

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1207

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 23.08.2019
60/1-bf

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

Titel

**Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.12, T.I
"Kaiserstraße/Färbergasse", 1. Änderung in Friedberg-Kernstadt
hier: Zweite Verlängerung der Frist um ein weiteres Jahr gem. § 17 (2) BauGB**

Beschlussentwurf:

Die anliegende Satzung zur Zweiten 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.

Sach- und Rechtslage:

Parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“, 1. Änderung in Friedberg - Kernstadt am 13.10.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre beschlossen, um Nutzungsänderungen innerhalb des Gebietes vorzubeugen, welche die Einhaltung der künftigen Festsetzungen für den Geltungsbereich erschweren oder verhindern könnten.

Der Geltungsbereich für die Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“, 1. Änderung wie im anliegenden Lageplan dargestellt (siehe Anlage 2 der Vorlage).

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit ergänzender Nutzungen im bisherigen Sondergebiet neu zu regeln. Zudem sollen unerwünschte Nutzungen, welche die vorhandene Vielfalt und Qualität der Einzelhandelsangebote negativ beeinträchtigen wie Vergnügungstätten/ Spielhallen/ Wettbüros sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops ausgeschlossen werden.

Die Satzung der Veränderungssperre trat nach Bekanntmachung am 06.11.2016 in Kraft. Gem. § 17 (1) BauGB endet die Geltungsdauer der Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren, d.h. nach Ablauf des 05.11.2018.

Eine **erste Verlängerung** der Veränderungssperre wurde notwendig, da nach erfolgter (erster) Offenlage des Bebauungsplans der Satzungsbeschluss nicht vor Ablauf der Veränderungssperre gefasst werden konnte. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre endet nach Ablauf des **04.11.2019**.

Nachdem der Satzungsbeschluss gefasst war, erfolgte seitens des Investors für das ehemalige Kaufhaus Joh jedoch eine Änderung des Nutzungskonzeptes, da offensichtlich potentielle Mieter des Gebäudes ihr bisheriges Nutzungsinteresse zurückgezogen haben. Deshalb wurde es erforderlich für eine Nachnutzung des Gebäudes, die bisher bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des Sondergebietes zu erweitern und auch Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu ermöglichen. Die vorgesehene Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten erforderte planungsrechtlich eine Änderung des Gebietscharakters von Sondergebiet in Kerngebiet. Diese wesentliche Änderung sowie weitere bauliche Maßnahmen (Einplanung einer Tiefgarage, Aufstockung des Gebäudes) erforderten eine nochmalige Überarbeitung und Offenlage der Planung. Derzeit liegen noch nicht alle Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage vor, sodass ein Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung erst in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2019 möglich wäre.

Nach § 17 Abs. 2 BauGB kann eine Veränderungssperre nochmal verlängert werden, **wenn besondere Umstände die Verlängerung** erfordern.

Bisher war nicht in dem Maße absehbar, dass sich die Rahmenbedingungen im stationären Einzelhandel so rasant verändern, dass mehrgeschossige Einzelhandelslagen **außerhalb** von stark frequentierten Innenstadtlagen größerer Städte (> 50.000 Einwohner) kaum noch nachgefragt werden und dementsprechend Einzelhandelsunternehmen in ihrer Expansion zurückhaltender geworden sind.

Diese besonderen Umstände erfordern deshalb eine planungsrechtliche Flexibilität bei den zulässigen Nutzungen, die mit der nochmaligen Planänderung erreicht werden soll.

Da die Voraussetzungen für den Einsatz des Instruments der Veränderungssperre weiterhin erfüllt sind, soll nunmehr die Verlängerung um ein weiteres Jahr erfolgen; diese Verlängerung ist ebenfalls als Satzung zu beschließen (siehe Anlage der Vorlage). Eine Zustimmung des Regierungspräsidiums ist nicht notwendig.

Anlage/n:

Satzung Verlängerung Veränderungssperre mit Geltungsbereich

Dezernent/in

Amtsleiter/in

| | |
|---|---------|
| Der Magistrat hat am beschlossen: - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage - ----- | F.d.R.: |
| Der Ortsbeirat hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage - ----- | F.d.R.: |
| Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage - ----- | F.d.R.: |
| Der Haupt- und Finanzausschuss | |

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 -