

# Beschlussvorlage

---

Drucksachen-Nr. 16-21/0815

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 22.08.2018  
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 B 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 14.06.2018

### 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.)

#### **1) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 08.08.2018**

##### **Beschlussvorschlag zu ①:**

###### Pkt. 1./ Pkt. 3.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Der Planentwurf wurde für den Postversand an die Behörden verkleinert, um weniger Papier zu versenden. Die Unterlagen konnten zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Friedberg detaillierter angesehen werden.

Die Original-Planfassung wird im M 1:500 erarbeitet, sodass dann auch die Nutzungsschablonen besser lesbar sein werden.

###### Pkt. 2.:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem einzelne Maßangaben, die aus dem bestehenden Bebauungsplan noch nicht übernommen wurden, nun in der Planung ergänzt werden.

Anmerkung: Die Lage der Baugrenzen wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert. Im Bestandplan sind ebenfalls nur wenige Maße vorhanden. Die Baugrenzen folgen im Wesentlichen dem baulichen Bestand.

Der Plan liegt zusätzlich in digitalisierter Form vor, sodass eine digitale Überlagerung der festgesetzten Baugrenzen mit einer digitalen Planung ohne Probleme machbar wäre.

Pkt. 4.:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass anstelle der Abkürzung „mBG“ (die auch im Bestandsplan verwendet wurde), die Abkürzung „s.Plan“, die auf die festgesetzte Geschossigkeit in der Planzeichnung verweist, verwendet wird. Es wird zudem ergänzt, dass es sich um die Festsetzung der Vollgeschosse **als Höchstmaß** handelt.

Pkt. 5.:

Die Anregung wird **nicht** berücksichtigt.

Begründung: Auf eine Verwendung der „Knödellinie“ wird hier zur besseren Übersichtlichkeit verzichtet. Die Abgrenzung der Geschossigkeit ist durch die Festsetzung einer Baugrenze ausreichend gesichert.

Pkt. 6.:

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

Pkt. 7.:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem die entsprechende Festsetzung konkretisiert wird. Die zulässige Traufhöhe wird gemäß Bebauungsplan gemessen vom unteren Bezugspunkt (Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (gem. § 6 (4), Satz 2 – erster Halbsatz HBO).

Pkt. 8.:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Pkt. 9.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **2) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.08.2018**

### **Anmerkung zu ②:**

Der Hinweis zu den vorhandenen Altlasten im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sowie der notwendige Umgang damit, ist sowohl im Bebauungsplan als auch in der Begründung bereits entsprechend berücksichtigt.

### **Beschlussvorschlag zu ③:**

Die Bedenken werden **nicht** geteilt.

Begründung: Einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse durch eine Erhöhung der Lärmimmissionen für die vorhandenen Wohnnutzungen soll durch folgende Maßnahmen entgegen gewirkt werden:

- Nutzungsbeschränkungen für lärm- und publikumsintensive Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss der Gebäude am Elvis-Presley-Platz, um möglichen Lärmkonflikten mit gewerblicher Nutzung vorzubeugen
- Hinweis auf die Berücksichtigung schalltechnischer Untersuchungen für das Kaufhausgebäude und den angrenzenden Neubau (Eckgebäude Färbergasse/Schnurgasse) im Baugenehmigungsverfahren.

Höhere Immissionsrichtwerte gelten im Urbanen Gebiet nur im Zeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr, der Nachtzeitraum ist in gleichem Maße wie im Mischgebiet (MI) geschützt.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) soll auch der zentralen Lage des Plangebietes und der damit verbundenen Bedeutung als zentraler Treffpunkt der Friedberger/-innen gerecht werden.

### **3) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg v. 08.08.18**

#### **Beschlussvorschlag zu ④:**

Die Bedenken werden **nicht** geteilt.

Begründung: Ein höheres Konfliktpotential ist durch die Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet (MI) in Urbanes Gebiet (MU) nicht zu erwarten.

Durch folgende Maßnahmen, sollen Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung im Gebiet vermieden werden:

- Nutzungsbeschränkungen für lärm- und publikumsintensive Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Ausschluss von bestimmten Sortimenten im Sondergebiet, von denen Gesundheitsgefahren ausgehen könnten bzw. welche mit einem erhöhten PkW-Aufkommen verbunden sind.
- Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss der Gebäude am Elvis-Presley-Platz um möglichen Konflikten mit angrenzender, gewerblicher Nutzung vorzubeugen
- Hinweis auf die Berücksichtigung schalltechnischer Untersuchungen für das Kaufhausgebäude und den darin genannten Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren

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

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung – **Teil B** 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 B** 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 Bebauungskonzept 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 09.07. bis einschließlich 10.08.2018 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 Anregungen und Hinweise geäußert, die zu einer Klarstellung und Konkretisierung einzelner Festsetzungen führten.

#### **Folgende Änderungen der vorliegenden Planung sind erfolgt:**

- Konkretisierung einzelner Festsetzungen (siehe Abwägung – Anlage 1 der Vorlage)
- Ergänzung von Maßzahlen im Bebauungsplan
- Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss der Gebäude am Elvis-Presley-Platz um möglichen Konflikten mit gewerblicher Nutzung vorzubeugen
- 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. Es erfolgt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Kaiserstraße/Färbergasse", 1. Änderung – **Teil B** 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. Der vorliegende Entwurf der Begründung kann ebenfalls beschlossen werden.

#### **Anlage/n:**

- 1) Abwägung - Teil B
- 2) Entwurf BP m. textl. Festsetzungen -B
- 3) Entwurf Begründung Teil B

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 -