

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung
Sitzungsnummer	SE/024/21-26
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 21.11.2024
Sitzungsbeginn	19:30 Uhr
Sitzungsende	21:08 Uhr
Ort	Sitzungssaal Rathaus, Gebäude I, Raum 001, Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Vorsitzender

Herr Axel Pabst

Mitglieder

Frau Berivan Colak-Loens
 Herr Stephan Ewald
 Herr Markus Alexander Fenske
 Frau Gudrun Friedrich
 Herr Matthias Kölsch
 Herr Dr. Markus A. Schmidt
 Herr Benjamin Ster
 Herr Patrick Stoll

in Vertretung von Mitglied Strack
ab TOP 3

Schriftführerin

Frau Hanna Rentschler

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Dr. Klaus-Dieter Rack

Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Kjetil Dahlhaus
 Frau Erste Stadträtin Christine Diegel
 Herr Stadtrat Gerhard Bohl
 Herr Stadtrat Johannes Contag
 Frau Stadträtin Claudia Eisenhardt
 Herr Stadtrat Alfons Janke
 Herr Stadtrat Siegfried Köppl

Verwaltung

Herr Tobias Brandt
 Fabian Stroh

Abwesenheit:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP	DS-Nr.	Titel
1		Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit und Hinweis auf Prüfung der Befangenheit nach § 25 HGO
2		Genehmigung der Tagesordnung
3		Mitteilungen der Dezernenten
3.1		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Kaiserstraße
3.2		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Straßen neu entdecken
3.3		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Städtebaulich-denkmalpflegerische Aufnahme
3.4		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Altstadt
3.5		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Zukunftsraum
3.6		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Information zur Abfallsatzung (Dezernat II)
4		Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main
5		Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks
6	21-26/1253	Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr.88, "Einfacher Bebauungsplan Kernstadt" 1. Änderung
7	21-26/1272	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Im großen Garten - Hollerberg“, 2. Änderung
8	21-26/0728	Antrag der SPD-Fraktion vom 10.02.2023; hier: Verbindliche Quoten für geförderten Wohnraum
9	21-26/0972	Antrag der Fraktion FW/UWG vom 04.11.2023; hier: Fahrradabstellanlagen an der Stadthalle
10	21-26/1110/3	Antrag der FW/UWG-Fraktion vom 02.10.2024; hier: Ergänzungsantrag zu DS-Nr.: 21-26/1110/1 Personenunterführung
11		Verschiedenes
11.1		Verschiedenes; hier: Hitzeschutzaktionsplan
11.2		Verschiedenes; hier: Angsträume für Jugendliche
11.3		Verschiedenes; hier: Hilfe-Inseln

Öffentlicher Teil

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

- | | |
|-----------|--|
| 1. | Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit und Hinweis auf Prüfung der Befangenheit nach § 25 HGO |
|-----------|--|

Ausschussvorsitzender Axel Pabst eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Anschließend weist er auf die Beachtung von § 25 HGO durch die Gremienmitglieder hin.

Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Pabst teilt den Änderungswunsch der Verwaltung mit, die Behandlung der Tagesordnungspunkte TOP 9 (DS-Nr. 21-26/1253) und TOP 10 (DS-Nr. 21-26/1272) nach vorne zu ziehen und nach TOP 5 (Sachstand Ray Barracks) abzustimmen.

Die Tagesordnung wird in geänderter Reihenfolge einvernehmlich genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig in Abänderung beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

3. Mitteilungen der Dezernenten

Bürgermeister Dahlhaus begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass folgende Mitteilungen des Dezernenten vorliegen.

3.1. Mitteilungen der Dezernenten; hier: Kaiserstraße

Anfang November hat der Auftaktermin mit den Planern und verschiedenen Fachbehörden stattgefunden. Themen waren: Organisatorisches, Projektzielsetzung und Zusammenbringen vom Thema Oberfläche mit dem Untergrund. Letzterer wurde aufgrund der massiven Komplexität in der Aufgabenstellung des Wettbewerbs nicht integriert.

