

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 16-21/1587

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 31.07.2020
60/1-Bf/mö

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 A in Friedberg - Kernstadt

hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB (3. Offenlage)
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2020

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 Regierungspräsidiums Darmstadt vom 07.07.2020

Beschlussvorschlag zu 3:

Die Bedenken werden **nicht** geteilt.

Begründung: Im Teilbereich A erfolgt keine Umwidmung eines bestehenden bebauten Bereiches von Mischgebiet (MI) in ein Urbanes Gebiet (MU). Der Bereich mit der Festsetzung Urbanes Gebiet (MU_A) ist derzeit unbebaut.

Anmerkung:

Die Bedenken betreffen inhaltlich den Teilbereich B und wurden gleichlautend bereits im Rahmen der Offenlage zum Teilbereich B vorgetragen.

Die Bedenken wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg am 27.09.2018 (StvV/017/16-21-TOP 15) bereits behandelt.

2. Stellungnahme des Wetteraukreises vom 01.07.2020

Beschlussvorschlag zu 1):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anmerkung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: Im Teilbereich B, für den bereits die Offenlage durchgeführt wurde sowie der Satzungsbeschluss gefasst ist, wurde ebenfalls MU (Urbanes Gebiet) festgesetzt. Somit soll ein größerer Gesamtbereich den Charakter eines Urbanen Gebietes erhalten.

3. Stellungnahme einer Bürgergruppierung vom 02.07.2020

Beschlussvorschlag zu 1.

Die Anregung ist **im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.**

Begründung: Der Bebauungsplan setzt eine Zahl der zulässigen Vollgeschosse (max. III) im MU_A fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier **eindeutig** durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe definiert.

Beschlussvorschlag zu 2.

Der Anregung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: Der höhenmäßige Gebäudeversatz ist gestalterisch gewünscht. Der geplante Neubau im Baugebiet MU_A soll sich bezüglich der Höhe deutlich vom angrenzenden ehem. Kaufhausgebäude absetzen und einen Übergang zur angrenzenden, niedrigeren Bebauung an der Färbergasse bilden.

Beschlussvorschlag zu 3.

Der Anregung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: In der Schnurgasse sind bereits vergleichbar hohe Gebäude vorhanden. Im Gegensatz zur Bestandsbebauung soll der Neubau 1 m von der Schnurgasse zurückgesetzt werden, sodass sich die Schnurgasse hier optisch aufweitet.

Aufgrund der Nähe des Neubaus zum Kulturdenkmal Stadtkirche ist die äußere Gestaltung und Kubatur des Gebäudes auch mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

Beschlussvorschlag zu 4.

Der Anregung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: Für den Bereich MU_A gibt es **keine Änderung** bezüglich der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem bisherigen Planungsstand. Gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Darauf wurde in der Amtlichen Bekanntmachung hingewiesen.

Anmerkung: Die Errichtung eines Parkhauses im Bereich MU_A ist **nicht** Planungsabsicht des Investors und der Stadt Friedberg. Gemäß Vorentwurf sind im Gebäude ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen vorgesehen. Aufgrund der schwierigen Zu- und Abfahrtsituation und des Grundstückszuschnitts ist die tatsächliche Realisierung eines reinen Parkhauses hier unrealistisch.

In einem **Städtebaulichen Vertrag** sollen Stellplätze ab dem 1.OG im Neubau ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag zu 5.

Der Anregung wird **nicht** gefolgt.

Begründung: Bei der geplanten Andienung im Bereich Färbergasse/Ecke Schnurgasse gibt es **keine Änderung** bezüglich der Lage gegenüber dem bisherigen Planungsstand. Gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Darauf wurde in der Amtlichen Bekanntmachung hingewiesen.

Beschlussvorschlag zu 6.

Die Anregung ist **im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.**

Begründung: Sowohl unter **Hinweise** im Bebauungsplan sowie in der **Begründung** zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 5.7/ Kapitel 6.1 a) wird klargelegt, dass eine Ausnahme für die Zulassung von Wohnungen im MK nur in Frage kommt, wenn im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden, die einen wirksamen Schallschutz auch bei Veranstaltungen nach 22:00 Uhr gewährleisten. Gleichzeitig müssen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und Brandschutzanforderungen erfüllt werden.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf eine Ausnahmeentscheidung

Die Stellungnahme eines weiteren Bürgers wurde erst **10 Tage nach Ablauf der Offenlagefrist** abgeben. In der Amtlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht

abgegebene Stellungnahmen bei der weiteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Es erfolgte dennoch eine Prüfung, ob die genannten Punkte in einem **Städtebaulichen Vertrag** mit dem Investor berücksichtigt werden können.

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.

Sach- und Rechtslage:

Bisheriges Verfahren

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.

a) 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:

b) 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.

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

c) Satzungsbeschluss – Teil A

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.

d) Neue Nutzungsüberlegungen – 2. Offenlage:

Nachdem der Satzungsbeschluss gefasst war, erfolgte seitens des Investors eine Änderung des Nutzungskonzeptes, da offensichtlich potentielle Mieter des Gebäudes ihr bisheriges Nutzungsinteresse zurückgezogen 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 waren auch die gestalterische Neuausrichtung der Planung mit Lichthöfen im ehemaligen Kaufhausgebäude und eine Teilaufstockung mit abgestaffelten Flachdächern im Bereich der Färbergasse.

Die wesentlichen Änderungen des Konzeptes erforderten eine zweite Offenlage und Behördenbeteiligung. Diese wurde im Zeitraum vom 08.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019 durchgeführt.

Die Änderungen der Planung aus der 2. Offenlage sind insbesondere bei der Bürgerbeteiligung (2 Bürgergruppierungen) auf massive Kritik gestoßen. Bedenken wurden auch seitens des Wetteraukreises geäußert. Diese richtete 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.

e) 3. Offenlage

Die im Rahmen der zweiten Offenlage vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie eine durch den Investor im Dezember 2019 schriftlich vorgelegte Erklärung zu den wiederum geänderten Nutzungsabsichten, führten zu einer nochmaligen Überarbeitung der Planung, sodass eine 3. Offenlage unumgänglich war.

Der Beschluss über die Durchführung der 3. Offenlage des Teilbereichs A erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.05.2020.

In dieser Sitzung wurde auch der erste Satzungsbeschluss zum Teil A vom 27.09.2018 (siehe I c) wieder aufgehoben.

Die 3. Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 15.06.2020 bis einschließlich 06.07.2020. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf drei Wochen verkürzt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnte.

- II Im Rahmen der 3. Offenlage wurden keine Bedenken vorgetragen, die eine nochmalige Überarbeitung der Planung erfordern. Die genannten Hinweise sind im Wesentlichen bereits im Bebauungsplan berücksichtigt oder können in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt werden.
Der Entwurf eines **Städtebaulichen Vertrags** ist Gegenstand einer gesonderten Beschlussvorlage.
- III Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt seit 2016 eine **Veränderungssperre**, die bis zum 03.11.2020 letztmalig verlängert wurde. Sobald und soweit der Bebauungsplan rechtswirksam ist, tritt die Veränderungssperre außer Kraft.
- IV Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Kaiserstraße/Färbergasse", 1. Änderung – **Teil A** 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 kann. Der vorliegende Entwurf der Begründung kann ebenfalls beschlossen werden.

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
- 2) Entwurf Bebauungsplan m. textl. Festsetzungen
- 3) Entwurf Begründung Teil A
- 4) Gutachten_Fauna_KaufhausJoh_Friedberg_TEST
- 5) Schalltechnische Untersuchung

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen: - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage - -----	F.d.R.:
Der Ortsbeirat Kernstadt 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.:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.: