

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/0813

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 21.08.2018
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", 1. Änderung - Teil A in Friedberg - Kernstadt

hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018

Beschlussentwurf:

A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag mit Begründung sowie allgemeinen Anmerkungen zu vorgebrachten Hinweisen gegenübergestellt.)

Stellungnahme des Wetteraukreises vom 03.07.2018

Bauordnung:

Beschlussvorschlag zu ①:

Pkt. 1:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Differenzierung zwischen SO 1 und SO 2 entfällt. Es erfolgt nur die Festsetzung Sondergebiet SO.

Begründung:

Die Unterscheidung des Sondergebietes in zwei Baugebiete ist nicht erforderlich, da die zulässige Art der baulichen Nutzung in beiden Baugebieten gleich ist.

Pkt. 2:

Die Anregung wird berücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Pkt. 3:

Die Anregung wird berücksichtigt. Im SO wird eine Mindestfläche zur Dachbegrünung in m² festgesetzt (mindestens 100m²).

Anmerkung zu Hinweise:

Nach bisheriger Planung werden die Verkaufsflächen gegenüber der bisherigen Nutzung als Kaufhaus nicht erhöht. Die bisherige Verkaufsfläche liegt bei insgesamt ca. 6.600 m².

Laut Planung ist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 6.300 m² geplant. Selbst bei einer möglichen Nutzung des Dachgeschosses als Verkaufsfläche wird die Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.600 m² nicht wesentlich erhöht. Aufgrund der gegebenen Gebäudekubatur, die gem. Bebauungsplan unverändert bleibt, ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche über das bestehende Maß nicht möglich.

Denkmalschutz:

Anmerkung zu ②:

Die Hinweise beziehen sich auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ergänzt.

B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung – **Teil A** in Friedberg – Kernstadt wird als Satzung beschlossen.
2. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung – **Teil A** in Friedberg – Kernstadt wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

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.

I Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Zeitraum vom 16.10. bis einschließlich 27.10.2017 wurde mit einem Baukonzept die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich zu der Planung bis zum 16.11.2017 äußern.

Die von Bürgern und Behörden vorgetragenen Anregungen betrafen im Wesentlichen die Neubebauung neben dem ehemaligen Kaufhaus Joh, Ecke Färbergasse/Schnurgasse im Teilbereich A des Bebauungsplans.

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 Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt wurden:

II Aufteilung in zwei Teilbereich:

Um möglichst zügig Planungsrecht für das Gelände des ehemaligen Kaufhauses zu schaffen und das Verfahren nicht durch Komplikationen im übrigen Planbereich zu erschweren, wurde zunächst der Bebauungsplan für die Grundstücke des ehemaligen Kaufhauses (**Teil A**) mit der Offenlage weiter geführt (Beschlussvorlage 16-21/0645 vom 06.03.2018).

Der übrige Bereich (**Teil B**) wurde im Anschluss ebenfalls mit der Durchführung der Offenlage weiter bearbeitet (Beschlussvorlage 16-21/0681 vom 20.04.2018)

Nach Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) werden die beiden Teilbereiche wieder zu einem Planwerk zusammen geführt.

III Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Im Zeitraum vom 04.06. bis einschließlich 06.07.2018 wurde mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Von Bürgern wurden **keine** Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Seitens der **Behörden** wurden ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Durch den Wetteraukreis erfolgten einige Hinweise zu einzelnen Festsetzungen, die zu einer Klarstellung und Konkretisierung der betroffenen Regelungen führten.

Folgende Änderungen der vorliegenden Planung sind erfolgt:

- Konkretisierung einzelner Festsetzungen (siehe Abwägung – Anlage 1 der Vorlage)
- Ergänzung von Maßzahlen im Bebauungsplan
- Festsetzung einer Baugrenze zwischen der geplanten Neubebauung (MU) und dem Gebäudebestand Kaiserstr. 92, 94 (Teil B)/ Wegfall der Baulinie – zur Sicherung eines Mindestabstands zwischen den Gebäuden
- Festsetzung einer Baulinie (EG) und Baugrenze (OG) an der Färbergasse im MU analog der vorliegenden Planung, zur Sicherung der Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger
- Umbenennung des Baugebietes MU in MU_A, um nach Satzungsbeschluss die Zusammenführung der beiden Planbereiche Teil A und Teil B zu erleichtern (das Baugebiet MU_A unterscheidet sich vom Baugebiet MU im Teil B nur hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).
- Aufnahme eines Hinweises auf die bestehende Gestaltungssatzung der Stadt Friedberg im Altstadtbereich
- Aufnahme eines Hinweises zum Denkmalschutz

IV Die vorgenommenen o.g. Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Kaiserstraße/Färbergasse", 1. Änderung – **Teil A** in Friedberg – Kernstadt (Plan und textliche Festsetzungen) mit den gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (1) HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kann somit gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden kann. Der vorliegende Entwurf der Begründung kann ebenfalls beschlossen werden.

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat**
hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung**
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 -