Im nächsten Schritt fand ein erster Vor-Ort-Termin des Projektteams mit den Planern statt, um verschiedene Themen vor Ort zu betrachten.

Die Planer steigen nun in die Grundlagenermittlung ein. Wenn diese weiter vorangeschritten ist, werden auch weitere Expertisen (z.B. vom Innovationsquartier) eingeholt.

Ausschussmitglied Schmidt erkundigt sich, wann beabsichtigt ist, die Vertreter des Innovationsquartiers Kaiserstraße in den Ausschuss für Stadtentwicklung einzuladen, um ihre Belange vortragen zu können.

Bürgermeister Dahlhaus und Ausschussvorsitzender Pabst teilen mit, dass die Abstimmung zwischen Projektteam und Innovationsquartier in der Grundlagenermittlung zunächst bilateral erfolgt. Die Anhörung im Ausschuss ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.

3.2. Mitteilungen der Dezernenten; hier: Straßen neu entdecken

Ende Oktober hat sich die Verwaltung im Projekt „Straßen neu entdecken“ der Arbeitsgemeinschaft Nahmobilität Hessen für die Aufstellung von Stadtmöbeln an mehreren Standorten im Kernstadtgebiet und einem Zeitraum von 8 Monaten beworben.

Im Projektzeitraum sollen Straßen und Plätze neue Aufenthaltsräume geschaffen und erlebbar werden. Es sind Standorte u.a. auf der Kaiserstraße, in der Altstadt und auf der Seewiese geplant. Die Möbel werden zudem durch verschiedene Akteure bespielt, welche diese für Aktionen/Veranstaltungen nutzen können und sich um die Pflege von Pflanzen kümmern.

3.3.

**Mitteilungen der Dezernenten;
hier: Städtebaulich-denkmalpflegerische Aufnahme**

Die Zwischenpräsentation hat Anfang November stattgefunden, in der das Instrument sowie die ersten Zwischenergebnisse vorgestellt wurden. Die etwa 50 anwesenden Personen hatten die Möglichkeit, Fragen zu stellen und ihr Wissen einzubringen. Das haben die Bürgerinnen und Bürger so auch genutzt und verschiedene Probleme in der Altstadt benannt (Leerstand, Sanierungsstau, Gestaltungssatzung).

Im Frühjahr 2025 werden die Ergebnisse voraussichtlich vorliegen und eine Abschlussveranstaltung durchgeführt.

Ausschussmitglied Colak-Loens erkundigt sich, ob die Möglichkeit besteht, die Inhalte der Zwischenpräsentation im Ausschuss für Stadtentwicklung vorzustellen. Amtsleiter Brandt weist auf organisatorische Hürden hin, die externen Referenten erneut einzuladen. Die Verwaltung nimmt den Wunsch auf und prüft, in welcher Form die Information der Ausschussmitglieder erfolgen kann, beispielsweise durch die Bereitstellung von Präsentationsmaterialien.

3.4.

**Mitteilungen der Dezernenten;
hier: Altstadt**

Im Sommer hat sich die Stadt Friedberg mit dem zentralen Kern- und Altstadtbereich (inkl. Burg und Seewiese) für das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ beworben. Ziel sollte es sein, die Handlungsfelder des gesamtstädtischen ISEKs aufzugreifen und mit Mitteln der Städtebauförderung über ein kleines, innenstadtspezifisches ISEK und abgeleiteten, konkreten Maßnahmen weiter zu entwickeln. Anfang November wurde der Antrag abgelehnt, da der Bewerbungsauftrag auf außerordentlich großes Interesse gestoßen ist und nicht alle Kommunen berücksichtigt werden können.

Auch ohne Fördermittel ist es geplant, mit kleineren Maßnahmen, wie z.B. den genannten Stadtmöbeln, neue positive Entwicklungsschübe in die Kern- und Altstadt zu bringen.

3.5.

