

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1297

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 24.10.2019
60/1-bf

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Zur Kenntnis
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Kenntnis
Ausschuss für Stadtentwicklung	Zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	Zur Kenntnis

Titel

**Bebauungsplan Nr. 12 Teil I "Kaiserstraße / Färbergasse
hier: Sachstand**

Mitteilungstext:

Sachstand:

Auf Grundlage der ersten Planung des Investors und der Ergebnisse der ersten Offenlage erfolgte am 27.09.2018 der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Kaiserstraße/Färbergasse“ - Teil A und Teil B in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung (**DS-Nr. 16-21/0813**).

Nach Satzungsbeschluss erfolgte seitens des Investors eine Änderung des Nutzungskonzeptes für den Teilbereich A (ehemaliges Kaufhaus Joh). Deshalb wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nicht bekannt gemacht und der Änderungsplan somit noch nicht rechtswirksam.

Stattdessen wurden die neuen Planungsvorstellungen des Eigentümers in eine nochmalige Änderung eingearbeitet, mit der eine zweite Offenlage durchgeführt werden musste.

Die erneute (zweite) Offenlage und Behördenbeteiligung wurde am 27.06.19 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (**DS-Nr. 16-21/1097**) und vom 08.07.19 bis einschließlich 16.08.19 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden vom Wetteraukreis und seitens zweier Bürgerinitiativen erhebliche Bedenken zur geänderten Planung vorgetragen. Diese Bedenken betrafen vor allem die durch Aufstockung entstehenden Gebäudehöhen und die Dachgestaltung aber auch grundsätzlich die Wohnnutzung zur Kaiserstraße.

Die Bedenken wurden an den Eigentümer weitergeleitet und am 23.10.19 in einem Gespräch mit dem Investor und dessen Architekt erörtert, mit folgendem **Ergebnis**:

1. Die im Rahmen der zweiten Offenlage vorgesehenen Änderungen werden **nicht** mehr weiterverfolgt, das heißt
 - es erfolgt keine Umwandlung des bisherigen Sondergebietes (SO)-Zweckbestimmung Kaufhaus in ein Kerngebiet (MK) – eine Wohnnutzung bleibt somit ausgeschlossen,
 - es erfolgt keine weitere Aufstockung des ehemaligen Kaufhauses sowie des geplanten Neubaus – eine Erhöhung der zulässigen Firsthöhe entfällt somit,

- es ist keine Tiefgarage im Untergeschoss vorgesehen, – eine Erweiterung des Zufahrtsbereiches für eine zusätzliche Zufahrt von der Färbergasse entfällt
 - es ist keine Änderung der Dachgestaltung am ehemaligen Kaufhaus und kein Flachdach auf dem Neubau vorgesehen – eine Zulässigkeit eigenständiger Flachdächer auf Hauptgebäuden entfällt.
2. Nach Aussage des Eigentümers stimmen die derzeit geplanten und kurz vor Vertragsabsicherung stehenden Nutzungen (Einzelhandel/Praxisräume), mit der ursprünglichen Fassung der Bebauungsplanänderung **vor** zweiter Offenlage des Bebauungsplans überein.
 3. Um kurzfristig Planungsrecht für die vorgesehenen Nutzungen und den Umbau des ehemaligen Kaufhauses zu schaffen, soll die bereits beschlossene Fassung der ersten Änderung bekannt gemacht und damit rechtswirksam gemacht werden.
 4. Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung/Ergänzung der zulässigen Nutzungen erforderlich werden sollte, ist dann zu prüfen, ob dies mit einer Befreiung vom Bebauungsplan oder mit einer Planänderung (2. Änderung) erreicht werden kann.

Aufgrund der oben genannten zurück genommenen Planänderungen des Investors, kann die bereits abgewogene und beschlossene erste Fassung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Kaiserstraße/Färbergasse“, Teil I nun bekannt gemacht und damit rechtswirksam werden.

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am zur Kenntnis genommen:	F.d.R.:
- siehe Anlage -	
Der Ortsbeirat hat am zur Kenntnis genommen	
F.d.R.:	
- siehe Anlage -	
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am zur Kenntnis genommen:	
F.d.R.:	
- siehe Anlage -	
Die Stadtverordnetenversammlung hat am zur Kenntnis genommen:	
F.d.R.:	
- siehe Anlage -	