



## Beschlussvorlage

Drucksache VL-49/2023

- öffentlich -

Manuela Klein  
Sachbearbeiter/In, Az

IV/4

Gremium	Sitzung am	Sitzung Nr.	Beratungsaktion
Magistrat	12.06.2023	58	vorberatend
Ortsbeirat Kernstadt	19.06.2023	17	vorberatend
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt u. Stadtentwicklung	22.06.2023	12	vorberatend
Stadtverordnetenversamm- lung	29.06.2023	13	beschließend

Bezeichnung: **Bauleitplanung Kernstadt Biedenkopf;  
hier: Baulandpotentiale und Baulücken**

Bürgermeister	FB-Leiter	Sachbearbeiter/in	FB II

### Anlage(n):

- (1) Prüfung der Baulandpotentiale in der Kernstadt
- (2) Biedenkopf Ost
- (3) Biedenkopf West
- (4) Breidenstein
- (5) Dexbach
- (6) Eckelshausen
- (7) Engelbach
- (8) Kombach
- (9) Wallau Ost
- (10) Wallau West
- (11) Weifenbach

## SACH- UND RECHTSLAGE:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021 (VL 114/2021) erhielt der Magistrat den Auftrag, geeignete Baugebiete sowie die innerörtlichen Baulücken zu ermitteln und die Möglichkeit zur Umsetzbarkeit der Wohnbebauung an den unterschiedlichen Flächen gegenüberzustellen. Weiter sollte unter anderem auch auf die bereits im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Biedenkopf ausgewiesene Wohnbaufläche oberhalb der Straße „Am Schulborn“ eingegangen werden.

Dazu wurde das Planungsbüro Koch, Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar, mit der Prüfung von Baulandpotentialen in der Kernstadt beauftragt. Es wurden insgesamt 12 Standorte untersucht. Nach eingehender Prüfung einschließlich stattgefundenen Ortsterminen wird seitens des Planungsbüros Koch und der Bauverwaltung für die Schaffung von Wohnbauflächen folgendes empfohlen:

In nachstehender Rangordnung sind folgende Maßnahmen zu priorisieren:

1. Erweiterungspotential Am Arnoldsgrund:

- Für den vorgeschlagenen Bereich ist Grunderwerb zu tätigen.
- Im Anschluss ist die Bauleitplanung durchzuführen (Änderung FNP und Erweiterung/Neuaufstellung Bebauungsplan).

2. Erweiterungspotential Oberhalb des Schlosses: Oostduinkerker Straße

- Für den vorgeschlagenen Bereich ist Grunderwerb zu tätigen.
- Im Anschluss ist die Bauleitplanung durchzuführen (Änderung FNP und Neuaufstellung Bebauungsplan).

3. Erweiterungspotential Kottenbachstraße unterhalb Reitverein

- Für den vorgeschlagenen Bereich ist Grunderwerb zu tätigen.
- Im Anschluss ist die Bauleitplanung durchzuführen (Änderung FNP und Erweiterung/Neuaufstellung Bebauungsplan).

Bevor einer der Standorte in die Umsetzung gehen kann, sollte anhand eines städtebaulichen Konzeptes die technische und naturschutzfachliche Umsetzbarkeit geprüft werden. Hierfür wären entsprechende Fachbüros (Stadtplaner, Ing.-Büro, Büro für Landschaftsökologie) zu beauftragen.

Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat um eine Auflistung der aktuell vorhandenen Baulücken gebeten. Im Nachgang der Beschlussfassung wurde sich darauf verständigt, dass die eingetragenen Baulücken wertfrei wiedergegeben werden. Es besteht keine Gewähr der Bebauung, da der Status der Baulücken gem. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überprüft werden konnte, d. h. die Baulücken wurden nicht nach „Baureifes Land“, „Rohbauland“ und „Bauerwartungsland“ unterschieden.

Diese Baulücken wurden im Liegenschaftsprogramm der Stadt Biedenkopf erfasst. Karten der einzelnen Stadtteile sind als Anlage angefügt. Die Erhebung der Baulücken fand vor geraumer Zeit statt, somit ist eine Aktualität nicht gegeben. Durchaus aber ist eine Tendenz ablesbar, dass in nahezu allen Stadtteilen zahlreiche Baulücken zu berücksichtigen sind.

Zur Information: Im Rahmen der letzten Offenlage des Regionalplan Mittelhessen wurde durch das Regierungspräsidium Gießen darauf hingewiesen, dass Neubaugebiete (z. B. aus Gründen der Boden-, Umwelt-, Natur- und Ressourcenschonung) erst dann ausgewiesen werden dürfen, wenn eine Nachverdichtung (Schließung der Baulücken) der Ortskerne erfolgt ist.

Für die Aufträge zur Erstellung von städtebaulichen Konzepten, Überprüfung der techn. Umsetzbarkeit (Infrastruktur) und Überprüfung der naturschutzfachlichen Belange ist pro Standort mit Aufwendungen i. H. v. ca. 40 T€ zu kalkulieren. Sollten sich im Nachgang der genannten Prüfprozesse Standorte als realisierbar auszeichnen, sind für die Voraussetzungen für das Planungsrecht folgende Aufwendungen pro Standort zu kalkulieren:

- Änderung Flächennutzungsplan ca. 5T€
- Erstellung/Änderung Bebauungsplan ca. 25T€

#### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich ggf. zu einem späteren Zeitpunkt aus Auftragsvergaben.

#### BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Magistrat erhält den Auftrag, für die Überprüfung der Machbarkeit der drei Standorte

- „Am Arnoldsgrund“,
- „Oberhalb Schloss: Oostduinkerker Straße“ und
- „Kottenbachstraße unterhalb Reitverein“

städtebauliche Konzepte einzuholen. Auf Grundlage der Konzepte sind die technische Umsetzbarkeit (Infrastruktur) und die Prüfung der naturschutzfachlichen Belange durch entsprechende Fachbüros zu erarbeiten. Ergeben diese Vorprüfungen keine Hinderungsgründe, sind die aufgeführten Erweiterungspotentiale in Abhängigkeit der Ergebnisse zu priorisieren und nach entsprechender Mittelbereitstellung und Grunderwerb umzusetzen.