

16-21/1352

SPD-Fraktion

FDP-Fraktion

UWG-Fraktion

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Hendrik Hollender  
Mainzer-Tor-Anlage 6  
61169 Friedberg

03.12.2019

Sehr geehrter Herr Hollender,

bitte setzen Sie nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

**Aktualisierte Festsetzungen zur Bebauungsplanung Nr. 12. Teil I  
„Kaiserstraße/Färbergasse**

Der Magistrat wird beauftragt:

Den in 15 Monaten nicht publizierten, damit nicht rechtsgültigen Satzungsbeschluss vom 27.09.2018 auch weiterhin nicht zu veröffentlichen.

Die zur Änderungsplanung vom 10.05.2019 von Dritten vorgelegten zum Teil erheblichen Einwände und Bedenken sind den Stadtverordneten bekanntzumachen und sollen möglichst umgehend in die jetzt noch laufende Offenlage dieses Bebauungsplans eingearbeitet werden.

Dieser so aktualisierte Bebauungsplan ist den Stadtverordneten zur erneuten Beschlussfassung vorzulegen.

Darüber hinaus soll die zuständige Verwaltung im Interesse der Stadtentwicklung einen Städtebaulichen Vertrag ausarbeiten, in welchem dem Investor eine Bebauungsfrist und andere Festsetzungen (u.a. zur äußeren Gestaltung des Gebäudes) auferlegt werden.

**Begründung:**

Durch Mitteilungsvorlage des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen vom 24.10.2019 wurde den Stadtverordneten ein aktueller Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 12. Teil I „Kaiserstraße/Färbergasse“ eröffnet.

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung am 27.06.2019 eine erneute (zweite) Offenlage und Behördenbeteiligung beschlossen hatte, kam es im Rahmen der Beteiligungsfrist zu erheblichen Einwänden und Bedenken mindestens seitens des Wetteraukreises und „zweier Bürgerinitiativen“. Nach Inkennntnissetzung des Investors und seines Architekten über die Einwände führte am 23.10.2019 ein Gespräch zwischen Bürgermeister, Amtsleitung und den beiden Bauentwicklern zum Ergebnis, dass die mit Änderungsplanung angestrebte Wohnnutzung (s. Offenlage-Beschluss vom 27.06.2019) in diesem für die innerstädtische Entwicklung wichtigen Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Joh **nicht** mehr weiter verfolgt werden soll.

Dies hat in einzelnen Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung zu Irritationen bis Verärgerung geführt, da bereits der Änderungsentwurf zur Planung bis zum 27.09.2018 auf erhebliche Kritik stieß und in Richtung Investor/Architekt deutlich signalisiert wurde, dass keine weitere Änderung, aber endlich eine möglichst zügige Neunutzung des Gebäudes erfolgen sollte.

Nun aber soll nach bislang lediglich mündlicher Abrede der zuvor Genannten vom 23.10.2019 eine „Rolle rückwärts“ zum Satzungsbeschluss vom 27.09.2018 durchgeführt werden, verbunden gar mit der Option, dass zu einem späteren Zeitpunkt auch eine abermalige Nutzungsänderung nicht ausgeschlossen sei.

#### **Hierzu ist aber festzustellen:**

Ausweislich eines Auszugs aus dem Magistratsprotokoll vom 28.10.2019 wurde im Stadtrat die Bitte an die Verwaltung nach Prüfung von Regressansprüchen gegenüber den Bauentwicklern wegen der „sinnlosen Zusatzaufwendungen des Rathauses für die erneute Überarbeitung des Bebauungsplans“ formuliert. Auch eine weitergehende Überprüfung nach § 87 BauGB wurde angeregt. Ob diese Überprüfungen stattfanden bzw. mit welchem Ergebnis, ist jedoch nicht bekannt.

**Fakt ist:** *Der Satzungsbeschluss zum „ersten“ Bebauungsplan auf Initiative des gegenwärtigen Investors vom 27.09.2018 wurde nicht publiziert und ist damit nicht rechtswirksam - bis heute.*

Eine vom zuständigen Amt (kurz „Bauamt“) eine jüngste Anfrage begleitende Chronologie der Bebauungsplan-Geschichte seit 2016 offenbart, dass es unmittelbar nach Satzungsbeschluss vom Herbst 2018 Änderungsvorstellungen des Investors gab. Diese führten dann im Laufe der folgenden Wochen/Monate zu einer Überarbeitung des B-Plans. Eine Information der Gremien über die neue Entwicklung unterblieb aber – erst im Ortsbeirat Kernstadt (Ende Mai 2019) und im Stadtentwicklungsausschuss vom 06.06.2019 wurden den Gremien der geänderte Bebauungsplan zur Kenntnis gebracht.

Eine Information der Gremien über die Nicht-Rechtswirksamkeit des Satzungsbeschlusses vom 27.09.2019 ist entgegen jüngster Behauptung aus dem „Bauamt“ nicht erfolgt – dies ist weder dem Protokoll der Sitzungen zu entnehmen noch haben dies Sitzungsteilnehmer in Erinnerung.

**Fakt ist:** die Offenlage des Bebauungsplans (vom 10.05.2019 mit Wohnbebauung) ist zwar fristgemäß abgeschlossen, aber mangels Satzungsbeschluss ist auch dieser B-Plan noch nicht rechtswirksam. Eine Beschlussvorlage mit Angabe der erfolgten, erheblichen Einwendungen steht noch aus; über Zustimmung oder Ablehnung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung, kein Verwaltungsakt und auch keine mündliche Abrede zwischen Investor und Friedberger Verwaltungsspitze.

**Fakt ist auch:** Solange weder der Satzungsbeschluss vom September 2018 rechtsgültig geworden noch die Änderungsplanung vom 10.05.2019 abgeschlossen ist, gilt der „Ursprungs-Bebauungsplan für das Kaufhaus von 1980 – mit Festsetzungen (u.a. Abstufung des Gebäudes zur Stadtkirche hin), die aber in der 1. Änderungsplanung (Wohnbebauung) aus welchem Grund auch immer unberücksichtigt blieben.

Es muss nach dem Hin und Her des letzten Jahres möglichst umgehend für dieses zentralwichtige Gebäude im Stadtzentrum ein aktualisierter Bebauungsplan nach Möglichkeit in der jetzt noch laufenden Offenlage und damit geringer zeitlicher Verzögerung erstellt werden, der die Interessen der Stadt wie des Investors in ein verträgliches, zukunftsfähiges Miteinander bringt.

SPD-Fraktion

Dr. K.-D. Rack

UWG-Fraktion

gez. F.W. Durchdewald

FDP-Fraktion

Dr. J. Meier