

An den Magistrat der Stadt Friedberg
Herr Bürgermeister Kjetil Dahlhaus
Mainzer-Tor-Anlage 6

61169 Friedberg

Bad Nauheim, 24.09.2025

Antrag zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB sowie § 11 BauGB

Sehr geehrte Herr Bürgermeister Dahlhaus,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen hiermit die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

Bauvorhaben: **Stadt Friedberg, Stadtteil Ossenheim
Entwicklung eines Wohnquartiers
„Ossenheim/ östlich Haalweg“**

Baugrundstücke: Gemarkung Ossenheim, Teilgrundstück Flur 8, Flurstücke 4/0 (Auf der Haal)
Vorhabenträger: NN

Eigentumsverhältnisse: neue Eigentümer gem. Auflassungsvormerkung:
 Ossenheim Haalweg Grundstücks GmbH
 Bahnhofsallee 5 in 61231 Bad Nauheim
 Geschäftsführer Fr. Jolina Feger, Hr. Rüdiger Müller, Herr Dirk Antkowiak

Kurze Beschreibung des Vorhabens:

Das neue Wohnquartier mit einer Größe von rd. 9.604 m² erstreckt sich am östlichen Ortsrand am Haalweg zum Feld. Es sind zwei Bauabschnitte vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt werden zum einen fünf Einfamilienhäuser und zehn Doppelhaushälften, die vom Haalweg erschlossen werden, geplant. Im zweiten Bauabschnitt sind 12 Doppelhaushälften geplant. Die innere Erschließungsstraße befindet sich auf dem privaten Grund und bildet eine Wegschleife, die im 2. Bauabschnitt mit 2 Stichstraßen ergänzt wird.; diese nimmt auch die Befahrung durch Müllabfuhr-Fahrzeuge auf. Der Feuerwehr-Angriffsweg kann durch Aufstellung auf dem Haalweg und einem Feuerwehraufstellplatz auf der inneren Erschließungsstraße gewährleistet werden, da von dort jede Hauseinheit innerhalb 50 m erreicht werden kann.

Jeder Hauseinheit (HE) sind zwei Stellplätze zugeordnet, ebenso je ein Mülltonnen- und Wärmepumpen-Standplatz. Jede HE verfügt über einen eigenen Gartenanteil. Die Gebäude folgen regional- und nutzungstypischen Ausformungen.

- Anzahl der Wohneinheiten: 5 Einfamilien-Wohnhäuser und 22 Doppelhaushälften
Summe: 27 WE
- Anzahl der Stellplätze: 54
- Geschossigkeiten: alle Baukörper: 2 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß
- Gebäudehöhen (bergseits): EFH Flair 152 re: Traufhöhe (TH) ca. 7,20 m, Firsthöhe (FH) ca. 12,00 m
 EFH Lichthaus 152: TH ca. 7,20 m, FH ca. 12,00 m
 DHH Mainz 128: TH ca. 7,20 m, FH ca. 12,00 m
- Dachform, -neigung: Satteldächer mit Dachneigung ca. 30° (bis max. 45°)
- Äußere Gestaltung: Sockelputz und Dachflächen in anthrazit;

Fassade hell (Pastell) und weiß
Fenster- / Türprofile weiß oder anthrazit

- Aussagen zur Freiflächengestaltung:
Strukturarme Hausgärten; befahrbares versickerungsfähiges Pflaster.

Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Ver- und Entsorgung), des Ortsbildes, sowie des Natur- und Landschaftsschutzes. Auch wurde hier bereits der geplante Bau des Fahrradweges von Friedberg nach Florstadt durch Verschiebung des Baugebietes im Planungsentwurf berücksichtigt.

Das Flurstück 4 ist bereits zum Teil im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Zur Umsetzung des Konzepts ist insofern die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Gesamtbereich erforderlich. Planziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung einschl. der erforderlichen Stellplätze und Erschließung durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das Plangebiet z.Teil als Wohnbauflächen – Bestand (Fl.st. 185/7) dar. Somit kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden.

Der Antragsteller ist bereit,

- die Kosten zur Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplans einschließlich der Kosten für notwendige Gutachten sowie ggf. Bekanntmachungen zu übernehmen,
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zu bestimmenden Frist zu verpflichten,
- sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke zu geben.

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt Friedberg das Recht hat, den qualifizierten Bebauungsplan aufzuheben, wenn

- das Konzept und die Erschließungsplanung nicht innerhalb der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Frist durchgeführt wurde.
- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt Friedberg nicht geltend gemacht werden.

Ossenheim Haalweg Grundstücks GmbH

Rüdiger Müller
Geschäftsführender Gesellschafter

Anlage:

- Vorentwurf Bebauungskonzept