**Mitteilungen der Dezernenten;
hier: Zukunftsraum**

Der Zukunftsraum wurde am 01.11.2024 mit ca. 100 Personen eröffnet. Es gibt eine hohe Anzahl an „Walk-In-Kunden und -Kundinnen“ und es laufen Gespräche mit weiteren potentiellen Partnern.

Es besteht die Möglichkeit, sich im rückwärtigen Bereich einen ruhigen oder im Hauptraum einen der verschiedenen Arbeitsplatzmöglichkeiten des Co-Working-Bereichs einen Arbeitsplatz zu buchen.

Es gibt bereits erste geplante Veranstaltungen:

27.11.2024 Schulung „How to Prompt“

18.12. 2024 Ideenschmiede der THM

28.01.2025 FUTUREventura (externe Veranstaltung)

3.6.

**Mitteilungen der Dezernenten;
hier: Information zur Abfallsatzung (Dezernat II)**

Erste Stadträtin Diegel informiert die Anwesenden über das neue Ident-Zählssystem der Abfallwirtschaft im Wetteraukreis, das ab Januar 2025 gemeinsam mit der Neufassung der Abfallsatzung der Stadt Friedberg eingeführt wird. Eine Broschüre zum neuen Zählssystem liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Ausschussmitglied Schmidt gibt zu bedenken, dass die Aufstellorte vieler Abfallbehälter potenziell öffentlich zugänglich sind und somit die Gefahr besteht, dass Müll in fremden Tonnen entsorgt wird. Entsprechend erkundigt er sich, ob die Möglichkeit besteht, abschließbare Behälter bereitzustellen.

Die Möglichkeit besteht.

4. Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main

Bürgermeister Dahlhaus berichtet, dass die Kommunengespräche zur Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplans im Januar 2025 stattfinden sollen.

Der geplante Termin zur Offenlage ist weiterhin noch vor der Sommerpause 2025 angesetzt.

5. Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks

Bezüglich des Fortgangs des Verwertungsverfahrens hat die BImA informiert, dass aktuell noch die Klärung bzgl. der Asylunterkünfte offen ist, um Planungssicherheit für die Bieter zu erreichen.

Da es sich um ein Thema handelt, bei dem die Stadt Friedberg keinen Einfluss nehmen kann, wird das geplante Kamingsgespräch in 2025 stattfinden.

6. 21-26/1253 Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr.88, "Einfacher Bebauungsplan Kernstadt" 1. Änderung

Ausschussvorsitzender Pabst weist die anwesenden Ausschuss- und Gremienmitglieder erneut auf §25 HGO hin. Bürgermeister Dahlhaus und Ausschussmitglied Kölsch verlassen den Raum.

Amtsleiter Brandt erläutert den Zweck des Instruments der Veränderungssperre sowie die Notwendigkeit der Verlängerung um ein weiteres Jahr.

Mitarbeiter der Abteilung Stadtplanung, Herr Fabian Stroh, stellt sodann den Anwesenden den Sachstand im Verfahren der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 vor. Er gibt den Ausschussmitgliedern umfassenden Einblick in die zu klärenden komplexen Sachverhalte, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bearbeitet werden müssen und die Notwendigkeit der zur Abstimmung stehenden Verlängerung Veränderungssperre begründen. Die Veränderungssperre dient der Sicherstellung der planungsrechtlichen Zielsetzungen während des Aufstellungsverfahrens und gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Anschluss an die Ausführungen der Verwaltung und der Beantwortung der Fragen von Ausschussmitglied Schmidt lässt Ausschussvorsitzender Pabst über den Beschlussentwurf abstimmen.

Beschluss:

Die seit dem 16.12.2022 rechtsverbindliche Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, 1. Änderung in Friedberg wird nach §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) um ein weiteres Jahr verlängert (vgl. Anlage 1 „Satzung veränderungssperre“ und Anlage 2 „Lageplan“).

Die Verwaltung wird beauftragt die dafür notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten.

