

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion
Sitzungsnummer	Bau/015/11-16
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 02.05.2013
Sitzungsbeginn	17:30 Uhr
Sitzungsende	20:15 Uhr
Ort	Sitzungssaal Gebäude I, Raum 001, Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Vorsitzender

Herr Johannes Contag

Mitglieder

Frau Rosa Maria Bey
Herr Winfried Ertl
Herr Bernd Fleck
Herr Michael Klaus
Herr Ralf Martin
Herr Dieter Olthoff
Herr Benjamin Ster
Herr Theo Wendel

vertreten durch Herrn Stiller
vertreten durch Herrn Veith
vertreten durch Herrn Hensgens
vertreten durch Herrn Dr. Rack

Schrifführer

Herr Andreas Eigelsheimer

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Carl Cellarius bis Top 6
Herr Achim Güssgen-Ackva
Frau Martina Pfanmüller

Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Michael Keller

Verwaltung

Frau Dr. Christiane Pfeffer;
Leiterin des Stadtbauamtes und des
Liegenschaftsamtes - Rechtswesen

Ausschussvorsitzender Contag 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:

TOP	DS-Nr.	Titel
1		Ortsbesichtigung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Im Mühlfeld" (DS-Nr. 11-16/0454)
2	11-16/0546	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen; Energieeffiziente Passivhäuser in Friedberg
3	11-16/0550	Bebauungsplan Nr. 85 "Im Wingert/Am Dachspfad" in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
4	11-16/0560	Bebauungsplan Nr. 81 "Am Steinern Kreuz" in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2012
5	11-16/0566	Ruhende Bebauungsplanverfahren hier: Beschluss zur Einstellung der Verfahren - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Bei den Klappertannen" in Friedberg – Ockstadt - Nr. 9 "Industriegebiet Süd" (Teilflächen) in Friedberg - Kernstadt - Nr. 16 "Berliner Straße/Ritterstraße" in Friedberg – Ockstadt - Nr. 14 "Unter'm Halbmond" in Friedberg - Kernstadt – Nr. 76 "Am Ratweg" in Friedberg - Bruchenbrücken - Nr. 32 "Bachgasse/Borngasse" in Friedberg - Ockstadt - Nr. 33 "Schloss Ocks
6	11-16/0577	2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid - West (Segmüller)"
7		Bebauungsplan Nr. 65 "Hollerfeldchen Ockstadt"; hier: Vermerk des Stadtbauamtes
8	11-16/0562	Bibliothekszentrum Klosterbau hier: Umstellung der Beleuchtungsanlage auf LED
9		Verschiedenes

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

1. Ortsbesichtigung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Im Mühlfeld" (DS-Nr. 11-16/0454)

Vorsitzender Contag erläutert das bisherige Verfahren und den aktuellen Sachstand.

Bürgermeister Keller macht deutlich, dass die Verwaltung mit dem Bebauungsvorschlag nur den Auftrag der Stadtverordnetenversammlung zur Haushaltskonsolidierung mit Überprüfung der unbebauten städtischen Grundstücke umgesetzt hat.

Danach erläutert Bauamtsleiterin Frau Dr. Pfeffer den neuen Bebauungsvorschlag mit einem Einfamilienhaus, der im Ergebnis größtenteils die vorgetragenen Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung berücksichtigt.

Im Verlaufe der regen Diskussion stellt Bürgermeister Keller klar, dass die vorgebrachten Argumente der Anwohner nachvollziehbar sind und nun der Vertrauensschutz der umliegenden Grundstückseigentümer mit den öffentlichen Interessen abzuwägen ist.

Abschließend bedankt sich Vorsitzender Contag bei den Anwesenden und beendet die Ortsbesichtigung gegen 18.00 Uhr.

Daraufhin wird die Beratung ab 18.25 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses fortgeführt.

Nachdem in dieser Sitzung keine Beschlussfassung vorgesehen ist, regt Vorsitzender Contag an, eine zusätzliche Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion direkt vor der Stadtverordnetenversammlung am 16. Mai 2013 einzuberufen, um mit einem Beschluss endgültige Klarheit für die Anwohner zu schaffen. Mit diesem Verfahrensvorschlag sind alle Mitglieder einverstanden.

