

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung
Sitzungsnummer	SE/023/16-21
Sitzungsdatum	Mittwoch, den 12.09.2018
Sitzungsbeginn	19:49 Uhr
Sitzungsende	19:58 Uhr
Ort	Sitzungssaal Gebäude I, Raum 001, Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Vorsitzender

Herr Patrick Stoll

Mitglieder

Frau Rosa Maria Bey	
Herr Bernd Fleck	in Vertretung für Herrn Dieter Olthoff
Herr Achim Güssgen-Ackva	
Herr Timo Haizmann	in Vertretung für Herrn Winfried Ertl
Herr Ricardo Herbst	
Herr Benjamin Ster	
Herr Florian Uebelacker	
Frau Evelyn Weiß	

Schriftführerin

Frau Laura Ratke

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Carl Cellarius
Frau Silvia Elm-Gelsebach

Mitglieder des Magistrates

Herr Stadtrat Gerhard Bohl
Herr Stadtrat Markus Alexander Fenske

Verwaltung

Frau Christa Kleinschmidt;
Mitarbeiterin des Amtes für Stadtentwicklung,
Liegenschaften und Rechtswesen
Frau Dr. Christiane Pfeffer;
Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung,
Liegenschaften und Rechtswesen

Abwesenheit:

Mitglieder

Herr Winfried Ertl	entschuldigt
Herr Dieter Olthoff	entschuldigt

Vorsitzender Stoll eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß. Einwände gegen die Tagesordnung ergehen nicht.

Tagesordnung:

1		Wahl der oder des 1. stellvertretenden Vorsitzenden
2		Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main
3		Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks
4	16-21/0803	Bebauungsplan Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen", 1. Änderung, in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen", in Friedberg - Kernstadt (Aufstellungsbeschluss) 2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
5	16-21/0806	Bebauungsplan Nr. 53 "Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen" in Friedberg - Dorheim hier: 1. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018 DS-Nr. 16-21/0639
6	16-21/0812	Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“, 1. Änderung in Friedberg - Kernstadt hier: Verlängerung der Frist um ein Jahr gem. § 17 (1) BauGB Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 13.10.2016, DS-Nr. 16-21/0112
7	16-21/0813	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
8	16-21/0815	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
9	16-21/0811	Fällung der Säuleneiche am Marktplatz in Dorheim
10		Verschiedenes

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

1. Wahl der oder des 1. stellvertretenden Vorsitzenden

Vorsitzender Stoll bittet um Vorschläge für das Amt der oder des 1. stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung.

Mitglied Ster schlägt seitens der SPD-Fraktion **Frau Evelyn Weiß** vor.

Weitere Vorschläge werden nicht vorgebracht. Die Wahl erfolgt per **Akklamation**.

Beschluss:

Zur 1. stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung wird

Frau Evelyn Weiß

gewählt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Auf Befragen nimmt Frau Evelyn Weiß die Wahl an.

2. Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main

Da Mitglied Olthoff nicht zugegen ist, der Bericht jedoch vorliegt, wird dieser der Niederschrift beige-fügt;

Bericht aus dem Regionalverband FrankfurtRheinMain

die 12. - öffentliche - Sitzung des Planungsausschusses in der IV. Wahlperiode fand am Donnerstag, 06.09.2018, 14:00 Uhr, im Untergeschoss, Sitzungsraum Nr. - 8B, des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain statt.

Tagesordnung:

1. 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, Stadtteil Bad Homburg Gebiet: "Vickers-Areal"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung (IV-2018-31)
Antwort: einstimmig beschlossen
2. 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Groß-Karben, Gebiet: "Am Quellenhof"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung (IV-2018-32)
Antwort: einstimmig beschlossen
3. 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Gronau, Gebiet: "Dottenfelder Hof"
hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage) (IV-2018-33)
Antwort: einstimmig beschlossen
4. 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Langen, Stadtteil Langen, Gebiet: "Wohngebiet Liebigstraße 2. Teilabschnitt"
hier: Abschließender Beschluss (IV-2018-34)
Antwort: einstimmig beschlossen
5. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Niederdorfelden, Ortsteil Niederdorfelden, Gebiet: "Im Bachgange"
hier: Abschließender Beschluss (IV-2018-35)
Antwort: bei 1 Neinstimme beschlossen
6. 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach, Gebiet: "Erweiterung Gewerbepark Erlensee"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung (IV-2018-38)
Antwort: bei 1 Neinstimme beschlossen

7. Terminplanung 2019

Antwort: einige Terminverschiebungen besprochen

8. Anfragen und Mitteilungen

Antwort: hier gab es nichts zu berichten

Mitglied Ster bittet um Beantwortung der Frage, wie oft der Regionalverband im Jahr tagt.

Vorsitzender Stoll sagt zu, die Frage zwecks Beantwortung in der nächsten Sitzung in die Niederschrift aufzunehmen.

3. Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks

Vorsitzender Stoll erteilt Frau Dr. Pfeffer das Wort. Sie erklärt, dass in zwei Wochen ein Termin mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) stattfinden wird, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

4.	16-21/0803	Bebauungsplan Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen", 1. Änderung, in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen", in Friedberg - Kernstadt (Aufstellungsbeschluss) 2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
----	------------	--

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplanes Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1.1 der Vorlage).
2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“, 1. Änderung einschließlich der Begründung (Anlage 1 und 2 der Vorlage) 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 9 Nein 0 Enthaltung 0

5.	16-21/0806	Bebauungsplan Nr. 53 "Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen" in Friedberg - Dorheim hier: 1. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018 DS-Nr. 16-21/0639
----	------------	--

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 "Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen" 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 9 Nein 0 Enthaltung 0

6.	16-21/0812	Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“, 1. Änderung in Friedberg - Kernstadt hier: Verlängerung der Frist um ein Jahr gem. § 17 (1) BauGB Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 13.10.2016, DS-Nr. 16-21/0112
-----------	-------------------	--

Beschluss:

Die anliegende Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung der Stadt Friedberg (Hessen) über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“, 1. Änderung in Friedberg - Kernstadt wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

7.	16-21/0813	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
-----------	-------------------	--

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Denkmalschutz:

Anmerkung zu ②:

Die Hinweise beziehen sich auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.
Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

8. 16-21/0815

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**

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

9. 16-21/0811 Fällung der Säuleneiche am Marktplatz in Dorheim

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

10. Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkte werden keine Wortmeldungen vorgebracht.

Vorsitzender Stoll schließt die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

gez.: Stoll

(Vorsitzender)

gez.: Ratke

(Schriftführerin)