Nach erfolgter Abstimmung werden Bürgermeister Dahlhaus und Ausschussmitglied Kölsch wieder in den Raum gebeten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

7. 21-26/1272 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Im großen Garten - Hollerberg“, 2. Änderung

Bürgermeister Dahlhaus stellt das Vorhaben vor. Anschließend erläutert Verwaltungsmitarbeiter Stroh anhand einer Präsentation die wesentlichen Inhalte und Verfahrensabläufe. Amtsleiter Brandt weist darauf hin, dass mit diesem Vorhaben ein positives Zeichen im Sinne der Innenentwicklung für die nachhaltige Stadtentwicklung Friedbergs gesetzt werden kann. Der Aufstellungsbeschluss ist der erste Schritt.

Nach kurzer Diskussion und Beantwortung von Fragen der Ausschussmitglieder Friedrich und Schmidt, stellt Ausschussvorsitzender Pabst den Beschlussentwurf zur Abstimmung.

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung (STVV) beschließt gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Im großen Garten – Hollerberg“, 2. Änderung im Stadtteil Dorheim für den Bereich der Flurstücke 678/15 und 678/16 der Flur 1.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren in die Wege zu leiten.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

**8. 21-26/0728 Antrag der SPD-Fraktion vom 10.02.2023;
hier: Verbindliche Quoten für geförderten Wohnraum**

Bürgermeister Dahlhaus berichtet, dass am 30. Oktober 2024 unter der Moderation des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen ein Workshop zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ mit den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses durchgeführt wurde. Darin wurden die unterschiedlichen Stellschrauben der Konzeptidee zur Einführung von bezahlbarem Wohnraum gemeinsam erörtert und ein Meinungsbild festgehalten. Die Präsentation sowie das Meinungsbild wurden den Ausschussmitgliedern sowie den Fraktionsvorsitzenden am 1. November 2024 zur Verfügung gestellt.

Ausschussvorsitzender Pabst leitet sodann zum vorliegenden Antrag der SPD-Fraktion „verbindliche Quoten für geförderten Wohnraum“ über.

Der Beschlussentwurf wird vorgestellt und diskutiert. Ausschussmitglied Friedrich stellt einen Antrag auf folgende Änderung des Beschlusstextes:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept zur Förderung bezahlbaren Wohnraums weiterzuentwickeln und den Gremien vorzulegen.

Ausschussvorsitzender Pabst lässt wie folgt über den Änderungsantrag abstimmen.

Abstimmungsergebnis:
mehrheitlich abgelehnt
Ja 4 Nein 5 Enthaltung 0

Nachdem der Änderungsantrag mehrheitlich abgelehnt wurde, lässt Ausschussvorsitzender Pabst über den Antrag abstimmen.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt:

1. Bei Neubauprojekten ist sicherzustellen, dass mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, zur Bereitstellung von 25 % der Geschossfläche (i.S.D. § 20 Abs. 3 BauNVO) für den geförderten Mietwohnungsbau. Keine Anwendung findet die Quote beim Bauen für den eigenen Bedarf – also beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Außerdem auch nicht bei bestehenden Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Bestehende Baurechte bleiben von der Quotenregelung unberührt.
2. Alternativ kann der Bauherr für 25 % der Geschossfläche eine Ablösesumme in Höhe von 700 €/qm an die Stadt zahlen. Die Einnahmen sind von der Stadt zweckgebunden an die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft (Wobau) auszuführen, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Nettokaltmiete bis zu 8,50€/m²) zu finanzieren. Die Ablösesumme und die Nettokaltmiete sind jährlich zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt
Ja 3 Nein 5 Enthaltung 1

**9. 21-26/0972 Antrag der Fraktion FW/UWG vom 04.11.2023;
hier: Fahrradabstellanlagen an der Stadthalle**

Beschlussentwurf:

Der Magistrat wird beauftragt, die bestehenden 10 Fahrradständer an der Stadthalle um eine deutliche Anzahl zu erweitern. Hierfür sollten allerdings statt der konventionellen Fahrradständer künftig Anlehnbügel installiert werden. Hierfür werden vorsorglich 20.000 € im Haushalt 2024 bereitgestellt werden.

