

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung
Sitzungsnummer	SE/026/21-26
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 24.04.2025
Sitzungsbeginn	19:30 Uhr
Sitzungsende	20:43 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	
Frau Fatma Demirkol	beratende Funktion
Herr Friedrich Wilhelm Durchdewald	in Vertretung für Mitglied Kölsch
Herr Stephan Ewald	
Herr Markus Alexander Fenske	
Frau Gudrun Friedrich	
Herr Dr. Markus A. Schmidt	
Herr Patrick Stoll	
Frau Heike Strack	

Schriftführerin

Frau Hanna Rentschler

Mitglieder des Magistrates

Frau Erste Stadträtin Christine Diegel
 Frau Stadträtin Claudia Eisenhardt
 Herr Stadtrat Siegfried Köppl
 Herr Stadtrat Karl Moch
 Herr Stadtrat Norbert Simmer
 Frau Stadträtin Evelyn Weiß

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Florian Uebelacker

Verwaltung

Herr Tobias Brandt	
Fabian Stroh	bis TOP 20 (bis 20:18 Uhr)

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: Sachstandsmitteilung „Straßen neu entdecken“
3.2		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Sachstandsmitteilung zur städtebaulich-denkmalpflegerischen Aufnahme (SDA)
3.3		Mitteilungen der Dezernenten; hier: Sachstandsmitteilung „Umgestaltung Kaiserstraße“
3.4		Mitteilungen der Dezernenten; hier Information Bewerbungsaufwurf Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"
4		Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks
5	21-26/1378	Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt, 1. Änderung“ Hier: 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Bezug zur Vorlage Drucksachen-Nr. 21-26/1253
6	21-26/1428	Mobilitätskonzept 2035 - Sachstandsmitteilung - April 2025
7	21-26/1429	Rathaus plus: Sachwertgutachten, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Nutzwertanalyse
8		Verschiedenes
8.1		Verschiedenes; hier: Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main
8.2		Verschiedenes; hier: Zeitplanung Umgestaltung Kaiserstraße
8.3		Verschiedenes; hier: Sachstand Antrag Reisemobilstellplätze (SPD)

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 der Vorsitzende auf die Beachtung von § 25 HGO durch die Gremienmitglieder hin.

Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß.

2.

Genehmigung der Tagesordnung

Sodann fragt Ausschussvorsitzender Pabst, ob Einwände gegen die Tagesordnung vorliegen. Ausschussmitglied Stoll weist darauf hin, dass in der vorliegenden Tagesordnung kein Bericht aus dem Regionalverband zu finden ist. Erste Stadträtin Diegel nimmt den Hinweis auf.

Da keine weiteren Anmerkungen oder Einwände vorgebracht werden, lässt Ausschussvorsitzender Pabst über die vorliegende Tagesordnung abstimmen.

Die Tagesordnung wird einvernehmlich genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

3.

Mitteilungen der Dezernenten

Erste Stadträtin Diegel begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass Bürgermeister Dahlhaus sich für die heutige Sitzung entschuldigen lässt und folgende Mitteilungen des Dezernenten vorliegen.

3.1.

**Mitteilungen der Dezernenten;
hier: Sachstandsmitteilung „Straßen neu entdecken“**

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

Es wurden seitens Stadt- und Grünplanung Fokusräume definiert, welche im Bereich der Altstadt und der Kaiserstraße liegen. Hier sollen im Projektzeitraum neue Aufenthaltsräume geschaffen und räumliche Qualitäten erlebbar werden. Die Möbel werden zudem durch verschiedene Akteure bespielt, welche diese für Aktionen/Veranstaltungen nutzen können und sich um die Pflege von Pflanzen kümmern. Mit der Zusage kann die Verwaltung diese „Patenschaften“ verfestigen.

3.2.

