

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion
Sitzungsnummer	Bau/042/11-16
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 17.03.2016
Sitzungsbeginn	19:15 Uhr
Sitzungsende	19:45 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 Karl Moch
Herr Dieter Olthoff
Herr Benjamin Ster
Herr Karl-Heinz Velten

Schriftführerin

Frau Sabine Brettfeld

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Olaf Beisel
Herr Carl Cellarius
Frau Claudia Eisenhardt
Frau Silvia Elm-Gelsebach
Frau Marion Götz
Herr Achim Güssgen-Ackva
Herr Florian Uebelacker

Mitglieder des Magistrates

Herr Stadtrat Markus Alexander Fenske
Frau Stadträtin Ruth Mühlenbeck
Herr Stadtrat Ortwin Musch
Herr Stadtrat Dr. Olaf Osten
Herr Stadtrat Herbert Wellenberg

Verwaltung

Frau Dr. Christiane Pfeffer;
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und
Rechtswesen

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

Mitglied Bey stellt den Antrag, dass die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt

2		Verschiedenes
---	--	---------------

erweitert wird.

Ausschussvorsitzender Contag lässt über diesen Antrag abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Somit lautet die geänderte Tagesordnung wie folgt:

Tagesordnung:

TOP	DS-Nr.	Titel
1	11-16/1419	Bauleitplanung der Stadt Bad Nauheim; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Schwalheimer Straße"; hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
2		Verschiedenes
2.1		Verschiedenes; hier: Entwicklung Reuß-Gelände
2.2		Verschiedenes; hier: Bauvorhaben für Flüchtlinge
2.3		Verschiedenes; hier: aktuelle Sachstand Kaserne
2.4		Verschiedenes; hier: Pali-Gebäude (Ludwigstraße 18)
2.5		Verschiedenes; hier: Kaufhaus Joh
2.6		Verschiedenes; hier: Erkenntnisse zur Flüchtlingsentwicklung
2.7		Verschiedenes; hier: "Initiative solidarische Landwirtschaft"

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

TOP	DS-Nr.	Titel
1.	11-16/1419	Bauleitplanung der Stadt Bad Nauheim; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Schwalheimer Straße"; hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Bürgermeister Keller führt grundsätzlich in das Thema ein und lobt ausdrücklich die Arbeit der Verwaltung für die gute und schnelle Erarbeitung der Beschlussvorlage. Im Anschluss erläutert Frau Dr. Pfeffer die Vorlage und im Einzelnen die erheblichen Bedenken zur vorgelegten Planung der Stadt Bad Nauheim.

Beschluss:

- 1. Es bestehen erhebliche Bedenken wegen der nicht durchgeführten, aber gesetzlich zwingend erforderlichen Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

Begründung:

§ 2 Abs. 2 BauGB: „Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. „Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Dieses gemeindenachbarliche Abstimmungsgebot berücksichtigt, dass sich die Bauleitplanung in vielfältiger Weise auf benachbarte Gemeinden auswirken kann. Die gesetzlich geforderte Abstimmung soll mögliche negative Auswirkungen der gemeindegebietsbegrenzenden Planungshoheit vermeiden und auch weitergehend im positiven Sinne die städtebauliche Entwicklung benachbarter Gemeinden fördern. Die alleinige Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB mit der vorgegebenen Frist zur Stellungnahme von einem Monat ist für eine Prüfung und Abstimmung aus Nachbargemeindlicher Sicht **nicht** ausreichend. Hinzu kommt, dass die Entwurfsunterlagen erst 4 Werktage vor der Kommunalwahl 2016 eingegangen sind und dadurch erfahrungsgemäß die Möglichkeit zur Prüfung der Unterlagen und Beratung der Stellungnahme eingeschränkt ist. Die fehlende Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB ist umso unverständlicher, als die vorgelegte, vom Investoren beauftragte „Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Stollgelände“, **bereits im April 2015** erstellt wurde.

- 2. Es bestehen erhebliche Bedenken wegen der fehlenden Entwicklung aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“, wonach der Bebauungsplanentwurf als aus dem RPS /RegFNP entwickelt angesehen werden kann, wird nicht geteilt.**

Begründung:

A) Reg/FNP

Die Darstellung als „SO Sport/Einzelhandel“, geplant, wurde trotz der im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des RegFNP von der Stadt Friedberg vorgebrachten Bedenken als Darstellung aufgenommen. Seitens der Stadt Friedberg wird diese Darstellung noch immer für falsch angesehen. Die Darstellung als „SO Sport/Einzelhandel“ entspricht keiner der Sondergebietskategorien für den großflächigen Einzelhandel:

- SO Nahversorgung
- SO Einkauf
- SO Einkaufszentrum
- Fachmärkte

Dieser Standort – weitab vom Versorgungskern und dem zentralen Versorgungsbereich von Bad Nauheim – lässt die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Ansicht der Stadt Friedberg **nicht** zu; dazu sei auf die folgenden landesplanerischen Ziele hingewiesen:

- „Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden ... zu erwarten sein.“ (Z3.4.3-2)
- „Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimentensind nur in den für die Mittel- und Oberzentren gebietsscharf dargestellten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.“ (Z3.4.3-4).

Die Begründung zum Bebauungsplan weist auf S. 3 selbst darauf hin, dass die Planung gegen dieses Ziel verstößt. Direkt im Anschluss an diese Feststellung wird jedoch darauf verwiesen, dass die Planung im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept (CIMA 2008) stünde. Dieses mittlerweile 8 Jahre alte Einzelhandelskonzept liegt der Stadt Friedberg nicht vor, so dass diese Aussage nicht überprüft werden kann, insbesondere im Hinblick auf die Frage, ob Lebensmittel und Elektrowaren in einer Bad Nauheimer Sortimentsliste, die eigentlich Teil eines solchen Konzeptes sein müsste, als zentrenrelevant eingestuft sind, so wie sie es in der Sortimentsliste im RegFNP sind.

Auch die auf S. 40/ 41 des cima-Gutachtens dargestellte Karte inkl. Erläuterungen ist zweifelhaft; die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs – Ergänzung direkt westlich des Stollgeländes erscheint willkürlich und entspricht nicht den vorhandenen Nutzungsstrukturen. Auch von cima selbst wird erläutert, dass dort nur partiell Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind (s. auch Ziffern 4 / 5)

B) Festsetzung im Bebauungsplan

- Über die Ausführungen unter vorherigem Punkt A) hinausgehend ist aber auch die Entwicklung aus dieser Doppelnutzung Einzelhandel/Sport **falsch**. Wenn von den **zwei** zulässigen Nutzungen Sport und Einzelhandel **eine** nicht festgesetzt wird verbleibt somit dann eine reine Fläche für SO Einzelhandel – und dadurch liegt hier keine Übereinstimmung mit dem RegFNP vor. *(Anmerkung: würde man innerhalb einer gemischten Baufläche eine der beiden zulässigen Nutzungen, z.B. Gewerbe, weglassen, verbliebe eine Wohnbaufläche, die nicht der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechen würde.)*

3. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorgesehenen Festsetzungen zur Zulässigkeit

A) eines Elektrofachmarktes mit bis zu 2000 m² VK und

B) eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit einer VK bis zu 2500 m²

Begründung:

Die vorliegende Planung für ein zentrenrelevantes Konzept auf einem autokundenorientierten und nicht integrierten Standort würde sowohl die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche der Städte Bad Nauheim und Friedberg beeinträchtigen, als auch gegen die Ziele zum Einzelhandel verstoßen (landesplanerische Ziele und Regionales Einzelhandelskonzept). Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deshalb aus städtebaulichen und regionalplanerischen Gründen abzulehnen. Die derzeitige Entwicklung ist vielerorts immer noch geprägt durch die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der „Grünen Wiese“ und durch gleichzeitigen Rückgang des kleinflächigen Einzelhandels in den Zentren.

