

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0645

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 06.03.2018  
60/1-Bf

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### Titel

**Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/Färbergasse" in Friedberg-Kernstadt - Teil A**  
**hier: 1. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB i.V.m. § 4a (2) BauGB**  
**2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

### Beschlussentwurf:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse" – Teil A 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.

### Sach- und Rechtslage:

#### I. Bisheriges Verfahren

Am 13.10.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Zeitraum vom 16.10. bis einschließlich 27.10.2017 wurde mit einem Bebauungskonzept die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange konnten sich zu der Planung bis zum 16.11.2017 äußern.

Von **Bürgern** wurden Bedenken zur Höhe der Neubebauung vorgetragen. Nach Rücksprache mit dem Investor, deren Architekten und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde die Gebäudegestaltung des Neubaus überarbeitet und die Außenwandhöhe um ein Geschoss reduziert (siehe Pkt. 5.2 der Begründung sowie Anlage 3 der Vorlage).

Seitens der **Behörden** wurde die Planung grundsätzlich begrüßt.

Es gab mehrere Hinweise für die weitere Planung zu den Themen Altlasten, Bodenschutz, Kampfmittel, Archäologie, Artenschutz, Denkmalschutz, die im vorliegenden Entwurf der Begründung berücksichtigt wurden:

- Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Kampfmittel/ Archäologie (siehe Pkt. 3.1/5.3)
- Artenschutz (siehe Pkt. 3.3/8)
- Denkmalschutz (siehe Pkt. 5.2)
- Vorgaben der OVAG zur Um-/Überbauung der Trafostation (siehe Pkt. 6.1c) und d)

**II. Aufgliederung in Teilbereiche – Teil A**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans.

Um möglichst zügig Planungsrecht für das Gelände des ehemaligen Kaufhauses zu schaffen und das Verfahren nicht durch Komplikationen im übrigen Planbereich zu erschweren, soll zunächst der Bebauungsplan für die Grundstücke des ehemaligen Kaufhauses (**Teil A**) mit der Offenlage weiter geführt werden.

Der übrige Bereich (**Teil B**) wird zeitnah parallel bearbeitet

Der Teil A umfasst die Grundstücke, Flur 1, Flurstücke 241/5, 245/1, 247, 248 (Kaiserstraße 96) und Flurstück 244 (Schnurgasse 1) und hat eine Fläche von ca. 2.560 m².

Der Teil B umfasst die Grundstücke Flur 1, Flurstücke 243/1 (Kaiserstr. 92), 242/2 (Kaiserstr. 94), 238 (Kaiserstr. 98), 233 (Kaiserstr. 100), 232 (Kaiserstr. 102), 231 (Kaiserstr. 104), 234 (Haagstr. 2), 235/1 (Haagstr. 4), 236/2 (Haagstr. 6) und 251/2 (Haagstr. 8,10) und hat eine Fläche von ca. 3.400 m².

Die vorliegende Begründung betrachtet in den Punkten 2 und 3 (Standortbedingungen / Übergeordnete Ziele) den Gesamtgeltungsbereich (Plangebiet).  
Die Punkte 4 bis 8 gelten nur für den Teilbereich A.

**III. Offenlage**

Das Amt für Stadtentwicklung; Liegenschaften und Rechtswesen hat einen Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erarbeitet. Damit kann nun die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB.

**Anlage/n:**

- 1) Entwurf Bebauungsplan m. textlichen Festsetzungen - Teil A
- 2) Entwurf Begründung Teil A
- 3) Konzept Investor
- 4) Gutachten\_Fauna\_KaufhausJoh\_Friedberg
- 5) Schalltechnische Untersuchung

Dezernent

Amtsleiter/in

Der <b>Magistrat</b> hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ortsbeirat</b> .....	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	
Der <b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	
hat am ..... beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
-----	

Die **Stadtverordnetenversammlung**

hat am ..... beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -