

# NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt
Sitzungsnummer	OB Kern/016/16-21
Sitzungsdatum	Mittwoch, den 05.09.2018
Sitzungsbeginn	19:30 Uhr
Sitzungsende	20:55 Uhr
Ort	<b>Sitzungszimmer B</b> , Gebäude II, Mainzer-Tor-Anlage 6, <b>61169 Friedberg</b> (Hessen)

## Teilnehmerliste

### Vorsitzender

Herr Norbert Simmer

### Mitglieder

Herr Carl Cellarius  
 Frau Silvia Elm-Gelsebach  
 Herr Bernd Fleck entschuldigt  
 Herr Timo Haizmann  
 Herr Marten Hausner  
 Herr Klaus-Peter Junker  
 Herr Rudolf Mewes  
 Herr Helge Müller  
 Frau Martina Pfannmüller  
 Herr Franz Tahedl  
 Herr Mehmet Turan  
 Frau Evelyn Weiß

### Schrifführer

Herr Marvin Markesina

### Stadtverordnetenvorsteher

Herr Hendrik Hollender

### Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Olaf Beisel  
 Frau Rosa Maria Bey  
 Frau Sybille Wodarz-Frank

### Mitglieder des Magistrates

Frau Erste Stadträtin Marion Götz  
 Frau Stadträtin Claudia Eisenhardt  
 Herr Stadtrat Alfons Janke  
 Herr Stadtrat Dr. Olaf Osten

Ortsvorsteher Simmer eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ortsbeirates fest. Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß. Einwände gegen die Tagesordnung ergehen nicht.

## Tagesordnung:

1		Genehmigung der Niederschrift über die 15. Sitzung vom 08.08.2018
2		Fragen an das Ordnungsamt
3	16-21/0803	Bebauungsplan Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen", 1. Änderung, in Friedberg – Kernstadt; hier: 1. Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen", in Friedberg - Kernstadt (Aufstellungsbeschluss) 2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
4	16-21/0812	Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“, 1. Änderung in Friedberg – Kernstadt; hier: Verlängerung der Frist um ein Jahr gem. § 17 (1) BauGB Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 13.10.2016, DS-Nr. 16-21/0112
5	16-21/0813	Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung - Teil A in Friedberg – Kernstadt; hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018
6	16-21/0815	Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung - Teil B in Friedberg – Kernstadt; hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2018
7		Berichte des Vorsitzenden
8		Verschiedenes

### 1. **Genehmigung der Niederschrift über die 15. Sitzung vom 08.08.2018**

#### **Beschluss:**

Der Ortsbeirat genehmigt die Niederschrift über die 15. Sitzung des Ortsbeirates Kernstadt vom 08.08.2018.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 3

### 2. **Fragen an das Ordnungsamt**

Erste Stadträtin Götz erläutert Punkte der letzten Sitzung bezüglich des Themas Ordnungsamt. Es kommt zu einer Fragenrunde zwischen den Mitgliedern des Ortsbeirates und dem Ordnungsamt. Erste Stadträtin Götz fügt hinzu, dass bei weiteren zukünftigen Fragen das Ordnungsamt gerne zur Verfügung steht.

3.	16-21/0803	<b>Bebauungsplan Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen", 1. Änderung, in Friedberg – Kernstadt;</b> <b>hier: 1. Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen", in Friedberg - Kernstadt (Aufstellungsbeschluss)</b> <b>2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</b>
----	------------	---

**Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ in Friedberg – Kernstadt wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplanes Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“ in Friedberg – Kernstadt, 1. Änderung“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1.1 der Vorlage).
2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Westlich der 24 Hallen“, 1. Änderung einschließlich der Begründung (Anlage 1 und 2 der Vorlage) wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung eingeholt.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

4.	16-21/0812	<b>Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“, 1. Änderung in Friedberg – Kernstadt;</b> <b>hier: Verlängerung der Frist um ein Jahr gem. § 17 (1) BauGB</b> <b>Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 13.10.2016, DS-Nr. 16-21/0112</b>
----	------------	---

**Beschluss:**

Die anliegende Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung der Stadt Friedberg (Hessen) über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12, Teil I „Kaiserstraße/ Färbergasse“, 1. Änderung in Friedberg - Kernstadt wird als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen  
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

5.	16-21/0813	<b>Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung - Teil A in Friedberg – Kernstadt;</b> <b>hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</b> <b>2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB</b> <b>Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018</b>
----	------------	---

**Beschluss:**

**A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag mit Begründung sowie allgemeinen Anmerkungen zu vorgebrachten Hinweisen gegenübergestellt.)