A) Elektrofachmarktes mit bis zu 2000 m² VK

Ziel der Stadt Friedberg ist, Publikumsmagneten – wie z.B. den großflächigen Elektro Einzelhandel – in das Zentrum zu integrieren. Entsprechende Bemühungen der Stadt Friedberg um Ansiedlung einer Einkaufsgalerie im Zentrum scheiterten bislang daran, dass potentielle „Ankermieter“ eher nicht-integrierten Standorten den Vorzug geben. So haben Elektronik-Fachmarkt-Ketten in der Vergangenheit bereits Interesse an einer – autokundenorientierten - Ansiedlung im Gewerbegebiet-West in Friedberg bekundet; eine Realisierung konnte aber unter Hinweis auf die städtebaulichen und landesplanerischen Zielsetzungen verhindert werden. Ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums weist in der Regel auch Angebote im Elektrobereich auf, so wie dies mit jeweils einem Fachmarkt (MediMax in Bad Nauheim, Expert Klein in Friedberg) sowie weiteren kleineren Spezialanbietern in beiden Städten heute ja auch bereits der Fall ist.

Dies wird ja letztlich auch durch das Interesse eines 3. Elektromarktes an diesem Standort („Gemeinsames“ Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums mit Bad Nauheim) bestätigt. Die im cima-Gutachten erwähnte Schließung des Kaufhauses Joh **schließt nicht aus**, dass in dieser integrierten Lage eine Folgenutzung in der Sparte Elektro erfolgen kann – zumindest auch auf Teilflächen im Rahmen einer Folgenutzung als Kaufhaus, in dem üblicherweise auch Elektroartikel angeboten werden. Das Gleiche gilt für kleinteiligere Ladengeschäfte an der Kaiserstraße oder in der Friedberger Altstadt, in denen sich durchaus Geschäfte der Elektrobranche ansiedeln könnten. An diesem integrierten Standort Kaiserstraße existierte viele Jahre ein größerer Elektromarkt. Die Schließung dieses Betriebs lässt nicht den Schluss zu, dass der Bedarf nicht gegeben ist. Vielmehr waren die baulichen Verhältnisse nicht mehr adäquat und der Eigentümer nicht bereit, entsprechende Investitionen auf dem Grundstück vorzunehmen. Durch den geplanten Elektrofachmarkt in Bad Nauheim kann aber in dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Friedberg über Verkaufsflächen der Elektrobranche künftig fast nicht mehr verhandelt werden. Es kann nicht angehen, dass nunmehr durch ein Vorhaben kurz hinter der Gemarkungsgrenze die Bemühungen der Stadt Friedberg um die Sicherung und Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt/ Kaiserstraße“ unterlaufen werden.

Wenn bestimmte landesplanerische Regelungen bestehen und von einer Kommune eingehalten werden, dann muss sie darauf vertrauen können, dass auch andere Kommunen diese Regeln einhalten – insbesondere dann, wenn deren Planungen über die Nachbargrenzen hinaus erhebliche negative Auswirkungen hervorrufen.

B) Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer VK bis zu 2500 m²

Unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion durch die Klassifizierung der Stadt Friedberg (in Verbindung mit Bad Nauheim) als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums hat sich die Stadt Friedberg bereits 1998 mit der Standortfrage des Einzelhandels befasst und gemäß den Planungsleitsätzen des BauGB auf die Erfordernisse des § 1 BauGB („...die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“) beschlossen, in den bestehenden und künftigen Gewerbegebieten Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszu-schließen. Ziel hierbei war, das innerstädtische Versorgungszentrum in seiner städtebaulichen Struktur und in der Versorgungsqualität zu erhalten, zu schützen und auszubauen und die wohnungsnahen Versorgung zu gewährleisten.

Zu den ausgeschlossenen Einzelhandelsbetrieben mit zentralrelevanten Sortimenten zählen mit zunehmender Tendenz u.a. auch die großflächigen Anbieter des Lebensmittelsektors, die zur Verbesserung ihrer Rendite bundesweit in zunehmendem Maße Nonfood-Artikel bzw. sogenannte „Aktionsware“ in ihr Sortiment aufnehmen. Diese Randsortimente sind in der Regel überwiegend als zentrenrelevant anzusehen. Durch den in der Stadt Bad Nauheim bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandel in den Langen Morgen und dem nun geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt auf dem Stollgelände (die sich in ihrer räumlichen Lage direkt in Richtung Friedberg befinden), ist zu befürchten, dass in Friedberg verbrauchernahe Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe durch Umsatzumverteilungseffekte in ihrem Bestand gefährdet sind.

Hierdurch ist eine nachhaltige Schwächung der verbrauchernahen Versorgung im Bereich der Stadt Friedberg und eine damit korrespondierende Gefährdung der städtebaulichen Entwicklung verbunden. In den vorliegenden Unterlagen, insbesondere im CIMA-Gutachten, gibt es keinerlei Aussagen, welche Auswirkungen die Ansiedlung eines 2.500 m² großen Lebensmittelmarktes (laut CIMA-Gutachten S. 31 tegut) auf die Versorgungsstrukturen in Friedberg hat. Gerade der wohngebietsintegrierte tegut-Markt in der Anna-Kloos-Straße kann vom Vorhaben nachhaltig betroffen sein.

4. Es bestehen erhebliche inhaltliche Bedenken gegen die beigefügte „Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am „Stollgelände“ (CIMA, April 2015).

Begründung:

Es wird seitens der Stadt Friedberg kritisiert, dass die von der CIMA erstellte Verträglichkeitsstudie nicht von der Stadt Bad Nauheim, sondern vom Investor selbst beauftragt wurde und damit ein Parteiengutachten ist. Es werden in dem vorgelegten Gutachten Aussagen getroffen, welche die Stadt Friedberg direkt betreffen. Nach der ersten Durchsicht erscheint die vorgelegte „Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am „Stollgelände“ (CIMA, April 2015) in vielen Punkten nicht zutreffend zu sein, wie z.B.:

- Im Punkt 9 „Anhang“ auf Seite 40 der CIMA-Untersuchung ist als „Zentraler Versorgungsbe-reich-Ergänzungsstandort“ zum Zentralen Versorgungsbereich ein Bereich, teilweise beid-seitig, entlang der Schwalheimer Straße dargestellt. Die Entwicklungsfläche Stollgelände soll dadurch als an einen bestehenden Ergänzungsbereich anknüpfend betrachtet werden wodurch sich für das Stollgelände die integrierte Lage ergeben soll.
- Ermitteltes Zahlenwerk ist nicht nachprüfbar, für Friedberg gibt es lediglich Angaben zu den beiden größten Elektroanbietern
- Eine Umverteilungsquote von 9,3 % bei Elektrowaren in Friedberg wirkt doch konstruiert, um unter der 10 %-Schwelle zu bleiben. In absoluten Werten soll laut CIMA der Bad Nauheimer Einzelhandels bei Elektrowaren ca. 4 Mio. € verlieren (= 35 %), der Friedberger Einzelhandel nur 1,4 Mio. € (9,3 %)
- „Die Zonierung des Einzugsgebietes (Friedberg befindet sich laut Gutachten in **Zone III**, z.B. Ehzell oder Rockenberg befinden sich laut Gutachten im näheren Einzugsbereich in **Zone II**).

Anmerkung:

Aufgrund der erheblichen Zweifel am Inhalt des cima-Gutachtens hat die Stadt Friedberg das Fachgutachterbüro GMA, Köln beauftragt, das cima-Gutachten im Hinblick auf methodische und inhaltliche Plausibilität zu bewerten.

