

Stadt Friedberg, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 51

„Auf dem Bock“, 3. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 14.12.2020).

Friedberg, den 13.06.2022

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen mit Anregungen

1. Deutsche Telekom Technik GmbH (11.11.2020)
2. Magistrat der Stadt Friedberg, Sportabteilung (09.11.2020)
3. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (15.12.2020)
4. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (03.12.2020)
5. Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (27.11.2020)
6. Stadtwerke Friedberg (19.11.2020)
7. Wetteraukreis (08.12.2020)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Büdingen (12.11.2020)
Magistrat der Stadt Friedberg, Amt für soziale und kulturelle Dienste und
Einrichtungen (09.11.2020)
Magistrat der Stadt Friedberg, Bauverwaltung (09.11.2020)
Magistrat der Stadt Friedberg, Entsorgungsbetriebe (09.11.2020)
Magistrat der Stadt Friedberg, Liegenschaftsmanagement (09.11.2020)
Magistrat der Stadt Friedberg, Tiefbau (02.12.2020)
Magistrat der Stadt Friedberg, Wirtschaftsförderung (09.11.2020)
Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis
(03.12.2020)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Entwurfs offenlegung sind Stellungnahmen mit Anregungen
und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen.

8. Bürger 1 (09.12.2020)
9. Brinkmann & Partner (11.12.2020)
10. S-M-N-G Rechtsanwaltsgesellschaft (14.12.2020)
11. Unützer-Wagner-Werding (09.12.2020)

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Friedberg und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

(2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO und § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

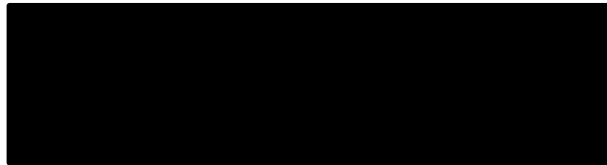
(3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH
Postfach 300463, 53184 Bonn

Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen
Große Klostersgasse 6
61169 Friedberg



Sehr geehrte Frau Kleinschmidt,
sehr geehrte Damen und Herren,

1.1

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 10.11.2020 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.

(siehe Lageplan als Anlage - Hausanschluss Adresse: Maria-Montessori-Weg 1, 61169 Friedberg)

Für die Abstimmung der neuen Versorgungstrassen / Hausanschlüsse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns über unseren zentralen Posteingang (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

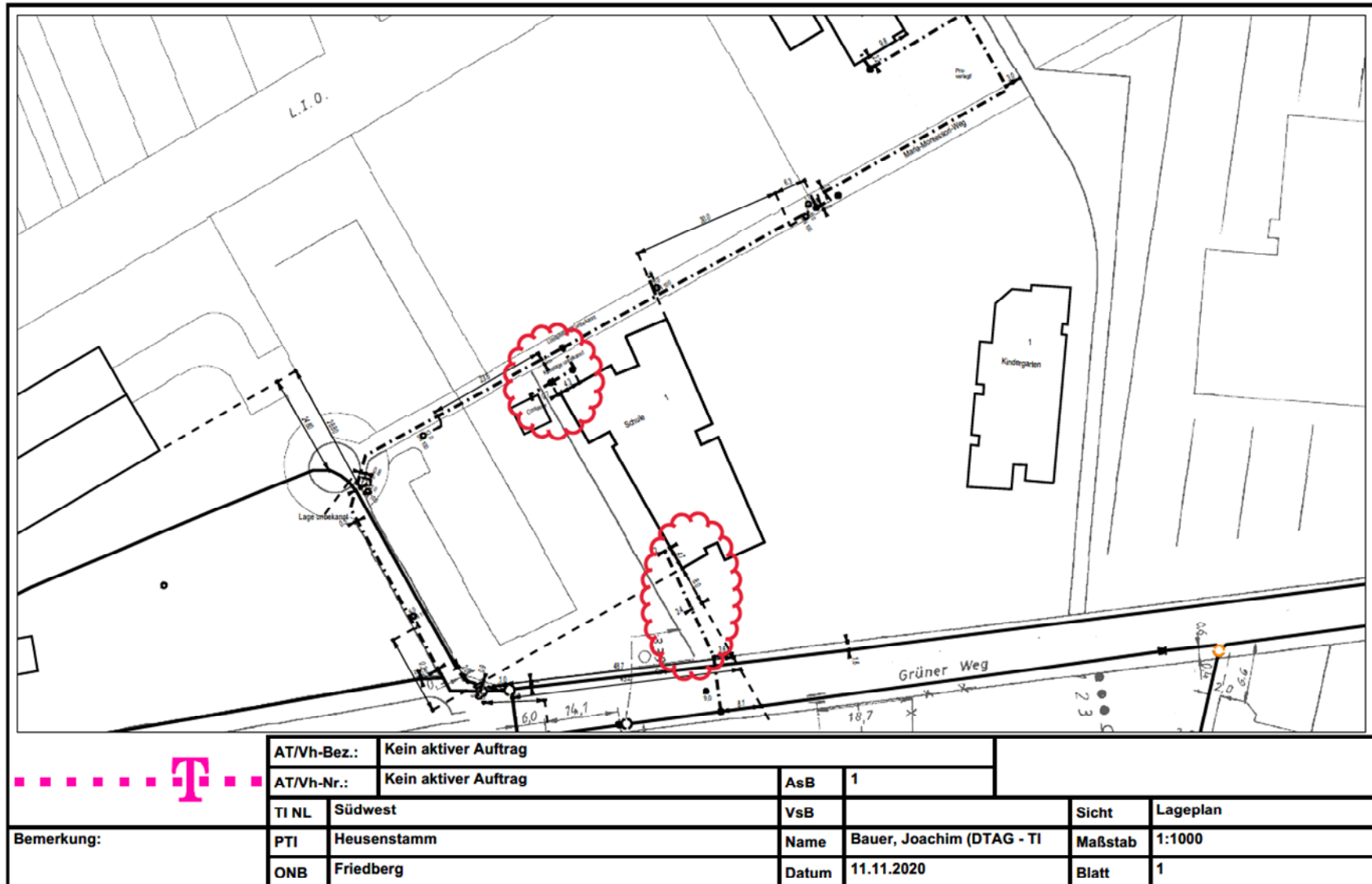
TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH
Aufsichtsrat: Timotheus Hötting (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Dirk Wössner (Sprecher), Dr. Feri Abolhassan, Walter Goldenits,
Michael Hagsphl, Hagen Rickmann, Simone Thilner, Klaus Werner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn, HRB 5919, Sitz der Gesellschaft Bonn | WEEE-Reg.-Nr. DE60800328 | Gläubiger-ID: DE93ZZZ00000078611

1. Deutsche Telekom Technik GmbH (11.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise betreffen die nachgelagerte Ebene der Erschließungs- und Objektplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



VERTEILER

- | | |
|---|--|
| ☒ Bauverwaltung | <div>m.d.B. um
☐ Stellungnahme bis 14.12.2020
☐ Telefonische Rücksprache
☐ Teilnahme an einer Besprechung:
Zeit:
Ort:
☐ Abstimmung eines Gesprächstermins
Vorschlag Zeit?
Ort?
☐ Rückgabe der Anlage</div> |
| ☒ Gebäudemanagement | |
| ☒ Tiefbau | |
| ☐ Grünplanung | |
| ☒ Liegenschaftsmanagement | |
| ☒ Amt f. soziale u. kulturelle Dienste u. Einr | |
| ☒ Kindertagesstättenverwaltung | |
| ☒ Sportabteilung | |
| ☒ Straßenverkehrsbehörde | |
| ☒ Wirtschaftsförderung | |
| ☒ Entsorgungsbetriebe | |
| ☒ Stadtwerke | |
| ☐ Wasserverband Nidda, Leonhardstraße 7, 61169 Friedberg (Unterhaltung und Pflege an der Wetter) | |
| ☐ Ortsbeauftragte für Vogelschutz: | |
| ☐ Lars Wichmann, Grabenstraße 2a, 61169 Friedberg (Kernstadt, Ockstadt) | |
| ☐ Dr. Stefan Nawrath, Hinter'm Alten Ort 9, 61169 Friedberg (übrige Ortsteile) | |

Betreff:

hier: Beteiligung am Bauleitplanverfahren; Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Um in diesem Bauleitplanverfahren eine sachgerechte Abwägung aller Belange vornehmen zu können, benötigen wir Auskunft über die Ihnen vorliegenden Informationen, die mit der o.a. Bauleitplanung und – im Hinblick auf den gesetzlich vorgeschriebenen Umweltbericht – deren Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang stehen. Hierzu gehören auch Ihre eigenen Planungen und eventuell von Ihnen bereits veranlasste Maßnahmen.

Anmerkung:

ggfs. Urschriftlich zurück an

Datum: 16.11.2020

- STADTBAUAMT -

Stellungnahme: Keine Bedenken, jedoch folgender Hinweis:

Die nahegelegene Sporthalle befindet sich nach meinem Kenntnisstand nicht im Besitz des Wetterankers oder der Stadt Friedberg. Eine eventuelle Mitbenutzung durch den künftigen Kita-Betreiber müsste daher durch diesen direkt mit dem Eigentümer der Sporthalle ausgehandelt werden.

Pf 18.11

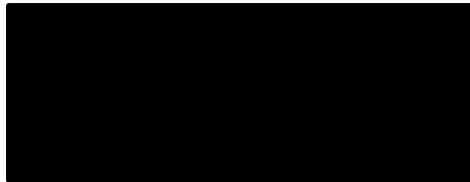
2. Magistrat der Stadt Friedberg, Sportabteilung (16.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 2.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Magistrat
der Stadt Friedberg
Große Klosterstraße 6
61169 Friedberg



Bauleitplanung der Stadt Friedberg
Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung in Friedberg - Kernstadt
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a BauGB
Ihr Schreiben vom 10. November 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 3.1 gegen die vorgelegte Planung, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt einer bestehenden Kindertagesstätte und die notwendige Erweiterung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes geschaffen werden sollen, bestehen aus **regional-planerischer Sicht** keine Bedenken.
- 3.2 Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.
- Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.
- Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:
- 3.3 Aus der Sicht der Dezernate **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF), Grundwasser, Oberflächengewässer und Abwasser, Gewässergüte** bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

3.4 **Nachsorgender Bodenschutz**



Der Bebauungsplanentwurf „3. Änderung Bebauungsplan Nr. 51“ enthält keine Aussagen zu „Altablagerungen, Altstandorten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtigen Flächen,

3. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (15.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 3.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Wetteraukreises wurde im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Aus der Stellungnahme vom 04.12.2020 gehen keine Bedenken oder Einwände gegen die Planung hervor.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen“.

Prüfung auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und altlastenverdächtige Flächen:

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 16.11.2020 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, Altflächendatei (FIS AG) - Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Ich empfehle, dass die Stadt Friedberg eigene Recherchen bezüglich der relevanten Altstandorte vornimmt, da die letzte Meldung der Stadt Friedberg in die Altflächendatei (FIS AG) nach meiner Kenntnis 1995 erfolgte. Meine Recherche bezieht sich aber nur auf Stichproben.

Je nach Ergebnis der Recherche können weitere Maßnahmen erforderlich sein.

Dass sich im Bereich der Straße „Grüner Weg“ zwei Grundwassermessstellen befinden, die jeweils zwei Grundwasserstockwerke erschließen (Doppelmessstellen), wurde im B-Plan aufgenommen. Die aktuelle Beprobung aus den Jahr 2019 zeigt keine anderen Ergebnisse, sodass der Hinweis weiterhin aufrechterhalten werden sollte.

3.5 Vorsorgender Bodenschutz

Da durch die 3. Änderung keine wesentliche Änderung in der Nutzung vorgenommen wird und das Verfahren als vereinfachtes Verfahren geführt wird, sind keine Angaben zum vorsorgenden Bodenschutz gemacht worden. Da es sich um eine Planänderung im Bestand handelt, ist auch nicht zu erwarten, dass es zu größeren Bodeneingriffen kommt.

Für den geplanten Neubau der Kitaerweiterung sollte wegen dem in Friedberg üblicherweise vorherrschenden Lösslehm, der auf Verdichtung im nassen Zustand sehr sensibel reagiert, die Anwendung der DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ verbindlich vorgeschrieben werden.

Gegen die Planung bestehen, bis auf die o. g. Einschränkungen, aus bodenschutzrechtlicher Sicht zurzeit keine Bedenken.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Zu 3.4: Den Anregungen wird entsprochen. Eine Recherche bezüglich relevanter Altstandorte hat ergeben, dass die Fläche des Geltungsbereiches vor der aktuellen Nutzung, landwirtschaftlich genutzt wurde. Eine andere als die landwirtschaftliche Nutzung wurde hier nicht ausgeübt. Eine entsprechende Aussage wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise bezüglich der Grundwassermessstellen werden weiterhin aufrechterhalten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen (Hinweise und Begründung) zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise betreffen die nachgelagerte Ebene der Erschließungs- und Objektplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Der Bitte zur Übersendung der Planungsunterlagen wird zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nachgekommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

3.6 Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

3.7 Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen Dokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.

Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis: Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Zu 3.6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Aus der Stellungnahme vom 03.12.2020 geht hervor, dass im Plangebiet nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Für den Fall, dass entgegen der vorliegenden Erkenntnisse ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird vorsorglich ein Hinweis zum Umgang in die Planunterlagen aufgenommen.

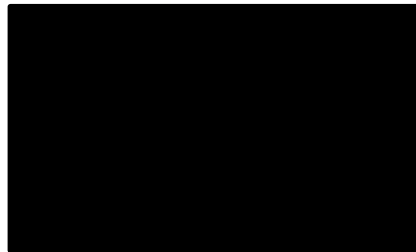
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Kreisstadt Friedberg (Hessen)
Der Magistrat
Stadtplanung
Große Klosterstraße 6
61169 Friedberg (Hessen)



**Friedberg (Hessen),
"Auf dem Bock"
Bebauungsplan Nr. 51, 3. Änderung
Az.: 60/1-Ks
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

4.1 über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

4. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (03.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 4.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise betreffen die nachgelagerte Ebene der Erschließungs- und Objektplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)
Postfach 100964
61149 Friedberg (Hessen)



**Friedberg (Hessen) 5/20/Bp
Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung der Stadt Friedberg,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 5.1** zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“ als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar. Die neue Planung dient der Erhaltung einer Kindertagesstätte und die Umwandlung einer bestehenden Grundschule in eine Kindertagesstätte und grenzt an eine „Fläche für den Gemeinbedarf – weiterführende Schule“ und widerspricht somit nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

- 5.2** Laut den Unterlagen (Begründung, S 1 Übergeordnete Ziele) soll die Anpassung der Darstellung des RPS/RegFNP parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen. Dies ist nicht der Fall. Eine Anpassung der Fläche an die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP erfolgen.

5. Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (27.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 5.1 und 5.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Abschnitt in der Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell angepasst und ergänzt.

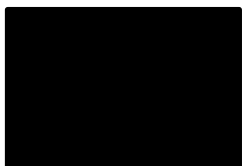
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

-2-



Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

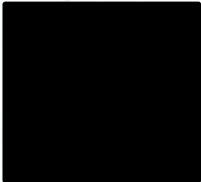


Abteilung Planung


Pf 24.11.

Stadtwerke Friedberg · Postfach 10 09 14 · 61149 Friedberg

Magistrat der Kreisstadt Friedberg
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und
Rechtswesen
Abteilung Stadtplanung
Frau Kleinschmidt
Große Klostergasse 6
61169 Friedberg (Hessen)


 Friedberg, den 19.11.2020

Friedberg – Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 51, „Auf dem Bock“, 3. Änderung
 Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Frau Kleinschmidt,

wir bestätigen hiermit den Erhalt des oben genannten Schreibens und nehmen wie folgt Stellung.
 Die Stadtwerke Friedberg haben keine Bedenken gegen die 3. Änderung des o.a. Bebauungsplanes.
 Es ist zu beachten, dass eine Überbauung oder Bepflanzung unserer Versorgungsleitung ausgeschlossen
 wird.
 Bitte bestätigen Sie uns auf dem beiliegenden Formular den Erhalt der Stellungnahme und senden
 Sie dieses an uns zurück.
 Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Frank/ Frau Adamczyk/ Herr Schnüttgen 06031/6904-
 211/212/213.

Mit freundlichen Grüßen

STADTWERKE
FRIEDBERG (HESSEN)


SN 3699

Stadtwerke Friedberg (Hessen) Eigenbetrieb der Stadt Friedberg Straßheimer Straße 35 61169 Friedberg Telefon 06031 69 04-0 Telefax 06031 69 04-52 info@sw-fb.de	Betriebsleiter Klaus Detlef Ihl Öffnungszeiten: Mo – Do 08:00 – 16:00 Uhr Fr 08:00 – 12:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse Oberhessen BIC HEFAD3333 IBAN DE77 5185 0079 0027 0146 40 Volksbank Mittelhessen BIC VBMHDE33 IBAN DE93 5139 0000 0046 8816 05	Handelsregister: Amtsgericht Friedberg/Hessen HRA 1480 USt.-IdNr.: DE112591486 Internet: www.stadtwerke-friedberg.de
---	--	--	---

Seite 1 von 1

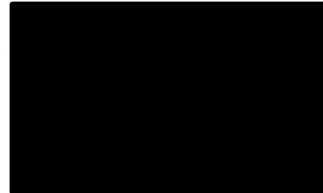
6.1

6. Stadtwerke Friedberg (19.11.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 6.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



* Datum 08.12.2020

Az.:	60301-20-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 51 "Auf dem Bock" in Friedberg - 3. Änd. -
Gemarkung:	Friedberg
Flur:	29
Flurstück:	32/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

7.1 FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: [REDACTED]

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht. Der Hinweis auf § 21 HDSchG zur Archäologischen Denkmalpflege ist wie folgt zu ändern:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN: DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC: HELADEF3331

Postbank Frankfurt
IBAN: DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC: PBNKDE33XXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

USt-IdNr.: DE312591443

7. Wetteraukreis (08.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 7.1: Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis wird in den Planungsunterlagen (Begründung und Hinweise) redaktionell angepasst.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

7.2 FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: [REDACTED]
Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

7.3 FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: [REDACTED]
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Gegen die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Bock“ bestehen seitens der von uns fachlich zu vertretenden natur- und artenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken.
Wir weisen darauf hin, dass die Regelungen des Artenschutzes nach Maßgabe der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht der Abwägung unterliegen. Die Einhaltung der vorbenannten Regelungen ist durch die Bauherrschaft bei Umsetzung der Bauleitplanung in geeigneter Weise sicherzustellen.

7.4 FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

7.5 FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: [REDACTED]
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des Bebauungsplans.

7.6 FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: [REDACTED]
Keine Einwendungen.

7.7 FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: [REDACTED]
Keine Einwendungen.

7.8 FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: [REDACTED]
Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Bock“ in Friedberg werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Zu 7.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Beachtung der nachfolgenden Planungsebenen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7.4 – 7.8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

- 3 -

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



[REDACTED]
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und
Rechtswesen, Stadtplanung

Große Klostersgasse 6
61196 Friedberg (Hessen)
Fax: (06031) 88-361
[REDACTED]

Datum
2020-12-09

Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung, in Friedberg

8.1 in der Folge nehme ich in drei Themenbereichen Stellung zu dem von Ihnen öffentlich
ausgelegten Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung.

Bitte berücksichtigen Sie diese im weiteren Verfahren.

Ich habe die Themen in drei Schreiben getrennt, damit Sie diese leichter separat bearbeiten
können, gegebenenfalls auch durch unterschiedliche Personen.

Die Vorschläge sind:

- Ausweitung des Geltungsbereichs auf Flurstück 29/3
- Beibehaltung der alten Geschossflächenzahl auf Flurstück 32/3
- Aufnahme der Schullnutzung für Flurstück 32/3

Falls Sie weitere Informationen benötigen oder Formfehler entdecken, halten Sie bitte
Rücksprache.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

8. Bürger 1 (09.12.2020)

Beschlussempfehlungen

**Zu 8.1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird im
Einzelnen auf die Punkte 8.2 bis 8.4 dieser Stellungnahme verwiesen.**

[REDACTED]
[REDACTED]
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen, Stadtplanung
[REDACTED]
Fax: (06031) 88-361
[REDACTED] de

Datum
2020-12-09

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung, in Friedberg
Hier: Ausweitung des Geltungsbereichs auf Flurstück 29/3

8.2 bezüglich des genannten Bebauungsplans schlage ich vor, den Geltungsbereich auf Flurstück 29/3 - die jetzige Sporthalle - und 31/3 – den jetzigen Parkplatz - auszuweiten. Dort sollten neben den jetzt zulässigen Nutzungen zusätzlich auch Kindertagesstätten zulässig werden.

Begründung:

Die Stadt Friedberg ist nicht die einzige Interessentin für das Flurstück 32/3. Ein weiterer Investor möchte das Grundstück kaufen, um dort die jetzige Grundschule weiter betreiben zu können. Wenn die Stadt nicht den Zuschlag für das Grundstück erhält, könnte Flurstück 29/3 eine Alternative für eine KiTa sein.

Ich hatte im März einen Kauf der Liegenschaft aus der Insolvenzmasse geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Sporthalle eine nur mittlere Auslastung hat und auch bei hoher Auslastung nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Es könnte sein, dass sich ein staatlicher Träger findet, der bereit ist, die Halle im Rahmen der Sportförderung defizitär zu betreiben. Es ist auch möglich, dass ein Käufer der Schule, die Halle für den Schulsport kauft und bereit ist, sie entsprechend günstig zu vermieten. In allen anderen Fällen wird die Halle jedoch leer stehen und könnte ein alternativer Standort für eine Kita sein. Die Schaffung von KiTa-Plätzen an diesem Standort könnte beschleunigt werden, indem Sie die Nutzung als KiTa bereits jetzt für dieses Grundstück als Option in den Bebauungsplan aufnehmen.

Bei Flurstück hat der Eigentümer bereits angeboten, dort eine KiTa zu errichten. Dies wäre vermutlich der schnellste Weg zu KiTa Plätzen.

Da die betroffene Gesamtfläche dann wesentlich größer ist als für KiTas benötigt wird, sollte keine Beschränkung der bisher zulässigen Nutzungen erfolgen sondern die KiTa als zusätzliche Option zugelassen werden.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

Zu 8.2: Der Anregung wird nicht entsprochen. Das öffentliche Interesse der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Ansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte im Bereich des Flurstückes 32/3 planungsrechtlich zu sichern.

Eine Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf die Flurstücke 29/3 und 31/1 ist zur Erreichung des Planziels nicht erforderlich, da das in Rede stehende Flst. 32/3 zur Sicherung des Standortes und den Erhalt der Kinderbetreuungsplätze ausreicht und die Flurstücke 29/3 und 31/1 nicht gleich geeignet sind.

[REDACTED]
[REDACTED]
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen, Stadtplanung
[REDACTED]

Fax: (06031) 88-361

Datum

2020-12-09

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung, in Friedberg
Hier: Beibehaltung der alten Geschossflächenzahl auf Flurstück 32/3

[REDACTED]

8.3

bezüglich des genannten Bebauungsplans schlage ich vor, in der Fläche für den Gemeinbedarf auf Flurstück 32/3 die Geschossflächenzahl (GFZ) unverändert bei 0,8 zu belassen.

Begründung:

Derzeit sind mir zwei Interessenten bekannt, die auf dem Gelände Kindergartenplätze schaffen wollen.

a) Der private Investor der sich im November der Stadt vorgestellt hat, erklärt, die Schulgebäude unverändert erhalten zu wollen und stattdessen eine Kita auf Flurstück 31/3 bauen zu wollen.

b) Die Stadt geht davon aus, dass bei einem Kauf durch die Stadt die Grundschule geschlossen wird, damit in diesen Gebäude eine Kita entstehen kann. Der Hauptvorteil gegenüber anderen Flächen – wie z.B. Flurstücke 31/3 oder 29/3 – wäre in dem Fall gerade, dass vorhandene Gebäude mit geringen Umbaumaßnahmen genutzt werden kann und somit die Plätze schneller entstehen könnten. Für einen Abriss mit größerem Neubau wären die anderen Grundstücke besser geeignet.

In beiden Fällen wird die höhere GFZ nicht benötigt.

Überhaupt wäre eine vierstöckige KiTa auch bei einem Neubau sehr ungewöhnlich.

Durch die höhere GFZ steigt der Grundstückswert, so dass sowohl Stadt also auch der private KiTa-Investor mit stärkerer Konkurrenz durch andere Bieter rechnen müssen. Dadurch würden entweder die Kosten für die KiTa-Plätze steigen, oder der Zuschlag geht an einen Dritten, womit die Schaffung von KiTa-Plätzen ganz verhindert wäre.

Eine Begrenzung der GFZ auf das für KiTas erforderliche Mindestmaß könnte helfen, die Wahrscheinlichkeit dafür, dass auf dem Gelände KiTa Plätze erhalten und geschaffen werden zu erhöhen und die Kosten für die Stadt zu senken.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Zu 8.3: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine Geschossflächenzahl von GFZ = 3,2 festgesetzt. Die Festsetzung übersteigt die derzeit zulässige Geschossflächenzahl und wird im Zuge der Bebauung des Bereiches mit einer bis zu 8-Gruppigen Kinderbetreuungseinrichtung gemäß Planziel notwendig.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Kolja Sulzma, Bahnhofstraße 31, 61194 Niddatal-Assenheim

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen, Stadtplanung

Fax: (06031) 88-361

Datum

2020-12-09

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung, in Friedberg
Hier: Aufnahme der Nutzung als Grundschule für Flurstück 32/3

8.4

bezüglich des genannten Bebauungsplans schlage ich vor, auf Flurstück 32/3 optional auch eine Nutzung als Schule zuzulassen.

Begründung:

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Der Eigentümer der Gebäude hat erklärt, den bestehenden Mietvertrag mit der Schule zu beenden, wenn ein Käufer dies wünscht.

Derzeit ist jedoch nicht entschieden:

- a) ob die Stadtverordnetenversammlung die Schließung der Schule politisch verantworten möchte, insbesondere da aus §30 (4) HKJGB folgt, dass die Stadt sich zurückhalten soll, wenn ein Angebot von einem freien Träger vorliegt.
- b) ob die Stadt Friedberg den Zuschlag für den Kauf des Grundstücks bekommt. Es gibt mindestens einen Investor, der versucht, das Gelände zu kaufen, um dort die Schule weiter zu betreiben und die erforderlichen KiTa-Plätze stattdessen auf anderen Flurstücken zu schaffen.

In beiden Fällen wäre es für die Stadt Friedberg hilfreich, wenn die tatsächliche Nutzung als Schule auch im Bebauungsplan erwähnt würde.

Zu 8.4: Der Anregung wird nicht entsprochen. Das öffentliche Interesse der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Ansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Der Anspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz ergibt sich aus § 24 Abs. 2 SGB VIII. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

Das öffentliche Interesse und die Verpflichtung der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Rechtsansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Friedberg zudem für jeden nicht zur Verfügung gestellten Kinderbetreuungsplatz entschädigungspflichtig ist, sodass die bauplanungsrechtliche Sicherung des Standortes zur Schaffung von ausreichend Kinderbetreuungsplätzen auch aus wirtschaftlichen Gründen erfolgen muss. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte sowie eine Erweiterung planungsrechtlich zu sichern.

Das zuständige Staatliche Schulamt in der Stellungnahme vom 03.12.2020 per E-Mail mitgeteilt, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zu der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung bestehen. Durch die Aufgabe des Betriebes konnten die sechs Grundschulkinder aus Friedberger Gemarkungen auf die umliegenden öffentlichen Grundschulen umverteilt werden (Mitteilung des Staatlichen Schulamtes für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis per E-Mail am 05.03.2021). Die bisherige Nutzung als private Grundschule wurde am 31.08.2021 durch den Betreiber aufgegeben (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung). Mit der Aufgabe der Nutzung der Grundschule sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, ist die Festsetzung der Nutzung des Flurstücks 32/3 als Schule obsolet geworden.

Vorab per Fax: (06031) 91276
Stadt Friedberg (Hessen)
Der Magistrat
Mainzer-Tor-Anlage 6
61169 Friedberg

Stadt Friedberg (Hessen)
15. Dez. 2020
<i>PF</i>

Frankfurt, den 11.12.2020
Bitte stets angeben:
62044-20/ pl/FKBO

Insolvenzverfahren über das Vermögen des Montessori Fördergemein-
schaft Wetterau e.V., Maria-Montessori-Weg 1, 61169 Friedberg (Hes-
sen) (AG Friedberg (Hessen), VR 1065)
vertreten durch:

1. Philipp Seidenberger, Am Grauen Stein 20, 35519 Rockenberg (Vor-
stand),
 2. Mark Rühl, Heinrich-Busold-Straße 48, 61169 Friedberg (Hessen)
(Vorstand)
- Amtsgericht Friedberg, Geschäfts-Nr. 60 IN 19/20

Hier: Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, wurde über das Vermögen des Montessori Förderge-
meinschaft Wetterau e.V. mit Beschluss des Amtsgerichts Friedberg vom
01.04.2020 das Insolvenzverfahren eröffnet und [REDACTED]
zum Insolvenzverwalter bestellt. Der Beschluss ist anliegend beige-
fügt.

I. Sachverhalt

Die Insolvenzschildnerin ist Eigentümerin u.a. des Grundstücks, eingetra-
gen im Grundbuch des Amtsgerichts Friedberg, von Friedberg, Blatt 9526,
Flur 29/3, Flurstück 32/3, Gebäude- und Freifläche, Maria-Montessori-
Weg 1 (nachfolgend: „Grundstück“). Auf dem Grundstück lastet ein Erb-
baurecht zu Gunsten der re-invest-immofonds No.5 Montessori-Campus
GmbH & Co. KG sowie Grundschulden zu Gunsten von Gläubigern der
Insolvenzschildnerin (nachfolgend: „wirtschaftlich Beteiligte“).

HAMBURG BERLIN HANNOVER FRANKFURT A.M. KASSEL BREMEN KIEL MÜNSTER KÖLN
BIELEFELD MAGDEBURG LEIPZIG DÜSSELDORF ROSTOCK ERFURT MANNHEIM MÜNCHEN

Brinkmann & Partner ist eine im Partnerschaftsregister des AG Hamburg, Register-Nr.: 384, eingetragene Partnerschaft.
Die einzelnen Niederlassungen sind auf der Internetseite www.brinkmann-partner.de verzeichnet.

FRANKFURT A.M.



in Notgemeinschaft



glt für VID-Mitglieder

9. Brinkmann & Partner (11.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 9.1 bis 9.3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Insolvenzschildnerin betrieb bis zum 31.03.2020 auf dem Grundstück eine Grundschule und ein sog. Kinderhaus (vergleichbar einer Kindertagesstätte). Der Geschäftsbetrieb, mithin der Betrieb der Grundschule und des Kinderhauses, wird seit dem 01.04.2020 von einem neuen Träger (nachfolgend: „aktueller Träger“) fortgeführt.

Ausweislich des aktuellen Bebauungsplans Nr. 51 „Auf dem Bock“ (nachfolgend: „Bebauungsplan“) ist die Fläche als „Gewerbefläche mit Nutzungseinschränkungen“ ausgewiesen.

9.2

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden soll. Die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans geltende Festsetzung soll ersetzt werden durch die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich ausschließlich auf das Grundstück (Gemarkung Friedberg, Flur 29, Flurstück 32/3).

9.3

Ausweislich der veröffentlichten Begründung des Planaufstellungsbeschlusses soll durch diese Änderung die Sicherstellung des Rechtsanspruchs auf einen Kita-Platz ab dem 1. Lebensjahr in der Form erreicht werden, dass ein Standort für die Einrichtung und Erweiterung einer Kindertagesstätte langfristig gesichert wird.

II. Stellungnahme

9.4

Die beabsichtigte Planänderung sowie die Veränderungssperre sind nicht erforderlich, zur Zweckerreichung ungeeignet, gegenüber den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer sowie der hieran wirtschaftlich Berechtigten unverhältnismäßig und insgesamt rechtswidrig.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg wird aufgefordert, die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans nicht zu beschließen und die zeitgleich mit dem Planaufstellungsbeschluss aufgestellte Veränderungssperre aufzuheben.

Zur Vermeidung der Verfestigung der bereits jetzt für den Insolvenzverwalter und die Insolvenzgläubiger sowie die wirtschaftlich Beteiligten eingetretenen nachteiligen Wirkungen, welche der Planaufstellungsbeschluss in Verbindung mit der Veränderungssperre entfaltet, ist die sofortige Aufhebung geboten.

Zu 9.4: Den Aufforderungen wird nicht entsprochen. Hierzu wird im Einzelnen auf die Punkte 9.5 bis 9.8 dieser Stellungnahme verwiesen.

Hierzu im Einzelnen:

1. Verletzung subjektiven Rechts

9.5

Von der beabsichtigten Neubebauung des Grundstücks bin ich in meiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter des Grundstückseigentümers unmittelbar planbetroffen und daher auch zur Erhebung von Einwendungen gegen die beabsichtigte Planung berechtigt.

Die beabsichtigte Planänderung stellt sich als massiver und einzelfallbezogener Eingriff sowohl in das Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers als auch in das wirtschaftliche Eigentum der wirtschaftlich Beteiligten dar.

Durch die beabsichtigte Planänderung werden die bislang bauplanungsrechtlich zulässigen möglichen Nutzungsformen im Rahmen der ausgewiesenen „Gewerbefläche mit Nutzungseinschränkungen“ massiv eingeschränkt. Sämtliche bislang zulässigen gewerblichen Nutzungsformen sollen zukünftig vollständig ausscheiden. Zudem wird in die bislang praktizierte Mischnutzung für den Betrieb einer Kindertagesstätte und einer Grundschule massiv eingegriffen, da zukünftig auch die Schulnutzung bauplanungsrechtlich nicht mehr zulässig sein soll.

Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die beabsichtigte Planänderung massive wirtschaftliche Schäden zu Lasten des Insolvenzverwalters, der Gläubiger und der wirtschaftlich Beteiligten nach sich zieht. Denn einhergehend mit der zukünftig nur sehr eingeschränkt zulässigen planungsrechtlichen Nutzbarkeit der betreffenden Liegenschaft ist diese nur noch für einen sehr kleinen Kreis als Erwerbsobjekt von Interesse. Da zudem zukünftig nur der Betrieb einer Kindertagesstätte zulässig sein soll, scheiden, im Unterschied zur bislang zulässigen planungsrechtlichen Nutzungsform sowie zu den unverändert zulässigen Nutzungsformen der benachbarten und im selben Bebauungsplangebiet liegenden Liegenschaften, zahlreiche wirtschaftlich relevante und mit höheren Grundstückspreisen verbundene Nutzungsformen vollständig aus.

Die mit der beabsichtigten Planänderung einhergehenden erheblichen wirtschaftlichen Nachteile sowohl für den Insolvenzverwalter, die Insolvenzgläubiger als auch für die wirtschaftlich Beteiligten haben sich bereits im derzeit laufenden Verkaufsprozess gezeigt.

Sämtliche an einer potentiell gewerblichen Nutzung des Grundstücks interessierten Investoren sind aus dem Prozess ausgeschieden.

Zu 9.5: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Grundsätzlich werden die Rechte von privaten Grundstückseigentümern betroffen, wenn auf deren Grundstück eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den bisherigen Betreiber am 31.08.2021 (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung) sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, gilt die Montessori Fördergemeinschaft e.V. nicht mehr als unmittelbar planbetroffen. Der Einwand, dass die Bebauungsplanänderung in die Rechte von privaten Grundstückseigentümern eingreift ist obsolet.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Da zukünftig auch der derzeit ausgeübte Betrieb einer Schule ausgeschlossen werden soll und der reine Betrieb von Kindertagesstätten eine wirtschaftliche Nischenbetätigung darstellt, hat sich das Feld potentieller Kaufinteressenten weiter eingeeengt. Aus diesen Gründen sind auch die in dem Verkaufsprozess bisher genannten Preisvorstellungen stark gesunken.

Bereits jetzt ist der wirtschaftliche Schaden für mich als Insolvenzverwalter des Grundstückseigentümers, und damit auch für die Gläubiger im Insolvenzverfahren, sowie die wirtschaftlich Beteiligten erheblich. Durch die verbindliche Neubepanung ist dieser Schaden nicht mehr abwendbar.

2. Keine Geeignetheit der Maßnahme

Die beabsichtigte planungsrechtliche Maßnahme ist zur Erreichung dieses Ziels, nämlich der Sicherstellung des Rechtsanspruchs auf einen Kita-Platz ab dem 1. Lebensjahr sowie der Sicherung eines Standorts für die Errichtung und Erweiterung einer Kindertagesstätte ungeeignet.

a. Keine legitime bauplanungsrechtliche Zielsetzung

Die aktuell beabsichtigte planungsrechtliche Neueinstufung nur des einen zum Verkauf stehenden Grundstücks verfolgt keine legitimen bauplanungsrechtlichen Zielsetzungen, sondern ist ausschließlich durch die Motivation getragen, das Grundstück für potentielle Erwerbsinteressenten mit einem erweiterten Nutzungsspektrum unattraktiv zu machen, um das Interessentenfeld sowie die Preisgebote der Erwerbskonkurrenten drastisch zu vermindern.

Der in Kenntnis und gerade wegen des laufenden Verkaufsprozesses gefasste Planaufstellungsbeschluss stellt sich als Paradefall einer unzulässigen Verhinderungsplanung dar.

b. Keine Sicherstellung zukünftiger Nutzung

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Änderung der planungsrechtlichen Nutzung des Grundstücks kann die Stadt Friedberg den Betrieb einer Kita mit mehr als 200 Plätzen zudem nicht sicherstellen.

Zum einen bleibt die Fortsetzung der bisherigen Mischnutzung durch den aktuellen Träger selbst bei Umsetzung der beabsichtigten Planänderung weiterhin zulässig.

Zu 9.6: Der Vorwurf der Verhinderungsplanung und einer nicht legitimen Bauleitplanung wird zurückgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt vorzubereiten und zu leiten. § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinden, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Vorgaben gelten gemäß § 1 Abs. 10 BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Das öffentliche Interesse der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Ansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind Geschäfts-, -Büro und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Die Montessori Einrichtung wurde als private, gewerbliche Einrichtung betrieben und war als solche zugelassen. Geplant ist die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung (sozialer Zweck). Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Eine Verhinderungsplanung, bei der lediglich eine ausschließende Regelung getroffen wird liegt nicht vor. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan bereitet die Nutzung des Grundstücks als öffentliche Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich vor. Mit der Veränderungssperre wird der Ausschluss anderer Nutzungen aus planerischen Gründen unterstützend vorangetrieben, um die erforderliche Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen zu sichern.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9.7: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch den Grundstückserwerb am 27.04.2022 ist die Stadt Friedberg in der Lage - der durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend - den Erhalt und Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung in diesem Bereich fortzuführen und sicherzustellen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zum anderen kann die Stadt Friedberg weder den aktuellen Träger noch einen potentiellen zukünftigen Grundstückseigentümer zur Errichtung und Führung einer den Bedürfnissen der Stadt Friedberg entsprechenden Kindertagesstätte mit mehr als 200 Plätzen zwingen.

3. Milderer Mittel

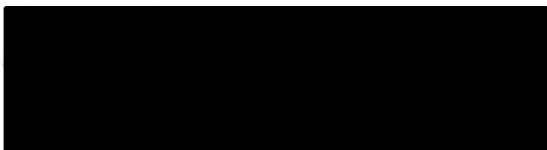
9.8 Ein gegenüber der Änderung des Bebauungsplans milderer Mittel steht der Stadt Friedberg in Form des Erwerbs des Grundstücks zur Verfügung.

Das Grundstück steht im Rahmen des Insolvenzverfahrens zum Verkauf. An dem Verkaufsprozess kann sich jeder Interessent beteiligen. Der Stadt Friedberg sind sowohl der Verkaufsprozess als auch der mit dem Verkauf beauftragte Makler seit längerer Zeit bekannt. Einer Beteiligung der Stadt Friedberg am Verkaufsprozess steht daher nichts entgegen. Ein solcher Erwerb hätte jedoch unter Beachtung der marktwirtschaftlichen Mechanismen stattzufinden.

Durch den Erwerb des Grundstücks hätte die Stadt Friedberg die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine Kindertagesstätte entsprechend ihrer Bedürfnisse zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Der Bebauungsplan in seiner aktuellen Fassung steht dieser Nutzung nicht entgegen.

Ein Vorkaufsrecht hat die Stadt Friedberg jedoch vorliegend nicht, da das gemeindliche Vorkaufsrecht im Insolvenzverfahren bei einem Verkauf durch den Insolvenzverwalter nach § 471 BGB ausscheidet.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: Eröffnungsbeschluss

Zu 9.8: Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.

Der alleinige Kauf des Grundstücks durch die Stadt Friedberg stellte bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Änderungsbeschlusses kein gleich geeignetes milderes Mittel zur Erreichung des Planziels dar. Denn es war nicht sicher davon auszugehen, wer den Zuschlag für den Kauf des Grundstücks erhält, und die Stadt gemäß § 471 BGB aufgrund des Insolvenzverfahrens auch kein Vorkaufsrecht hat.

Für die Erreichung des Planziels und die langfristige Sicherung des Standortes einer KiTa-Einrichtung sind der Erwerb des Grundstückes sowie die Nutzungsänderung mittels der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung gleichermaßen notwendig.

Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Montessori Fördergemeinschaft Wetterau e.V. am 01.04.2020 entstand für die Stadt Friedberg unmittelbar Handlungsbedarf zur Erhaltung der Kinderbetreuungsplätze der bislang privat geführten Einrichtung am Montessori Campus. Durch den Erwerb eines Dritten bestand aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet die Möglichkeit, dass die Nutzung als Kindertagesstätte aufgegeben wird und stattdessen eine gewerbliche Nutzung entsteht und dadurch im Stadtgebiet dringend benötigte Kinderbetreuungsplätze wegfallen.

Das öffentliche Interesse der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Ansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den Betreiber am 31.08.2021 (Räumungsverpflichtung) sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, ist die Planung realisierbar.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

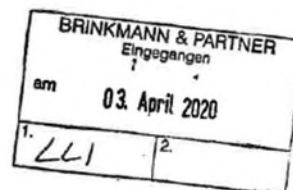
Anlage zum Schreiben Brinkmann & Partner

- Ausfertigung -

Amtsgericht Friedberg (Hessen)

- Insolvenzgericht -
60 IN 19/20
(bitte stets angeben)

01.04.2020



Beschluss

In dem Insolvenzverfahren über das Vermögen des

Montessori Fördergemeinschaft Wetterau e.V., Maria-Montessori-Weg 1, 61169 Friedberg (Hessen) (AG Friedberg (Hessen), VR 1065),
vertreten durch:

1. Philipp Seidenberger, Am Grauen Stein 20, 35519 Rockenberg, (Vorstand),
2. Mark Rühl, Heinrich-Busold-Straße 48, 61169 Friedberg (Hessen), (Vorstand).

wird heute, am 01.04.2020 um 09:00 Uhr das Insolvenzverfahren gemäß §§ 2, 3, 11, 16 ff. InsO eröffnet.

Zum Insolvenzverwalter wird bestellt:

Dem Schuldner wird die Verfügung über sein zur Insolvenzmasse gehörendes gegenwärtiges und zukünftiges Vermögen für die Dauer des Insolvenzverfahrens verboten. Die Verfügungsbefugnis wird dem Insolvenzverwalter übertragen.

Schuldbefreiende Leistungen an den Schuldner können nach dem Eröffnungszeitpunkt nicht mehr erfolgen. Wird gleichwohl an den Schuldner geleistet und gelangen die Mittel nicht zur Masse, besteht die Gefahr der nochmaligen Leistungsverpflichtung gegenüber dem Insolvenzverwalter.

Der Insolvenzverwalter wird mit der Durchführung der Zustellungen gemäß § 8 Abs. 3 InsO beauftragt.

Die Gläubiger werden aufgefordert:

- eine Betriebsveräußerung an, besonders Interessierte oder eine Betriebsveräußerung unter Wert (§§ 162, 163 InsO),
- eine Beantragung der Anordnung einer Eigenverwaltung (§ 271 InsO),
- Zahlung von Unterhalt aus der Insolvenzmasse (§§ 100, 101 InsO),
- eine Einstellung des Verfahrens durch das Gericht gem. § 207 InsO ohne Einberufung einer besonderen Gläubigerversammlung,

2. am:

Montag, 15.06.2020, 09:30 Uhr, EG, Saal 24, Amtsgerichtsgebäude,
Homburger Straße 18, 61169 Friedberg (Hessen)

eine Gläubigerversammlung (Prüfungstermin), in der die angemeldeten Forderungen geprüft werden.

Hinweise:

- Zustimmungen der Gläubiger zu besonders bedeutsamen Rechtshandlungen nach § 160 InsO gelten als erteilt, auch wenn eine einberufene Gläubigerversammlung nicht beschlussfähig ist oder wenn bis zu dem Stichtag, der im schriftlichen Verfahren dem oben genannten Termin entspricht, keine Widersprüche erhoben werden.
- Gläubiger, deren Forderungen festgestellt werden, werden nicht benachrichtigt.
- Die in einem elektronischen Informations- und Kommunikationssystem erfolgte Veröffentlichung von Daten aus einem Insolvenzverfahren einschließlich des Eröffnungsverfahrens wird spätestens sechs Monate nach der Aufhebung oder der Rechtskraft der Einstellung des Insolvenzverfahrens gelöscht.
- Im Restschuldbefreiungsverfahren beginnt der Lauf der vorstehenden Frist mit der Rechtskraft der Entscheidung über die Restschuldbefreiung (§ 3 InsoBekV in der Fassung vom 13.4.2007).

Gründe:

Der Schuldner ist zahlungsunfähig und überschuldet. Dies steht zur Überzeugung des Gerichts fest aufgrund der durchgeführten Ermittlungen, insbesondere aufgrund des Gutachtens des Sachverständigen Rechtsanwalt [REDACTED] vom 26.03.2020.

Rechtsmittelbelehrung

Die Entscheidung kann von dem Schuldner, dem Pensions-Sicherungsverein, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sowie bei juristischen Personen und Gesellschaften ohne Rechtspersönlichkeit von jedem Mitglied des Vertretungsorgans bzw. jedem persönlich haftenden Gesellschafter mit der sofortigen Beschwerde angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Frist von 2 Wochen bei dem Amtsgericht Friedberg, Homburger Straße 18, 61169 Friedberg (Hessen) einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung bzw. mit der Verkündung der Entscheidung. Soweit die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung erfolgt ist, beginnt sie, sobald nach dem Tage der Veröffentlichung zwei weitere Tage verstrichen sind. Erfolgt die öffentliche Bekanntmachung neben der Zustellung ist für den Beginn der Frist das frühere Ereignis maßgebend.

a) Insolvenzforderungen (§ 38 InsO) bei dem Insolvenzverwalter schriftlich und Beifügung von Urkunden, Rechnungen und ggf. weiteren über die Forderungen bestehenden Unterlagen unter Beachtung des § 174 InsO anzumelden bis: 25.05.2020.

b) dem Insolvenzverwalter unverzüglich mitzuteilen, welche Sicherungsrechte sie an beweglichen Sachen oder an Rechten des Schuldners in Anspruch nehmen. Der Gegenstand, an dem das Sicherungsrecht beansprucht wird, die Art und der Entstehungsgrund des Sicherungsrechts sowie die gesicherte Forderung sind zu bezeichnen. Wer die Mitteilung schuldhaft unterlässt oder verzögert, haftet für den daraus entstehenden Schaden (§ 28 Abs. 2 InsO).

Personen, die Verpflichtungen gegenüber dem Schuldner haben, werden aufgefordert, nicht mehr an den Schuldner, sondern an den Insolvenzverwalter zu leisten (§ 28 Abs. 3 InsO).

Das Verfahren wird mündlich durchgeführt.

Vor dem Insolvenzgericht werden folgende Termine abgehalten:

1. am:

Freitag, 15.05.2020, 09:30 Uhr, EG, Saal 28, Amtsgerichtsgebäude, Homburger Straße 18, 61169 Friedberg (Hessen)

eine Gläubigerversammlung zur Berichterstattung durch den Insolvenzverwalter (**Berichtstermin**);

der Termin dient zugleich der Entscheidung der Gläubiger über

- die Person des Insolvenzverwalters (§ 57 InsO),
- die Einsetzung bzw. Beibehaltung und Besetzung eines Gläubigerausschusses (§ 68 InsO)

sowie gegebenenfalls über:

- die Wirksamkeit der Verwaltererklärung zu Vermögen aus selbstständiger Tätigkeit (§ 35 Abs. 2 InsO),
- Zwischenrechnungslegungen gegenüber der Gläubigerversammlung (§ 66 Abs. 3 InsO),
- eine Hinterlegungsstelle und Bedingungen zur Anlage und Hinterlegung von Geld, Wertpapieren und Kostbarkeiten (§ 149 InsO),
- den Fortgang des Verfahrens (§ 157 InsO); z. B. Unternehmensstilllegung, vorläufige Fortführung oder Insolvenzplan,
- die Verwertung der Insolvenzmasse (§ 159 InsO),
- besonders bedeutsame Rechtshandlungen des Insolvenzverwalters (§ 160 InsO); insbesondere: Veräußerung des Unternehmens oder des Betriebs des Schuldners, des Warenlagers im Ganzen, eines unbeweglichen Gegenstandes aus freier Hand, einer Beteiligung des Schuldners an einem anderen Unternehmen, die der Herstellung einer dauernden Verbindung zu diesem Unternehmen dienen soll, die Aufnahme eines Darlehens, das die Masse erheblich belasten würde, Anhängigmachung, Aufnahme, Beilegung oder Vermeidung eines Rechtsstreits mit erheblichem Streitwert,

Die Beschwerde kann durch Einreichung einer Beschwerdeschrift bei dem o. g. Gericht eingelegt oder auch zu Protokoll der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem o. g. Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Die Beschwerde soll begründet werden.

weiterer aufsichtführender Richter am Amtsgericht

Ausgefertigt

Friedberg (Hessen), den 01.04.2020

S|M|N|G

Rechtsanwalts-Gesellschaft

7

Stadt Friedberg - Der Magistrat
Rathaus
Mainzer-Tor-Anlage 6
61169 Friedberg

Vorab per Telefax: 06031/88361
06031/91276

Frankfurt, den 14.12.2020

Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung – in Friedberg Kernstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

10.1

wir zeigen an, dass wir die Gemeinsam Montessori Leben gGmbH i.G., vertreten durch ihre Geschäftsführerinnen Frau Nadja Krümmel sowie Frau Daniela Hildebrand, Maria-Montessori-Weg 1, 61169 Friedberg im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung der Stadt Friedberg vertreten. Eine uns ausgestellte, beglaubigte Vollmacht liegt bei.

10.2

Unsere Mandantin ist Mieterin des Objekts Maria-Montessori-Weg 1, Friedberg. Auf dem Grundstück sind seit über 14 Jahren eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte, die unsere Mandantin betreibt, vorhanden. Das Grundstück unserer Mandantin ist alleiniger Gegenstand der vorgesehenen 3. Änderung des BPlans Nr. 51 „Auf dem Bock“.

Rechtsanwälte
Frankfurt am Main

Prof. Christian Niemöller¹
Dr. Michael Griem¹
Klaus Heidelein¹
Mathias Wilke¹, Notar
Klaus Hofflich²
Thilo Krumb¹
Carolin Parbi-Neumann³
Helwig Haase⁴
Kay Wolter¹
Jörg Teller¹
Alexander Dietrich
Klaus-Peter Radermacher
Andreas Hartmann¹
Dr. Andreas Schmidt¹
Dr. Hayo Bernsmann
Rafael Kurz¹
Mathias Hilke¹
Johanna Hofmann⁶
Nina Harr
Pia Wierske
Dr. Norman Cruss¹
Elke Henning
Verena Groß
Katrin Sada
Jochen Heilig¹
Mathias Reitz
Stefan Damer¹
Leonie Lautke, LL.M.²
Dr. Stefan Schlimm²
Bianca Mickaush^{4, 4}
Marc Oparango¹
Julian Lohrer

Königsberger Straße 3
60487 Frankfurt/Main
Telefon: 069 247013-0
Telefax: 069 247013-24
kanzlei@smng.de
www.smng.de

Rechtsanwälte
Köln
Dr. Andreas Schmidt¹
Krisztina Budas-Madzar, LL.M.

Hansaring 20
50670 Köln
Telefon: 0221 58946227
Telefax: 0221 58946228
koeln@smng.de

¹ Fachanwälte/Fachanwältinnen für Bau- und Architektenrecht
² Fachanwältin für Architektenrecht
³ Fachanwältin für Verwaltungsrecht
⁴ Fachanwältin für Vergaberecht
⁵ Fachanwältin für Miet- und Wohnungsmietverhältnisse
⁶ Immobilienkennzeichen (IREB)

SMNG Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH
Sitz: Frankfurt am Main
AG Frankfurt a.M. - HRB 84334
USt-IDNr. DE 26 23 59 820

Geschäftsführer:
Prof. Christian Niemöller
Dr. Michael Griem

Postbank
IBAN: DE44 5007 0000 0001 9396 08
BIC: PBNKDE33

Nassauische Sparkasse
IBAN: DE38 3503 0015 0139 0110 00
BIC: NASSDE33

10.S-M-N-G Rechtsanwalts-Gesellschaft (14.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 10.1. und 10.2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

10.3

Während der bisher geltende BPlan Nr. 51 für das Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzte, in dem „Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke“ ausnahmsweise zulässig waren, ist nunmehr die Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte“ geplant. Folge dessen ist, dass die vorhandene Kindertagesstätte planungsrechtlich abgesichert werden soll. Im Gegensatz dazu soll die ebenfalls von unserer Mandantin betriebene Grundschule künftig nicht mehr planungsrechtlich zulässig sein. Vielmehr ist es erklärtes Ziel des Plangebers, anstelle der Grundschule eine öffentliche Kindertagesstätte im Bereich der Grundschule anzusiedeln. Der Versuch der Verdrängung der Grundschule, mit dem reine Bodenpolitik betrieben wird, rechtfertigt sich nicht. Vielmehr folgt aus der vorgesehenen BPlan-Änderung ein empfindlicher und nicht zu rechtfertigender Eingriff in die Rechte unserer Mandantin.

Vor diesem Hintergrund geben wir namens und im Auftrage unserer Mandantin die nachfolgende Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Auf dem Bock“ der Stadt Friedberg (nachfolgend: BPlan-Entwurf) ab:

I. Keine Planungsbefugnis

10.4

Zunächst einmal ist die Änderung des BPlans nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Nach dieser Vorschrift dürfen Gemeinden Bebauungspläne nur dann aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Erlass eines Bebauungsplans muss vernünftigerweise geboten sein. Daraus ergibt sich, dass die Planungsbefugnis und Planungspflicht der Gemeinde an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden sind. Besteht eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht, darf die Gemeinde nicht tätig werden.

Ein solcher Fall liegt hier vor. Die vorgesehene Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel der Verdrängung der Grundschule und Ansiedlung einer öffentlichen Kindertagesstätte ist nicht erforderlich.

Die Rechtsprechung hat verschiedene Fallgruppen zu der Frage entwickelt, wann die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Zu 10.3: Den Ausführungen wird widersprochen:

Die Grundschule hätte im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden können. Die Änderungen des Bebauungsplans hat nicht zu einer „Verdrängung“ der Grundschule geführt. Dies war auch nicht das Planziel der Bebauungsplanänderung der Stadt Friedberg.

Das öffentliche Interesse der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Ansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Der Anspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz ergibt sich aus § 24 Abs. 2 SGB VIII. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als öffentliche Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den bisherigen Betreiber am 31.08.2021 (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung) sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, gilt die Einwanderin nicht mehr als unmittelbar planbetroffen. Der Einwand, dass die Bebauungsplanänderung in die Rechte von privaten Grundstückseigentümern eingreift ist obsolet.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Gemeinsam Montessori Leben gGmbH i.G. bereits im August 2021 durch notarielle Urkunde der Zwangsvollstreckung bezüglich der Räumung unterworfen hat, werden die privaten Interessen der Gemeinsam Montessori Leben gGmbH durch die Planänderung nicht betroffen. Die Gesellschaft musste unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ihren Betrieb in jedem Fall aufgeben und die Räumlichkeiten entsprechend ihrer Verpflichtung räumen.

10.5

Zunächst einmal kommt der Gemeinde zwar die Befugnis zu, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, welche sich erst für die Zukunft abzeichnet. Erst recht muss die Gemeinde auf eine bestehende Bedarfslage reagieren dürfen. Der der Gemeinde zukommende Einschätzungsspielraum ist aber nicht schrankenlos. Besteht etwa eine Bedarfslage, fehlt aber eine hinreichend konkrete Verwirklichungsperspektive der Planung, ist diese nicht erforderlich (vgl. Bayerischer VGH, Entscheidung vom 25.10.2005, Az.: 25 N 04.642). Dabei ist eine Planung nicht verwirklichungsfähig, wenn ihre Umsetzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen langfristig ausscheidet (vgl. VGH Mannheim, Entscheidung vom 10.07.2006, Az.: 8 S 1190/04).

Genauso verhält es sich im Hinblick auf die vorgesehene Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte“ betreffend den Bereich, in dem die Grundschule vorhanden ist.

Zunächst einmal ist nicht ersichtlich, dass eine Bedarfslage zur Schaffung einer öffentlichen Kindertagesstätte im Plangebiet besteht; vielmehr stehen andere Standorte zur Verfügung. Beispielsweise ist mit dem Bebauungsplan Nr. 89 „Steinerner Kreuzweg“, 1. Änderung der Stadt Friedberg ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In einem solchen sind Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Hier wäre die Ansiedlung einer Kindertagesstätte möglich.

Darüber hinaus hat die Stadt Friedberg mit Beschlüssen vom 17.06.2020 und 25.06.2020 (siehe Anlage 1) den möglichen Standort der Kindertagesstätte Winterstein zunächst einmal aufgegeben. Warum dieser nicht beibehalten wurde, um der von der Stadt Friedberg prognostizierten Bedarfslage gerecht zu werden, erklärt sich nicht.

10.6

Darüber hinaus ist der Standort der von unserer Mandantin betriebenen Grundschule nicht kurz- oder mittelfristig verfügbar. Hiervon geht die Stadt Friedberg ausweislich der Begründung zum BPlan-Entwurf jedoch aus. So ist unter Ziff. 1 des Entwurfs der Begründung zum BPlan ausgeführt, dass es derzeit keine Möglichkeiten für konkret umsetzbare Planungen zur Errichtung von Kindertagesstätten gäbe, sondern nur mittelfristig Standorte zur Verfügung stünden. Daher solle das Gebäude der Grundschule in eine öffentliche Kindertagesstätte umgewandelt werden, vgl. Ziff. 5 der Begründung zum BPlan-Entwurf. Die Stadt Friedberg berücksichtigt mit ihrer Planung allerdings nicht, dass unsere Mandantin eine genehmigte, bestandsgeschützte Nutzung ausübt. So wurde die Grundschule - ebenso wie die Kindertagesstätte - mit Baugenehmigung vom

Zu 10.4: Den Ausführungen wird widersprochen. Die Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Planungsbefugnis erwächst aus der Notwendigkeit des Erhalts der Kinderbetreuungseinrichtung in diesem Bereich. Die kurzfristige Erreichung dieses Planziels ist aufgrund des Erwerbs des Grundstücks durch die Stadt Friedberg und der notariell beurkundeten Räumungsverpflichtung zudem verwirklichungsfähig.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt vorzubereiten und zu leiten. § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinden, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Vorgaben gelten gemäß § 1 Abs. 10 BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Montessori Fördergemeinschaft Wetterau e.V. am 01.04.2020 entstand für die Stadt Friedberg unmittelbar Handlungsbedarf zur Erhaltung der Kinderbetreuungsplätze der bislang privat geführten Einrichtung am Montessori Campus. Durch den Erwerb eines Dritten bestand aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet die Möglichkeit, dass die Nutzung als Kindertagesstätte aufgegeben wird und stattdessen eine gewerbliche Nutzung entsteht und dadurch im Stadtgebiet dringend benötigte Kinderbetreuungsplätze wegfallen.

Das öffentliche Interesse der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Ansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den Betreiber am 31.08.2021 (Räumungsverpflichtung) sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, ist die Planung realisierbar.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 10.5: Den Ausführungen wird widersprochen, dies wird im Einzelnen wie folgt begründet:

Im Rahmen der Alternativenprüfung hat sich der Standort am Montessori-Campus als der am geeignetste Standort zum (kurzfristigen) Erhalt der bestehenden Kinderbetreuungsplätze und der Erweiterung um eine bis zu 8-gruppigen Kindertagesstätte erwiesen. Die genannte Alternative zur Errichtung einer entsprechenden Einrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 89 „Steinerner Kreuzweg“, 1. Änderung unter Anschluss an die bestehende Kita „Sonnenschein“ ist bereits geplant. Die Maßnahme dient jedoch lediglich der Deckung des (langfristigen) Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet und ist deshalb nicht gleich geeignet.

Der Erhalt der Kita Winterstein wurde aufgrund der notwendigen und umfangreichen Sanierungsarbeiten zunächst aufgegeben. Die voraussichtlichen finanziellen Aufwendungen übersteigen den Neubau einer ähnlichen aber zeitgemäßen Einrichtung an einem anderen Standort im Stadtgebiet.

Des Weiteren wird auf die Planung zur Errichtung der Kita Taunusstraße und das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 94 „Kita Taunusstraße“ hingewiesen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist das Planverfahren noch nicht abgeschlossen, der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg steht noch aus. Die an diesem Standort geplante 6-gruppige Kindertagesstätte deckt jedoch lediglich einen kleinen Teil den mittel- bis langfristigen Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtgebiet – vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

04.03.2005 (Az.: 00413-05-B-0008) sowie Baugenehmigung / Ergänzungsbescheid vom 16.03.2005 (Az.: 00413-05-B-0008) genehmigt. Es ist weder geplant noch absehbar, dass diese Nutzung in einem überschaubaren Zeitraum aufgegeben wird.

Eine Nutzungsaufgabe der Grundschule kann auch nicht verlangt werden; der Nutzung kommt Bestandsschutz zu. Die bloße Änderung des Bebauungsplans würde auch nicht dazu führen, dass diese Nutzung zu beenden ist. Unsere Mandantin hat auch nicht die Absicht, die Nutzung der Grundschule aufzugeben, das Gegenteil ist der Fall. So ist es ausweislich des als **Anlage 2** beigefügten Nutzungskonzepts Montessori Campus vom 14.12.2020 nach der Montessori-Philosophie üblich und notwendig, dass eine Kindertagesstätte und Grundschule örtlich nebeneinander angesiedelt werden. Zudem bestehen Erweiterungsabsichten im Hinblick auf die Grundschule. Auch diesbezüglich wird auf das beigefügte Nutzungskonzept verwiesen.

Insofern kann nicht davon die Rede sein, dass mit einer Aufgabe der Nutzung der Grundschule zu rechnen ist. Eine Verwirklichungsperspektive der Planung ist nicht ersichtlich, zumal das von der Stadt Friedberg verfolgte Ziel, kurzfristig einen Standort für eine öffentliche Kindertagesstätte zu schaffen, im Plangebiet nicht erreichbar ist.

Darüber hinaus räumt die Stadt Friedberg im Entwurf der BPlan-Begründung ausdrücklich ein, dass die Änderung des BPlans dazu dienen soll, die Voraussetzungen zur Ansiedlung einer öffentlichen, somit städtischen Kindertagesstätte zu schaffen. Rein fiskalische Interessen stehen aber der Erforderlichkeit der Änderung eines Bebauungsplans entgegen.

Das OVG Lüneburg hatte sich mit einem zur hiesigen Konstellation vergleichbaren Fall zu befassen, in dem durch die Gemeinde geplant wurde, einen Kinderspielplatz zu verlegen, was ihr wirtschaftlich zugutekommen sollte. Den dahingehenden Bebauungsplan erklärte das Gericht für unwirksam, da rein fiskalische Interessen eine Planung nicht rechtfertigen (OVG Lüneburg, Entscheidung vom 26.08.2004 (Az.: 1 KN 282/03)).

Hieraus kann geschlussfolgert werden, dass das bloße fiskalische Interesse der Stadt Friedberg an der Ansiedlung einer öffentlichen Kindertagesstätte im Plangebiet der Erforderlichkeit der Planung entgegensteht.

Zu 10.6: Den Ausführungen wird widersprochen:

Die Grundschule hätte im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden können. Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans hat nicht zu einer „Verdrängung“ der Grundschule geführt. Dies war auch nicht das Planziel der Bebauungsplanänderung der Stadt Friedberg.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den Betreiber am 31.08.2021 (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung) sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, steht das Grundstück der Stadt Friedberg zur Verwirklichung des Planziels zur Verfügung.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 10.7: Der Vorwurf, mit dem Bauleitplanverfahren rein fiskalische Interessen zu verfolgen, wird zurückgewiesen.

Das öffentliche Interesse der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Ansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind Geschäfts-, -Büro und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Die Montessori Einrichtung wurde als private, gewerbliche Einrichtung betrieben und war als solche zugelassen. Geplant ist die Nutzung

als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung (sozialer Zweck). Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den Betreiber am 31.08.2021 (Räumungsverpflichtung) sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, ist die Planung zudem verwirklichungsfähig.

Die zitierte Entscheidung des OVG Lüneburg, Entscheidung vom 26.08.2004 (Az. 1 KN 282/03), ist mit dem vorliegenden Fall diesbezüglich nicht vergleichbar.

Ein rein fiskalisches Interesse der Stadt Friedberg an dem Bauleitplanverfahren ist nicht vorhanden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

II. Verletzung des Abwägungsgebots

10.8

Die von der Stadt Friedberg vorgesehene Bebauungsplanänderung ist mit dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht vereinbar. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat der Plangeber bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach ständiger Rechtsprechung ist das Abwägungsgebot verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. Bayerischer VGH, Entscheidung vom 30.11.2006, Az.: 26 N 06.2290). Zu den zu berücksichtigenden privaten Belangen gehören dabei alle erkennbaren privaten Interessen der Planbetroffenen.

10.9

Vorliegend wurde das Interesse der Stadt Friedberg, eine Fläche für eine öffentliche Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich zu sichern, verfolgt. Die Interessen unserer Mandantin an der Beibehaltung und Fortentwicklung der von ihr betriebenen Grundschule wurden von Anfang an nicht berücksichtigt. Dies lässt sich angesichts des Umstandes, dass unsere Mandantin einzige Nutzerin des Plangebiets ist und sich ihre Interessen nahezu aufdrängen, nicht nachvollziehen.

Auch hat eine Abwägung der einander gegenüberstehenden Belange bislang nicht stattgefunden. Im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung überwiegen die Interessen unserer Mandantin.

1. Private Belange

Mit der vorgesehenen Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte“ wird die von unserer Mandantin betriebene Grundschule im Plangebiet künftig nicht mehr planungsrechtlich zulässig sein. Betroffen sind davon verschiedene private Belange, auf die sich unsere Mandantin berufen kann.

10.10 a) Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes

Zunächst einmal ist das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes ein vom Plangeber zu beachtender privater Belang.

Zu 10.8: Die Vorwürfe werden zurückgewiesen. Hierzu wird im Einzelnen auf die Punkte 10.9 bis 10.15 dieser Stellungnahme verwiesen.

Grundsätzlich werden die Rechte von privaten Grundstückseigentümern betroffen, wenn auf deren Grundstück eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den bisherigen Betreiber am 31.08.2021 sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, gilt die Einwanderin nicht mehr als unmittelbar planbetroffen. Der Einwand, dass die Bebauungsplanänderung in die Rechte von privaten Grundstückseigentümern eingreift ist somit nicht mehr haltbar.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 10.9 bis 10.11: Den Ausführungen wird widersprochen:

Das öffentliche Interesse der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Ansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Der Anspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz ergibt sich aus § 24 Abs. 2 SGB VIII. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

Das öffentliche Interesse und die Verpflichtung der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Rechtsansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Friedberg zudem für jeden nicht zur Verfügung gestellten Kinderbetreuungsplatz entschädigungspflichtig ist, sodass die bauplanungsrechtliche Sicherung des Standortes zur Schaffung von ausreichend Kinderbetreuungsplätzen auch aus wirtschaftlichen Gründen erfolgen muss. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher,

den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte sowie eine Erweiterung planungsrechtlich zu sichern.

Die Grundschule hätte im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden können. Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans hat nicht zu einer „Verdrängung“ der Grundschule geführt. Dies war auch nicht das Planziel der Bebauungsplanänderung der Stadt Friedberg.

Das zuständige Staatliche Schulamt in der Stellungnahme vom 03.12.2020 per E-Mail mitgeteilt, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zu der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung bestehen. Durch die Aufgabe des Betriebes konnten die sechs Grundschulkinder aus Friedberger Gemarkungen auf die umliegenden öffentlichen Grundschulen umverteilt werden (Mitteilung des Staatlichen Schulamtes für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis per E-Mail am 05.03.2021). Die bisherige Nutzung als private Grundschule wurde am 31.08.2021 durch den Betreiber aufgegeben (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung). Mit der Aufgabe der Nutzung der Grundschule sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, ist die Festsetzung der Nutzung des Flurstücks 32/3 als Schule obsolet geworden.

In Folge dessen steht das Grundstück zur Verfügung und die Verwirklichung des Planziels ist erreichbar.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Dies gilt insbesondere dann, wenn der Planbetroffene durch die vorgesehene Festsetzung mehr als nur geringfügig beeinträchtigt wird (BVerwG, Entscheidung vom 01.02.2016, Az.: 4 DN 26.15; dass., Entscheidung vom 20.08.1992, Az.: 4 NB 3/92). Ein solcher Fall liegt vor, wenn die bauliche Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks mit der vorgesehenen Festsetzung eingeschränkt werden soll. Bei der Änderung eines Bebauungsplans sind daher die durch den bestehenden Bebauungsplan vorgegebene rechtliche Situation für das überplante Grundstück, einschließlich des Interesses des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes, zu berücksichtigen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1, Rn. 197).

Die Stadt Friedberg hat sich im Entwurf der Bebauungsplanbegründung mit keinem Wort mit dem Interesse unserer Mandantin an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes im Hinblick auf die von ihr betriebenen Grundschule auseinandergesetzt. Sie hat vielmehr unmissverständlich darauf hingewiesen, dass die Fläche für eine öffentliche Kindertagesstätte benötigt wird und ist davon ausgegangen, dass die Nutzung der Grundschule aufgegeben wird. Das Interesse unserer Mandantin daran, ihre bestandsgeschützte Nutzung weiter auszuüben, wurde nicht berücksichtigt. Damit wurde das Interesse unserer Mandantin an der Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes von Anfang an nicht beachtet.

10.11

Darüber hinaus ist nach der vorstehend zitierten Rechtsprechung eine Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes nur möglich, wenn hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinwohlbelange dies rechtfertigen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1, Rn. 195).

Die Stadt Friedberg hat in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans dargestellt, dass Bedarf an einer weiteren öffentlichen Kindertagesstätte besteht. Sie hat aber nicht berücksichtigt, dass auch ein Bedarf am Angebot der Grundschule besteht und das Angebot von privaten Grundschulen vorzuzulassen ist. So ist mit Art. 7 Abs. 4 Satz 1 GG klargestellt:

„Das Recht zur Errichtung von privaten Schulen wird gewährleistet.“

10.12

Das einseitige, fiskalische Interesse der Stadt Friedberg daran, einen Standort für eine öffentliche Kindertagesstätte zu schaffen, der tatsächlich nicht zur Verfügung steht, stellt keinen hinreichend gewichtigen städtebaulichen Allgemeinwohlbelang dar, der die Änderung des Bebauungsplans rechtfertigt.

Zu 10.12 Der Vorwurf, mit dem Bauleitplanverfahren rein fiskalische Interessen zu verfolgen, wird unter Verweis auf Punkt 10.7 dieser Stellungnahme zurückgewiesen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

b) **Erweiterungsinteresse**

10.13 Darüber hinaus ist auch das Interesse unserer Mandantin an der möglichen Erweiterung der bestehenden Grundschule abwägungsbeachtlich. So ist von der Rechtsprechung geklärt, dass nicht nur das Interesse an der weiteren Nutzung eines vorhandenen Betriebs, sondern auch das Bedürfnis an einer künftigen Ausweitung desselben abwägungserheblich ist (BVerwG, Entscheidung vom 05.11.1999, Az.: 4 CN 3/99).

Wie in der Nutzungsbeschreibung, Anlage 2, dargestellt, hat unsere Mandantin konkrete Erweiterungsabsichten zur Grundschule. So sind eine Erweiterung der Aula und die Errichtung eines Kosmi-Pavillons geplant. Die Umsetzung wäre ihr bei Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplans möglich, da bislang Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise im Plangebiet zulässig sind. Die mit der vorgesehenen Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“ verbundenen Einschränkungen in den Entwicklungsmöglichkeiten der Grundschule durch Verweis auf den einfachen Bestandsschutz rechtfertigen sich nicht.

Selbst wenn die Stadt Friedberg die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Kindertagesstätte für notwendig halten sollte, würde sich die mangelnde Berücksichtigung der Grundschule nicht rechtfertigen.

Der Plangeber hat sich damit auseinanderzusetzen, ob bei einer vorhandenen, bestandsgeschützten Bebauung zumindest eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen wird. Dies gilt gerade in Fällen wie diesem, in dem eine bestandsgeschützte Nutzung vorhanden ist, die künftig planungsrechtlich nicht mehr zulässig sein soll. Denn ist der Planbetroffene auf den einfachen Bestandsschutz beschränkt, verbleibt ihm grundsätzlich nur die Möglichkeit der Erhaltung der baulichen Anlage. Bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO hat er hingegen die Möglichkeit, Änderungen oder Erweiterungen der vorhandenen Bebauung vorzunehmen und somit auf künftige Bedürfnisse zu reagieren.

Eine solche Konstellation liegt hier vor. Es ist damit zu rechnen, dass unsere Mandantin die Grundschule noch über viele Jahre betreibt. In diesem Rahmen muss ihr auch die Möglichkeit gegeben werden, Änderungen oder Erweiterungen der Grundschule vorzunehmen. Sofern es bei der vorgesehenen Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“ bleiben sollte, wäre zumindest eine Bestandsfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zur Grundschule zu treffen.

Zu 10.13: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die privaten Belange der Gemeinsam Montessori Leben gGmbH i.G. sind aus den unter „Zu 10.3“ genannten Gründen in der Abwägung nicht zu berücksichtigen. Dies betrifft ebenso etwaige Erweiterungsinteressen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Öffentliche Belange

10.14 Öffentliche Belange, die den Ausschluss von Anlagen für kulturelle Zwecke, wie die Grundschule, rechtfertigen, sind nicht ersichtlich. Das Vorhalten von Grundschulen dient den Belangen des Bildungswesens nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Dieser Belang ist ebenso wie der Belang der Sicherung von Infrastruktur für die Bedürfnisse der Familien, worunter auch Kindertagesstätten fallen, in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB geregelt. Damit hat der Gesetzgeber keinem der beiden Belange den Vorrang einander gegenüber eingeräumt.

Ferner räumt die Stadt Friedberg unter Ziff. 1 der Begründung zum BPlan-Entwurf ein, dass mittelfristig andere Standorte zur Verfügung stehen. Eine kurzfristige Nutzung des Standortes unserer Mandantin für eine öffentliche Kindertagesstätte ist zudem nicht möglich. Dies zeigt, dass das Interesse der Stadt Friedberg an der kurzfristigen Ansiedlung einer öffentlichen Kindertagesstätte auf dem Grundstück nicht umsetzbar ist.

Darüber hinaus werden von der Stadt Friedberg rein fiskalische Interessen verfolgt. Diese Form von Bodenpolitik stellt aber keine zulässige städtebauliche Zielsetzung dar.

Mit der vorgesehenen Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf werden zudem die Anforderungen der Rechtsprechung an die Überplanung privater Flächen nicht eingehalten. So ist die Festsetzung von Flächen für den Gemeindebedarf auf einer privaten Fläche regelmäßig abwägungsfehlerhaft. Eine solche Festsetzung ist im vorliegenden Fall auch nicht notwendig, da Kindertagesstätten ausweislich § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet als Anlagen für soziale Zwecke als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden können.

10.15 3. Abwägung der einander gegenüberstehenden Belange

Auch die Abwägung der einander gegenüberstehenden Belange ergibt, dass das Interesse unserer Mandantin an der Erhaltung der Grundschule gegenüber dem Interesse der Stadt Friedberg an der Sicherung des Standortes für eine öffentliche Kindertagesstätte überwiegt.

Der Plangeber darf bei Überplanung bereits bebauter, überplanter Grundstücke sein Planungsermessen nicht mehr so frei ausüben, wie bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Vielmehr sind die Interessen des Planbetroffenen in einem besonderen Maße

Zu 10.14: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt vorzubereiten und zu leiten. § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinden, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Vorgaben gelten gemäß § 1 Abs. 10 BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Das öffentliche Interesse der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Ansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

Weiterhin besteht das öffentliche Interesse und die Verpflichtung der Stadt Friedberg darin, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die Belange des Bildungswesens grundsätzlich bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hieraus entsteht die Notwendigkeit, sich mit dem möglichen Wegfall der Grundschulplätze am Standort des Montessori-Campus zu beschäftigen:

Die Grundschule hätte im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden können. Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans hat nicht zu einer „Verdrängung“ der Grundschule geführt. Dies war auch nicht das Planziel der Bebauungsplanänderung der Stadt Friedberg.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Gemeinsam Montessori Leben gGmbH i.G. bereits durch notarielle Urkunde der Zwangsvollstreckung bezüglich der Räumung unterworfen hat, werden die privaten Interessen der Gemeinsam Montessori Leben gGmbH durch die Planänderung nicht betroffen. Die Gesellschaft musste unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ihren Betrieb in jedem Fall aufgeben und die Räumlichkeiten entsprechend ihrer Verpflichtung räumen.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den Betreiber am 31.08.2021 (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung) sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, steht das Grundstück zur Verfügung und die Verwirklichung des Planziels ist erreichbar.

Der Vorwurf, mit dem Bauleitplanverfahren rein fiskalische Interessen zu verfolgen, wird unter Verweis auf Punkt 10.7 dieser Stellungnahme zurückgewiesen.

Weiterhin ist die Überplanung der Fläche begründet und notwendig:

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind Geschäfts-, -Büro und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Die Montessori Einrichtung wurde als private, gewerbliche Einrichtung betrieben und war als solche zugelassen. Geplant ist die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung (sozialer Zweck). Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Würde der Bebauungsplan wie bisher und weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweisen, wären weiterhin sämtliche Anlagen zulässig die diesem Gebietstyp entsprechen. Dies entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens. Eine Sicherstellung der Schaffung von benötigten Kinderbetreuungsplätzen erfordert somit die Änderung des Bebauungsplanes sowie den Zugriff auf das Grundstück durch den Erwerb gleichermaßen. Die alleinige Beibehaltung des Status Quo ist daher nicht gleich geeignet, um die Bedarfsdeckung an Kinderbetreuungsplätzen städtebaulich zu sichern.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 10.15: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die privaten Belange der Gemeinsam Montessori Leben gGmbH i.G. sind aus den unter „Zu 10.3“ genannten Gründen in der Abwägung nicht zu berücksichtigen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu berücksichtigen (BeckOK BauGB, § 1, Rn. 160.6). Das schutzwürdige Vertrauen des Planbetroffenen in die Geltung des Bebauungsplans ist zu beachten (OVG Schleswig, Entscheidung vom 09.02.2004, Az.: 1 LB 43/03). Dementsprechend kommt den privaten Interessen in einer solchen Konstellation ein besonderes Gewicht zu.

Daraus folgt, dass das Interesse unserer Mandantin am Erhalt der Grundschule mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen ist. Die anderweitige Planung rechtfertigende, überwiegende öffentliche Belange sind nicht ersichtlich. Somit ergibt die Abwägung, dass das Interesse unserer Mandantin an der Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes gegenüber den Interessen der Stadt Friedberg überwiegt.

10.16 III. Schlussfolgerungen

Durch die vorgesehene 3. Änderung des BPlans wird unsere Mandantin in ihren Rechten verletzt, da die von ihr betriebene Grundschule künftig nicht mehr planungsrechtlich zulässig sein soll. Insofern wäre unsere Mandantin als Mieterin auch in einem Normenkontrollverfahren vor dem Hessischen VGH antragsbefugt. So ist von der Rechtsprechung geklärt, dass Mieter, denen Nutzungsrechte an Grundstücken im Plangebiet übertragen sind, durch nachteilige Festsetzungen Rechtsbeeinträchtigungen erleiden können. Insofern können sie in Normenkontrollverfahren – selbstständig und unabhängig vom Eigentümer – überprüfen lassen, ob die ihre Nutzung beeinträchtigenden Festsetzungen unter beachtlichen Rechtsfehlern leiden (BVerwG, Entscheidung vom 29.06.2015, Az.: 4 CN 5/14; vgl. dass., Entscheidung vom 11.11.1988, Az.: 4 NB 5/88).

Eine mögliche Rechtsverletzung unserer Mandantin besteht dabei nicht nur wegen eines Eingriffs in das ihr nach Art. 14 Abs. 1 GG zukommende Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, sondern auch wegen des Rechts auf Errichtung einer privaten Schule nach Art. 7 Abs. 4 Satz. 1 GG. Vielmehr sind auch die privaten Interessen unserer Mandantin im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bislang nicht beachtet. Dem Abwägungsgebot kommt aber drittschützender Charakter hinsichtlich solcher privater Belange zu, die für die Abwägung erheblich sind (BVerwG, Entscheidung vom 05.11.1999, Az.: 4 CN 3/99).

Das rein fiskalische Interesse der Stadt Friedberg daran, den hiesigen privaten Standort für eine öffentliche Kindertagesstätte zu sichern, obwohl andere Standorte zur Verfü-

Zu 10.16: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die privaten Belange der Gemeinsam Montessori Leben gGmbH i.G. sind aus den unter „Zu 10.3“ genannten Gründen in der Abwägung nicht zu berücksichtigen.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den bisherigen Betreiber am 31.08.2021 (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung) sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg, gilt die Einwenderin nicht mehr als unmittelbar planbetroffen. Der Einwand, dass die Bebauungsplanänderung in die Rechte von privaten Grundstückseigentümern eingreift ist somit nicht mehr haltbar.

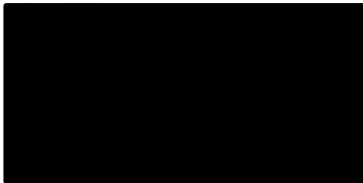
Vor dem Hintergrund, dass sich die Gemeinsam Montessori Leben gGmbH i.G. bereits im August 2021 durch notarielle Urkunde der Zwangsvollstreckung bezüglich der Räumung unterworfen hat, werden die privaten Interessen der Gemeinsam Montessori Leben gGmbH durch die Planänderung nicht betroffen. Die Gesellschaft musste unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ihren Betrieb in jedem Fall aufgeben und die Räumlichkeiten entsprechend ihrer Verpflichtung räumen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

↓
gung stehen könnten, rechtfertigt die Planung nicht. Diese Form der Bodenpolitik findet keine rechtliche Grundlage und steht den Zielsetzungen des BauGB entgegen.

Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass die geplante 3. Änderung des BPlans Nr. 51 auch bei einer gerichtlichen Kontrolle keinen Bestand haben wird.

Mit freundlichen Grüßen



Beglaubigte Vollmacht

Anlage 1 – Beschlüsse der Stadt Friedberg vom 17.06.2020 und 25.06.2020

Anlage 2 – Nutzungskonzept Montessori-Campus vom 14.12.2020

Per Einwurfeinschreiben
An den Magistrat der Kreisstadt
Friedberg (Hessen)
Mainzer-Tor-Anlage 6
61169 Friedberg (Hessen)

vorab per Fax: 06031-91276

Ihr Zeichen: **Bebauungsplan Nr. 51 "Auf dem Bock" 3.
Änderung**
Ihnen schreibt: **Rechtsanwalt Markus Benner**
Unser Zeichen: **1-1967/2019-0 - bitte stets angeben**
Unser Vorgang: **re-invest-immofonds No 5 Montessori-Campus
GmbH & Co. KG - Beratung**

Sekretariat:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Datum:

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 11.1** zunächst zeigen wir an, dass die re-invest immofonds No. 5 Montessori-Campus GmbH & Co. KG durch uns anwaltlich vertreten wird. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.
- 11.2** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden soll
- 11.3** Der räumliche Geltungsbereich der betreffenden Änderung beschränkt sich ausschließlich auf ein einziges Grundstück: Gemarkung Friedberg, Flur 29, Flurstück 32/3.



Volksbank Mittelhessen eG
IBAN: DE37 5129 0000 0010 7000 00
BIC: VOLLMDE33XXX

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE18 5155 0030 0011 0110 00
BIC: SPARKWET33

Volksbank Raubhütten eG
IBAN: DE47 8126 1001 0000 1696 70
BIC: GENODE33HAN

Sitz der Gesellschaft
Wetzlar

Partnerschaftsregister
AG Frankfurt am Main
PR.44: 3318

USt-IdNr.
DE 113 745 083

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.kanzlei-hw-w.de/datenschutz

Eintragung im Handelsregister

EINTRAGSNUMMER 3017624/101

11. Unützer-Wagner-Werding (09.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 11.1 bis 11.4: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

- 11.4** Die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans geltende Festsetzung „Gewerbefläche mit Nutzungseinschränkungen“ soll ersetzt werden durch die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“. Ausweislich der veröffentlichten Begründung des Planaufstellungsbeschlusses soll durch diese Änderung die Sicherstellung des Rechtsanspruchs auf einen Kita-Platz ab dem 1. Lebensjahr in der Form erreicht werden, dass ein Standort für die Einrichtung und Erweiterung einer Kindertagesstätte langfristig gesichert wird.

Zu der beabsichtigten Planung nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin wie folgt Stellung:

- 11.5** Das einzige von der Planänderung betroffene Grundstück steht im Eigentum der Montessori Fördergemeinschaft Wetterau e.V. Auf dem betreffenden Grundstück sind zugunsten der re-invest-immofonds No 5 Montessori-Campus GmbH & Co. KG sowohl ein Erbbaurecht, (Grundbuch von Friedberg Blatt 9526, Abt. II lfd. Nr.1) als auch eine Auflassungsvormerkung (wie vor lfd. 3) eingetragen. Von der beabsichtigten Neubeplanung des betreffenden Grundstücks ist die re-invest-immofonds No 5 Montessori-Campus GmbH & Co. KG als an der Immobilie maßgeblich wirtschaftlich Berechtigte mittelbar planbetroffen und daher auch zur Erhebung von Einwendungen gegen die beabsichtigte Planung berechtigt.

- 11.6** Die Liegenschaft ist mit zwei Gebäuden bebaut, welche derzeit sowohl für den Betrieb einer Kindertagesstätte als auch für den Betrieb einer Grundschule genutzt werden. Die beabsichtigte Planänderung hat erhebliche Einschränkungen der planungsrechtlich zulässigen Nutzungsform des betreffenden Grundstücks zur Folge. Der Kreis der bislang bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsformen im Rahmen der ausgewiesenen „Gewerbefläche mit Nutzungseinschränkungen“ wird durch die beabsichtigte Neubeplanung massiv eingeschränkt. Sämtliche bislang zulässigen gewerblichen Nutzungsformen sollen zukünftig vollständig ausschneiden. Selbst in die bislang praktizierte Mischnutzung für den Betrieb einer Kindertagesstätte und einer Grundschule wird massiv eingegriffen, da zukünftig selbst die Schulnutzung bauplanungsrechtlich nicht mehr zulässig sein soll. Die beabsichtigte Planänderung stellt sich mithin als massiver und einzelfallbezogener Eingriff sowohl in das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümerin als auch in das wirtschaftliche Eigentum der re-invest-immofonds No 5 Montessori-Campus GmbH & Co. KG dar.

- 11.7** Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die beabsichtigte Planänderung massive wirtschaftliche Schäden zu Lasten der vorgenannten Beteiligten nach sich zieht. Denn einhergehend mit der zukünftig nur sehr eingeschränkt zulässigen planungsrechtlichen Nutzbarkeit der betreffenden Liegenschaft ist diese nur noch für einen sehr kleinen Interessentenkreis als Erwerbsobjekt von Interesse. Da zudem nur der Betrieb einer Kindertagesstätte zukünftig zulässig sein soll, scheiden im Unterschied zur bislang zulässigen planungsrechtlichen Nutzungsform sowie zu den unverändert zulässigen Nutzungsformen der benachbarten und im selben Bebauungsplangebiet Liegenschaften zahlreiche wirtschaftlich relevante und mit höheren Grundstückspreisen verbundene Nutzungsformen vollständig aus.

- 11.8** Daas mit der beabsichtigten Planänderung massive wirtschaftliche Nachteile sowohl für die Grundstückseigentümerin als auch für den re-invest-immofonds No 5 Montessori-Campus GmbH & Co. KG verbunden sind, hat sich bereits in den zurückliegenden Wochen des derzeit laufenden Verkaufsprozesses betreffend die vorgenannte Liegenschaft anschaulich gezeigt. Sämtliche an einer potenziell gewerblichen Nutzung der Liegenschaft interessierten Investoren sind aus dem Prozess ausgeschieden. Da zukünftig selbst aus dem Kreis der bislang konkret praktizierten Nutzungen der Betrieb einer Schule herausdefiniert werden soll, hat sich das Interessentenfeld weiter eingengt, da weder die derzeit praktizierte Mischnutzung (Kita und Schule) noch ein reiner Schulbetrieb zukünftig möglich sein sollen. Da der reine Betrieb von Kindertagesstätten eine wirtschaftliche Nischenbetätigung darstellt, ist das Feld der potentiellen Erwerbsinvestoren ebenso drastisch geschrumpft, wie gleichzeitig in den Verhandlungen diskutierten Preisvorstellungen zusammengeschmolzen sind. Bereits jetzt ist der

Zu 11.5: Den Ausführungen wird widersprochen.

Grundsätzlich werden die Rechte von privaten Grundstückseigentümern betroffen, wenn auf deren Grundstück eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den bisherigen Betreiber am 31.08.2021 sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, gilt die Einwenderin nicht mehr als unmittelbar planbetroffen. Der Einwand, dass die Bebauungsplanänderung in die Rechte von privaten Grundstückseigentümern eingreift ist obsolet.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11.6: Unter Verweis auf Punkt 11.5 dieser Stellungnahme wird den Ausführungen widersprochen.

Die Grundschule hätte im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden können. Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans hat nicht zu einer „Verdrängung“ der Grundschule geführt. Dies war auch nicht das Planziel der Bebauungsplanänderung der Stadt Friedberg.

Das zuständige Staatliche Schulamt in der Stellungnahme vom 03.12.2020 per E-Mail mitgeteilt, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zu der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung bestehen. Durch die Aufgabe des Betriebes konnten die sechs Grundschulkinder aus Friedberger Gemarkungen auf die umliegenden öffentlichen Grundschulen umverteilt werden (Mitteilung des Staatlichen Schulamtes für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis per E-Mail am 05.03.2021). Die bisherige Nutzung als private Grundschule wurde am 31.08.2021 durch den Betreiber aufgegeben (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung). Mit der Aufgabe der Nutzung der Grundschule sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, ist die Festsetzung der Nutzung des Flurstücks 32/3 als Schule obsolet geworden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

wirtschaftliche Schaden für die Grundstückseigentümerin sowie die weiteren wirtschaftlich Beteiligten ebenso handgreiflich wie hoch. Durch die verbindliche Neubeplanung würde dieser erhebliche Schaden zementiert.

11.9 Zur Erreichung des ausweislich der öffentlich bekannt gemachten Planbegründung verfolgten Zielsetzung der Sicherstellung des Rechtsanspruchs auf einen Kita-Platz ab dem 1. Lebensjahr sowie zur Sicherung eines Standorts für die Errichtung und Erweiterung einer Kindertagesstätte ist die beabsichtigte planungsrechtliche Neueinstufung ebenso unnötig wie ungeeignet. Dass die betreffende Liegenschaft zum Verkauf steht, ist der Stadt Friedberg bereits seit geraumer Zeit bekannt. Um die Liegenschaft langfristig als Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu sichern, steht der Stadt Friedberg daher ohne weiteres die Möglichkeit offen, die Immobilie käuflich zu erwerben. Die von der Stadt Friedberg sodann beabsichtigte Nutzung der Liegenschaft rein für den Betrieb einer Kindertagesstätte wäre mit der bereits jetzt vorhandenen planungsrechtlichen Einstufung unschwer vereinbar.

11.10 Als zur Zweckerreichung ungeeignet erweist sich die beabsichtigte Einengung der planungsrechtlichen Nutzung deshalb, weil die Stadt Friedberg hierüber gerade nicht sicherstellen kann, dass die betroffene Liegenschaft als Standort für die Errichtung und Erweiterung einer Kindertagesstätte im erforderlichen Umfang mit mehr als 200 Plätzen langfristig gesichert und entsprechend genutzt werden kann. Denn jedenfalls die Fortsetzung der bisherigen Mischnutzung durch den aktuellen Träger von Kinderhaus und Grundschule bleibt selbst bei Umsetzung der beabsichtigten Planänderung weiterhin zulässig. Eine Ausweitung des Angebots an Kindergartenplätzen kann daher durch die Planänderung nicht durchgesetzt oder erzwungen werden. Selbst wenn der derzeitige Träger von Kinderhaus und Grundschule zukünftig die Nutzung einstellen sollte, so kann die Stadt Friedberg mit der beabsichtigten Planänderung auch dann das verfolgte Ziel gerade nicht umsetzen. Denn im Ergebnis können weder der derzeitige Betreiber der Einrichtung noch der aktuelle oder ein zukünftiger Grundstückseigentümer dazu gezwungen werden, auf dem betreffenden Grundstück eine den Bedürfnissen der Stadt Friedberg entsprechende Kindertagesstätte zu mit mehr als 200 Plätzen zu errichten und zu betreiben. Schließlich hat die Stadt Friedberg auch keine Möglichkeit sich im Rahmen des derzeit laufenden Verkaufsprozesses etwa über die Ausübung eines kommunalen Vorkaufrechts den Zugriff auf die Liegenschaft zu sichern. Denn die derzeitige Grundstückseigentümerin befindet sich seit dem 01.04.2020 in einem Insolvenzverfahren. Im Falle des Verkaufs einer Immobilie durch einen Insolvenzverwalter scheidet jedoch die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufrechts nach § 471 BGB aus.

11.11 Aus den dargestellten Gründen ist die beabsichtigte Planänderung zur Zweckerreichung ebenso ungeeignet wie nicht erforderlich. Ein einfacheres, milderes und zur Zweckerreichung geeigneteres Mittel wäre und ist der Erwerb der unverändert zum Verkauf stehenden Liegenschaft unmittelbar durch die Stadt Friedberg. Ein solcher Erwerb hätte jedoch unter Beachtung der marktwirtschaftlichen Mechanismen stattzufinden. Die aktuell beabsichtigte planungsrechtliche Neueinstufung nur des einen zum Verkauf stehenden Grundstücks verfolgt vorstehend keine legitimen bauplanungsrechtlichen Zielsetzungen, sondern ist ausschließlich durch die Motivation getragen, die Liegenschaft für potenzielle Erwerbsinteressenten mit einem erweiterten Nutzungsspektrum unattraktiv zu machen um das Interessentenfeld sowie die Preisgebote der Erwerbskonkurrenten drastisch zu vermindern. Der in Kenntnis und gerade wegen des laufenden Verkaufsprozesses gefasste Planaufstellungsbeschluss stellt sich als Paradoxfall einer unzulässigen Verhinderungsplanung dar.

Die beabsichtigte Planänderung ist aus den dargestellten Gründen nicht erforderlich, zur Zweckerreichung ungeeignet, gegenüber den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer sowie der hieran wirtschaftlich Berechtigten unverhältnismäßig und insgesamt rechtswidrig.

Aus den dargestellten Gründen wird die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg aufgefordert, die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans nicht zu beschließen. Weiterhin dürfen wir dazu auffordern, die zeitgleich mit dem Planaufstellungsbeschluss aufgestellte

Zu 11.7 bis 11.8: Unter Verweis auf Punkt 11.5 dieser Stellungnahme wird den Ausführungen widersprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11.9: Den Ausführungen wird unter Verweis auf Punkt 11.5 dieser Stellungnahme widersprochen.

Darüber hinaus, ist die Überplanung der Fläche begründet und notwendig: Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind Geschäfts-, -Büro und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Die Montessori Einrichtung wurde als private, gewerbliche Einrichtung betrieben und war als solche zugelassen. Geplant ist die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung (sozialer Zweck). Da diese Nutzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Würde der Bebauungsplan wie bisher und weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweisen, wären weiterhin sämtliche Anlagen zulässig die diesem Gebietstyp entsprechen. Dies entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens. Eine Sicherstellung der Schaffung von benötigten Kinderbetreuungsplätzen erfordert nach diesseitiger Auffassung somit die Änderung des Bebauungsplanes sowie den Zugriff auf das Grundstück durch den Erwerb gleichermaßen. Die alleinige Beibehaltung des Status Quo ist daher nicht gleich geeignet, um die Bedarfsdeckung an Kinderbetreuungsplätzen städtebaulich zu sichern.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 11.10: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der alleinige Kauf des Grundstücks durch die Stadt Friedberg stellte bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung kein gleich geeignetes milderes Mittel zur Erreichung des Planziels dar, da nicht sicher davon auszugehen war, wer den Zuschlag für den Kauf des Grundstücks erhält, und die Stadt gemäß § 471 BGB aufgrund des Insolvenzverfahrens auch kein Vorkaufsrecht hat.

Der Kauf des Grundstücks durch die Stadt Friedberg ist mit der notariellen Beurkundung am 27.04.2022 erfolgt.

Für die Erreichung des Planziels und die langfristige Sicherung des Standortes sind der Erwerb des Grundstückes sowie die Nutzungsänderung mittels der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung gleichermaßen notwendig.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

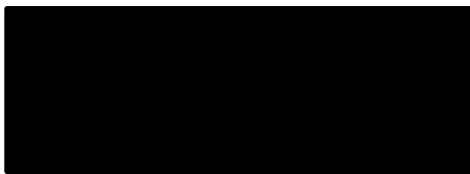
Zu 11.11: Den Ausführungen wird unter Verweis auf die vorangegangenen Punkte dieser Stellungnahme widersprochen. Den Anregungen wird nicht Folge geleistet.

Für die Erreichung des Planziels der Stadt Friedberg stellte der alleinige Kauf des Grundstücks durch die Stadt Friedberg bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung kein gleich geeignetes milderes Mittel zur Erreichung des Planziels dar, da nicht sicher davon auszugehen war, wer den Zuschlag für den Kauf des Grundstücks erhält, und die Stadt gemäß § 471 BGB aufgrund des Insolvenzverfahrens auch kein Vorkaufsrecht hat.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind Geschäfts-, -Büro und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Veränderungssperre aufzuheben. Da aus den vorstehend dargelegten Gründen die beabsichtigte bauplanungsrechtliche Neueinstufung der betreffenden Liegenschaft rechtswidrig ist, gilt dies gleichermaßen für die hierauf bezogene Veränderungssperre. Zur Vermeidung der Verfestigung der bereits jetzt zum Nachteil der Eigentümerin sowie unserer Mandantin gereichenden Wirkungen, welche vom Planaufstellungsbeschluss in Verbindung mit der Veränderungssperre entfaltet werden, ist die sofortige Aufhebung geboten.

Abschließend möchte ich betonen, dass die vorstehend gegen die rechtswidrige bauleitplanerische Maßnahme vorgebrachten Einwendungen aus Sicht meiner Mandantin keinerlei negative Auswirkungen auf die bisherigen konstruktiven Gespräche über den Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt Friedberg haben. Die Fortführung der betreffenden Verhandlungen ist aus Sicht meiner Mandantin vielmehr der einzig zielführende Weg, um zeitnah eine rechtssichere und tragfähige Lösung für den hohen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen finden zu können.



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht

Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Die Montessori Einrichtung wurde als private, gewerbliche Einrichtung betrieben und war als solche zugelassen. Geplant ist die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung (sozialer Zweck). Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Eine Verhinderungsplanung, bei der lediglich eine ausschließende Regelung getroffen wird liegt nicht vor. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan bereitet die Nutzung des Grundstücks als Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich vor. Mit der Veränderungssperre wird der Ausschluss anderer Nutzungen aus planerischen Gründen unterstützend vorangetrieben, um die erforderliche Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen zu sichern.

Mit der Aufgabe der Nutzung und dem Betrieb der Grundschule und der Kindertagesstätte durch den bisherigen Betreiber am 31.08.2021 (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung) sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, gilt die Einwanderin nicht mehr als unmittelbar planbetroffen. Der Einwand, dass die Bebauungsplanänderung in die Rechte von privaten Grundstückseigentümern eingreift ist obsolet.