2. 11-16/0546 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen; Energieeffiziente Passivhäuser in Friedberg

Mitglied Stiller erläutert den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen Friedberg.

Antragstext:

Der Magistrat wird beauftragt, sich für das Modellvorhaben „Bebauungsgebiet als Passivhaussiedlung“ des Landes Hessen zu bewerben und der Stadtverordnetenversammlung zu berichten, welche Baugebiete und -vorhaben (inklusive Vorhaben der Wohnungsbau GmbH) dafür geeignet sind.

Nach kurzer Diskussion schlägt Bürgermeister Keller vor, die weitere Beratung zu vertagen, damit seitens des **Stadtbauamtes** folgende Punkte für die nächste Sitzung vorbereitet werden:

- a) Rahmenbedingungen des Modellvorhabens,
- b) Beauftragung eines unabhängigen Energieberaters für eine Darstellung der Vor- und Nachteile von Passivhäusern im Vergleich zum Entwurf der EnEV 2013 in der nächsten Ausschusssitzung,
- c) Erfahrungswerte von Passivhäusern, z.B. im Neubaugebiet „Am Heidenstockweg“ in Bruchengärten bzgl. verwendeter Heizarten (soweit bekannt),
- d) Überprüfung der planungsrechtlichen Festsetzungen in den aktuellen Neubaugebieten im Hinblick auf die Anforderungen des Entwurfes zur EnEV 2013.

Zu Punkt b) und c) schlägt Herr Stiller vor, einen im Passivhausbau erfahrenen Architekten aus der näheren Umgebung wie Herrn Blumrich zu einer der nächsten Sitzungen einzuladen.

Nachdem die Mitglieder mit diesem Vorschlag einverstanden sind, wird die Drucksache bis zur Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion am 20. Juni 2013 **zurückgestellt.**

**3. 11-16/0550 Bebauungsplan Nr. 85 "Im Wingert/Am Dachspfad" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Beschluss:

1. Für den Baublock, der begrenzt wird von den Straßen Im Wingert, Karlsbader Straße und Am Dachspfad, wird ein Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufgestellt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen enthält. Die Grenze des Geltungsbereiches ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1 der Vorlage) dargestellt; dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“.
2. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 2 Enthaltung 0

4. 11-16/0560

Bebauungsplan Nr. 81 "Am Steinern Kreuz" in Friedberg - Kernstadt
hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2012

A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag gegenübergestellt).

a) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 11.02.2013

Beschluss:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zwischen dem zur Erschließung der ca. 4 Baugrundstücke notwendigen Wohnweg von 3,5 m Breite und dem angrenzenden Acker verbleibt ein Streifen von 2,5 m Breite. Dieser wird befestigt (z. B. Schotterrasen) und kann im Bedarfsfall von den landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden. Erst wenn die für die Zukunft angestrebte kleinere Baugebietserweiterung Richtung Westen erfolgt, wird der endgültige Ortsrand mit einem Feldweg und einem Streuobststreifen entwickelt (wie bereits im letzten Bauabschnitt „Südlich des Riedweges“).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

b) Stellungnahme des Herrn Steffan Schnitzler

Beschluss:

Die Anregung, auf eine weitere bauliche Entwicklung am Steinern Kreuz zu verzichten, wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Siedlungspolitik der Stadt Friedberg besteht seit den 80er Jahren aus zwei Komponenten

- Entwicklung von brachliegenden Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches durch die jeweiligen Eigentümer/Investoren.
- Entwicklung von Bauflächen zu bezahlbaren Bodenpreisen für breite Kreise der Bevölkerung am Ortsrand – und das auch nur dann, wenn die Nachfrage ausreichend groß ist.