**Mitteilungen der Dezernenten;
hier: Sachstandsmitteilung zur städtebaulich-denkmalpflegerischen Aufnahme (SDA)**

Nach der öffentlichen Zwischenpräsentation Anfang November 2024 an der etwa 50 Interessierte teilgenommen haben, wurden die Eingaben aus der Bevölkerung aufgenommen und die SDA weiter ausgearbeitet. Anvisiertes Ziel zur Fertigstellung der SDA ist Mitte 2025. In diesem Zusammenhang wird eine öffentliche Abschlussveranstaltung zur Ergebnispräsentation geplant. Das genaue Datum kann aktuell noch nicht festgelegt werden. Aktuell wurde der Entwurf der Friedberger SDA dem Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen zur Korrektur und weiteren Abstimmung vorgelegt.

Neben der Erstellung der Friedberger SDA hat das Landesamt für Denkmalpflege in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung Liegenschaften und Rechtswesen am 27.02.2025 unter dem Titel „Stadt als Denkmal“ eine bundesweite Fachtagung mit etwa 150 Teilnehmenden veranstaltet. Die Wetterauer Zeitung berichtete. Im Rahmen der Fachtagung wurde das Konzept der SDA als Instrument zum Schutz und zur Weiterentwicklung historischer Orts- und Stadtkerne vorgestellt und interdisziplinär beleuchtet. Unter anderem am Beispiel Friedberger SDA widmete sich der fachliche Austausch den Anwendungsmöglichkeiten dieses Analyseinstruments.

3.3. Mitteilungen der Dezernenten; hier: Sachstandsmitteilung „Umgestaltung Kaiserstraße“

Die Grundlagenermittlung und die Vorplanung schreiten voran. Seit Beginn des Jahres finden hierzu in zweiwöchigem Rhythmus regelmäßige Abstimmungen mit den beauftragten Planern statt.

Zum Stand der Grundlagenermittlung:

Die Leitungsträger (z.B. Stadtwerke und Ovag) wurden integriert, daran anschließend die Archäologie in den Planungsprozess eingebunden. Hiermit werden Schritt für Schritt verschiedenen Planungsebenen erarbeitet. Als nächstes folgt z.B. die Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Parallel hierzu erfolgte die Einbeziehung von Vertreterinnen und Vertretern des Innovationsquartiers. In diesem Zuge wurden die ersten Belange aufgenommen und ein regelmäßiger Austausch vereinbart.

Sobald die Grundlagenermittlung weiter fortgeschritten ist, sind die Einholung weiterer Expertisen und in regelmäßigen Abständen Öffentlichkeitsinformationen vorgesehen.

Darüber hinaus befindet sich eine Kommunikationsstrategie in der Erstellung und verschiedene Fördermöglichkeiten werden durch einen externen Dienstleister in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen und Fördermittelmanagement der Stadt geprüft.

3.4. Mitteilungen der Dezernenten; hier Information Bewerbungsaufwurf Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"

Am Mittwoch, den 09.04.2025 wurde seitens des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum ein neuer Bewerbungsaufwurf für das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ gestartet. Seitens des AfSLuR ist es geplant, eine Bewerbung einzureichen. Das aktuell angestrebte Fördergebiet ist im Bereich der Innenstadt. Da für die Komplettierung einer Förderbewerbung ein Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung notwendig ist und aktuell Prüfungen sowie die Erstellung der Unterlagen laufen, ist die Vorlage eines Beschlussentwurfs für die kommenden Sitzungen geplant. Dieser wird die Willensbekundung zur Antragstellung, das Plangebiet und weitere Informationen dazu beinhalten.

4. Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks

Die Klärung bzgl. der Asylbewerberunterkünfte dauert an (vgl. SE/024/21-26). Aus diesem Grund verzögert sich der Vergabeprozess weiterhin.

Um die Rechte und Pflichten beider Parteien im weiterführenden Vergabeprozess abzusichern, haben Stadtverwaltung und BlmA eine gemeinsame Verfahrensvereinbarung geschlossen. Diese beinhaltet die Einhaltung von Vergabegrundsätzen durch die städtischen Mitarbeitenden, die Konzeptvergabe nach Zielvorstellungen der Stadt Friedberg.

Rückfragen von Ausschussmitglied Schmidt hinsichtlich des weiteren Zeitplans und möglicher Gefahren, die die Entwicklung der Kaserne gefährden könnten, werden durch Amtsleiter Brandt beantwortet. Sobald die Klärung der Thematik der Asylbewerberunterkünfte abgeschlossen ist, können Aussagen zum weiteren zeitlichen Ablauf getroffen werden. Aktuell sind der Verwaltung keine Informationen bekannt, wonach der Verwertungsprozess als solcher in Gefahr steht.

Stadtverordneter Uebelacker äußert Kritik am Vorgehen der BlmA und erinnert an Aussagen zu Beginn des Prozesses vor etlichen Jahren, wonach das Thema Asylunterkünfte keine Einschränkungen für die Entwicklung der Kaserne darstellen würden. Erste Stadträtin Diegel und Amtsleiter Brandt nehmen die Einwände zur Kenntnis.

5.	21-26/1378	Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt, 1. Änderung“ Hier: 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Bezug zur Vorlage Drucksachen-Nr. 21-26/1253
-----------	-------------------	---

Ausschussvorsitzender Pabst weist die anwesenden Ausschuss- und Gremienmitglieder auf §25 HGO hin. Magistratsmitglied Simmer verlässt den Raum. Anschließend übergibt Ausschussvorsitzender Pabst das Wort an den Mitarbeiter der Verwaltung, Herrn Fabian Stroh, aus der Abteilung Stadtplanung, der den Anwesenden mittels einer Präsentation die Grundzüge der Planung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 erläutert.

Herr Stroh informiert die Anwesenden über die Herleitung des geänderten Geltungsbereiches in Anlehnung an den zentralen Versorgungsbereich, dessen Schutz Ziel eines der Planungsziele darstellt und klärt umfassend über die Hintergründe der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die nächsten Verfahrensschritte auf.

Im Anschluss an die Ausführungen der Verwaltung und der Beantwortung der Fragen der Ausschussmitglieder Friedrich, Schmidt, Durchdewald und Strack durch Amtsleiter Brandt und Verwaltungsmitarbeiter Stroh, dankt Ausschussvorsitzender Pabst den Vorgenannten und lässt über den Beschlussentwurf abstimmen.

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt, 1. Änderung“, Stand 29.01.2025, einschließlich textlichen Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche Auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
3. Eine Bekanntmachung erfolgt ortsüblich in der Wetterauer Zeitung und auf der Internetseite der Stadt Friedberg.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Nach erfolgter Abstimmung wird Magistratsmitglied Simmer wieder in den Raum gebeten.

6.	21-26/1428	Mobilitätskonzept 2035 - Sachstandsmitteilung - April 2025
-----------	-------------------	---

Erste Stadträtin Diegel gibt Meldung zum Sachstand des in Erstellung befindlichen Mobilitätskonzeptes. Hinsichtlich der durchgeführten Haushaltsbefragung weist Ausschussmitglied Schmidt auf die fehlende Abgabefrist und die hohe Komplexität des Fragebogens hin. Erste Stadträtin Diegel nimmt die Anmerkung zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

7.	21-26/1429	Rathaus plus: Sachwertgutachten, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Nutzwertanalyse
-----------	-------------------	--

Sodann unterrichtet Erste Stadträtin Diegel die Anwesenden darüber, dass der folgende Tagesordnungspunkt nach entsprechender Abstimmung im Ausschuss für Energie, Wirtschaft und Verkehr am 23.04.2025 nicht mehr wie geplant unter Ausschluss der Öffentlichkeit, sondern öffentlich behandelt wird.

Den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis vorgelegt ist das Sachwertgutachten, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und die Nutzwertanalyse bezüglich der Projektidee „Rathaus+“.

