

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung
Sitzungsnummer	SE/019/21-26
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 08.02.2024
Sitzungsbeginn	19:30 Uhr
Sitzungsende	20:52 Uhr
Ort	Stadthalle Friedberg (Saal 3/Clubraum 1+2), Am Seebach 2, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Vorsitzender

Herr Axel Pabst

Mitglieder

Frau Berivan Colak-Loens
Herr Stephan Ewald
Herr Markus Alexander Fenske
Frau Gudrun Friedrich
Herr Matthias Kölsch
Herr Dr. Markus A. Schmidt
Herr Patrick Stoll
Frau Heike Strack

Schriftführer

Herr Patrick Schütz

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Dr. Klaus-Dieter Rack
Herr Benjamin Ster
Herr Sven Weiberg

Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Kjetil Dahlhaus
Frau Erste Stadträtin Marion Götz
Herr Stadtrat Gerhard Bohl
Herr Stadtrat Johannes Contag
Frau Stadträtin Claudia Eisenhardt
Herr Stadtrat Alfons Janke
Herr Stadtrat Siegfried Köppl
Frau Stadträtin Evelyn Weiß

Verwaltung

Herr Tobias Brandt
Frau Ann Kathrin Magic

Gäste

Frau Dr. Doris Jensch

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP	DS-Nr.	Titel
1		Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
2		Genehmigung der Tagesordnung
3		Mitteilungen der Dezernenten
3.1		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Kaiserstraße
3.2		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Mittelübertrag Zukunft Innenstadt
3.3		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Windpark Winterstein
4		Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main
5		Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks
6	21-26/0972	Antrag der Fraktion FW/UWG vom 04.11.2023; hier: Fahrradabstellanlagen an der Stadthalle
7	21-26/0825	Satzung über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung von nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke in Friedberg (Vorgartensatzung)
8	21-26/0935	Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung am Kindergarten 4-10“, Friedberg, Kernstadt hier: A) Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und (2) sowie 4 (1) und (2) BauGB B) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB C) Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.2021, DS-Nr. 16-21/1756 Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2019, DS-Nr. 16-21/0972
9	21-26/1012	Bebauungsplan Nr. 99 "Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft" hier: 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Bezug zur Vorlage DS-Nr. 21-26/0311 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 DS-Nr. 21-26/0847 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB
10		Verschiedenes
10.1		Verschiedenes; hier: Sachstand Starkregengefahrenkarte
10.2		Verschiedenes; hier: Sachstand Glasfaserausbau
10.3		Verschiedenes; hier: Sachstand Zisternen auf Friedhöfen
10.4		Verschiedenes; hier: Präsentation "Flächenpotentiale für Kleingärten" im Gremienportal

10.5		Verschiedenes; hier: Präsentation und Sachstand "Bezahlbarer Wohnraum"
10.6		Verschiedenes; hier: Sondersitzung Ausschuss SE am 20.02.2024

Öffentlicher Teil

TOP	DS-Nr.	Titel
-----	--------	-------

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Pabst eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Zur Tagesordnung liegen keine Einwände vor. Somit wird die Tagesordnung wie vorgelegt einvernehmlich angenommen.

3. Mitteilungen der Dezernenten

3.1. Mitteilungen der Dezernenten; hier: Kaiserstraße

Das Vergabeverfahren zu den Planungsleistungen im Kontext der Umgestaltung der Kaiserstraße läuft auf Hochtouren.

Der Vergabeprozess erfolgt nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge, kurz Vergabeverordnung (VgV).

In ämterübergreifender Zusammenarbeit finden aktuell die Feinabstimmung der Terminplanung sowie die finale Abstimmung der nötigen Unterlagen statt.

Anfang März folgt der Versand der Angebotsaufforderung an die beiden Preisträger des Wettbewerbs.

Eine Beauftragung ist für die Jahresmitte vorgesehen.

3.2. Mitteilungen der Dezernenten; hier: Mittelübertrag Zukunft Innenstadt

Um die Kommunen bei der Realisierung ihrer Maßnahmen zur Stärkung der hessischen Innenstädte aktiv und zielorientiert zu unterstützen, hat das Wirtschaftsministerium die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Attraktivität und Nachhaltigkeit der Innenstädte verlängert und somit die Grundlage für eine mögliche Mittelübertragung in das Jahr 2024 gelegt. Damit ist ein Mittelabruf im Landesprogramm auch im Jahr 2024 noch möglich.

Der dazu notwendige Antrag auf Übertragung der Restmittel wurde „fristgerecht, umfassend und mit nachvollziehbarer Begründung“ bei der WI-Bank als Bewilligungsstelle eingereicht. Dem Antrag auf Mittelübertrag wurde bereits stattgegeben.

**3.3. Mitteilungen der Dezernenten;
hier: Windpark Winterstein**

Es hat sich eine Lenkungsgruppe unter der Leitung von Stadtrat Moch gebildet. Die erste Sitzung der Lenkungsgruppe wird am Montag, dem 12.02.2024, stattfinden. Im weiteren Ablauf ist u.a. eine Informationsveranstaltung mit einer Präsentation zum Vergleich der eingegangenen Angebote geplant.

4. Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main

Bürgermeister Dahlhaus berichtet über die anstehende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans.

Im Dezember 2023 wurde der Verwaltung ein Vorentwurf zur Änderung des Regionalplans Südhessen (Regionaler Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) zugesandt.

Die förmliche Beteiligung ist in diesem Jahr noch vorgesehen. Ob ein sog. Kommunengespräch mit der Stadt Friedberg durchgeführt wird, ist noch nicht bekannt.

5. Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks

Bürgermeister Dahlhaus fasst zusammen, dass die Vermarktung der Fläche im letzten Quartal des vergangenen Jahres gestartet wurde und in Form eines sog. förmlichen Verkaufsprozesses stattfindet. D.h., dass während des laufenden Verfahrens keine Informationen über den Verkauf herausgegeben werden dürfen.

Es ist vorgesehen, dass zu einer späteren Phase des Verkaufsprozesses eine Vorstellung der Bieter stattfinden wird. Nähere Details werden zu einem späteren Zeitpunkt in einer vergabesicheren Form mitgeteilt.

Bürgermeister Dahlhaus bittet um Verständnis, dass vorerst nur noch Informationen zu den Entwicklungen der Erstzugriffsflächen in den Sitzungen bekannt gegeben werden, um den Vergabeprozess nicht zu gefährden.

Nächster Schritt für die Stadt Friedberg ist der Erstzugriff auf das geplante Feuerwehrgrundstück. Die Wertermittlung des Grundstücks wurde bereits durch die BImA veranlasst, ein Ergebnis wird in den kommenden Monaten erwartet. Im Anschluss wird der Verhandlungsprozess für den Grundstückserwerb beginnen.

Parallel wird der Erstzugriff des Wetteraukreises laufen, um ein neues Kreisverwaltungsgebäude in den Ray Barracks zu realisieren.

**6. 21-26/0972 Antrag der Fraktion FW/UWG vom 04.11.2023;
hier: Fahrradabstellanlagen an der Stadthalle**

Antragstext:

Der Magistrat wird beauftragt, die bestehenden 10 Fahrradständer an der Stadthalle um eine deutliche Anzahl zu erweitern. Hierfür sollten allerdings statt der konventionellen Fahrradständer künftig Anlehnbügel installiert werden. Hierfür werden vorsorglich 20.000 € im Haushalt 2024 bereitgestellt.

Es herrscht Einigkeit darüber, dass ein erheblicher Bedarf an Fahrradständern sowohl an der Stadthalle, als auch an weiteren Standorten vorhanden ist. Nach Vorschlag von Bauamtsleiter Brandt wird über die Möglichkeit mobiler Fahrradständer diskutiert. Im kommenden Haushalt könnte man ein gewisses Kontingent einplanen und mit dieser mobilen Lösung Bedarfe ermitteln, um zusätzliche, feste Fahrradständer im darauffolgenden Haushalt zu realisieren. Die Kosten für einen mobilen Ständer für sechs Fahrräder belaufen sich auf ca. 300 €, ein Verbindungsstück kostet ca. 50 €. Da

aufgrund fehlender Kostenschätzungen zu festen Fahrradständern aktuell kein Preisvergleich zwischen beiden Varianten möglich ist, wird einvernehmlich entschieden, dass der Antrag im Geschäftsgang verbleibt und im Rahmen der Haushaltsanmeldung nochmals darüber beraten werden soll. Bis dahin werden entsprechende Kostenschätzungen durch die Verwaltung ermittelt.

zurückgestellt

7.	21-26/0825	Satzung über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung von nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke in Friedberg (Vorgartensatzung)
----	------------	---

Beschlussentwurf:

- 1) Dem vorliegenden Satzungsentwurf (Anlage 1) mit Stand vom 01.06.2023 wird zugestimmt.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zur Herstellung der Rechtskraft einzuleiten.

Bauamtsleiter Brandt stellt die Beschlussvorlage vor und verweist auf die Ortsbeiräte. Nach deren Anhörung gingen 5 Stellungnahmen ein, die dem Bauamt vorgelegt wurden.

Frau Friedrich erklärt, dass der aktuelle Entwurf der Satzungsänderung aus Sicht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nicht zufriedenstellend ist und stellt fünf Änderungsvorschläge vor, über die wie folgt abgestimmt wird:

1. §2 (1): „Die Vorgärten sind **mit einer vorwiegend heimischen und standortgerechten** Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, flächig zu begrünen und zu unterhalten.“

Abstimmungsergebnis: Ja: 9, Nein: 0, Enthaltungen: 0

2. §2 (2): Ergänzung des Absatzes durch folgenden Zusatz: „**Wasserundurchlässige oder nicht biologisch abbaubare Folien oder Vliese sind auch ansonsten nicht zulässig.**“

Abstimmungsergebnis: Ja: 9, Nein: 0, Enthaltungen: 0

3. §4 (2): „Klimageräte und Wärmepumpen sind im Vorgartenbereich **baulich oder in Grünstrukturen einzufassen, so dass die Geräte nicht aus dem öffentlichen Straßenraum wahrgenommen werden.**“

Abstimmungsergebnis: Ja: 8, Nein: 1, Enthaltungen: 0

4. §5 (2) c.: Die Änderung von §4 (2) hat zur Folge, dass §5 (2) c. entfällt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9, Nein: 0, Enthaltungen: 0

5. Aufnahme einer Präambel mit folgendem Wortlaut:
„**Die Stadt Friedberg erlässt folgende Satzung mit der Zielsetzung, den Grundwasser- sowie Insektenschutz zu fördern und zugleich den Boden vor Plastikmüll und dessen Freisetzung sowie vor Versiegelung zu bewahren.**“

Abstimmungsergebnis: Ja: 8, Nein: 0, Enthaltungen: 1

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, lässt Ausschussvorsitzender Pabst über die Vorlage abstimmen.

Beschluss:

- 1) Dem vorliegenden Satzungsentwurf mit Stand vom **02.02.2024** wird unter Berücksichtigung der genannten fünf Änderungen zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **in Abänderung** beschlossen
Ja: 7, Nein: 0, Enthaltungen: 2

Beschluss:

- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zur Herstellung der Rechtskraft einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja: 7, Nein: 0, Enthaltungen: 2

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig in Abänderung beschlossen

8.	21-26/0935	Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung am Kindergarten 4-10“, Friedberg, Kernstadt hier: A) Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und (2) sowie 4 (1) und (2) BauGB B) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB C) Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.2021, DS-Nr. 16-21/1756 Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2019, DS-Nr. 16-21/0972
----	------------	--

Bauamtsleiter Brandt stellt die Beschlussvorlage vor und erläutert sie.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, lässt Ausschussvorsitzender Pabst über die Vorlage abstimmen.

Beschluss:

- A. **Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und (2) sowie 4 (1) und (2) BauGB**

Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und (2) sowie 4 (1) und (2) Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden nach ausführlicher Darstellung und Beratung zur Kenntnis genommen und somit als Abwägung beschlossen.