Ausschussmitglied Kölsch stellt den Antrag der Fraktion FW/UWG vor. Nach kurzer Diskussion unter Zuhilfenahme der von der Verwaltung als Anlage beigelegten Ausführungsvarianten stellt Ausschussmitglied Schmidt folgenden Änderungsantrag, den Ausschussvorsitzender Pabst sodann zur Abstimmung stellt:

Der Magistrat wird beauftragt, die bestehenden 10 Fahrradständer an der Stadthalle um eine deutliche Anzahl zu erweitern. Hierfür sollten allerdings statt der konventionellen Fahrradständer **geeignete Fahrradständer** installiert werden. Hierfür werden vorsorglich 20.000 € im Haushalt 2024 bereitgestellt werden.

Abstimmungsergebnis.

mehrheitlich beschlossen
Ja 5 Nein 4 Enthaltung 0

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, lässt Ausschussvorsitzender Pabst über den geänderten Beschluss abstimmen.

Beschluss:

Der Magistrat wird beauftragt, die bestehenden 10 Fahrradständer an der Stadthalle um eine deutliche Anzahl zu erweitern. Hierfür sollten allerdings statt der konventionellen Fahrradständer **geeignete Fahrradständer** installiert werden. Hierfür werden vorsorglich 20.000 € im Haushalt 2024 bereitgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig in Abänderung beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

10. 21-26/1110/3 Antrag der FW/UWG-Fraktion vom 02.10.2024; hier: Ergänzungsantrag zu DS-Nr.: 21-26/1110/1 Personenunterführung

Ausschussmitglied Kölsch stellt den Ergänzungsantrag vor. Nach der Klärung von Verständnisfragen lässt Ausschussvorsitzender Pabst über den Ergänzungsantrag wie folgt abstimmen:

Beschluss:

Der Magistrat wird aufgefordert, eine vorläufige Kostenschätzung für die Herstellung der Verlängerung des Tunnel-Aus-/Zugangs Oststeite bis zur Fauerbacher Straße zusammen mit der Planungsvereinbarung der DB vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

11. Verschiedenes

11.1. Verschiedenes; hier: Hitzeschutzaktionsplan

Ausschussmitglied Friedrich erkundigt sich nach dem Sachstand in Sachen Erstellung eines Hitzeschutzaktionsplans.

Bürgermeister Dahlhaus erläutert, dass der Aufgabenbereich Klimaschutz aktuell bei den Stadtwerken angesiedelt ist. Aktuell wird diskutiert wo zukünftig das Klimaanpassungsmanagement, wozu auch das Thema Hitzeschutz zählt, angesiedelt werden soll.

Amtsleiter Brandt berichtet, dass die Erstellung des Hitzeschutzaktionsplans zunächst durch die Stadtwerke extern vergeben wird.

11.2. Verschiedenes; hier: Angsträume für Jugendliche

Ausschussmitglied in Vertretung Ster berichtet aus der Sitzung des Jugendrats, in der auf bestehende Angsträume für Jugendliche insbesondere im Bereich der Seewiese und auf dem Weg zum Jugendzentrum Junity hingewiesen wurde. Er erkundigt sich, ob diese Belange bekannt sind.

Bürgermeister Dahlhaus bestätigt, dass das Thema Angsträume für Jugendliche beispielsweise auch im Rahmen der KOMPASS-Studie aufgenommen wurde und berücksichtigt wird.

**11.3. Verschiedenes;
 hier: Hilfe-Inseln**

Ausschussmitglied Schmidt erkundigt sich nach dem Stand der Umsetzung von Hilfe-Inseln.

Bürgermeister Dahlhaus kündigt an, hierzu schriftlich Auskunft zu geben.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet Ausschussvorsitzender Pabst die Sitzung mit Dank an die Anwesenden.

gez. Pabst
(Vorsitzender)

gez. Rentschler
(Schriftführer)