## Stellungnahme des Wetteraukreises vom 03.07.2018

### **Bauordnung:**

#### **Beschluss zu ①:**

##### Pkt.1:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Differenzierung zwischen SO 1 und SO 2 entfällt. Es erfolgt nur die Festsetzung Sondergebiet SO.

##### Begründung:

Die Unterscheidung des Sondergebietes in zwei Baugebiete ist nicht erforderlich, da die zulässige Art der baulichen Nutzung in beiden Baugebieten gleich ist.

##### Pkt. 2:

Die Anregung wird berücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

##### Pkt. 3:

Die Anregung wird berücksichtigt. Im SO wird eine Mindestfläche zur Dachbegrünung in m<sup>2</sup> festgesetzt (mindestens 100m<sup>2</sup>).

#### **Anmerkung zu Hinweise:**

Nach bisheriger Planung werden die Verkaufsflächen gegenüber der bisherigen Nutzung als Kaufhaus nicht erhöht. Die bisherige Verkaufsfläche liegt bei insgesamt ca. 6.600 m<sup>2</sup>.

Laut Planung ist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 6.300 m<sup>2</sup> geplant. Selbst bei einer möglichen Nutzung des Dachgeschosses als Verkaufsfläche wird die Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup> nicht wesentlich erhöht. Aufgrund der gegebenen Gebäudekubatur, die gem. Bebauungsplan unverändert bleibt, ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche über das bestehende Maß nicht möglich.

### **Denkmalschutz:**

#### **Anmerkung zu ②:**

Die Hinweise beziehen sich auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ergänzt.

### **B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung – **Teil A** in Friedberg – Kernstadt wird als Satzung beschlossen.
2. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung – **Teil A** in Friedberg – Kernstadt wird beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

6. 16-21/0815

**Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung - Teil B in Friedberg – Kernstadt;**  
**hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**  
**2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**  
**Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2018**

### Beschluss:

#### **A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag mit Begründung sowie allgemeinen Anmerkungen zu vorgebrachten Hinweisen gegenübergestellt.)

#### **1) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 08.08.2018**

##### **Beschluss zu ①:**

###### Pkt. 1./ Pkt. 3.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Der Planentwurf wurde für den Postversand an die Behörden verkleinert, um weniger Papier zu versenden. Die Unterlagen konnten zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Friedberg detaillierter angesehen werden.

Die Original-Planfassung wird im M 1:500 erarbeitet, sodass dann auch die Nutzungsschablonen besser lesbar sein werden.

###### Pkt. 2.:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem einzelne Maßangaben, die aus dem bestehenden Bebauungsplan noch nicht übernommen wurden, nun in der Planung ergänzt werden.

Anmerkung: Die Lage der Baugrenzen wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert. Im Bestandplan sind ebenfalls nur wenige Maße vorhanden. Die Baugrenzen folgen im Wesentlichen dem baulichen Bestand.

Der Plan liegt zusätzlich in digitalisierter Form vor, sodass eine digitale Überlagerung der festgesetzten Baugrenzen mit einer digitalen Planung ohne Probleme machbar wäre.

###### Pkt. 4.:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass anstelle der Abkürzung „mBG“ (die auch im Bestandsplan verwendet wurde), die Abkürzung „s.Plan“, die auf die festgesetzte Geschossigkeit in der Planzeichnung verweist, verwendet wird. Es wird zudem ergänzt, dass es sich um die Festsetzung der Vollgeschosse **als Höchstmaß** handelt.

###### Pkt. 5.:

Die Anregung wird **nicht** berücksichtigt.

Begründung: Auf eine Verwendung der „Knödellinie“ wird hier zur besseren Übersichtlichkeit verzichtet. Die Abgrenzung der Geschossigkeit ist durch die Festsetzung einer Baugrenze ausreichend gesichert.

###### Pkt. 6.:

Die Anregung wird berücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

###### Pkt. 7.:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem die entsprechende Festsetzung konkretisiert wird.

Die zulässige Traufhöhe wird gemäß Bebauungsplan gemessen vom unteren Bezugspunkt (Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (gem. § 6 (4), Satz 2 – erster Halbsatz HBO).

Pkt. 8.:

Die Anregung wird berücksichtigt, indem der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Pkt. 9.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **2) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.08.2018**

### **Anmerkung zu ②:**

Der Hinweis zu den vorhandenen Altlasten im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sowie der notwendige Umgang damit, ist sowohl im Bebauungsplan als auch in der Begründung bereits entsprechend berücksichtigt.

### **Beschluss zu ③:**

Die Bedenken werden **nicht** geteilt.

Begründung: Einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse durch eine Erhöhung der Lärmimmissionen für die vorhandenen Wohnnutzungen soll durch folgende Maßnahmen entgegen gewirkt werden:

- Nutzungsbeschränkungen für lärm- und publikumsintensive Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss der Gebäude am Elvis-Presley-Platz, um möglichen Lärmkonflikten mit gewerblicher Nutzung vorzubeugen
- Hinweis auf die Berücksichtigung schalltechnischer Untersuchungen für das Kaufhausgebäude und den angrenzenden Neubau (Eckgebäude Färbergasse/Schnurgasse) im Baugenehmigungsverfahren.

Höhere Immissionsrichtwerte gelten im Urbanen Gebiet nur im Zeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr, der Nachtzeitraum ist in gleichem Maße wie im Mischgebiet (MI) geschützt.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) soll auch der zentralen Lage des Plangebietes und der damit verbundenen Bedeutung als zentraler Treffpunkt der Friedberger/-innen gerecht werden.

## **3) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg v. 08.08.18**

### **Beschluss zu ④:**

Die Bedenken werden **nicht** geteilt.

Begründung: Ein höheres Konfliktpotential ist durch die Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet (MI) in Urbanes Gebiet (MU) nicht zu erwarten.

Durch folgende Maßnahmen, sollen Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung im Gebiet vermieden werden:

- Nutzungsbeschränkungen für lärm- und publikumsintensive Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Ausschluss von bestimmten Sortimenten im Sondergebiet, von denen Gesundheitsgefahren ausgehen könnten bzw. welche mit einem erhöhten PkV-Aufkommen verbunden sind.
- Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss der Gebäude am Elvis-Presley-Platz um möglichen Konflikten mit angrenzender, gewerblicher Nutzung vorzubeugen
- Hinweis auf die Berücksichtigung schalltechnischer Untersuchungen für das Kaufhausgebäude und den darin genannten Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren

## **B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

4. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung – **Teil B** in Friedberg – Kernstadt wird als Satzung beschlossen.
5. Die gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) Satz 1 HBO als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 (1) HBO werden ebenfalls beschlossen.
6. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/ Färbergasse", 1. Änderung – **Teil B** in Friedberg – Kernstadt wird beschlossen.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

## **7. Berichte des Vorsitzenden**

Ortsvorsteher Simmer hat nichts zu berichten.

Stadtrat Dr. Osten erläutert nochmal die Mitteilungsvorlage DS-Nr. 16-21/0781 den Mitgliedern des Ortsbeirates. Die Vorlage wird allen Ortsbeiräten weitergeleitet.

## **8. Verschiedenes**

Zum Punkt „Verschiedenes“ gibt es keine Wortmeldung.

Ortsvorsteher Simmer schließt die Sitzung um 20.55 Uhr.

\_\_\_\_\_  
Gez.: Norbert Simmer  
(Vorsitzender)

\_\_\_\_\_  
Gez.: Marvin Markesina  
(Schriftführer)