Es folgen Wortbeiträge der Ausschussmitglieder Friedrich, Colak-Loens, Schmidt und Stoll zu den Inhalten der vorgelegten Ergebnispräsentation des Gutachtens. Es wird gewünscht, die Ergebnisse und Daten detaillierter zu erläutern, um eine bessere Nachvollziehbarkeit der Variantenvergleiche und Preisermittlungen zu gewährleisten. Insbesondere hinsichtlich der angeführten Nutzwertanalyse besteht Aufklärungsbedarf. Erste Stadträtin Diegel nimmt die Anmerkungen auf.

Ausschussmitglied Durchdewald verweist auf die finanziellen Auswirkungen des Vorhabens und die Frage des Umgangs mit den Bestandgebäuden und schlägt vor, die Vorlage zurückzuziehen. Die Ausschussmitglieder Schmidt und Stoll signalisieren Ihre Unterstützung für diesen Vorschlag.

Stadtverordneter Uebelacker weist darauf hin, dass das Gutachten durch die Gremien gefordert wurde und die Vorlage aufgrund der noch ausstehenden Präsentation durch die Gutachtenersteller in der Stadtverordnetenversammlung noch nicht gänzlich eingebracht sei. Er appelliert an die Gremienmitglieder, sich im Rahmen der kommenden Stadtverordnetenversammlung an der Diskussion zu beteiligen. Darüber hinaus wirft Stadtverordneter Uebelacker die Frage nach der Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen im Rahmen der Projektidee „Rathaus+“ auf.

Erste Stadträtin Diegel nimmt die Anmerkungen zur Kenntnis und verweist auf den Beschluss der Gremien zur Prüfung der Projektidee. Sie gibt zu bedenken, dass viele der aufgeworfenen Fragen im Rahmen der Präsentation durch die Gutachtenersteller beantwortet und auf Basis der erhobenen Zahlen diskutiert werden. Aufgrund der durch die Ausschussmitglieder signalisierten Ablehnung der Weiterverfolgung der Projektidee bittet Erste Stadträtin Diegel die Ausschussmitglieder, die Frage in den Fraktionen zu diskutieren und anschließend durch die Fraktionsvertreter im Magistrat kommunizieren zu lassen.

zur Kenntnis genommen

8. Verschiedenes

8.1. Verschiedenes; hier: Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main

Ausschussmitglied Fenske verweist auf die zu Anfang durch Ausschussmitglied Stoll vorgebrachte Bitte, in der kommenden Ausschusssitzung den TOP „Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main“ wieder in die Tagesordnung aufzunehmen.

Der Hinweis wird aufgenommen und in der kommenden Sitzung behandelt.

8.2. Verschiedenes; hier: Zeitplanung Umgestaltung Kaiserstraße

Ausschussmitglied Schmidt erkundigt sich nach dem aktuellen Zeitplan im Vorhaben Umgestaltung Kaiserstraße. Amtsleiter Brandt erläutert, dass die Grundlagenermittlung andauert. Sobald die Grundlagenermittlung abgeschlossen ist, kann ein Zeitplan für die Umsetzung der weiteren Planungsschritte erarbeitet und vorgelegt werden.

8.3. Verschiedenes; hier: Sachstand Antrag Reisemobilstellplätze (SPD)

Ausschussmitglied Strack erinnert an zwei Anträge der SPD-Fraktion zum Thema Reisemobilstellplätze von 2019 und 2023 und bittet um erneute Aufnahme. Erste Stadträtin Diegel und Amtsleiter Brandt nehmen den Hinweis auf. In der kommenden Ausschusssitzung erfolgt hierzu ein Sachstandbericht.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, schließt Ausschussvorsitzender Pabst die Sitzung mit Dank an die Anwesenden.

gez.: Pabst
(Vorsitzender)

gez.: Rentschler
(Schriftführerin)