

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1691

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 08.12.2025
60/1 Str

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

Titel

**Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 98 „östlich Haalweg,, und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Beschlussentwurf:

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich Haalweg“.
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Anlage 1 zu entnehmen.
- 2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.
- 3) Das Planungsziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Erweiterung der Wohnbebauung im Bereich des Haalweges in Ossenheim zu schaffen.

Sach- und Rechtslage:

Anlass und Ziel der Planung:

Die "Ossenheim Haalweg Grundstücks GmbH" verfolgt als Eigentümer die Entwicklung von Wohnbauflächen in Friedberg – Stadtteil Ossenheim. Die Eigentümer sind dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zu entnehmen (Anlage 2).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird notwendig, das sich das Flurstück 4, Flur 8, im planerischen Außenbereich befindet. Das Flurstück 4, mit 50.640 m² soll nur teilweise bebaut werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach derzeitigem Planstand eine Fläche von ca. 5.900 m².

Inhalt der Planung:

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit fünf Doppelhäusern und fünf Einfamilienhäusern im ersten Bauabschnitt vor. Es entstehen somit 15 Wohneinheiten. Die Baukörper sollen mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss entstehen (siehe dazu auch Anlage 2 für mehr Informationen). Eine mögliche Führung des zukünftigen Radweges von Ossenheim nach Florstadt auf der nördlichen Seite der Florstädter Straße wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.

Sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Neuaufstellung des regionalen Flächennutzungsplan geschaffen sind, sollen in einem zweiten Bauabschnitt weitere sechs Doppelhäuser errichtet werden (siehe Anlage 3). Der Bebauungsplan Nr. 98 soll hier jedoch nur für den ersten Bauabschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Für den zweiten Bauabschnitt ist der Bebauungsplan dann in einem separaten Verfahren entsprechend anzupassen. Die Erschließung des neuen Baugebietes soll so erfolgen, dass das Baugebiet in einem zweiten Bauabschnitt in östliche Richtung erweitern werden kann.

Das Vorhabengebiet befindet sich mit dem ersten Bauabschnitt überwiegend innerhalb der im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Entwicklung von Wohnbebauung.

Der Regionalen Flächennutzungsplan wird nach gesetzlichen Vorgaben im Maßstab 1:50.000 angefertigt und ist somit nicht als parzellenscharf anzusehen. Etwaige Änderungen bezüglich des Umfangs des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geklärt. Ziel ist es, die durch den Regionalen Flächennutzungsplan zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche bestmöglich auszunutzen. In der Grafik der Anlage 4 „Darstellung Reg. FNP“ ist der städtebauliche Entwurf mit dem ersten und zweiten Bauabschnitt als Überlagerung mit dem Reg FNP dargestellt.

Erschlossen werden soll das Plangebiet durch die Straße „Haalweg“, welche bereits westlich mit Wohnhäusern bebaut ist. Die bestehende Erschließungsstraße dient derzeit lediglich der verkehrlichen Erschließung. Ver- und Versorgungsleitungen der bestehenden Gebäude verlaufen rückwärtig der Bestandsgebäude. Somit kann das Plangebiet nicht an eine bestehende Versorgungsinfrastruktur angebunden werden. Die Erschließungsstraße „Haalweg“ ist grundhaft auszubauen. Die Kosten für die Erschließung trägt der Vorhabenträger.

Verfahren:

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren erstellt werden. Da es sich um eine Entwicklung im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, müssen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen. Der genau Umfang des Ausgleichs wird bei der Erstellung des Bebauungsplanes ermittelt. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Kostenübernahme:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollumfänglich durch den Vorhabenträger getragen. Zwischen der Stadt Friedberg und dem Vorhabenträger wird ein Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen (Anlage 5 „Kostenübernahmevertrag“). Im weiteren Prozess sind über Erschließungsverträge weitere Regelungen zu treffen.

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		(Unterschrift FB Finanzen)	
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer			

Anlage/n:

- 1) Geltungsbereich B-Plan Nr. 98
- 2) Antrag auf Aufstellung B-Plan Nr. 98
- 3) Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 98
- 4) Darstellung Reg. FNP

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 -		

