

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1679

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 01.12.2025
60/1-Str

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

**Bebauungsplan Nr. 39 "Südlich des Grünen Weges", 2. Änderung, in Friedberg - Kernstadt
hier:**

- 1) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 zur 3. Änderung**
- 2) Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 (2) BauGB**

Beschlussentwurf:

- 1) Der Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich des Grünen Weges“, wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das Flurstück 49/22, Flur 29, der Gemarkung Friedberg und ist im anliegenden Lageplan dargestellt (Anlage 1).
- 2) Eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB soll durchgeführt werden. Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB eingeholt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 2. Änderung des B-Plans (Rechtskraft 15.12.2001) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Einzelhandel in diesem Teil des Gewerbegebietes grundsätzlich auszuschließen, bzw. nur stark untergeordnet zuzulassen. Die vorrangige Entwicklung sollte den Gewerbebetrieben gelten. Um diese Ziele umzusetzen, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Art der Nutzung auf die Betriebe beschränkt, welche sich der Anlage A + B der Handwerksordnung finden (vgl. Anlage 2).

Die Anlage A + B der Handwerksordnung enthält in der Aufzählung der Handwerksbetriebe keine hotelartigen Betriebe. Die Errichtung eines Hotels im Gewerbegebiet widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich des Grünen Weges“ 2. Änderung.

Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Schreiben vom 28.11.2025 beantragte die Firma „Containerwerk eins GmbH“ die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich des Grünen Weges“.

Geplant ist die Errichtung von zwei Hotelgebäuden der TIN INN AG mit jeweils 20 Zimmern und 30

Gastbetten. Das Geschäftskonzept der TIN INN AG beruht auf der Umnutzung und Aufbereitung alter Seefrachtcontainer, welche zu Übernachtungseinheiten umgenutzt werden. Das Hotelpersonal wird auf ein Minimum reduziert. Die Buchung, Check-in und Zugang zu den Hotelzimmern erfolgt über ein Onlineportal, bzw. über eine APP. Übliche Hoteldienstleistungen, wie z.B. gastronomische Angebote werden nicht angeboten. Es sollen ausschließlich Räume zur Übernachtung bereitgestellt werden. Räume für Tagungen, oder Ähnliches, werden nicht errichtet. Das Konzept ist auf kurze Verweilzeiten ausgelegt.

Eine Präsentation der Ausstattung der Hotelzimmer, sowie des äußeren Erscheinungsbildes der bereits Errichteten Hotels der Firma TIN INN AG sind in der Anlage 3 beigelegt. Eine textliche Erläuterung zu dem geplanten Vorhaben findet sich in der Anlage 4. Eine grafische Übersicht in Form von Lageplänen findet sich in Anlage 5. Der Ursprungsbebauungsplan sieht für das Vorhabengrundstück ein Baufeld „GE3“ mit Abmaßen 53 m x 110 m vor. Das Bestandsgebäude der Firma „EUROGARANT AutoService AG“ nimmt nur einen geringen Teil des Baufeldes in Anspruch (siehe Anlage 1).

Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Geändert wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung für das Flurstück 49/22 der Flur 29. In der 3. Änderung des Bebauungsplans soll die Nutzung mit Beherbergungsbetrieben als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Eine Übersicht der Geltungsbereiche der bereits durchgeführten Änderungen des B-Plans findet sich in Anlage 6.

Der Geltungsbereich beinhaltet ausschließlich das Grundstück der Firma „EUROGARANT AutoService AG“, Grüner Weg Nr. 12. Für die Bebauungsplanänderung kann daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB) abgesehen. Bei der Beteiligung nach Abs. Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird. Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die nächste Beteiligung der Gremien erfolgt dann mit der Beschlussvorlage zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TöB, Behörden und der Öffentlichkeit und zum Beschluss der Satzung.

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer		(Unterschrift FB Finanzen)	

Anlage/n:

Anlage 1) Geltungsbereich 3. Änderung B-Plan Nr. 39

Anlage 2) Handwerksordnung - Anlage A + B

- Anlage 3) Präsentation Tin INN
- Anlage 4) Vorhabenbeschreibung
- Anlage 5) Lagepläne - Tin INN
- Anlage 6) Übersicht Änderungen B-Plan 39

Dezernent
Bürgermeister Dahlhaus

Amtsleiter
Tobias Brandt

Der Magistrat hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ortsbeirat	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Ausschuss für Stadtentwicklung	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Die Stadtverordnetenversammlung	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	