

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung
Sitzungsnummer	SE/026/16-21
Sitzungsdatum	Mittwoch, den 27.03.2019
Sitzungsbeginn	19:40 Uhr
Sitzungsende	21:30 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 Winfried Ertl
Herr Achim Güssgen-Ackva
Herr Ricardo Herbst
Herr Dieter Olthoff
Herr Benjamin Ster
Herr Florian Uebelacker
Frau Evelyn Weiß

Schriftführerin

Frau Laura Ratke

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Olaf Beisel
Herr Carl Cellarius
Herr Hendrik Hollender
Herr Norbert Simmer
Herr Bernd Stiller
Herr Erich Wagner
Herr Günther Winfried Weil

Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Dirk Antkowiak
Frau Erste Stadträtin Marion Götz
Herr Stadtrat Gerhard Bohl
Herr Stadtrat Johannes Contag
Frau Stadträtin Claudia Eisenhardt
Herr Stadtrat Klaus Fischer
Herr Stadtrat Alfons Janke
Herr Stadtrat Siegfried Köppl
Frau Stadträtin Ruth Mühlenbeck
Herr Stadtrat Ortwin Musch
Herr Stadtrat Dr. Olaf Osten

Verwaltung

Frau Sabine Brettfeld;
Abteilung Stadtplanung
Frau Christa Kleinschmidt;
Abteilungsleiterin Stadtplanung
Frau Ann Kathrin Magic;
Abteilung Stadtplanung
Frau Dr. Christiane Pfeffer;
Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung, Liegen-
schaften und Rechtswesen

Gäste

Herr Niebelschütz; Leiter der Hauptstelle Verkauf der BlmA	zu Top 1
Herr Armbrecht; Leiter Verkauf der BlmA	zu Top 1
Herr Bujotzek; Verkaufsteam Frankfurt II der BlmA	zu Top 1

Ausschussvorsitzender 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		Entwicklung Kaserne
2		Mitteilung der Dezernenten
2.1		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Kita in Bauernheim
3		Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main
4	16-21/1035	Bebauungsplan Nr. 24 "Am Pfaffenbrunnen" in Friedberg - Kernstadt, 3. Änderung hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2018, DS 16-21/0876
5	16-21/1048	Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg
6		Verschiedenes
6.1		Verschiedenes; hier: Wochenmarkt auf dem Elvis-Presley-Platz
6.2		Verschiedenes; hier: optisch vernachlässigte Plakate
6.3		Verschiedenes; hier: Radverkehrsnetz
6.4		Verschiedenes; hier: aktueller Sachstand bezüglich der Konversionsfläche

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

1. Entwicklung Kaserne

Vorsitzender Stoll erteilt Bürgermeister Antkowiak das Wort. Bürgermeister Antkowiak begrüßt die Anwesenden und kündigt den Vortrag der anwesenden Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) an.

Herr Niebelschütz, Leiter der Hauptstelle Verkauf der BlmA, Direktion Koblenz, eröffnet seine Power-Point-Präsentation „Zeit zum Aufbruch! – „Ray Barracks“ - Entwicklung eines neuen Stadtquartiers - Ausschuss für Stadtentwicklung 27. März 2019“ mit den Worten, dass er mit seinem Vortrag eine Aufbruchstimmung in Friedberg erzeugen wolle.

Anhand des Beispiels Hanau erklärt Herr Niebelschütz, dass die jeweilige Stadt bestimme, welche Art der Nutzung sie an welcher Stelle wolle, dass es wirtschaftlich unerlässlich sei, mit privaten Investoren für bestimmte Flächen Verträge abzuschließen und dass es finanziell günstiger werde, je mehr der bereits vorhandenen Bausubstanz erhalten werden könne. Mehrfach wird der Hinweis gegeben, dass die Entwicklung über die Herstellung einer grünen Wiese der teuerste Weg sei.

Herr Niebelschütz weist darauf hin, dass die Stadt Friedberg ihrem Alleinstellungsmerkmal Elvis-Presley z. B. durch eine dauerhafte Elvis-Ausstellung, noch mehr Raum geben könnte.

Weiter wird erklärt, dass es zwei Möglichkeiten der Entwicklung des Konversionsgeländes gemeinsam mit der BlmA gebe, nämlich zum einen durch den Erstzugriff und zum anderen durch eine Markterkundung. Die BlmA sei bereit, beide Modelle mit der Stadt Friedberg zu gehen, diese müsse sich aber entscheiden.

Beim Erstzugriff seien die Zweckerklärung der Kommune einschließlich der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe und ein Nachnutzungskonzept die beiden Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, bevor ein Gutachter mit der Wertermittlung beginnen könne. Beim Erstzugriff bestehe die Möglichkeit der Verbilligung. Von einer kleinteiligen Entwicklung sei jedoch dringend abzuraten.

Bei der Markterkundung müsse die Vorgabe, was planungsrechtlich gemacht werden solle, von der Kommune kommen. Ziel sei die Veräußerung der Gesamtfläche an einen Investor/Konsortium mit Erfahrung in der Konversion militärischer Liegenschaften. Der unmittelbare Weiterverkauf einzelner Teilflächen im Anschluss sei zu erwarten und völlig normal. Bei der Markterkundung sei die alles entscheidende Regelung der städtebauliche Vertrag, den die Stadt Friedberg mit der BlmA schließen würde, sofern sie sich für die Markterkundung entscheide. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Rhein-Main-Gebiet sei zum gegenwärtigen Zeitpunkt deutlich erhöht und die verkehrliche Anbindung der Konversionsfläche mit B3 und dem S-Bahn-Anschluss sei bemerkenswert.

