

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1019

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 22.01.2024
60.1/Str

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

Titel

**Bebauungsplan Nr. 12 „Stadtsanierung, Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung“,
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) Abschluss eines Durchführungsvertrages
- C) Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- D) Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Bezug:

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2022, DS-Nr. 21-26/0310
Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.2023, DS-Nr. 21-26/0875

Beschlussentwurf:

- A. Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) sowie 4 (2) BauGB**
Die in der Anlage 08 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 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. Abschluss eines Durchführungsvertrages**
Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor der Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Friedberg geschlossen.
 - C. Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wird gem. § 10 (1) BauGB in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung sowie die Fachgutachten hierzu gebilligt.
 - D. Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt dieser somit in Kraft.
-

Sach- und Rechtslage:

Verfahrensstand

Im Februar 2022 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss gefasst, das Grundstück des ehemaligen Kaufhauses JOH, mit einer neuen Bebauung, mittels einer Änderung des Bebauungsplans, städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen (DS-Nr. 21-26/0310).

Grundlage des damaligen Beschlusses war die Vorstellung des Neubaus durch ein Massenmodell und die Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich der geplanten Nutzungen.

Am 07.12.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschlossen, die Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB), gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen. Die Offenlage und Beteiligung der TöB erfolgte in dem Zeitraum vom 18.12.2023 bis zum 21.01.2024.

Vor der förmlichen Offenlage wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgenommen. Diese wurde in Form einer Abendveranstaltung am 12.12.2023 um 18.00 in der Stadthalle durchgeführt. Das Planungsbüro erläuterte wesentliche Inhalte der Planung anhand einer Präsentation. Die Präsentation wurde im Nachgang der Öffentlichkeit auf der Homepage der Stadt Friedberg zur Verfügung gestellt. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Veranstaltung auch die Möglichkeit geboten, Fragen an die Architekten und den Vorhabenträger zu richten.

Abwägungsprotokoll

Im Laufe des Verfahrens haben sich keine wesentlichen Änderungen des Vorhabens ergeben. Die Stellungnahmen werden nun im Rahmen des beigefügten Abwägungsprotokolls (Anlage 08) der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligungen und des Sachstandes des Verfahrens ergänzt. Durch die vorgenommenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich.

Folgende Stellungnahme der Beteiligung der TöB und Behörden wird an dieser Stelle auszugsweise und nur in Teilen dargestellt. Alle Stellungnahmen und der Umgang mit diesen werden Abwägungsprotokoll dargestellt (Anlage 08).

Seitens des Fachbereichs Denkmalschutz des Kreisausschusses des Wetteraukreises wurde der Hinweis gegeben, dass die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, von den Gebäudehöhen der dargestellten Vorhabenplanung abweichen. Die Gebäudehöhen der Vorhabenplanung sollen auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Dieser Anregung wird gefolgt.

Zu beachten ist, dass auf dem Grundstück ein Geländeversatz von circa einem Meter zwischen Kaiserstraße und Färbergasse herrscht, welcher innerhalb des Gebäudes ausgeglichen werden muss. Auf den Hinweis soll mit einer differenzierten Höhenfestsetzung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung reagiert werden. Es werden unterschiedliche Höhen für den Bereich des Baufeldes 1 (Richtung Kaiserstraße) und des Baufeldes 2 (Richtung Färbergasse) festgesetzt. Die Nutzungsschablone in der Planzeichnung wird bei den Geschossen vier (IV) und fünf (V) um den Zusatz A und B ergänzt, sodass die Baufelder 1 und 2 differenzierte Höhenfestsetzungen in diesen Geschossen erhalten.

Zu beachten gilt in diesem Zusammenhang auch, dass die Nutzungsschablone nur die maximal zulässigen Höhen festsetzt. Diese Höhen müssen nicht zwingend erreicht werden. Sie bilden lediglich den maximalen Rahmen. Der Vorhabenplan (mit Ansichten, Schnitten, etc.) formuliert diese Vorgaben genauer aus.

Bezüglich der vorgesehenen Kubatur des Gebäudes wird angemerkt, dass sich diese nicht nahtlos in die bestehende Baustruktur einfügt. Dies sei, laut Stellungnahme, dem Umstand geschuldet, dass bereits durch die damalige Erweiterung des Kaufhauses JOH eine untypisch große Parzellengröße entstanden sei. Nun hätte mit der Neuplanung des Areals diese „Störung“ korrigiert werden können.

Gemeint ist hier wohl, dass die Parzelle baulich nicht derart verdichtet werden soll. Dem ist jedoch aus verschiedenen städtebaulichen Gründen zu widersprechen.

Eine starke Nachverdichtung in integrierten Innenstadtlagen ist seit Jahren der Tenor des Gesetzgebers, um möglichst eine Flächenversiegelung auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden.