- 5. Die von der GMA im Auftrag der Stadt Friedberg erstellte „Gutachterliche Stellungnahme zum Cima-Verträglichkeitsgutachten zu den Einzelhandelsplanungen auf dem Stollgelände“, März 2016, wird Bestandteil der Stellungnahme der Stadt Friedberg zu dem Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ der Stadt Bad Nauheim.**

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

2. Verschiedenes

**2.1. Verschiedenes;
hier: Entwicklung Reuß-Gelände**

Mitglied Bey fragt, ob es Neuigkeiten zur weiteren Entwicklung des Reuß-Geländes Kaiserstraße 114 gibt?

Frau Dr. Pfeffer teilt mit, dass es keinen neuen Eigentümer gibt und keine neuen Erkenntnisse über die zukünftige Bebauung des Geländes.

**2.2. Verschiedenes;
hier: Bauvorhaben für Flüchtlinge**

Mitglied Bey fragt nach, wie weit die Bauvorhaben für Flüchtlinge im Gewerbegebiet West und auf dem ehemaligen Kasernengelände sind?

Bürgermeister Keller teilt mit, dass sowohl im Gewerbegebiet West wie auch auf dem Kasernengelände die Bauarbeiten planmäßig laufen und die Fertigstellung noch vor den Sommerferien angestrebt wird.

**2.3. Verschiedenes;
hier: aktuelle Sachstand Kaserne**

Mitglied Bey fragt nach, wie der aktuelle Sachstand für das übrige Kasernengelände ist?

Bürgermeister Keller teilt mit, dass unter Mitwirkung der HLG Gespräche mit der BImA über einen Erstzugriff durch die Stadt Friedberg geführt wurden und dass hierzu noch eine Entscheidung der BImA aussteht.

**2.4. Verschiedenes;
hier: Pali-Gebäude (Ludwigstraße 18)**

Stadtverordneter Cellarius möchte wissen, was mit dem ehemaligen Pali-Gebäude, Ludwigstraße 18 passiert?

Frau Dr. Pfeffer teilt mit, dass die Baugenehmigung für eine Umnutzung zu Wohnungen vorliegt, über den Beginn der Bauarbeiten liegen keine Informationen vor. Eine Zufahrtsmöglichkeit zum hinterliegenden Reuß-Gelände bleibt bestehen.

**2.5. Verschiedenes;
hier: Kaufhaus Joh**

Stadtverordneter Beisel fragt nach Neuigkeiten zum Kaufhaus Joh.

Bürgermeister Keller erklärt, dass es hierzu keine neuen Erkenntnisse gibt und dass die Verhandlungen des Eigentümers mit potentiellen Investoren noch andauern.

**2.6. Verschiedenes;
hier: Erkenntnisse zur Flüchtlingsentwicklung**

Mitglied Velten fragt an, ob es neue Erkenntnisse zur Flüchtlingsentwicklung gibt und ob absehbar ist, wie lange die Gebäude im Kasernengelände als Flüchtlingsunterkunft dienen werden?

Bürgermeister Keller erläutert hierzu, dass die weitere Entwicklung der Flüchtlingszahlen derzeit nicht absehbar ist und das davon auszugehen ist, dass weiterhin Flüchtlinge nach Friedberg kommen werden und somit die Unterkünfte weiterhin benötigt werden.

Zu den Gebäuden der Erstaufnahmeeinrichtung des Wetteraukreises kann keine Aussage getroffen werden.

**2.7. Verschiedenes;
hier: "Initiative solidarische Landwirtschaft"**

Mitglied Moch macht auf die „Initiative solidarische Landwirtschaft“ aufmerksam; der bestehende Verein hat eine regionale Direktvermarktung von ökologisch produzierten Erzeugnissen vom Landwirt an den Bürger zum Ziel.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr folgen, schließt Ausschussvorsitzender Contag die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

gez.: Contag
(Vorsitzender)

gez.: Brettfeld
(Schriftführerin)