

# NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung
Sitzungsnummer	SE/009/21-26
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 30.06.2022
Sitzungsbeginn	19:30 Uhr
Sitzungsende	21:45 Uhr
Ort	Stadthalle Friedberg (Saal 3/Clubraum 1+2), Am Seebach 2, 61169 Friedberg (Hessen)

## Teilnehmerliste

### Vorsitzender

Herr Dr. Jochen Meier	i.V. für Vorsitzenden Stoll
-----------------------	-----------------------------

### Mitglieder

Herr Stephan Ewald	
Herr Markus Alexander Fenske	i.V. f. Frau Friedrich
Herr Ulrich Hausner	i.V.f. Frau Strack
Herr Hendrik Hollender	i.V.f. Herrn Stoll
Herr Dr. Nicholas Hollmann	
Herr Matthias Kölsch	
Herr Axel Pabst	
Herr Dr. Klaus-Dieter Rack	i.V. für Frau Colak-Loens

### Schriftführerin

Frau Ann Kathrin Magic
------------------------

### Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Frau Lena Binsack
-------------------

### Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Dirk Antkowiak
Frau Erste Stadträtin Marion Götz
Herr Stadtrat Gerhard Bohl
Herr Stadtrat Johannes Contag
Herr Stadtrat Alfons Janke
Herr Stadtrat Siegfried Köppl
Herr Stadtrat Dieter Olthoff
Herr Stadtrat Norbert Simmer
Frau Stadträtin Evelyn Weiß

### Verwaltung

Herr Tobias Brandt
--------------------

Vorsitzender Dr. Meier eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Die Ladung erfolgte fristgemäß.

Bürgermeister Antkowiak beantragt die DS-Nr. 21-26/0448 „Entwicklung der ehemaligen Ray Barracks Kaserne“ als TOP 4 (NEU) zu ergänzen. Ausschussmitglied Fenske legt diesbezüglich Widerspruch ein. Nach kurzer Diskussion lässt der Vorsitzende darüber abstimmen, dass die Tagesordnung um die DS-Nr. 21-26/0448 „Entwicklung der ehemaligen Ray Barracks Kaserne“ als TOP 4 ergänzt wird.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

Ja 6 Nein 3 Enthaltungen 0

Die Tagesordnung wird um den TOP 4 (NEU) ergänzt:

4 (NEU)	21-26/0448	Entwicklung der ehemaligen Ray Barracks Kaserne Hier: Änderung der Verwertungsmethode zum Markterkundungsverfahren
------------	------------	---

Da keine weiteren Einwände gegen die Tagesordnung erfolgen, lautet die Tagesordnung wie folgt:

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

TOP	DS-Nr.	Titel
1		Mitteilungen der Dezernenten
2		Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main
3		Sachstand zur Entwicklung der Kaiserstraße
4	21-26/0448	Entwicklung der ehemaligen Ray Barracks Kaserne hier: Änderung der Verwertungsmethode zum Markterkundungsverfahren
		Sitzungsunterbrechung
5	21-26/0458	Bebauungsplan Nr. 51 "Auf dem Bock", 3. Änderung in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
6	21-26/0449	Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ in Friedberg - Kernstadt hier: 1. Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ 2. Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung
7	21-26/0445	Bestätigung Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“
8	21-26/0427	Antrag der SPD-Fraktion vom 11.05.2022; hier: Friedbergs Altstadt verfällt - Kommunale Gegensteuerung
9	21-26/0428	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.05.2022; hier: Vermeidung von Flächenversiegelung
10	21-26/0446	Fällung von 14 Bäumen nach Sonderuntersuchungen
11		Verschiedenes
11.1		Anfrage zum Antrag der SPD-Fraktion (DS-Nr. 21-26/0070) zu Sammelbehältnissen für Regenwasser
11.2		Sachstandsanfrage zum Antrag DS.-Nr. 21-26/0150 „Technische Ausstattung der Ortsgerichte im Stadtgebiet Friedbergs“
11.3		Umsetzung der Brunnenstele Fünffingerplatz; hier: Beantwortung der Fragen des Ausschusses JSSSK und endgültige Beschlussfassung (16-21/1698/1)
11.4		Sachstand Fahrbahnteiler Saarstraße

Öffentlicher Teil

TOP	DS-Nr.	Titel
-----	--------	-------

**1. Mitteilungen der Dezernenten**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

**2. Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main**

Der Regionalverband tagt am Mittwoch, den 06.07.2022. Der Bericht hierzu erfolgt in der kommenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses.

**3. Sachstand zur Entwicklung der Kaiserstraße**

Bürgermeister Antkowiak berichtet, dass vier Angebote für die Wettbewerbsbetreuung „Kaiserstraße“ vorliegen. Am 30. Juni 2022 wurde das letzte Angebot (verspätet) eingereicht, sodass nun kurzfristig die Beauftragung der Wettbewerbsbetreuung erfolgen kann.

Als nächstes stehen die Abstimmung mit dem beauftragten Büro sowie die weitere Grundlagenermittlung für den Wettbewerb an.

Über den weiteren Vorgang wird in der kommenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses berichtet.

**4. 21-26/0448 Entwicklung der ehemaligen Ray Barracks Kaserne hier: Änderung der Verwertungsmethode zum Markterkundungsverfahren**

Bürgermeister Antkowiak stellt die Inhalte der Vorlage vor. Nach ausführlicher inhaltlicher Diskussion lässt der Ausschussvorsitzende Dr. Meier über die Beschlussvorlage abstimmen:

**Beschluss:**

1. Der Beschluss Mag/181/11-16 der Stadtverordnetenversammlung bezüglich der Ausübung des Erstzugriffsrecht für das ehemalige Kasernengelände wird aufgehoben.
2. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Durchführung eines zweistufigen Markterkundungsverfahrens als kooperatives Modell für die Entwicklung der Konversionsfläche „Ray Barracks“ gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich beschlossen  
Ja 6 Nein 3 Enthaltung 0

**Sitzungsunterbrechung**

Unterbrechungsanfang: 20:19 Uhr  
Unterbrechungsende: 20:28 Uhr

5.	21-26/0458	<b>Bebauungsplan Nr. 51 "Auf dem Bock", 3. Änderung in Friedberg - Kernstadt</b> <b>hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b> <b>2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</b>
----	------------	--

Der Bürgermeister erläutert kurz den Inhalt der Beschlussvorlage.

Nach kurzer Diskussion über die Abwägung lässt der Ausschussvorsitzende Dr. Meier über die einzelnen Entscheidungen der Beschlussvorlage abstimmen:

**1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**1. Deutsche Telekom Technik GmbH (11.11.2020)**

*1.1 Abstimmungsergebnis: beschlossen*

**2. Magistrat der Stadt Friedberg, Sportabteilung (16.11.2020)**

*2.1: Abstimmungsergebnis: beschlossen*

**3. Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (15.12.2020)**

*3.1-3.7: Abstimmungsergebnis: beschlossen*

**4. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (03.12.2020)**

*4.1: Abstimmungsergebnis: beschlossen*

**5. Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (27.11.2020)**

*5.1 und 5.2: Abstimmungsergebnis: beschlossen*

**6. Stadtwerke Friedberg (19.11.2020)**

*6.1: Abstimmungsergebnis: beschlossen*

**7. Wetteraukreis (08.12.2020)**

*7.1-7.8: Abstimmungsergebnis: beschlossen*

**8. Bürger 1 (09.12.2020)**

*8.1-8.4: Abstimmungsergebnis: beschlossen*

**9. Brinkmann & Partner (11.12.2020)**

9.1 bis 9.8: Abstimmungsergebnis: beschlossen

## 10. S-M-N-G Rechtsanwaltsgesellschaft (14.12.2020)

10.1. - 10.16: Abstimmungsergebnis: beschlossen

## 11. Unützer-Wagner-Werding (09.12.2020)

11.1- 11. 11: Abstimmungsergebnis: beschlossen

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgendes zu beschließen:

#### **1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der in der beigefügten Synopse (Anlage 1) aufgeführten Abwägungsempfehlungen unter Beachtung des § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot zwischen öffentlichen und privaten Belangen) wird beschlossen.

#### **2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung (Anlage 2), bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Abs. 1 und 3 Hessischer Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG wird beschlossen.

Die Begründung zur Bebauungsplansatzung (Anlage 3) wird aufgrund der Ergebnisse der Beteiligungen und des Sachstandes des Verfahrens ergänzt. Die aktualisierte Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB übernommen und gebilligt.

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

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen  
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2

<b>6.</b>	<b>21-26/0449</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ in Friedberg - Kernstadt hier: 1.Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ 2.Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung</b>
-----------	-------------------	--

Amtsleiter Brandt erläutert, dass mit der Änderung des Bebauungsplans die Entwicklungen in der Altstadt gesteuert werden sollen. Ein wichtiges Instrument zur Steuerung ist die vorgesehene Veränderungssperre.

Nach kurzer Diskussion lässt der Ausschussvorsitzende über den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ abstimmen:

**Beschluss:**

- 1) Der Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ in Friedberg - Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung.
- 2) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung wird die vorliegende Veränderungssperre gemäß § 14 und § 16 BauGB entsprechend der Anlage 2 als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

**7. 21-26/0445 Bestätigung Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“**

Bürgermeister Antkowiak erläutert, dass die Mitteilungsvorlage Ergebnis des Stadtverordnetenbeschlusses zur DS-Nr. 21-26/0057 vom 16.09.2021 ist. Es wurden zwei Projekte angemeldet. Die Nachfrage von Ausschussmitglied Dr. Rack zur Integration einer Tourismusinformation beantwortet Antkowiak damit, dass diese nicht mit den Fördermitteln finanziert werden dürfe. Es sei vorgesehen, die Tourismusinformation in einem Leerstand in zentraler Lage herzustellen.

**Beschluss:**

1. Hiermit erfolgt die vom Land Hessen geforderte Bestätigung bezüglich des Landesprogramms „Zukunft Innenstadt“
  - a. Die für das Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“ eingereichten Projekte „CreaLab“ und „ProjectLab“ werden gebilligt.
  - b. Ziel der unter Ziffer 1 genannten Projekte ist die Stärkung der Innenstadt der Stadt Friedberg. Dabei entsprechen die Projekte dem bereits erarbeiteten und beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK).
  - c. Die genannten Projekte dienen der Umsetzung der Ziele des ISEK.
2. Auf der Kostenstelle 6.610000 „Stadtplanung“ werden außerplanmäßige Ausgaben gem. § 8 der Haushaltssatzung in Verbindung mit § 100 Abs. 1 HGO in Höhe von 100.000 € genehmigt. Hierzu werden Haushaltsreste des Ergebnishaushaltes aus dem Jahr 2021 von der Kostenstelle 6.610000 „Stadtplanung“, Sachkonten 6139001 „sonstige weitere Fremdleistungen (Planungskosten)“, in das Jahr 2022 übertragen.

zur Kenntnis genommen

**8. 21-26/0427 Antrag der SPD-Fraktion vom 11.05.2022;  
hier: Friedbergs Altstadt verfällt - Kommunale Gegensteuerung**

Der Amtsleiter Brandt erörtert anhand einer Präsentation (*Anlage 1 zum Protokoll*) welche rechtlichen Möglichkeiten zum Umgang mit der Problematik bestehen und welche Lösungsmöglichkeiten, neben

dem gesetzlichen Rahmen, seitens der Verwaltung beabsichtigt sind. Bei seiner Präsentation geht er auch auf die Fragen und Inhalte der Anfrage DS.-Nr. 16-21/0848 vom 11.09.18 der UWG-Fraktion ein. Der Antragsteller Dr. Rack (SPD-Fraktion) erklärt, dass die in der Präsentation genannten Maßnahmen in die richtige Richtung weisen und den Antrag aufgreifen. Die Verwaltung solle aber darüber hinaus bei wichtigen Immobilien das Wohnungsaufsichtsgesetz prüfen und ggfs. weitere Schritte einleiten. **Der Antrag wird für erledigt erklärt.** Zum Thema Altstadt wird regelmäßig im Ausschuss berichtet.

