

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung
Sitzungsnummer	SE/033/16-21
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 06.02.2020
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:41 Uhr
Ort	Sitzungssaal Gebäude I, Raum 001, Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Vorsitzender

Herr Patrick Stoll

Mitglieder

Frau Rosa Maria Bey
Herr Carl Cellarius in Vertretung für Herrn Florian Uebelacker
Herr Winfried Ertl
Herr Ricardo Herbst
Herr Dr. Jochen Meier
Herr Axel Pabst
Herr Benjamin Ster
Frau Evelyn Weiß

Schriftführerin

Frau Ann Kathrin Magic

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Olaf Beisel
Herr Dr. Klaus-Dieter Rack

Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Dirk Antkowiak
Herr Stadtrat Gerhard Bohl
Herr Stadtrat Johannes Contag
Frau Stadträtin Claudia Eisenhardt
Herr Stadtrat Markus Alexander Fenske
Herr Stadtrat Klaus Fischer
Herr Stadtrat Siegfried Köppl
Herr Stadtrat Ortwin Musch
Herr Stadtrat Dieter Olthoff

Verwaltung

Frau Dr. Christiane Pfeffer;
Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung,
Liegenschaften und Rechtswesen

Abwesenheit:

Mitglieder

Herr Florian Uebelacker	entschuldigt
-------------------------	--------------

Ausschussvorsitzender Stoll eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß. Einwände gegen die Tagesordnung ergehen nicht.

Tagesordnung:

1		Mitteilungen der Dezernenten
1.1		Mitteilung der Dezernenten; hier: Lückenschluss der Lärmschutzwand
1.2		Mitteilung der Dezernenten; hier: ISEK
1.3		Mitteilung der Dezernenten; hier: Verwertung des Baugebiets "Steinern Kreuzweg"
2		Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main
3		Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks
4	16-21/1365	Bauleitplanung der Nachbarstadt Bad Nauheim; hier: 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sichler", Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Abstimmung mit den Nachbargemeinden
5	16-21/1369	Bebauungsplan Nr. 89 "Steinern Kreuzweg" in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung; hier: A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB B) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2019
6		Verschiedenes
6.1		Verschiedenes; hier: Bahnhofumbau
6.2		Verschiedenes; hier: Niederschrift der letzten Sitzung

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

1. Mitteilungen der Dezernenten

1.1. Mitteilung der Dezernenten; hier: Lückenschluss der Lärmschutzwand

Bürgermeister Antkowiak teilt mit, dass der Lückenschluss der Lärmschutzwand an der Haagstraße / Haingraben ab März 2020 erfolgen soll. Beide Kreisel (Haagstraße / Haingraben und Fauerbacher Straße) werden in diesem Zeitraum gesperrt.

**1.2. Mitteilung der Dezernenten;
hier: ISEK**

Bürgermeister Antkowiak gibt eine Zwischeninformation zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Hierbei ruft er das grundsätzliche Ziel des Konzepts in Erinnerung:

- Schaffung eines beschlussfähigen und umsetzbaren Konzepts, das von Bürgern, Politik und Verwaltung getragen wird.

Um dies zu gewährleisten, lädt er die Ausschussmitglieder zu den nächsten Arbeitsgruppensitzungen (04. März 2020 und 05. März 2020, jeweils 19:00 Uhr in die Stadthalle) und zum Bürgerforum am 31. März 2020 (19:00 Uhr in der Stadthalle) ein.

**1.3. Mitteilung der Dezernenten;
hier: Verwertung des Baugebiets "Steinern Kreuzweg"**

Anfrage der SPD-Fraktion vom 04. Februar 2020 bezüglich der Verwertung des Baugebiets „Steinern Kreuzweg“ und „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“:

1. Wie ist der Sachstand zur DS 16-21/1094 (Verwertung des Baugebiets "Steinern Kreuzweg", hier insbesondere die geplanten Grundstücksverkäufe in den Gebieten WA 4 und WA 5), die am 27.6.2019 erstmals in der Stadtverordnetenversammlung beraten wurden?
2. Ist Ihnen die beigefügte Gremienvorlage der Stadt Rosbach (Bezahlbarer Wohnungsbau im Baugebiet "Die Sang") vom 17.12.2019 bekannt, in der insbesondere und konkret offen/öffentlich ein Grundstücksverkauf an den Friedberger Bauverein "Eigner Herd ist Goldes Wert" vorbereitet wird?

Der Bauverein soll unter Bezugnahme auf § 109 HGO eine Fläche von 1861 qm zum Preis von 280 €/qm für den Bau von 15 Wohneinheiten übertragen bekommen.

Der Bauverein verpflichtet sich zu einem anfänglichen Kaltmietpreis von nicht über 8 €/qm, vereinbart ein priorisiertes Mietspracherecht der Stadt Rosbach bei der Wohnungsvergabe (Anlehnung an Kriterien des Landes Hessen für den sozialen Wohnungsbau mit Einkommensgrenze zzgl. 20%, damit ohne Landesförderung) und erhält für jede WE einen städtischen zweckgebundenen Zuschuss von 10.000 €.