Auf die Umnutzung von bestehender Bausubstanz hat die Stadt keinen Einfluss. Dieses wird aber auf jeden Fall unterstützt (siehe die Erarbeitung eines Baulückenkatasters).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ wird als Satzung beschlossen.
2. Die landesrechtlichen Vorschriften gemäß § 81 HBO als Bestandteil des oben angeführten Bebauungsplanentwurfs werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

		Ruhende Bebauungsplanverfahren
		hier: Beschluss zur Einstellung der Verfahren - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Bei den Klappertannen" in Friedberg – Ockstadt - Nr. 9 "Industriegebiet Süd" (Teilflächen) in Friedberg – Kernstadt - Nr. 17 "Zentralschule für Gehörlose" in Friedberg – Kernstadt - Nr. 16 "Berliner Straße/Ritterstraße" in Friedberg – Ockstadt - Nr. 14 "Unter'm Halbmond" in Friedberg - Kernstadt – Nr. 76 "Am Ratweg" in Friedberg - Bruchenbrücken - Nr. 32 "Bachgasse/Borngasse" in Friedberg - Ockstadt - Nr. 33 "Schloss Ockstadt" in Friedberg - Ockstadt
5.	11-16/0566	

Beschluss zu 1.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 24.02.2011 begonnene Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Bei den Klappertannen“ wird aufgehoben (Anlage 2 der Vorlage).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 2.:

Der Stadtverordnetenbeschluss vom 12.03.1970 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Industriegebiet Süd“ wird für die im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen aufgehoben (Anlage 3 und 3a der Vorlage).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 3.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 08.11.1998 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zentralschule für Gehörlose“ begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (s. Anlage 4 und 4a der Vorlage).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 4.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 07.06.1979 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Berliner Straße/Ritterstraße“ begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (s. Anlage 5 und 5a der Vorlage).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 5.:

Der Stadtverordnetenbeschluss vom 15.12.1983 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Unter'm Halbmond“ wird für den Geltungsbereich II aufgehoben (Anlage 6 und 6a der Vorlage).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 6.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 28.04.2005 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Ratweg“ in Friedberg Bruchenbrücken begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (Anlage 7 und 7a der Vorlage).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 7.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 05.09.1985 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Bachgasse/Borggasse“ in Friedberg Ockstadt begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (Anlage 8 der Vorlage).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 8.:

Das mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 25.09.1986 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Schloss Ockstadt“ in Friedberg Ockstadt begonnene Bauleitplanverfahren wird eingestellt (Anlage 9 der Vorlage).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

6. 11-16/0577 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid - West (Segmüller)"

Beschluss:

Die Bedenken gegen das Vorhaben „Segmüller“ in Bad Vilbel werden aufrechterhalten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 6 Nein 0 Enthaltung 3

7. Bebauungsplan Nr. 65 "Hollerfeldchen Ockstadt"; hier: Vermerk des Stadtbauamtes

Nachdem einige Fraktionen noch Beratungsbedarf haben, schlägt Vorsitzender Contag vor, über den vorliegenden Vermerk des Stadtbauamtes vom 04. April 2013 nur zu beraten und eine Beschlussfassung auf die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion am 20. Juni 2013 zu vertagen. Mit diesem Verfahren erklären sich die Mitglieder einverstanden.

Daraufhin bittet Stadtverordneter Güssgen-Ackva, die anwesenden Anwohner an der Beratung zu beteiligen.

Nach reger Diskussion spricht sich der Ausschusses für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion mehrheitlich dafür aus, die Öffentlichkeit gemäß § 33 (4) der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung und der Ausschüsse der Stadt Friedberg vom 03. Mai 2002 erst in der nächsten Sitzung am 20. Juni 2013 zu beteiligen.

Im Verlauf der weiteren Beratung bittet Mitglied Bey zu prüfen, ob das Flurstück Nr. 3/1 ausschließlich als Leitungstrasse genutzt werden kann und die verkehrliche Erschließung über die Hollerfeldchenstraße bzw. Waldstraße erfolgen kann.

Danach wird der Tagesordnungspunkt bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion am 20. Juni 2013 **zurückgestellt**.

8. 11-16/0562 Bibliothekszentrum Klosterbau hier: Umstellung der Beleuchtungsanlage auf LED

Die Mitglieder des Ausschusses für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion nehmen die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

9. Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor, die einer weiteren Sachverhaltsklärung bedürfen.

Nachdem keine Wortmeldungen vorliegen, schließt Vorsitzender Contag die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

gez.: Contag
(Vorsitzender)

gez.: Eigelsheimer
(Schriftführer)