Vorsitzender Stoll dankt Herrn Niebelschütz für die Ausführungen und eröffnet die Möglichkeit, Fragen an die Vertreter der BlmA zu stellen.

Mitglied Herbst möchte wissen, was seitens der Kommune für die Nutzbarmachung der Konversionsfläche in Hanau entscheidend war. Herr Armbrrecht, Leiter Verkauf der BlmA mit Sitz in Frankfurt/Main erklärt, dass die Stadt Hanau das erklärte Ziel des Einwohnerzuwachses gehabt habe und nach außen hin geschlossen aufgetreten sei. Herr Bujotzek, BlmA, ergänzt, dass es die Möglichkeit der Markterkundung damals noch nicht gegeben habe.

Mitglied Weiß erkundigt sich nach einer Fläche für die THM. Bürgermeister Antkowiak erklärt, dass ein Bereich für einen Wissenschaftscampus vorgehalten werde. Mitglied Weiß weist darauf hin, dass Friedberg auch Wohnungen im niedrigen Preissegment benötige. Bürgermeister Antkowiak erklärt, dass es Ziel der bereits im Werden begriffenen Machbarkeitsstudie – das Land Hessen fertige gerade im Rahmen der Bauland Offensive Hessen (BOH) eine Machbarkeitsstudie für die Konversionsfläche der Stadt Friedberg an – sei, günstigen Wohnraum zu schaffen. Bedacht werden müsse, dass dieser aus finanziellen Gründen nur gemeinsam mit hochwertigerem Wohnraum geschaffen werden könne.

Bürgermeister Antkowiak erklärt, dass die Studie (Power-Point-Präsentation) allen Ausschussmitgliedern zugehen solle.

Nachdem keine Fragen mehr folgen, dankt Vorsitzender Stoll den Vertretern der BI mA. Es folgt eine Sitzungsunterbrechung von 20:50 Uhr bis 21.00 Uhr.

2. Mitteilung der Dezernenten

2.1. Mitteilungen der Dezernenten; hier: Kita in Bauernheim

Bürgermeister Antkowiak erklärt, dass der Bau einer Kindertagesstätte in Bauernheim auf dem Bolzplatz nicht möglich sei, weil sich eine Hochspannungsleitung innerhalb des 400-Meter-Radius befindet und dass ein neuer Standort für die Kindertagesstätte in Bauernheim gesucht wird.

3. Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main

Mitglied Olthoff erklärt, dass es zu diesem Tagesordnungspunkt nichts zu berichten gibt.

4.	16-21/1035	Bebauungsplan Nr. 24 "Am Pfaffenbrunnen" in Friedberg - Kernstadt, 3. Änderung hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2018, DS 16-21/0876
-----------	-------------------	--

Beschluss:

A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

(**Anmerkung:** In der Anlage 1 der Vorlage sind die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag mit Begründung sowie allgemeinen Anmerkungen zu vorgebrachten Hinweisen gegenübergestellt.

Die im Zuge der vorliegenden Planung berührten Belange werden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.)

1. Stellungnahme des Wetteraukreises (29.01.2019)

Beschluss zu 1

Die vorgetragenen Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 2:

Der Forderung wird Rechnung getragen und wird zur weiteren Berücksichtigung als entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 3:

Der Forderung wird durch Überarbeitung und Austausch der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

2. Stellungnahme der OVAGNetz (29.01.2019)

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

3. Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst (12.02.2019)

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

4. Bürger 30.01.2019

Beschluss zu 1:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 2:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 3:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 4:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

5. Bürger 29.01.2019

Beschluss zu 1:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 2:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 3:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 4:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss zu 5:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Pfaffenbrunnen" in Friedberg – Kernstadt, 3. Änderung, wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB 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. 24 "Am Pfaffenbrunnen" in Friedberg – Kernstadt, 3. Änderung, wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1

5. 16-21/1048 Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg

Bürgermeister Antkowiak erklärt, dass der Bedarf an Kfz-Stellplätzen und somit auch der Parkplatzsuchverkehr sehr stark gestiegen sei und er aus diesem Grund eine Minderberechnung von Kfz-Stellplätzen zu Gunsten von Fahrradabstellplätzen ablehne.

Beschluss:

Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 1 Enthaltung 1

6. Verschiedenes

6.1. Verschiedenes; hier: Wochenmarkt auf dem Elvis-Presley-Platz

Mitglied W. Ertl fragt, ob der Wochenmarkt wieder vom Elvis-Presley-Platz auf die Kaiserstraße zurückverlegt werde. Bürgermeister Antkowiak teilt mit, dass es dazu noch kein Konzept gibt.

6.2. Verschiedenes; hier: optisch vernachlässigte Plakate

Mitglied W. Ertl merkt an, dass im Stadtgebiet zu viele und ganz besonders viele optisch vernachlässigte Plakate vorhanden seien. Bürgermeister Antkowiak und Erste Stadträtin Götz erläutern gemeinsam, dass in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses das neue Konzept „Sauberes Friedberg“ vorgestellt werde.