**9. 21-26/0428 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.05.2022; hier: Vermeidung von Flächenversiegelung**

Antragsteller Fenske erläutert die Hintergründe zum Antrag. Im Anschluss dazu stellt Herr Brandt innerhalb einer Präsentation (*Anlage 2 zum Protokoll*) folgende Inhalte vor:

- Bereits existierende Regelungen: Hessische Bauordnung
- Möglichkeiten im Rahmen von Bebauungsplänen
- Bereits existierende Regelungen der Stadt Friedberg (Bebauungspläne, Stellplatzsatzung)
- Möglichkeiten und Schranken einer Vorgartensatzung
- Möglichkeiten im Bereich Stadtplanung
- Möglichkeiten des Klimaschutzes und der Stadtentwicklung

Innerhalb der darauffolgenden Diskussion sagt die Verwaltung zu, dass der Entwurf einer möglichen Vorgartensatzung für die Stadt Friedberg erarbeitet und im Ausschuss zur Diskussion vorgelegt werde. Aufgrund der zeitlichen Perspektive werden die Fristensetzungen des Antrags gestrichen.

Nach einer weiteren Diskussion lässt der Ausschussvorsitzende über den Antrag in **geänderter Form** abstimmen:

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

**1. Vorlage eines Satzungsbeschlusses zur Vermeidung von Flächenversiegelung**

Der Magistrat wird beauftragt, ggf. unter Inanspruchnahme Dritter **kurzfristig** eine Satzung auf der Grundlage des § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung **nach der Sommerpause 2022** zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Satzung sollte dabei folgenden Regelungsinhalt haben:

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Dabei sind vorwiegend standortgerechte heimische Pflanzenarten zu säen. Da Schottergärten diese Vorgaben nicht erfüllen, ist deren Neuanlage zu untersagen (sogenanntes „Verschotterungsverbot“).

Die Satzung soll auch Regelungen für bestehende Schottergärten treffen. Sofern dort ein (ggf. zeitlich beschränkter) Bestandsschutz vorgesehen wird, ist auch festzulegen, wie der Bestand nachvollziehbar erfasst wird.

In der Satzung ist ebenfalls zu regeln, dass keine Plastikfolien und andere beim Verbleib im Boden zu Mikroplastik zerfallenden Textilien, Vliese o. ä. zum langfristigen Verbleib in den Boden eingebracht werden dürfen. Wo bereits Folien o. ä. in den Boden eingebracht wurden, ist zu regeln, wie und mit welcher Fristsetzung sie ggf. zu entfernen sind.

## 2. Zukünftige Bebauungspläne

Der Magistrat wird durch diesen Grundsatzbeschluss beauftragt, bei zukünftigen Bebauungsplänen der Stadt Friedberg

- ab sofort durch entsprechende Festsetzungen weitere Verschotterungen bauplanerisch auszuschließen.
- Weiterhin erfolgt eine Festsetzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch — BauGB) und von Flächen, die für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d) BauGB).
- Auch werden Vorgaben für die Anpflanzung sowie die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) gemacht.

## 3. Konzept zur Einhaltung

Der Magistrat wird beauftragt **bis September 2022** ein Konzept vorzulegen, wie die obige Satzung und wie Festsetzungen auf der Grundlage dieser Satzung z. B. in künftigen Bebauungsplänen zu überprüfen sind und wie zukünftig mit Verstößen umgegangen wird. Dazu erfolgt eine Absprache mit den örtlich und sachlich zuständigen Behörden für den Naturschutz und der Bauaufsicht.

## 4. Die Kommune als Vorbild

Die Stadt Friedberg legt auf eigenen oder von ihr unterhaltenen Flächen keine Schottergärten an. Der Magistrat wird beauftragt noch vorhandene Schotterflächen **bis April 2023** entsprechend der Maßgaben der geplanten Satzung (Punkt 1.) umzugestalten und die Bevölkerung, insbesondere die Neubürgerinnen und Neubürger, in geeigneter Art und Weise über die Vorteile wasserdurchlässiger, bepflanzt und insektenfreundlich gestalteter Grünflächen und Gärten zu informieren.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig in Abänderung beschlossen  
Ja 6 Nein 0 Enthaltung 3

## 10. 21-26/0446 Fällung von 14 Bäumen nach Sonderuntersuchungen

Nachdem keine Fragen vorliegen, nimmt der Ausschuss die Vorlage zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

## 11. Verschiedenes

### 11.1. Anfrage zum Antrag der SPD-Fraktion (DS-Nr. 21-26/0070) zu Sammelbehältnissen für Regenwasser

Ausschussmitglied Hausner erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich des Antrags der SPD-Fraktion zu den Sammelbehältnissen für Regenwasser. Bürgermeister Antkowiak berichtet, dass die

Friedhofshallen diesbezüglich begangen werden, bisher wurden Ossenheim und Bruchenbrücken besichtigt.

**11.2.**

**Sachstandsanfrage zum Antrag DS.-Nr. 21-26/0150 „Technische Ausstattung der Ortsgerichte im Stadtgebiet Friedbergs“**

Ausschussmitglied Dr. Rack fragt nach dem Sachstand bezüglich des Antrags DS.-Nr. 21-26/0150 „Technische Ausstattung der Ortsgerichte im Stadtgebiet Friedbergs“. Bürgermeister Antkowiak erklärt, dass für dieses Jahr Haushaltsmittel eingestellt wurden. Wie der aktuelle Stand des Projektes ist, wird bei der IT angefragt.

**11.3.**

**Umsetzung der Brunnenstele Fünffingerplatz; hier: Beantwortung der Fragen des Ausschusses JSSSK und endgültige Beschlussfassung (16-21/1698/1)**

Ausschussmitglied Dr. Rack fragt nach, wann der angekündigte Plan (Verweis auf das Protokoll der Sitzung SE/008/21-26) bezüglich der Sitzgelegenheit vorgelegt werde. Amtsleiter Brandt sagt zu, dass die Verwaltung über das Protokoll eine Rückmeldung geben werde.

Nachtrag der Verwaltung: Hierzu wird eine Änderung der Vorlage vorgelegt.

**11.4.**

**Sachstand Fahrbahnteiler Saarstraße**

Ausschussmitglied Dr. Rack fragt nach dem Sachstand bezüglich des Fahrbahnteilers in der Saarstraße. Bürgermeister Antkowiak gibt an, dass die Stellungnahme von Hessen Mobil noch nicht eingegangen sei.

*Nachtrag der Verwaltung:*

*Das Amt für Stadtentwicklung hat dies technisch geprüft. Eine Pflasterung ist möglich. Auch Hessen Mobil hat dem Vorhaben zugestimmt. Hierzu muss jedoch der komplette Zaun ausgebaut und nach Pflasterung wieder neu montiert werden, da er im Bestand zu tief auf Höhe der ehemaligen Beetoberfläche sitzt.*

*Aus einer Unterhaltungsarbeit (Zaunergänzung) wird so eine investive Maßnahme.*

*Die Tiefbauabteilung hat für den Haushalt 2023 Mittel in Höhe von 30.000,00 € angemeldet.*

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr folgen, schließt Vorsitzender Dr. Meier die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

\_\_\_\_\_  
gez.: Dr. Meier  
(stellvertretender Vorsitzender  
als Vorsitzender)

\_\_\_\_\_  
gez.: Magic  
(Schriftführerin)