

# Beschlussvorlage

---

Drucksachen-Nr. 21-26/0910/1

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 15.01.2024  
60.1/Str

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### Titel

#### **Bebauungsplan Nr. 87 "Erweiterung THM", Friedberg Kernstadt**

hier:

- A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB**
- B) Satzungsbeschluss gem § 10 (1) BauGB**
- C) Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB**

**Bezug:**

- Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.2013, DS-Nr. 11-16/0622
- Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 19.10.2023, DS-Nr. 21-26/0910

#### **Beschlussentwurf:**

- A. Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) sowie 4 (2) BauGB**

Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 3 (2) sowie 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden nach ausführlicher Darstellung und Beratung zur Kenntnis genommen und somit als Abwägung beschlossen.

- B. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) BauGB in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung sowie die Fachgutachten hierzu gebilligt.

- C. Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit ortsüblicher Bekanntmachung tritt dieser somit in Kraft.

### **Sach- und Rechtslage:**

Im Jahr 2013 erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung zur Erweiterung der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) (DS-Nr. 11-16/0622). Eine Aufstellung des Bebauungsplanes wurde begonnen und eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß §§ 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligungen gingen keine Hinweise oder Stellungnahmen ein, die eine wesentliche Planänderung erforderlich machten. Auf Grundlage dieses Ergebnisses wurde mit dem Bebauungsplanentwurf ein Architekturwettbewerb durch die THM durchgeführt. Der im Jahr 2022 gekürte Siegerentwurf wies jedoch einige Abweichungen zum Bebauungsplanentwurf auf, sodass die Planunterlagen geringfügig angepasst werden mussten (siehe dazu im Einzelnen Vorlage DS-Nr. 21-26/0910 zum Offenlagebeschluss).

Die Anpassungen durch die Ergebnisse des Architekturwettbewerbs sind in den Planunterlagen eingearbeitet worden und eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöBs erfolgte mit dem Beschluss zur Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.10.2023 (DS-Nr. 21-26/0910).

Durch die eingegangenen Stellungnahmen, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der formalen Offenlage und TöB-Beteiligung, haben sich keine wesentlichen Änderungen des Vorhabens ergeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Unterlagen vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 sind keine Hinweise durch die Bürgerschaft eingegangen.

Im Rahmen der TöB-Beteiligung wurden Hinweise vorgebracht, welche überwiegend redaktioneller Art sind und keine wesentliche Änderung der Unterlagen erforderlich machen. Durch die vorgenommenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen (Begründung, Festsetzungen, Hinweise zum Bebauungsplan) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich.

Beispielhaft werden folgende Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen hier aufgeführt.

- Durch den Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege, ist der Hinweis eingegangen, dass *„Gehölzrodungen (...) im Voraus bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen [sind.]“* Der Hinweis wurde unter in den textlichen Festsetzungen unter 6.1 aufgenommen.
- Weiter wurde durch den gleichen Fachbereich angeregt, Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft zu verwenden. Auch dieser Hinweis wurde in den Festsetzungen unter B) 3. aufgenommen.
- Der Empfehlung des Kreisausschuss Wetteraukreis, Fachbereichs Immissionsschutz, wurde nicht gefolgt, dass die Einbahnstraßenregelung *„(...) zwischen der Zufahrt zum UG der geplanten Parkpalette und der Karlsbader Straße im Sinne der Optimierung der Fahrwege aufzuheben.“*

Die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung hätte den Verlust von sämtlichen öffentlichen Stellplätzen zur Folge. Da die Bestandsgebäude an der Tepler Straße zu großen Teilen aus mehrgeschossigem Wohnungsbau aus dem Jahr 1957 stammen, haben diese - altersbedingt - keine der Wohnung zugehörigen PKW-Stellplätze. Der Wegfall der öffentlichen Parkflächen würde den ohnehin hohen Parkdruck im Quartier noch erhöhen.

Alle im Rahmen der TöB-Beteiligung eingegangenen Hinweise, sowie der Umgang mit diesen, sind dem Abwägungsprotokoll (Anlage 6) zu entnehmen. Das Abwägungsprotokoll wird hiermit der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Der beigelegte Bebauungsplan (Anlage 1) kann in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 2), der landschaftsplanerische Beitrag (Anlage 3) mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlage 4) sowie das Fachgutachten zur Beurteilung der Lärmimmissionen (Anlage 5) dazu gebilligt werden.

## Weiteres Vorgehen

In der Beschlussvorlage zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB (Drucksachen-Nr. 21-26/0910) wurde unter dem Absatz „Weiteres Vorgehen“ erläutert, dass bis zum Satzungsbeschluss ein Vertrag vorliegen soll, welcher das Anwohnerparken auf der Parkpalette regelt. Eine Lösung zur praktischen Umsetzung bedarf jedoch noch weiterer Abstimmung. Es ist dazu noch zu festzulegen, in welchem Umgriff Anwohner von dieser Regelung profitieren sollen, und wie die technische Umsetzung (Zugang zum Parkdeck nur in bestimmten Tages- oder Nachtzeiten) funktionieren kann. Die THM hat gegenüber der Stadt dazu bestätigt, dass, nach wie vor, an der Idee des Anwohnerparkens auf dem Parkdeck festgehalten wird, jedoch die Rahmenbedingungen eben noch zu klären sind.

Die Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist nicht abhängig von der Herstellung von Anwohnerparkplätzen auf dem THM-Gelände. Das Anwohnerparken kann vielmehr als Bonus für die Anwohner gesehen werden. Es besteht jedoch keine Bedingung für die THM oder die Stadt Friedberg. Trotzdem soll die Thematik geprüft werden. Dies kann jedoch zeitlich unabhängig von Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss zur Satzung zu veröffentlichen (Hinweisbekanntmachung). Mit öffentlicher Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans erlangt dieser gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft.

Die Anlage 1 (Planzeichnung mit Festsetzungen) ist nur digital einsehbar, da der Plan im Format A1 gedruckt werden müsste. Die Inhalte werden zur besseren Lesbarkeit aufgeteilt in die Anlage 1a (Planzeichnung) und 1b (Textliche Festsetzungen).

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

### Anlage/n:

- 01 Planzeichnung mit Festsetzung, Stand 12.01.2024
- 01a Planzeichnung A3 mit Legende
- 01b Textliche Festsetzungen
- 02 Begründung zum Bebauungsplan, Stand 12.01.2024
- 03 Landschaftsplanerischer Beitrag, Stand 12.01.2024
- 04 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 30.05.2023
- 05 Lärmgutachten. Stand 18.07.2023
- 06 Abwägungsprotokoll

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

---

Der **Ausschuss für Stadtentwicklung**

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

---

Die **Stadtverordnetenversammlung**

hat am ..... beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -