

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1409

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 14.02.2020

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" in Friedberg - Kernstadt - Teil A
hier:**

- 1) Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 27.09.2018
 - 2) Behandlung der Anregungen aus der 2. Offenlage und der Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB
 - 3) Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB sowie Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (3. Offenlage)
- Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019

Beschlussentwurf:

- 1) **Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 27.09.2018 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 Teil A**

Der nachfolgende Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2018

A) 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.*

(DS-Nr. 16-21/0813) wird aufgehoben.

- 2) **Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung/ Beteiligung der Behörden**

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

- Wetteraukreis, Fachstelle Gesundheit:

Beschlussvorschlag zu 1):

Die Anregungen 3. und 4. werden berücksichtigt, indem die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt werden.

- Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung

Beschlussvorschlag zu 4):

Pkt. 1) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung wird dahingehend geändert, dass ein Flachdach für den Neubau unzulässig ist und somit keine Staffelgeschosse mehr möglich sind.

Pkt. 2) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung wird dahingehend geändert, dass eine Tiefgarage im Untergeschoss nicht mehr zulässig ist. Im Untergeschoss wird - wie im Rahmen der 1. Offenlage vorgesehen - ausschließlich Einzelhandel festgesetzt.

Pkt. 3) Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Begründung unter Punkt 6.1 c) überarbeitet wurde:

- Die Mindestabstandsfläche an der Schnurgasse soll eingehalten werden, der Mindestabstand zur gegenüberliegenden Bebauung wird auf 6 m erhöht. Statt einer Baulinie wird eine Baugrenze festgesetzt.
- Zu den Grundstücken Kaiserstraße 92 und 94 ist die Mindestabstandsfläche gemäß HBO einzuhalten; hier wird der Anregung gefolgt und die Baugrenze mit 6 m Abstand zur Nachbarbebauung festgesetzt.
- Zu den Gebäuden Färbergasse 2 und 4 sollen die notwendigen Abstandsflächen ebenfalls eingehalten werden, hier wurde die Baulinie und die Baugrenze auf die gleiche Höhe wie das angrenzende Gebäude im MK zurückgezogen.

Pkt. 4) Der Hinweis wird berücksichtigt, indem der Punkt 6.1 b) in der Begründung vervollständigt wird. Eine Unterscheidung zwischen MU_A und MU_B entfällt, somit ist der Absatz in der Begründung überflüssig.

Pkt. 5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Entwurfsverfasser weitergeleitet.

-Wetteraukreis, Fachstelle Denkmalschutz

Beschlussvorschlag zu 5):

Pkt. 1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Entwurfsverfasser weitergeleitet. Die Planung wird dahingehend geändert, dass eine Erhöhung der vorhandenen Außenwand- und Firsthöhe nicht mehr möglich ist.

Pkt. 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Planung wird dahingehend geändert, dass ein Flachdach für den Neubau unzulässig ist und somit keine Staffelgeschosse mehr möglich sind. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf max. 3 Vollgeschosse festgelegt.

-Stellungnahme Bürgergruppierung 1, 07.08.19

Beschlussvorschlag zu Hinweis (1):

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Anmerkung:

Um die „Einkaufsmeile Kaiserstraße“ zu stärken, wird der Anregung dahingehend gefolgt, dass nach geänderter Planung vom Untergeschoss bis einschließlich 1. Obergeschoss ausschließlich Einzelhandel zulässig ist.

Zudem wird die Planung dahingehend geändert, dass eine Tiefgarage im Untergeschoss nicht mehr möglich ist. Wohnungen werden für das Gesamtgebäude nur ausnahmsweise (d.h. *Einzelfallentscheidung*) ab dem 2.Obergeschoss des Gebäudes zugelassen.

Beschlussvorschlag zu Forderung 2):

Der Forderung wird insoweit gefolgt, dass eine Umwandlung des gesamten ehemaligen Kaufhauses in ein Wohngebäude ausgeschlossen ist.

Beschlussvorschlag zu Forderung 3):

Die Forderung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zu Forderung 4)

Der Forderung wird nicht gefolgt.

- Stellungnahme Bürgergruppierung 2, 16.8.19/ 08.09.19

Beschlussvorschlag zu 2):

Die Anregung wird berücksichtigt.

Eine Erhöhung des ehemaligen Kaufhausgebäudes ist nicht mehr vorgesehen und nicht zulässig.

Beschlussvorschlag zu 3):

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt, indem die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für den Neubau auf max. 3 Vollgeschosse und die zulässige Firsthöhe um 1,5 m gegenüber der vorherigen Planung reduziert wird. Somit darf das Dachgeschoss rechnerisch kein Vollgeschoss sein.

