



Ortsvorsteherin Weiß eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ortsbeirates fest. Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß. Einwände gegen die Tagesordnung ergehen nicht.

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

TOP	DS-Nr.	Titel
1		Housing-Area
2		Genehmigung der Niederschrift über die 17. Sitzung am 19.03.2014
3	11-16/0917	Bebauungsplan Nr. 78 "Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße" in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
4	11-16/0920	Bebauungsplan Nr. 85 "Im Wingert/Am Dachspfad" 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 13.02.2014
5	11-16/0921	Bebauungsplan Nr. 86 "Tepler Straße/Am Dachspfad" Teil I 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 13.02.2014
6	11-16/0918	Bebauungsplan Nr. 86 "Tepler Straße/Am Dachspfad", Teil II in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Wechsel des Verfahrens 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2013
7	11-16/0919	Bebauungsplan Nr. 87 "Erweiterung THM" in Friedberg - Kernstadt hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.2013
8		Mitteilung der Ortsvorsteherin
8.1		Mitteilung der Ortsvorsteherin; Besetzung des Quartiersmanagement
9		Verschiedenes

### Öffentlicher Teil

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

#### **1. Housing-Area**

Bürgermeister Keller, Herr Haselmeier von der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Herr Hilcken vom Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen sowie die Ortsbeiratsmitglieder Kernstadt führen im Bereich der Housing Area, Am Dachspfad, eine Ortsbesichtigung durch.

Bürgermeister Keller, Herr Haselmeier und Herr Hilcken erläutern das bisherige Verfahren, die geplanten Maßnahmen und beantworten alle Fragen.

Nach der Ortsbesichtigung wird die Sitzung des Ortsbeirats Kernstadt im Sitzungssaal des Rathauses fortgeführt.

## 2. **Genehmigung der Niederschrift über die 17. Sitzung am 19.03.2014**

Der Ortsbeirat Kernstadt genehmigt die Niederschrift über die 17. Sitzung des Ortsbeirates vom 19.03.2014.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 1

3.	11-16/0917	<b>Bebauungsplan Nr. 78 "Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße" in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</b>
----	------------	---

### Beschluss:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 „Gießener Straße“ einschließlich der Begründung wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

4.	11-16/0920	<b>Bebauungsplan Nr. 85 "Im Wingert/Am Dachspfad" 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 13.02.2014</b>
----	------------	--

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

#### **a) Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mittelhessen (Schreiben vom 14.03.2014)**

### Beschluss:

Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, die Bewohner eines Gebiets müssen die Möglichkeit haben, dass in zumutbarer Entfernung öffentlich zugängliche Parkplätze für Besucher, Dienstleistungen etc. zur Verfügung stehen.

### Begründung:

Grundsätzlich gilt:

- Für jede Nutzung müssen auf dem Baugrundstück (oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung) die Stellplätze bereitgestellt werden. Alle Investoren der Housing Area müssen für ihr Vorhaben den Stellplatznachweis führen.
- Auf der Straße vor oder in der Nachbarschaft zu den genutzten Grundstücken – oder in der Nachbarschaft dazu – sollen öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher, Lieferverkehr, Notdienste etc. zur Verfügung stehen;
- Sollte gebietsfremder Verkehr diese Parkplätze blockieren, dann wird man über eine Schaffung von Zonen nachdenken müssen, in denen die Parkberechtigung begrenzt wird.
- Nicht möglich aber ist es, in einem innerstädtischen Baugebiet wie der Housing Area eine Beschränkung des Baurechtes aufgrund einer Verkehrsvorbelastung erzwingen zu wollen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

**b) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.04.2014**

**Beschluss zu 1.:**

Die Begründung wird um Aussagen zur Wasserversorgung und Entwässerung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

**Beschluss zu 2.:**

Vertiefende Untersuchungen zum Bodenschutz werden in den Bebauungsplänen, die die Neunutzung der geräumten Housing Area vorbereiten, nicht durchgeführt.