Auch ist der Straßenblock zwischen Schnurgasse, Färbergasse und Haagstraße durch den Bestand bereits sehr stark baulich verdichtet, sodass hier und auch in anderen Straßenkarrees entlang der Kaiserstraße, keines Falls von einer klassischen Blockrandbebauung mit grünen Blockinneren

auszugehen ist. Zudem wäre eine reine Blockrandbebauung, ohne eine Bebauung des Blockinneren, nach außen (z.B. für Fußgänger) städtebaulich überhaupt nicht wahrnehmbar. Profiteure eines unbebauten Blockinneren wären prinzipiell die Bewohner des Blockes selbst. Gerade diese künftigen Bewohner erhalten mit der vorliegenden Planung den Bonus der begrünten Innenhöfe (ab dem ersten Obergeschoss). Die begrünten Innenhöfe werden durch ein Schreiben in die Planzeichnung festgesetzt und auch im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert (Anlage 09, § 3.3 des Vertrages).

Insgesamt wurden vier Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Im Wesentlichen bestehen Bedenken bezüglich der Höhe des geplanten Gebäudes und in diesem Zusammenhang bezüglich des Einfügens in das historische Stadt- und Straßenbild. Ebenfalls wurden Bedenken und Hinweise bezüglich der Gestaltung und Gliederung der Fassade formuliert sowie der Ausgestaltung der Brandwände. Diesen Bedenken wird unter anderem entgegengehalten, dass eine historische Rekonstruktion nicht Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist. Die Höhenentwicklung ist an der prominenten Lage des Elvis-Presley-Platzes städtebaulich vertretbar. Die Kubatur entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung und schöpft das vorhandene Nachverdichtungspotenzial aus. Durch die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen werden keine Änderungen der Unterlagen notwendig, welche eine erneute Offenlage zur Folge hätten.

Durchführungsvertrag

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Durchführungsvertrag (Anlage 09), welcher im Wesentlichen die Umsetzung des Vorhabens in einer festgesetzten Frist sichert (siehe dazu § 4 des Vertrages). Die Fristen werden aktuell zeitlich in einzelne Abschnitte gestaffelt festgesetzt. Da in Teilen des Geländes archäologische Untersuchungen notwendig werden, kann ein datumsgenauer Beginn der Fristen nicht festgesetzt werden. Der Abschluss der archäologischen Arbeiten bildet dementsprechend den Beginn der vertraglichen Fristen.

Weiterer wichtiger Bestandteil des Vertrages ist die Sicherung von Qualitätsstandards (§ 3 des Vertrages). Die Fassadengestaltung soll mit großformatigen Natursteinverkleidungen strukturiert werden. Die Preisentwicklung und Verfügbarkeit von großen Mengen an Natursteinen, unterliegt derzeit starken Schwankungen, sodass sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch auf kein bestimmtes Material festgelegt werden kann. Um eine qualitätsvolle Gestaltung zu sichern, werden drei beispielhafte Materialien benannt, die als „Richtschnur“ gelten sollen.

Auch werden Maßgaben bezüglich der Begrünung in den Innenhöfen festgelegt, die die positiven Effekte der Begrünung (Verschattung, Sichtschutz, Aufenthaltsqualität) sichern sollen.

Der Durchführungsvertrag soll in dieser Form beschlossen werden, sodass er vor Rechtskraft des Bebauungsplanes (vor dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung) unterzeichnet werden.

Weiteres Verfahren

Der beigelegte Bebauungsplan (Anlage 01) kann in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 02), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), sowie die Fachgutachten (Anlage 04 bis 07) dazu gebilligt werden.

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.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Friedberg und dem Vorhabenträger wird geschlossen, bevor der Bebauungsplan die Rechtskraft erlangt. Die Rechtskraft wird mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses hergestellt (Hinweisbekanntmachung in der Wetterauer Zeitung).

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 1.01 (Planzeichnung) und 1.02 (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)		Friedberg (Hessen), den	

Deckungsvorschlag		
Haushaltsjahr		
Kostenstelle		
Sachkonto		
Produkt		
Investitionsnummer		
		(Unterschrift FB Finanzen)

Anlage/n:

- 01 Bebauungsplan Kaiserforum, Stand 26.01.2024
- 01.01 Planzeichnung mit Legende A3, Stand 26.01.2024
- 01.02 Textliche Festsetzungen, Stand 26.01.2024
- 02 Begründung B-Plan Kaiserforum, Stand 26.01.2024
- 03 Vorhaben und Erschließungsplan, Stand 26.01.2024
- 04 Fachbeitrag Artenschutz, Stand Juli 2023
- 05 Akustisches Gutachten, Stand 21.07.2023
- 06 Baugrundgutachten, Stand 28.07.2023
- 07 Geruchsgutachten, Stand 22.07.2023
- 08 Abwägungsprotokoll Bebauungsplan Kaiserforum
- 09 Durchführungsvertrag
- 09.01 Durchführungsvertrag Anlage3
- 09.02 Durchführungsvertrag Anlage4

Dezernent/in

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen: - wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage - -----	F.d.R.:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage - -----	F.d.R.:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am beschlossen: - wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	F.d.R.: