

# Beschlussvorlage

---

Drucksachen-Nr. 21-26/1559

## Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 01.08.2025  
60.1/Str

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Zur Kenntnis
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### **Titel**

#### **Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt,, 1. Änderung**

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 Stadtverordneten vom 08.05.2025, DS-Nr. 21-26/1378 (Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der TöB)**

### **Beschlussentwurf:**

- A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB

Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 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 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 Mai 2025 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange (TöB) mit dem Entwurf zu beteiligen (DS-Nr. 21-26/1378). Im Zeitraum vom 26.05.2025 bis zum 30.06.2025 wurde der Bebauungsplan für die Öffentlichkeit ausgelegt, bzw. den TöB eine entsprechende Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gesetzt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden in einem Abwägungsprotokoll zusammengetragen (Anlage 5).

Insgesamt lässt sich feststellen, dass wenig bis keine Hinweise zu den vorgelegten Unterlagen vorgebracht worden sind. Eine Übersichtstabelle zu eingegangenen Stellungnahmen (mit und ohne Hinweisen zur Planung) findet sich auf Seite 1 des Abwägungsprotokolls. Änderungen der Unterlagen wurden durch die Hinweise der TöB nicht erforderlich.

Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Regionalverband Rhein Main äußerten beide einen ähnlichen Hinweis bezüglich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel (Handel mit mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche). Es wird darauf hingewiesen, dass großflächige Verkaufsmärkte nur in einem nach BauNVO festgesetzten Sondergebiet oder Kerngebiet zulässig sind. In der vorliegenden Planung wird jedoch als Gebietscharakter ein „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Rechtslage zur allgemeinen Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist bekannt und wurde bereits bei der Planerstellung beachtet, bzw. abgewogen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung im Bereich der Kaiserstraße und der östlichen Altstadt ist ohnehin eine derartige Ansiedlung nicht zu erwarten. Um 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu erreichen, müssten regelmäßig mehrere Gebäude der Kaiserstraße oder der Altstadt zusammengefasst werden (Das ehemalige Kaufhaus JOH besitzt eine Grundfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup>). Auch ist im Einzelfall zu entscheiden, ob überhaupt eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Bereich der Kaiserstraße gewollt ist. Die Intention der 1. Änderung des Bebauungsplans ist der Erhalt und die Stärkung des vorhandenen lokalen Einzelhandels in zentraler Lage. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist im Einzelfall in Bezug auf eventuelle Kaufkraftabflüsse, bzw. Auswirkungen auf den lokalen Einzelhandel zu prüfen. Sollte ein großflächiger Einzelhandel möglich und gewünscht sein, kann der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert werden.

Durch die Öffentlichkeit sind keine Hinweise oder Anregungen eingegangen.

Der Bebauungsplan soll nach dem gefassten Beschluss ortsüblich bekanntgemacht werden (Wetterauer Zeitung) und mit dem Tag der Bekanntmachung die Rechtskraft erlangen. Die bis dahin noch geltende Veränderungssperre wird dann außer Kraft gesetzt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird der Bebauungsplan im Originalformat nur digital den Anlagen (Anlage 4) beigefügt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden in Papierform auf A3, bzw. A4 den Anlagen beigefügt (Anlage 1 und 3).

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzaushalt
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:**

- 1) Textliche Festsetzungen - B-Plan Nr. 88, 1. Änderung, Stand 29.07.2025
- 2) Begründung - B-Plan Nr. 88, 1. Änderung, Stand 29.07.25
- 3) Planzeichnung A3 - B-Plan Nr. 88, 1. Änderung, Stand 29.07.2025
- 4) Planzeichnung - B-Plan Nr. 88, 1. Änderung, Stand 29.07.2025
- 5) Abwägungsprotokoll - B-Plan Nr. 88, 1. Änderung

Dezernentin  
Erste Stadträtin Frau Christine Diegel

Abteilungsleiterin  
Ann Kathrin Magic

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

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat** .....

hat am ..... zur Kenntnis genommen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat 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 -