Nach informeller Auskunft soll Stadt Friedberg in Gesprächen mit dem Bauverein weiterhin einen Grundstücks-Kaufpreis von 400 €/qm verlangen - eine Kaufpreissumme, mit der der Bauverein jedoch keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen kann.

In der StV-Diskussion am 27.6.19 wurde von verschiedenen Fraktionen zum einen auf die mögliche Anwendung des § 109 HGO hingewiesen (zuerst vom Kollegen Weiberg), die einen Grundstücksverkauf auch unterhalb des Marktwertes rechtlich gestattet (in Rosbach Marktwert momentan zwischen 580-680 €), wenn dieser Verkauf städtischen Grundes im öffentlichen Interesse liegt - und die Beschaffung bezahlbaren Wohnraums erfüllt dieses Kriterium.

Zum anderen sollte die Bauverwaltung ernsthafte Gespräche mit dem Friedberger Bauverein auf der Basis des ursprünglich für die Friedberger WoBau geplanten Erwerbspreises von 280 €/qm führen, um dem Bauverein die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Friedberg zu ermöglichen.

3. Warum ist für den genossenschaftlichen Bauverein "Eigner Herd" in Rosbach möglich, was ihm bislang in Friedberg weiterhin nicht ermöglicht wird?

Nach informeller Auskunft ist der Bauverein weiterhin an Grundstückserwerb in Friedberg stark interessiert und ist auch in der Lage hier bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sofern der Erwerbspreis gleich zu Rosbach liegt/liegen könnte.

Bürgermeister Antkowiak beantwortet o. g. Anfrage wie folgt:

zu 1.)

- Die Vermarktung der Grundstücke im WA 4 (Hausgruppen und Doppelhäuser) und WA 5 (Mehrfamilienhäuser) wurde zurückgestellt, da zunächst der Neubau von mindestens 20 Sozialwohnungen sichergestellt werden soll.
- Nach mehreren Gesprächen hat die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft am 09.10.2019 erklärt, dass sie im Neubaugebiet „Steinern Kreuzweg“ kein neues Bauvorhaben angehen wird. Damit war auch das beabsichtigte Gemeinschaftsprojekt Friedberger Wohnungsbaugesellschaft / Bauverein im 1. Förderweg vom Tisch.
- Daraufhin wurde in einem gemeinsamen Gespräch am 13.11.2019 die alleinige Projektumsetzung durch den Bauverein mit folgenden Ergebnissen erörtert:

1. Zielsetzung der Stadt ist die Sicherstellung eines Neubauprojektes im 1. Förderweg, damit die Einnahmen aus der Erhebung der **Fehlbelegungsabgabe 2017 – 2020 von rd. 152.000 €** (rd. 179.000 € - rd. 27.000 Verwaltungskostenpauschale) fristgerecht zweckentsprechend verwendet werden. Aus diesem Aufkommen könnten 15 WE mit einer kommunalen Finanzbeteiligung von 10.000 €/WE gefördert werden.

Damit würde die von Friedberger Bürgern gezahlte Fehlbelegungsabgabe auch wieder in Friedberg investiert und müsste nicht an das Land Hessen abgeführt werden. Dies würde auch dem im Haupt- und Finanzausschuss zurückgestellten Antrag 16-21/0484 „Sozialwohnungen am Steinernen Kreuz“ der Fraktion Die Linke. entsprechen, wonach mindestens die Hälfte der 20 geforderten Sozialwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen erstellt werden sollen.

2. Auf Nachfrage versichert der Bauverein, genügend Wohnungsbewerber zu haben, die die Einkommensgrenzen im 1. Förderweg einhalten.
3. Abschließend wurde zur endgültigen Projektabstimmung vereinbart, dass der Bauverein 2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen mit und ohne verbilligte Bereitstellung von Bauland vorlegt, da auch nach Aussage des Bauvereins ein höherer Grundstückskaufpreis auch höhere Fördermittel des Landes zur Folge hätte, was sich wirtschaftlicher darstellen könnte. Diese Alternativberechnungen wurden bis heute nicht vorgelegt.

Stattdessen erklärte der Bauverein mit Schreiben vom 10.12.2019, dass „die mit dem 1. Förderweg verbundene Beschränkung der Mietklientel auf die Einkommensgrenzen sehr beengend erscheint. Der Bauverein würde gerne eine Baumaßnahme im 2. Förderweg oder im Friedberger Programm mit 20 % höheren Einkommensgrenzen durchführen“.

Allerdings gehört die Stadt Friedberg ebenfalls nicht zu den Gemeinden im Verdichtungsraum RP Darmstadt und damit nach der Landesrichtlinie nicht zum Fördergebiet für den Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen!

