

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung
Sitzungsnummer	SE/039/16-21
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 01.10.2020
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	21:33 Uhr
Ort	Stadthalle Friedberg, Am Seebach 2, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Vorsitzender

Herr Patrick Stoll

Mitglieder

Frau Rosa Maria Bey
 Herr Winfried Ertl
 Herr Dr. Nicholas Hollmann
 Herr Dr. Jochen Meier
 Herr Axel Pabst
 Frau Christa Pieh in Vertretung für Herrn Benjamin Ster
 Herr Dr. Klaus-Dieter Rack In Vertretung für Herrn Joachim Schuchardt
 Herr Sven Weiberg in Vertretung für Herrn Ricardo Herbst

Schriftführerin

Frau Laura Ratke

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Carl Cellarius
 Herr Norbert Simmer
 Herr Bernd Wagner

Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Dirk Antkowiak
 Frau Erste Stadträtin Marion Götz
 Herr Stadtrat Gerhard Bohl
 Frau Stadträtin Claudia Eisenhardt
 Herr Stadtrat Alfons Janke
 Herr Stadtrat Siegfried Köppl
 Herr Stadtrat Dieter Olthoff
 Frau Stadträtin Evelyn Weiß

Verwaltung

Frau Christa Kleinschmidt Mitarbeiterin des Amtes für Stadtentwicklung,
 Liegenschaften und Rechtswesen

Abwesenheit:

Mitglieder

Herr Ricardo Herbst	entschuldigt
Herr Joachim Schuchardt	entschuldigt
Herr Benjamin Ster	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	16-21/1590	Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I, „Kaiserstraße/Färbergasse“, Teil A in Friedberg Kernstadt
2	16-21/1587	Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung - Teil A in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB (3. Offenlage) 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2020
3	16-21/1388	Antrag der CDU-Fraktion vom 30. Januar 2020; hier: Einrichtung eines Waschbär Managements in der Stadt Friedberg
4		Wahl der/des 2. stellvertretenden Vorsitzenden
5		Mitteilungen der Dezernenten
5.1		Mitteilungen der Dezernenten; hier: ehemalige Jet-Tankstelle
5.2		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Ortstermin Usa Brücke
6		Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main
7		Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks
8	16-21/1650	Bebauungsplan Nr. 51 "Auf dem Bock" 3. Änderung; hier: Änderungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB
9	16-21/1651	Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf dem Bock", 3. Änderung
10		Verschiedenes

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

1. 16-21/1590 Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I, „Kaiserstraße/Färbergasse“, Teil A in Friedberg Kernstadt

Vorsitzender Stoll begrüßt die beiden Geschäftsführer von 3V Investment GmbH & Co. KG, die Herren Damaschke und Weiher aus München und deren Architekten Herrn Kölsch und erteilt dann Bürgermeister Antkowiak das Wort.

Bürgermeister Antkowiak trägt den Sachverhalt vor und erklärt, dass die Verwaltung bezüglich der Rechtsnachfolge nachverhandelt hat. Der städtebauliche Vertrag wird somit um § 7 Rechtsnachfolge, Wortlaut: „Für den Fall eines Verkaufs des von diesem Vertrag erfassten Gebäudes des ehemaligen Kaufhauses Joh verpflichtet sich 3V Invest, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen entsprechend zu verpflichten.“ ergänzt.

Herr Damaschke erläutert die angestrebte Nutzung des Gebäudes mit seinen insgesamt sechs Geschossen. Im Untergeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werde Einzelhandel gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgesehen. Im Untergeschoss voraussichtlich Lebensmittel, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss voraussichtlich ein Drogeriemarkt. Darüber könnten die Geschosse an Fitnessstudio, Physiotherapie, etc. vermietet werden; für die Obergeschosse gebe es darüber hinaus auch Nachfrage nach Arztpraxen. Der an der Ecke Färbergasse/Schnurgasse mögliche Anbau werde lediglich in Form eines Parkers einschließlich des 1. Obergeschosses, verwirklicht.

Nach dem Vortrag von Herrn Damaschke können Fragen aus dem Gremium gestellt werden. Mitglied Dr. Rack stellt die Bauabsicht von 3V Investment in Frage und möchte im städtebaulichen Vertrag einen engeren Zeitplan festlegen.