Beschlussvorschlag zu 4)

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu 6):

Die Anregung wird berücksichtigt,

- indem die Bauflucht des Neubaus (Baulinie-EG/Baugrenze-OG) analog der angrenzenden Bebauung im MK von der öffentlichen Verkehrsfläche (Färbergasse) um 2,50 m zurückgesetzt wird
- indem am Gebäude Kaiserstraße 96 im rückwärtigen Bereich an der Färbergasse **ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit** festgesetzt wird; Fahrradabstellplätze sind hier zulässig.

Beschlussvorschlag zu 9):

- Der Anregung, die Auswirkungen des vorgelegten Entwurfs und der Festsetzungen auf das städtebauliche Umfeld zu überprüfen wird gefolgt, indem die Planung hinsichtlich geplanter Baumasse und Höhenentwicklung überarbeitet und reduziert wird.
- Die Anregung, diese Ziele durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern, wird geprüft.

3) Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB sowie Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (3. Offenlage)

Beschlussvorschlag:

Mit dem vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse" – Teil A einschließlich geänderter 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. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf drei Wochen verkürzt.

Sach- und Rechtslage:

I. 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.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Zeitraum vom 16.10. bis einschließlich 27.10.2017 wurde mit einem ersten Bebauungskonzept die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange konnten sich zu der Planung bis zum 16.11.2017 äußern.

Von **Bürgern** wurden Bedenken zur Höhe der Neubebauung vorgetragen. Daraufhin wurde die Gebäudegestaltung des Neubaus überarbeitet und die Außenwandhöhe um ein Geschoss reduziert.

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 vorliegenden Entwurf berücksichtigt wurden:

- Altlasten/ Bodenverunreinigungen/ Kampfmittel/ Archäologie (siehe Pkt. 3.1/5.3 der Begründung zum BP)
- Artenschutz (siehe Pkt. 3.3/8 der Begründung zum BP)
- Denkmalschutz (siehe Pkt. 5.2 der Begründung zum BP)
- Vorgaben der OVAG zur Um-/Überbauung der Trafostation (siehe Pkt. 6.1c) und d) der Begründung zum BP

Erste Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Im Zeitraum vom 04.06. bis einschließlich 06.07.2018 wurde mit dem ersten 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.

Es erfolgten kleinere Änderungen und Konkretisierungen der Planung, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung betrafen.

Auf Grundlage dieser Planung und der Ergebnisse der ersten Offenlage erfolgte der **Satzungsbeschluss** zur 1. Änderung des Bebauungsplans- Teil A in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2018.

Der Satzungsbeschluss wurde aufgrund der nachfolgenden Änderung des Plankonzeptes **nicht** bekannt gemacht (siehe dazu Punkt III. dieser Vorlage).

Neue Nutzungsüberlegungen – Zweite Offenlage:

Nachdem der Satzungsbeschluss gefasst war, erfolgte seitens des Investors eine Änderung des Nutzungskonzeptes, da offensichtlich potentielle Mieter des Gebäudes ihr bisheriges Nutzungsinteresse aufgegeben haben. Notwendig war deshalb die bisher bestehenden Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern und auch Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu ermöglichen.

Verbunden mit der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen war auch die gestalterische Neuausrichtung der Planung mit Lichthöfen im ehemaligen Kaufhausgebäude und Teilaufstockung mit abgestaffelten Flachdächern im Bereich der Färbergasse.

Folgende wesentliche Änderungen des Konzeptes erforderten eine zweite Offenlage und Behördenbeteiligung:

1. Änderung des Nutzungskonzeptes für das ehemalige Kaufhaus - damit Festsetzung eines anderen Baugebietes (Kerngebiet),
2. Aufstockung der Kaiserstraße 96 sowie des Neubaus im rückwärtigen Bereich an der Färbergasse - damit Erhöhung der zulässigen Firsthöhe,
3. Änderung der Dachgestaltung durch die geplante Aufstockung und für den Neubau – damit Neuregelung der Zulässigkeit von Flachdächern auf Hauptgebäuden,
4. Planung einer Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudes – damit Erweiterung des Zufahrtsbereiches im Bereich der Färbergasse.