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Planfläche selbst war in der Vergangenheit bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und entsprechendem Parkraum bebaut bzw. versiegelt. Die hier vorliegende Planung folgt dem städtebaulichen Ziel nach § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie sieht die Wiedernutzbarmachung geeigneter innerörtlicher Flächen vor der Neuerschließung von Flächen für eine Wohnbebauung vor. Der Planbereich ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Daraus folgen die Regelungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach u.a. ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Insofern erscheinen die vorgebrachten Anregungen des RP Darmstadt zur ergänzenden und noch weiter vertiefenden Abarbeitung des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ innerhalb dieser Planung als unangemessen.

**Anmerkung:**

Der Kampfmittelräumdienst wurde bereits beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

**c) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 31.03.2014**

**Beschluss zu 1.:**

Die Vermeidungsmaßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

**Beschluss zu 2.:**

Die „Gartenbaubetriebe“ werden in die Auflistung entsprechend § 4 (3) Nr. 4 BauNVO aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

**Beschluss zu 3.:**

Es wird im Bebauungsplan klargestellt, dass auf jedem Grundstück nur eine Nebenanlage zulässig ist.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

**Beschluss zu 4.:**

Die Formulierung wird mit einem Hinweis auf den Bauantrag ergänzt und verweist damit eindeutig auf die Ausführungen der Hessischen Bauordnung zur festgelegten Geländeoberfläche.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

**Beschluss zu 5.:**

Der Begriff der „Frontseiten“ wird ersetzt durch „Längsseiten“.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

**B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“ wird als Satzung beschlossen.
2. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Vorschriften gemäß § 81 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“ wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

<b>5.</b>	<b>11-16/0921</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 86 "Tepler Straße/Am Dachspfad" Teil I in Friedberg - Kernstadt</b> <b>hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB</b> <b>Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.02.2014</b>
-----------	-------------------	--

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

**a) Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mittelhessen**

**Beschluss:**

Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, die Bewohner eines Gebiets müssen die Möglichkeit haben, dass in zumutbarer Entfernung öffentlich zugängliche Parkplätze für Besucher, Dienstleistungen etc. zur Verfügung stehen.

Begründung:

Grundsätzlich gilt:

- Für jede Nutzung müssen auf dem Baugrundstück (oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung) die Stellplätze bereitgestellt werden. Entsprechend müssen alle Investoren der Housing Area für ihr Vorhaben den Stellplatznachweis führen.
- Auf der Straße vor oder in der Nachbarschaft zu den genutzten Grundstücken – oder in der Nachbarschaft dazu – sollen öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher, Lieferverkehr, Notdienste etc. zur Verfügung stehen;
- Sollte gebietsfremder Verkehr diese Parkplätze blockieren, dann wird man über eine Schaffung von Zonen nachdenken müssen, in denen die Parkberechtigung begrenzt wird.
- Nicht möglich aber ist es, in einem innerstädtischen Baugebiet wie der Housing Area eine Beschränkung des Baurechtes aufgrund einer Verkehrsvorbelastung erzwingen zu wollen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

**b) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (Schreiben vom 02.04.2014)**

**Beschluss zu 1.:**

Die Begründung des Bebauungsplans wird um Aussagen zur Wasserversorgung und Entwässerung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

**Beschluss zu 2.:**

Vertiefende Untersuchungen zum Bodenschutz werden zu den Bebauungsplänen, die die Neunutzung der Housing Area vorbereiten, nicht durchgeführt.

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Planfläche selbst war in der Vergangenheit bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und entsprechendem Parkraum bebaut bzw. versiegelt. Die hier vorliegende Planung folgt dem städtebaulichen Ziel nach § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie sieht die Wiedernutzbarmachung geeigneter innerörtlicher Flächen vor der Neuerschließung von Flächen für eine Wohnbebauung vor. Der Planbereich ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Daraus folgen die Regelungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach u.a. ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Insofern erscheinen die vorgebrachten Anregungen des RP Darmstadt zur ergänzenden und noch weiter vertiefenden Abarbeitung des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ innerhalb dieser Planung als unangemessen.

Anmerkung:

Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

### **c) Stellungnahme des Wetteraukreises (Schreiben vom 31.03.2014)**

#### **Beschluss zu 1.:**

Die „Gartenbaubetriebe“ werden in die Auflistung entsprechend § 4 (3) Nr. 4 BauNVO aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

#### **Beschluss zu 2.:**

Die Festsetzung wird nicht geändert.