Die beiden Geschäftsführer erklären, dass sobald es um die Finanzierung eines Bauvorhabens gehe, durch das nicht Wohnraum geschaffen werde, die Kreditusage einer Bank nur nach vorheriger Vorlage von Mietverträgen über einen ausreichenden Prozentsatz der Nutzfläche zu bekommen ist. Der Abschluss dieser Mietverträge sei sehr zeitraubend. Nicht weniger zeitaufwendig sei die Verpflichtung der Baufirmen. Die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie erschwerten alles zusätzlich. Der Leerstand der Immobilie koste 3V Investment jedes Jahr ca. 500.000,00 €. Alleine aus diesem Grund könne die Stadt vergewissert sein, dass 3V Investment alles unternehme, um das Bauvorhaben voranzutreiben.

Herr Weiher erläutert den zeitlichen Ablauf mit den kürzesten denkbaren Fristen anhand eines Papieres, welches diesem Protokoll als **Anlage 1** beigefügt ist. Noch engere Fristen seien nicht denkbar. Darüber hinaus wird erklärt, dass keine Bank eine Vertragsstrafe finanziere. Die Mittel dafür müssten aus Eigenkapital bereitgestellt werden, so dass im Fall der Fälligkeit 3V Investment die Insolvenz drohe.

Nach weiterer Diskussion stellt Vorsitzender Stoll fest, dass **keine** Abstimmung erfolgt, sondern die Verwaltung einen neuen Vertrag mit § 7 wie vorgetragen und einer geänderten Fristenregelung der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorlegt.

Es folgt eine Sitzungsunterbrechung von 19:50 Uhr bis 20:00 Uhr.

**2. 16-21/1587 Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung - Teil A in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB (3. Offenlage)
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2020**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 26. August 2020 beschlossen, so dass hier keine Diskussion und keine Beschlussfassung mehr erfolgt.

**3. 16-21/1388 Antrag der CDU-Fraktion vom 30. Januar 2020;
hier: Einrichtung eines Waschbär Managements in der Stadt Friedberg**

Vorsitzender Stoll fragt die Ausschussmitglieder, ob Einwände bestehen, wenn er in Vertretung für den Antragsteller den Antrag der CDU-Fraktion vorträgt. Da keine Einwände vorgebracht werden, trägt Vorsitzender Stoll den Beschlussvorschlag vor und erteilt im Anschluss daran den beiden Referenten Herrn Ster, einem Jäger und Jagdpächter, und Frau Müller, der Vorstandssprecherin des NABU Friedberg, das Wort.

Beide Referenten machen deutlich, dass der Waschbär trotz seines netten Erscheinungsbildes ein für Mensch und Tier gefährliches Raubtier ist, das hierzulande keine natürlichen Feinde habe.

Der Waschbär vernichte, was der Naturschutz in jahrzehntelanger Arbeit aufgebaut habe. So werde er langfristig den Rotfuchs verdrängen, da beide die gleichen Lebensräume besetzten, der Waschbär jedoch bezüglich seines Lebensraums breiter aufgestellt sei. Zudem fresse er die Gelege von bodenbrütenden Vögeln einschließlich des das Gelege bewachenden Elternteils.

Aber auch der Mensch werde direkt geschädigt, weil der Waschbär nicht nur reifes Obst vom Baum fresse, sondern sich auch in menschlichen Behausungen selbst häuslich einrichte und dabei erheblichen Schaden am Gebäude anrichte. Zudem übertrage er Tollwut, Staupe, Spulwurm etc. auf den Menschen.

Zum Schutz der bestehenden Fauna und zum Schutz des Menschen bestehe somit dringender Handlungsbedarf.

In Hinblick auf den Absatz 2 im Beschlussvorschlag, in dem gefordert wird, dass die Bauhofmitarbeiter in der Fallenjagd zu schulen seien, erklärt Herr Ster, dass Voraussetzung zur Teilnahme an einem Fallenlehrgang der Jagdschein ist, woraufhin Bürgermeister Antkowiak klarstellt, dass die Bauhofmitarbeiter keine Jagdscheine erwerben werden.

