

Beschlussvorlage

-öffentlich-

Drucksachen-Nr. 26-31/V/0155

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 16.07.2026

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	zur Entscheidung
Ausschuss für Stadt- und Wirtschaftsentwicklung	zur Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	zur Entscheidung

Titel:

Billigungs- und Offenlagebeschluss Bebauungsplan Nr. 02 „Im großen Garten / Hollerberg, 2. Änderung“

Beschlussentwurf:

1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(1) BauGB.
Die Zusammenstellung der Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen, sowie die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsprotokoll, Anlage 1) wird gebilligt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02 „Im großen Garten / Hollerberg, 2. Änderung“ wird mit den beigefügten Unterlagen gebilligt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02 „Im großen Garten / Hollerberg, 2. Änderung“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Planung zu beteiligen.

Bezug zur Vorlage Drucksachen Nr. 21-26/1272

Sach- und Rechtslage:

Mit dem Beschluss (Drucksachen-Nr 21-26/1272) der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im großen Garten / Hollerberg, 2. Änderung“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt ein entsprechendes Verfahren in die Wege zu leiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne des §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, der Zeitraum zur Abgabe von Hinweisen, Anregungen und Bedenken bestand vom 16.03.2026 bis zum 22.04.2026.

Zusammenfassend kann nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen festgehalten werden, dass keine Änderungen an der Planung vorgenommen werden muss. Lediglich ein Hinweis aus dem Regierungspräsidium Darmstadt (RP), Abteilung Immissionsschutz, wird gefolgt. Es wird angeregt, die Auswirkungen von Erschütterungen durch den Bahnverkehr genauer zu untersuchen. Die Abteilung Immissionsschutz des RP bezieht sich auf „hiesige Erfahrungen“, wonach „mit nicht unerheblichen Erschütterungen zu rechnen“ wäre (vgl. Seite 12 Abwägungsprotokoll). Der Vorhabenträger hat nun ein entsprechendes Erschütterungsgutachten erstellen lassen. Dieses wird den TöBs in der sich nun anschließenden formalen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Prüfung vorgelegt. Im Abwägungsprotokoll wird darauf hingewiesen, dass die gutachterlich ermittelte Erschütterungswirkung zumutbar ist.

Eine Konkretisierung der Planung erfolgte zwischenzeitlich im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes und des noch zu schließenden Durchführungsvertrages. Der Durchführungsvertrag befindet sich in der Entwurfsfassung derzeit zur Prüfung bei dem Vorhabenträger und wird den Gremien in einer mit dem Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Rechtswesen abgestimmten Fassung zum Beschluss vorgelegt. Die Konkretisierung des VEP umfasst die grafische Ausgestaltung der Ansichten der geplanten Gebäude. In der bisherigen Version waren nur die Kubaturen ohne die Geschossigkeit dargestellt. Dies wurde nun geändert, sodass das Vorhaben bezüglich seiner Geschossigkeit besser nachvollzogen werden kann. Weitere Thematiken der Ausgestaltung des Vorhabens (Materialität, Farben, etc.) werden aktuell mit dem Vorhabenträger abgestimmt und dann im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		☐ JA	☒ NEIN
Haushaltsjahr		☐ Ergebnishaushalt	☐ Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		☐ JA	☐ NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			
		(Unterschrift FB Finanzen)	

Anlage(n):

1. 01_Planzeichnung zum VBP Nr. 02 „Im großen Garten – Hollerberg, 2. Änderung“, Stand 09.07.2026_final
2. 01_Planzeichnung zum VBP Nr. 02 „Im großen Garten – Hollerberg, 2. Änderung“, Stand 09.07.2026_final_Druckversion A3
3. 02_Textliche Festsetzung zum VBP Nr. 02 „Im großen Garten – Hollerberg, 2. Änderung“, Stand 09.07.2026_final
4. 03_Begründung zum VBP Nr. 02 „Im großen Garten – Hollerberg, 2. Änderung“, Stand 09.07.2026_final
5. 04_Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBP Nr. 02 „Im großen Garten – Hollerberg, 2. Änderung“, Stand 19.06.2026
6. 05_Abwägungsvorschlägen zum VBP Nr. 02 „Im großen Garten – Hollerberg, 2. Änderung“, Stand 09.07.2026

7. 06_Umweltrechtlicher Bericht, Stand 13.11.2025
8. 07_Artenschutzgutachten, Stand Juni.2025
9. 08_Schalltechnische Untersuchung, Stand 23.04.2026
10. 09_Erschütterungstechnische Untersuchung und Messbericht, Stand 06.07.2026
11. 10_Verkehrsuntersuchung, Stand 27.11.2025
12. 11_Entwässerungskonzept, Stand 03.11.2025

Kjetil Dahlhaus
Bürgermeister

Ann Katrin Magic
Abteilungsleitung