Dritte Offenlage

- Mit Schreiben vom Dezember 2019 hat der Investor wiederum geänderte Nutzungsabsichten erklärt (wie Verzicht auf Tiefgarage, Einzelhandel von UG bis 1. OG, keine Aufstockung des Bestandsgebäudes.
- Die Änderungen der Planung aus der 2. Offenlage sind bei der Bürgerbeteiligung, insbesondere durch zwei Bürgergruppierungen, auf massive Kritik gestoßen. Bedenken wurden auch seitens des Wetteraukreises geäußert. Diese richteten sich in erster Linie gegen die geplante Höhenentwicklung (Aufstockung) sowie die Gestaltung mit Flachdach und Staffelgeschossen. Kritisiert wurden zudem die Planung der Tiefgarage und die damit verbundenen Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer) im Bereich der Zu- und Abfahrt, sowie mögliche Lärmkonflikte mit den im Plangebiet zulässigen Wohnungen.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die vom Investor beabsichtigte Änderung zu den Nutzungsabsichten führen zu wesentlichen Änderungen der bisherigen Planung, sodass eine 3. Offenlage unumgänglich ist.

II. Vorgesehene Änderungen im Rahmen der 3. Offenlage:

Gegenüber der 2. Offenlage ergeben sich danach folgende Änderungen:

1. Änderungen zur Art der baulichen Nutzung für das ehem. Kaufhaus:
 - ausschließlich Einzelhandel vom Untergeschoss bis einschließlich 1.Obergeschoss
 - Wohnen **ausnahmsweise** erst ab dem 2. Obergeschoss möglich
 - **keine** Tiefgarage
2. Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung:
 - Beibehaltung der vorhandenen Trauf- und Firsthöhe ehem. Kaufhaus (keine Aufstockung)
 - Reduzierung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Neubau)
 - Reduzierung der zulässigen Firsthöhe (Neubau)
3. Verschiebung von Baugrenzen zur Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen (Neubau)
4. Ausweisung einer Baugrenze statt einer Baulinie zur Schnurgasse
5. Belastung eines privaten Grundstückstreifens an der Färbergasse mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Stadt Friedberg (die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche wurde geprüft, aber wegen der vorhandenen privaten Hausanschlüsse und Schachtabdeckungen verworfen).
6. Ausschluss eigenständiger Flachdächer auf Hauptgebäuden

Die Änderungen/Ergänzungen sind im Entwurf des Bebauungsplans und in der Begründung grün markiert. Wesentliche Streichungen sind rot markiert und gestrichen.

Die bisher erarbeiteten Untersuchungen (Faunistisches Gutachten vom Januar 2018/ Schalltechnische Untersuchung vom Februar 2018) sind weiterhin unverändert gültig. Da sich

hier keine Änderungen ergeben haben, sind sie hier nicht nochmals Bestandteil der Beschlussvorlage.

Mit Vertretern des Investors wurden im Vorfeld die nun im Rahmen der 3. Offenlage vorgesehenen Änderungen bereits besprochen. Gegen einige der geplanten Änderungen hat sich der Investor ablehnend geäußert (wie Baugrenze entlang der Schnurgasse mit durchgängig 6 m, Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe beim Neubau, Festsetzung eines Streifens entlang der Färbergasse als öffentliche Verkehrsfläche).

III. Aufhebung des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2018

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach der 1. Offenlage des Bebauungsplans am 27.09.2018 den Satzungsbeschluss gefasst. Dieser Satzungsbeschluss kann jedoch auf Grund der zuvor erläuterten Änderungen nicht mehr umgesetzt und des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019 nicht mehr bekannt gemacht werden. Der Satzungsbeschluss ist deshalb aufzuheben.

IV. Veränderungssperre

Um zu verhindern, dass während des Bebauungsplanverfahrens Vorhaben durchgeführt werden, welche die Planungsziele beeinträchtigen könnten, wurde parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes auch eine Veränderungssperre von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen.

Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist für den Fall vorgesehen, dass die Änderung des Bebauungsplans nicht vor Ablauf der Veränderungssperre abgeschlossen ist. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre erfolgte am 03.11.2018 (Bekanntmachung Wetterauer Zeitung). Die Verlängerung galt für ein Jahr nach Inkrafttreten, somit bis zum 04.11.2019.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Frist der Veränderungssperre nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden, *wenn besondere Umstände es erfordern*.

Eine nochmalige Verlängerung wurde am 17.10.2019 beschlossen und ist nach Bekanntmachung am 02.11.2019 noch bis zum 03.11.2020 gültig.

Sollte bis zu dieser Frist die Planung nicht abgeschlossen sein, kann der Grundstückseigentümer Entschädigungsansprüche gemäß § 18 BauGB gegenüber der Stadt Friedberg geltend machen.

Sobald und soweit der Bebauungsplan rechtswirksam ist, tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr		(Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

Anlage/n:

- 1) Abwägung Stellungnahmen 2. Offenlage
- 2) Entwurf Bebauungsplan m. textl. Festsetzungen
- 3) Entwurf Begründung Teil A

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 -	