Begründung:

Eine Gliederung nach Gebäudehöhen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgenommen. Die sogenannte Knödellinie wird da eingesetzt, wo differenziert Aussagen zu Teilflächen von Grundstücken gemacht werden (z. B. unterschiedliche GRZ/GFZ oder Einschränkungen bei Nutzungs- oder Anlageart).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

#### **Beschluss zu 3.:**

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen entfallen in diesem Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

#### **Beschluss zu 4.:**

Die Formulierung wird mit einem Hinweis auf den Bauantrag ergänzt und verweist damit eindeutig auf die Ausführungen der Hessischen Bauordnung zur festgelegten Geländeoberfläche.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

#### **Beschluss zu 5.:**

Der Begriff der „Frontseiten“ wird ersetzt durch „Längsseiten“.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

#### **Beschluss zu 6.:**

Die Legende wird zum Punkt „Ein- und Ausfahrten“ entsprechend ergänzt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

#### **d) Stellungnahme von Frau Erika Lux, Tepler Straße 34, 61169 Friedberg (Schreiben vom 02.04.2014)**

#### **Beschluss zu 1.:**

Im Bebauungsplan werden keine TGa zwingend festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die TGa-Lösungen sind sehr teuer und es gibt keine städtebaulichen Gründe, die Wohnungsbau-träger zu solchen Mehraufwendungen zu zwingen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

#### **Beschluss zu 2.:**

Es werden keine größeren Spielflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **Begründung:**

In diesem Bebauungsplan entstehen nur wenige Wohnungen für Familien mit Kindern. *Hinweis in diesem Zusammenhang: In dem Bebauungsplan 85 und Bebauungsplan 86 Teil II entstehen auf den großen Grundstücken der ABG Spiel- und Nutzflächen für Kinder und Erwachsene.*

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

### **Beschluss zu 3.:**

Innerhalb der Grenzen dieses Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Parkplätze festgesetzt.

Begründung:

Für die jeweiligen Bauvorhaben müssen die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden. Für die vielen Fremdparker muss entsprechend auch dafür gesorgt werden, dass ihnen die Stellplätze an der jeweiligen Einrichtung durch deren Träger zur Verfügung gestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

### **B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“ Teil I in Friedberg – Kernstadt wird als Satzung beschlossen.
2. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in der Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Vorschriften gemäß § 81 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“ Teil I in Friedberg – Kernstadt wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

<b>6.</b>	<b>11-16/0918</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 86 "Tepler Straße/Am Dachspfad", Teil II in Friedberg - Kernstadt</b> <b>hier: 1. Wechsel des Verfahrens</b> <b>2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</b> <b>Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2013</b>
-----------	-------------------	---

### **Beschluss:**

1. Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“, Teil II in Friedberg – Kernstadt, für das die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2013 die Aufstellung im Normalverfahren beschlossen hat, wird als Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weitergeführt. Allerdings wird auf die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens verzichtet, darüber hinaus wird nicht auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.
2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Tepler Straße/Am Dachspfad“, Teil II in Friedberg – Kernstadt, einschließlich der Begründung und mit den gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen

Festsetzungen wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB werden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

**7. 11-16/0919 Bebauungsplan Nr. 87 "Erweiterung THM" in Friedberg - Kernstadt  
hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.2013**

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Erweiterung THM“ in Friedberg – Kernstadt und der Begründung wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB werden gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

**8. Mitteilung der Ortsvorsteherin**

**8.1. Mitteilung der Ortsvorsteherin;  
Besetzung des Quartiersmanagement**

Ortsvorsteherin Weiß berichtet, dass sich die Besetzung des Quartiersmanagement mit einer neuen Kraft in der Einstellungsphase befindet.

Bürgermeister Keller führt dazu aus, dass eine institutionelle Lösung mit dem Deutschen Roten Kreuz oder dem Diakonischen Werk angestrebt wird.

**9. Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ergehen keine Wortmeldungen, die einer Sachverhaltsklärung bedürfen.

Ortsvorsteherin Weiß schließt die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

---

(Vorsitzende/r)

---

(Schriftführer/in)