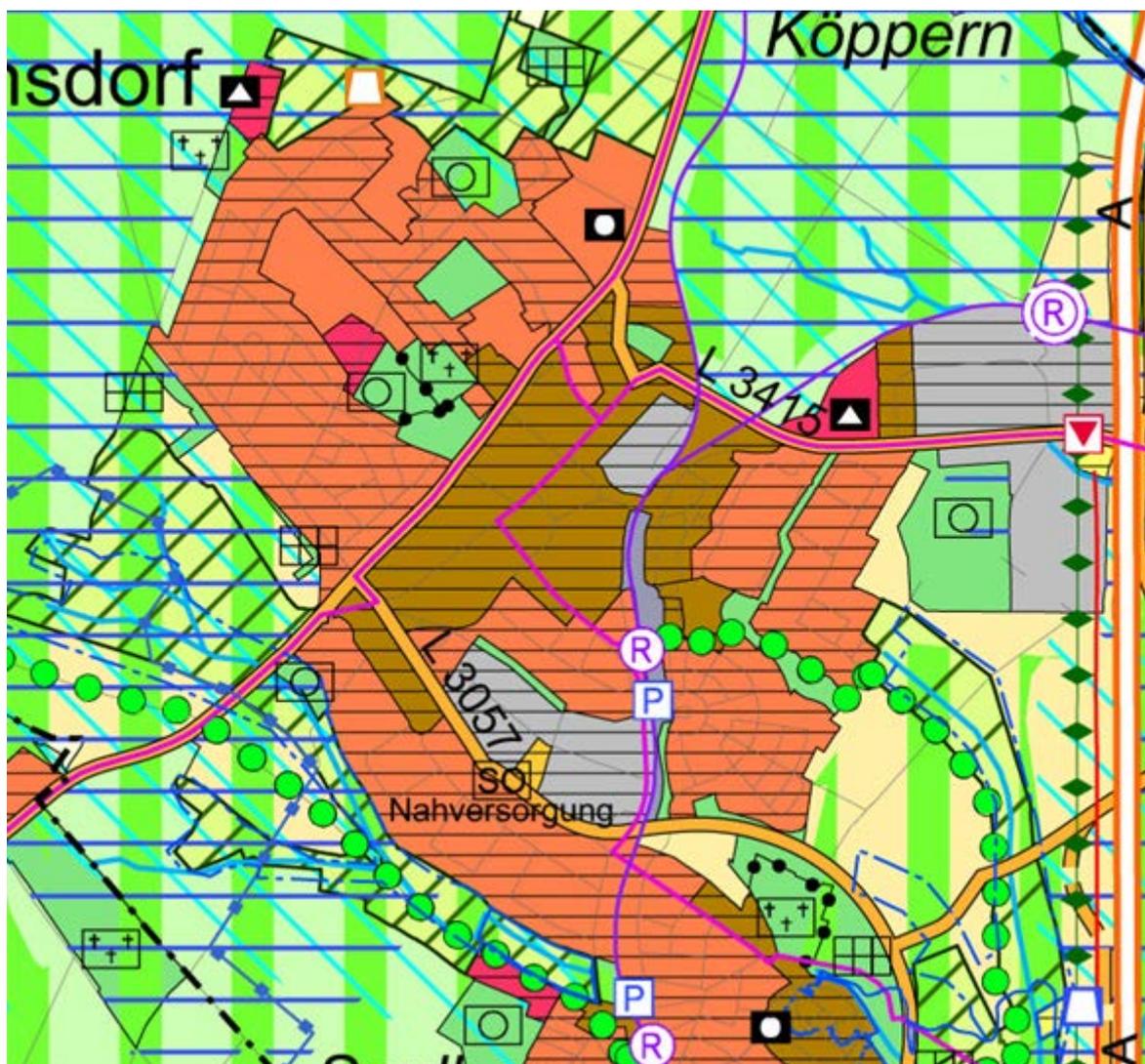
1.4.2 Raumordnung

Die Stadt Friedrichsdorf ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit überörtliche Versorgungsfunktion.

1.4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

In den Grundzügen entspricht die hier vorgenommene Änderung des B-Plans der Reg-FNP-Darstellung. Allerdings ist ein Teilbereich, der zukünftig die Festsetzung „Mischgebiet“ erhalten soll, als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Wohnbauflächen-Darstellung umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha. Diese Größenordnung fällt unter die Bagatellgrenze. Insgesamt kann daher die vorgesehene Mischgebiets-Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) angesehen werden. Gegebenenfalls ist der Regionale Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Auszug Reg.-Raumordnungsplan:



1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt direkt an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.135 „Zentrum“ aus dem Jahre 2010 an. Dieser wird um die o.g. 2 Grundstücke erweitert, in dem diese in den Bebauungsplanbereich integriert werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiet i. S. § 6 BauNVO

Die Regelungen des Hauptplanes werden lediglich auf diesen Bereich ausgeweitet; Änderungen erfolgen nicht.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,6 GRZ und 1,8 GFZ ebenfalls aus dem bestehenden B-Plan übernommen.