Herr Ster erklärt, dass die Stadt nicht belastet werden müsse, denn es gäbe die Jagdpächter und die Stadt bräuchte lediglich die Jagdpächter zu fragen, ob bzw. welche Arbeiten zur Bekämpfung des Waschbären durch den jeweiligen Jagdpächter durchgeführt werden könnten. Ein Jäger mit entsprechender Zusatzschulung sei die zur wirksamen Bekämpfung des Waschbären geeignetste Person.

Herr Ster erklärt, dass betroffene Bürger selbst Lebendfallen (Draht- oder Holzkasten) kaufen und bei Belegung den Jagdpächter informieren, damit dieser das Weitere unternehmen. Eine solche Lebendfalle erhalte man ab 100,00 €. Die Falle müsse zweimal täglich kontrolliert werden, es sei denn, man habe eine Falle erworben, bei deren Belegung der Eigentümer eine elektronische Nachricht erhalte.

Mitglied Dr. Hollmann spricht sich für die Umwandlung des Beschlussvorschlages in einen Prüfauftrag aus, denn zur Kontrolle der Fallen sei bereits eine halbe Planstelle nötig. Auch fragte Mitglied Dr. Hollmann, ob denn ein finanzieller Beitrag der Stadt helfen könne. Frau Müller erklärte, dass dieses Geld die Jagdpächter erhalten müssten, denn diese hätten mit dem Waschbären nur Arbeit ohne jeglichen Nutzen.

Beide Referenten, Ster und Müller, wiesen mehrfach darauf hin, dass die untere Jagdbehörde des Wetteraukreises gerne behilflich ist.

Nach weiterer Diskussion appelliert Mitglied Bey an die anderen Ausschussmitglieder, tätig zu werden, denn ein Waschbär sei bereits auf dem Außengelände der Kita in Bruchenbrücken angetroffen worden, zudem stellten die Waschbären ihre Vermehrung nicht zwischenzeitlich ein. Referent Ster unterstreicht die Dringlichkeit zu handeln mit dem Argument, dass in zwei Monaten die Winterschonzeit beginnt.

Vorsitzender Stoll erklärt, dass der Beschlussvorschlag im Grunde bereits ein Prüfauftrag mit Kostenermittlung und Kosteneinstellung in den Haushalt sei und stellt den Beschlussvorschlag, **jedoch ohne den zweiten Absatz**, zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Magistrat der Stadt Friedberg wird beauftragt, ein Waschbär Management in Zusammenarbeit mit den Jagdpächtern die für das Stadtgebiet zuständig sind, zu erarbeiten. Es sollen ortsfeste und mobile Fallen angeschafft werden.

~~Die Mitarbeiter des städtischen Bauhofes sind in der Fallenjagd zu schulen (Dauer der Schulung ein Arbeitstag).~~

Die Kosten für die Maßnahmen sind zu ermitteln und für den Haushalt 2021 anzumelden. Wenn möglich, sind die Maßnahmen mit Haushaltsresten bereits in 2020 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig in Abänderung beschlossen

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1

4. Wahl der/des 2. stellvertretenden Vorsitzenden

Vorsitzender Stoll schlägt Mitglied Dr. Hollmann als zweiten stellvertretenden Vorsitzenden vor.

Da keine Einwände ergehen und kein Wunsch nach einer geheimen Wahl ergeht, erfolgt die Wahl **per Akklamation**.

Beschluss:

Herr Dr. Nicholas Hollmann wird als zweiter stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung gewählt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1

5. Mitteilungen der Dezernenten

5.1. Mitteilungen der Dezernenten; hier: ehemalige Jet-Tankstelle

Bürgermeister Antkowiak erklärt, dass die Bahn AG die Fläche der ehemaligen Jet-Tankstelle angemietet hat, um dort vorübergehend Ersatz für die im Rahmen der Bauarbeiten der Bahn wegfallenden Parkplätze zu schaffen.