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen (10.04.2019 und 11.03.2021)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

2. Deutsche Telekom Technik GmbH (06.05.2019)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

3. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (03.05.2019 und 15.04.2021)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (06.05.2019 und 16.04.2021)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

5. Ovag Netz GmbH (29.04.2019 und 19.04.2021)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

6. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (09.05.2019 und 14.04.2021)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

7. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.04.2019 und 01.04.2021)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

8. Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main (12.04.2019 und 31.03.2021)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

9. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (12.04.2019)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

10. Wetteraukreis (03.05.2019 und 30.11.2023)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

11. Stadtwerke Friedberg (03.05.2019 und 17.03.2021)
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

12. Polizeipräsidium Mittelhessen (25.03.2021)

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

13. Staatliches Schulamt (29.03.2021)

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

14. Bürger (15.04.2019)

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

B. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) BauGB in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung sowie die Fachgutachten hierzu gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

C. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit ortsüblicher Bekanntmachung tritt dieser somit in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

9.	21-26/1012	Bebauungsplan Nr. 99 "Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft" hier: 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
		Bezug zur Vorlage DS-Nr. 21-26/0311 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 DS-Nr. 21-26/0847 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB

Bauamtsleiter Brandt stellt die Beschlussvorlage vor und erläutert sie.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, lässt Ausschussvorsitzender Pabst über die Vorlage abstimmen.

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft“, einschließlich textlichen Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan und dem Immissionsschutzrechtlichen Gutachten (Stand 31.08.2023), sowie zwei Beiplänen zum ökologischen Ausgleich, wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

10. Verschiedenes

10.1. Verschiedenes; hier: Sachstand Starkregengefahrenkarte

Frau Strack fragt nach, warum die beschlossene Erstellung einer Starkregengefahrenkarte noch nicht umgesetzt wurde. Bauamtsleiter Brandt erklärt, dass aktuell andere Vorhaben mit höherer Priorität bearbeitet werden, die Starkregengefahrenkarte jedoch angedacht sei. Er nimmt daraufhin den Hinweis von Frau Strack auf, dass die Förderung Ende 2024 auslaufe.

10.2. Verschiedenes; hier: Sachstand Glasfaserausbau

Frau Strack erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand zum Thema Glasfaserausbau. Bürgermeister Dahlhaus antwortet, dass in Absprache mit den Stadtwerken Kontakt mit der Firma GVG Glasfaser aufgenommen wurde, um alle Beteiligten auf den aktuellen Stand zu bringen und das Vorhaben zu forcieren.

10.3. Verschiedenes; hier: Sachstand Zisternen auf Friedhöfen

Frau Strack verweist auf einen Antrag der SPD-Fraktion von 2021 zum Einbau von Zisternen auf Friedhöfen und fragt nach dem aktuellen Sachstand. Sowohl Herr Dahlhaus, als auch Herr Brandt ist der Antrag nicht bekannt, deshalb wird Frau Strack ihn Herrn Brandt zukommen lassen.

10.4. Verschiedenes; hier: Präsentation "Flächenpotentiale für Kleingärten" im Gremienportal

Frau Strack weist darauf hin, dass die Präsentation „Flächenpotentiale für Kleingärten“ nicht im Gremienportal abrufbar ist. Die Verwaltung wird dies veranlassen.

10.5. Verschiedenes; hier: Präsentation und Sachstand "Bezahlbarer Wohnraum"

Frau Colak-Loens ergänzt, dass auch die Präsentation „Bezahlbarer Wohnraum“ nicht einsehbar ist und fragt nach dem aktuellen Sachstand. Herr Brandt führt aus, dass ein Workshop weiterhin geplant und auch vorbereitet sei. Die genaue Vorgehensweise werde im nächsten Schritt mit Bürgermeister Dahlhaus besprochen.

Das Hochladen der Präsentation im Gremienportal wird durch die Verwaltung veranlasst.

10.6.

**Verschiedenes;
hier: Sondersitzung Ausschuss SE am 20.02.2024**

Vorsitzender Pabst weist auf die Sondersitzung am 20.02.2024 hin. Diese wird bereits um 18:15 Uhr beginnen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, schließt Ausschussvorsitzender Pabst die Sitzung mit Dank an die Anwesenden.

gez.: Pabst
(Vorsitzender)

gez.: Schütz
(Schriftführer)