2.2.1 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (3) bestimmt. Die Hessische Bauordnung HBO definiert den Vollgeschossbegriff. Dachformen sind nicht vorgeschrieben, so dass auch hier der Vollgeschossbegriff anzuwenden ist.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist „offen“ festgesetzt.

3 Verkehr

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der einbezogenen Grundstücke erfolgt über die angrenzenden ausgebauten Straßen (Bahnstr./Am Viadukt). Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine höhere Verkehrsfrequenz durch mischgebietstypische Nutzungen ist marginal und kann durch das bestehende Straßensystem problemlos bewältigt werden.

3.2 Ruhender Verkehr

Die erforderliche Stellplatz- und Abstellplatznachweise entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf können auf der Grundstücksfläche erbracht werden.

3.3 Anbindung an den ÖV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus und S-Bahn: Unmittelbar vor den Grundstücken befindet sich der Bahnhof Friedrichsdorf, der von allen Buslinien angefahren wird. Gleichzeitig ist der Bahnhof Endhaltestelle der S-5.

Radwegenetz: Das Plangebiet ist über die jüngst umgebaute Straße „Am Viadukt“ gut an das städtische Radwegenetz angeschlossen, spezielle Übergänge an den Kreiseln sind vorhanden.

Fußgängerwegenetz: Dasselbe gilt für das Fußwegenetz, das mehrere Möglichkeiten bietet, gesichert in die umliegenden (Wohn-) Gebiete und die Einkaufsstraße zu gelangen.

4 Immissionsschutz

Hingewiesen sei auf § 50 BImSchG, der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden würden.

Es muss sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen hergestellt werden kann, ohne dass für die Nachbarschaft unakzeptable Verhältnisse geschaffen werden.

Da es hier nur um die Erweiterung eines Mischgebietes geht, sind die Veränderungen hinsichtlich der Emissionen sehr gering und bedürfen keiner weiteren gutachterlichen Betrachtung.

Bezüglich der Immissionen wird die Empfindlichkeit des Gebietes im Bereich der Wohnbebauung dem Augenschein nach herabgestuft. Allerdings ist die bestehende Beeinträchtigung durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen und die erhebliche Verkehrsfrequenz in diesem Knotenbereich derzeit schon so hoch ist, dass die Werte des Bestandsschutzes nicht unterhalb der Lärmfrequenzwerte einer Mischgebiets-Nutzung liegen. Tatsächlich hat die Festsetzung daher auf die schützenswerten Interessen der dortigen Wohnnutzungen keine negativen Auswirkungen.

Auszug Lärmkarte:



5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 135 „Zentrum, 1. Änderung“ gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung sowie Innenentwicklung handelt (vgl. Kapitel 1.2).

Der Schwellenwert von 70.000 m² wird durch die Hereinnahme der beiden Grundstücke nicht erreicht. Somit ist für den Änderungs-Bebauungsplan von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abzusehen, § 4 c zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.1 Artenschutz

Wegen der durch die Planung kaum veränderten Nutzungsstruktur wird von einer eigenen Erhebung abgesehen. Die artenschutzrechtliche Begutachtung des Hauptbebauungsplanes aus 2011 kann durch die unmittelbare Nähe und durch die geringe zeitliche Distanz übertragen werden. Bezüglich des Artenschutzes gab es im Bereich des ehem. Fabrikgeländes Hinweise auf Fledermausvorkommen. Tatsächlich ist durch die intensive anhaltende Bautätigkeit im Gebiet von einem Rückgang der Artenstrukturen auszugehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine unmittelbaren Bautätigkeiten ausgelöst, da der Bereich vollständig bebaut ist. Der Hinweis des Bebauungsplanes, dass im Vorfeld von Baumaßnahmen zu überprüfen ist, ob Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Maßnahmen betroffen sind, gilt auch für diese Flächen.

