

Beschlussvorlage

-öffentlich-

Drucksachen-Nr. 26-31/V/0149

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 13.07.2026

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

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 106-BT „Lindenstraße 6-8“ in Friedberg, Kernstadt

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106-BT „Nachverdichtung Lindenstraße 6 – 8“
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 22/23, 22/11 und 22/33, Flur 5, der Gemarkung Friedberg.
2. Das Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung der Flurstücke und die Schaffung von Wohnraum mit mehrgeschossigem Wohnungsbau.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.
4. Gemäß dem Grundsatzbeschluss „Bauturbo“ (Drucksachen Nr. 26-31/V/0088) wird die Verwaltung beauftragt Baurecht im Sinne des § 246e BauGB zu schaffen, sofern die Zustimmung des Magistrats nach durchgeführter frühzeitiger Beteiligung erfolgt ist.

Sach- und Rechtslage:

Die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümerin der Flurstücke 22/23, 22/11 und 22/33, Flur 5 der Gemarkung Friedberg, mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 3.160 m². Die Flurstücke befinden sich im so genannten unbeplanten Innenbereich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Östlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 4 „Westliche der Jahnstraße“ an das Flurstück 22/33 an, welcher unter anderem eine drei- und vier-geschossige Bauweise festsetzt (Gebäude der Jahnstraße 5 und 5a). Geplant ist der Abriss der Bestandsgebäude und die Neuerrichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau. Errichtet werden sollen drei Baukörper mit insgesamt 44 Wohneinheiten. Der Fokus liegt dabei auf Zwei- und

Drei-Zimmerwohnungen. Es sollen nach derzeitigem Planungsstand 29 PKW-Stellplätze oberirdisch hergestellt werden. Weitere detaillierte Informationen können den Anlagen entnommen werden.

Anwendung des Bauturbo

Angedacht ist die Anwendung des Bauturbos nach § 246e BauGB. Der zum Bauturbo beschlossene Grundsatzbeschluss (Drucksachen-Nr. 26-31/V/0088) legt den Verfahrensablauf dazu fest. Demnach soll bei Vorhaben nach § 246e BauGB zunächst ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Beteiligungsrunde sollen dann aufgearbeitet und dem Magistrat vorgelegt werden. Der Magistrat entscheidet dann, ob das Bebauungsplanverfahren an dieser Stelle eingestellt und der Bauturbo greifen, oder, wenn Problemlagen aus den Stellungnahmen erkennbar werden, ein vollumfängliches Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll.

Eine obligatorische Bauberatung, bzw. Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Rechtswesen ist erfolgt. Dies ist nach dem Grundsatzbeschluss ebenso verpflichtende Voraussetzung für die Anwendung des Bauturbos, wie auch der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, welcher die Interessen der Stadt Friedberg an den Bauvorhaben sichern soll. Die Ausgestaltung des Vertrags kann nur individuell auf die Bauvorhaben angepasst werden. Für die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft soll der Vertrag nur minimale Bedingungen formulieren (z.B. Kostenübernahme). Dieser wird mit der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung dem Magistrat vorgelegt.

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)		Friedberg (Hessen), den	
Deckungsvorschlag			
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer		(Unterschrift FB Finanzen)	

Anlage(n):

1. Anlage 1 - Geltungsbereich B-Plan Nr. 106-BT
2. Anlage 2 - Antrag auf Aufstellung eines BP
3. Anlage 3 - Freiflächenplan und Grundrisse_DINA3
4. Anlage 4 - Ansichten und Lageplan_DINA3
5. Anlage 5 - Flächenaufstellung

Kjetil Dahlhaus
Bürgermeister

Ann Katrin Magic
Abteilungsleitung