5.2. Mitteilungen der Dezernenten; hier: Ortstermin Usa Brücke

Bürgermeister Antkowiak erinnert die Mitglieder des Ausschusses an den Ortstermin bezüglich der angedachten Brücke über die Usa am kommenden Dienstag, Treffpunkt am Schützenhaus, der für 19:00 Uhr geplant ist. Wegen der inzwischen früher einbrechenden Dunkelheit wurde der Termin auf 18:00 Uhr vorverlegt.

6. Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main

Mitglied Olthoff trägt aus der Niederschrift über die 24. Sitzung der Verbandskammer am 16.09.2020 folgende Passagen vor

„Herr Horn teilt mit, dass vorbehaltlich der heutigen Beschlussfassung sowie der Beschlussfassung der RVS am Freitag, die Offenlage des 1. Änderungsverfahrens zum TPEE 2019 vom 13. Oktober bis zum 14. Dezember 2020 stattfinden wird. Die abschließende Beschlussfassung soll im April/Mai 2021 erfolgen. Sollte dies durch umfassende Änderungen nicht möglich sein, ist eine abschließende Beschlussfassung mit der derzeitigen Besetzung der Verbandskammer im August vorgesehen. Dies ist notwendig, da die konstituierende Sitzung der Verbandskammer für die V. Wahlperiode im September stattfinden wird.“

„7.2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim Gebiet: "Klinik an der Usa" hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage) IV-2020-43

Beschluss:

- 1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Bad Nauheim, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.*
- 2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.*
- 3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.*

Abstimmungsergebnis: Einstimmig“

und teilt mit, dass das gesamte Protokoll dieser Niederschrift als Anlage beigefügt wird (Anlage 2).

7. Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks

Bürgermeister Antkowiak berichtet über die Vorstellung der Machbarkeitsstudie der BOH nach erfolgreicher Bürgerbeteiligung am 15.09.2020 und von der Besichtigung der erfolgreichen Konversion der Atterberry Barracks durch den Magistrat, den Haupt- und Finanzausschuss und den Ausschuss für Stadtentwicklung.

Darüber hinaus sei am 28.09.2020 das nahezu abgeschlossene Projekt eines weiteren Investors in Bensheim besichtigt worden.

Die Besichtigung in Hanau stehe noch aus.

Für den 19.11.2020, also noch vor der nächsten Ausschusssitzung, sei die Vorstellung eines Investors im Rahmen einer nicht öffentlichen Informationsveranstaltung geplant.

8.	16-21/1650	Bebauungsplan Nr. 51 "Auf dem Bock" 3. Änderung; hier: Änderungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB
----	------------	--

Bürgermeister Antkowiak trägt den Sacherhalt vor und erklärt, dass das Gelände durch einen Makler zum Verkauf angeboten werde. Mit dem zu beschließenden Bebauungsplan solle sichergestellt werden, dass dort Kita-Plätze eingerichtet werden können. Damit sei der Kita-Standort Taunusstraße hinfällig.

Erste Stadträtin Götz unterstreicht die zwingende Notwendigkeit zur Schaffung von Kita-Plätzen und Mitglied Ertl bezeichnet diese sich darbietende Möglichkeit als einen Glücksfall.

Mitglied Dr. Hollmann hinterfragt die fehlende Vorschrift zur Schaffung einer Zisterne. Frau Kleinschmidt vom Amt für Stadtentwicklung erklärt, dass die Vorgabe, bei Kitas keine Zisternen vorzusehen, vom Wetteraukreis stammt. Bürgermeister Antkowiak merkt an, dass man dadurch die Möglichkeit ausschließen möchte, dass ein Kind in einer Zisterne verunglückt.

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“ wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock, 3. Änderung“. Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1)
2. Mit dem vorliegenden Änderungsentwurf (Anlage 2) ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen
Ja 8 Nein 1 Enthaltung 0

9.	16-21/1651	Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Auf dem Bock", 3. Änderung
-----------	-------------------	--

Beschluss:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung in Friedberg Kernstadt wird die vorliegende Veränderungssperre gemäß § 14 und § 16 BauGB mit dem Inhalt als Satzung beschlossen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan der Satzung der Veränderungssperre dargestellt (siehe Anlage 1 der Vorlage).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

10.**Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ergehen keine Wortmeldungen.

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

gez.: Stoll
(Vorsitzender)

gez.: Ratke
(Schriftführerin)