Aufgrund dessen bliebe alternativ zum 1. Förderweg nur das Friedberger Programm zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau übrig.

- Im darauffolgenden Gespräch mit dem Bauverein am 27.01.2020 wurde seitens der Verwaltung nochmals die verbilligte Bereitstellung von Bauland mit der Maßgabe eines Neubauprojektes im 1. Förderweg verknüpft.

Als Lösungsansatz gegenüber den abweichenden Vorstellungen des Bauvereins wurde eine Kombination von Wohnungen im 1. Förderweg und von Wohnungen nach dem Friedberger Programm in den Raum gestellt.

zu 2.)

- Die Gremienvorlage der Stadt Rosbach war der Verwaltung nicht bekannt.

Auf Nachfrage im letzten Gespräch vom 27.01.2020 hat der Bauverein nur die Verhandlungen mit der Stadt Rosbach bestätigt; aber keine weiteren Einzelheiten zum dort zusätzlich geplanten Neubauprojekt von 3,2 Mio. EUR mitgeteilt.

- Der Rosbacher Gremienvorlage ist zu entnehmen, dass in Rosbach keine Wohnung mehr der Sozialbindung unterliegt.

Dementsprechend wird in Rosbach keine Fehlbelegungsabgabe erhoben, womit deren zweckentsprechende Verwendung im 1. Förderweg entfällt. Aufgrund dessen sind die beiden Städte Friedberg und Rosbach bei der Umsetzung der sozialen Mietwohnraumförderung nicht vergleichbar!

zu 3.)

- Im Ergebnis würde dies dazu führen, dass die Einnahmen aus der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe nicht zweckentsprechend in Friedberg verwendet und an das Land Hessen abgeführt werden müssten.

Aufgrund dessen sollte ein Neubauprojekt mit Sozialwohnungen im 1. Förderweg favorisiert werden.

2. Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main

Stadtrat Olthoff berichtet, dass dieses Jahr noch keine Sitzung des Regionalverbands stattgefunden hat.

3. Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks

Bürgermeister Antkowiak berichtet, dass am 28. Januar 2020 ein Termin bei der BlmA stattgefunden hat, bei dem die Baulandoffensive Hessen (BOH) den Entwurf vorgestellt hat.

Er lädt die Ausschussmitglieder am 07. Mai 2020 um 17:30 Uhr zu einem Besuch in die New Betts / New Atterberry Barracks in Frankfurt-Bornheim ein. Weiterhin sollen Besichtigungen der ehemaligen Kasernen in Bensheim und Babenhausen folgen.

4. 16-21/1365 Bauleitplanung der Nachbarstadt Bad Nauheim; hier: 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Sichler", Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Beschluss:

Seitens der Stadt Friedberg werden zu der 13. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Nauheim, Nr. 8 „Im Sichler“, weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

5.	16-21/1369	Bebauungsplan Nr. 89 "Steinern Kreuzweg" in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung; hier: A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB B) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2019
----	------------	--

Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen Pfeffer erläutert, dass die Seite 3 in der Anlage 2 aufgrund eines Formatierungsfehlers ausgetauscht werden muss.

Seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung bestehen keine Bedenken.

Nach kurzer inhaltlicher Diskussion lässt Vorsitzender Stoll über die Vorlage in **geänderter Form (Seite 3, Anlage 2)** abstimmen;

Beschluss:

A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag mit Begründung sowie allgemeinen Anmerkungen zu vorgebrachten Hinweisen gegenübergestellt.)

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

1. Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Büdingen vom 18.11.2019

Kein Beschluss erforderlich

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

2. Stellungnahme des Wetteraukreises vom 10.12.2019

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Begriff wird aus den Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

3. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.12.2019

Kein Beschluss erforderlich

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

B) Satzungsbeschluss

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89, "Steinern Kreuzweg" in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung wird als Satzung beschlossen.

2. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 89, "Steinern Kreuzweg" in Friedberg – Kernstadt, 2. Änderung wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

6. Verschiedenes

**6.1. Verschiedenes;
hier: Bahnhofumbau**

Mitglied Ertl erkundigt sich, wann der geplante Bahnhofsumbau stattfindet.

Bürgermeister Antkowiak informiert, dass seitens des Eisenbahnbundesamtes noch keine Baugenehmigung erteilt wurde und der voraussichtliche Baubeginn im Oktober 2020 geplant ist.

**6.2. Verschiedenes;
hier: Niederschrift der letzten Sitzung**

Mitglied Weiß erkundigt sich nach der Niederschrift vom 21. November 2019.

Vorsitzender Stoll gibt an, dass diese zur heutigen Ausschusssitzung der Schriftführung übergeben wurde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorgebracht werden, schließt Vorsitzender Stoll die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

gez.: Stoll
(Vorsitzender)

gez.: Magic
(Schriftführerin)