Auszug aus der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 135 „Zentrum“:

„Artenschutzrechtliche Empfehlung

Folgende Maßnahmen sollten durchgeführt werden:

- Abriss bestehender Gebäude möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen den Monaten November und Februar. Bei Abrissarbeiten außerhalb des obigen Zeitfensters sollten unmittelbar vor Abriss Vergrämungen durchgeführt werden.
- Anbringung einer ausreichenden Zahl von speziellen Niststeinen oder vergleichbaren Nisthilfen für den Mauersegler an den neu zu errichtenden Gebäuden oder im näheren Umfeld. Als ausreichend wird eine Zahl von mindestens etwa dem doppelten der derzeitigen Zahl an Brutpaaren angesehen, also mindestens etwa 20, weil die Tiere gern ihre Niststätten jährlich wechseln und oft ein großes Angebot potenzieller Nistplätze mit Auswahlmöglichkeit bevorzugen. Die Niststeine bzw. vergleichbaren Nisthilfen sollen bevorzugt in südlicher bis östlicher Exponierung und an Wänden mit freien Anflugmöglichkeiten und möglichst „kolonieartig“ im Bereich der Dachtraufe angebracht werden. Hierfür eignen sich die südostorientierten Gebäudeseiten des Einkaufszentrums, die vorwiegend der Andienung dienen und kaum durch Publikumsverkehr frequentiert werden. Alternativ bietet sich an, in Abstimmung mit dem amtlichen Naturschutz geeignete Standorte im Innenstadtbereich von Friedrichsdorf festzulegen.
- Anbringung von zwei bis drei Nisthilfen für den Turmfalke in Form von Spezial-Nistkästen an den Spitzen der höchsten Gebäudeseiten. Hierfür kommt aufgrund seiner Höhe insbesondere der Neubau im GE-Gebiet im Nordosten des Bebauungsplangebietes in Frage.
- Schaffung von Unterschlupfmöglichkeiten (Hangplätze) für Fledermäuse, z. B. in Form rauwandiger Wandverkleidungen mit Wandabständen von ca. 3 bis 5 cm, ebenfalls bevorzugt im Traufbereich. Alternativ bietet sich an, in Abstimmung mit dem amtlichen Naturschutz geeignete Standorte im Innenstadtbereich von Friedrichsdorf festzulegen.

Es ist davon auszugehen, dass auch die neuen Gebäude zudem über weitere, nicht speziell geplante Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter verfügen werden, so dass z. B. für Bachstelze und Hausrotschwanz keine speziellen Nisthilfen notwendig werden.

Auf die erforderliche Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.“

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist gesichert.

6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Gebiet zur Grundwassersicherung.

6.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

6.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

6.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Die Planung bereitet keine Versiegelung vor, die über das Maß des bisherig zulässigen Nutzungsgrad hinausgeht. Dennoch wird mit den Festsetzungen, z. B. der Begrünungsvorschrift für Dachflächen, versucht, die Versiegelung zu minimieren.

Durch die Festsetzung von Rückhaltesystemen für das Plangebiet werden die Oberflächenwässer gesammelt und die Möglichkeit zur Verwendung eröffnet. Zusätzlich mit der Festsetzung der Dachbegrünung wird die angeschlossene Kläranlage bei Starkregen hydraulisch entlastet. Die Verwendung des Niederschlagswassers stellt einen Beitrag zum Grundwasserschutz dar.

6.6 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgestellten Überschwemmungsgebietes.

6.7 Oberirdische Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Gewässern.

6.8 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation; diese ist Bestand und für die Nutzungen ausreichend. Für die Ableitung von Oberflächen- bzw. Regenwasser wird Folgendes festgesetzt (Auszug):

„Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Privatgrundstücken über ein getrenntes Leitungsnetz in dort zu errichtende Retentionszisternen mit Drosselabfluss zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser einzuleiten. Die Größe des Nutzvolumens für das Brauchwasser ist in Abhängigkeit des Regenwasserertrages und des Brauchwasserbedarfs gesondert nach den anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln. Neben dem Nutzvolumen muss jede Zisterne zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 17 Litern je m² angeschlossene Dachfläche aufweisen. Das Retentionsvolumen der Zisterne mit Drosselabfluss ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu ermitteln.“...

6.9 Altablagerungen/Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlasten.

7 Leitungsinfrastruktur

Im Gebiet befinden sich neben der Abwasserentsorgung Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie Anlagen der Telekom und Breitbandkabel für die Internetnutzung.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist im B-Plan ein Hinweis auf § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aufgenommen.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i. S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

10 Erschließung

Das Plangebiet ist iSd BauGB voll erschlossen.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Friedrichsdorf voraussichtlich keine Kosten.

Teil B

12 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan enthalten. Gegenstand sind Werbeanlagen, Einfriedungen und Abstandsflächenkonkretisierungen. Diese gelten ebenfalls für den Bereich dieser 1. Änderung.

Teil C

13 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf

- die Belange des Artenschutzes
- die Belange des Denkmalschutzes
- den Schutz erhaltenswerter Bäume
- Einsehbarkeit von DIN-Normen
- Stellplatznachweis EKZ
- Schallschutznachweise im Baugenehmigungsverfahren
- bahnbetriebsbedingte Immissionen

Friedrichsdorf im Juni 2014