



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2018/283</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>19.07.2018</b>	<b>öffentlich</b>

**Baulandentwicklung Friedberg-Süd;  
- Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise-**

**Beschlussvorschlag:**

Für die weitere Vorgehensweise bei der Umsetzung des Stadtentwicklungsgebietes Friedberg-Süd ist die Erstellung eines verfeinerten Rahmenplanes als städtebaulicher Entwurf für das gesamte Gebiet unabdingbar, der neben der Hierarchie der Erschließung durch Haupt- und Nebenverkehrsstraßen, die Art, Höhe und Dichte der Bebauung, die Lage der benötigten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule, Kindergarten und Kinderhort auch die Lage der benötigten Retentions- und Versickerungsflächen, die Lage und Größe der Grün- und Spielflächen, den Umfang des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie der notwendigen Schallschutzeinrichtungen (Wälle/Wände) und die Lage und Zahl der Verkehrsanschlüsse an den Bressuire-Ring darstellt und dafür entsprechende Kosten benennt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Kosten für diese Arbeiten zu ermitteln und in die Haushaltsberatungen für 2019 einzubringen.

Weiterhin sind unter rechtlicher Beratung begleitend und parallel die Grundlagen für die Umliegung und Verteilung der Erschließungs- und Folgekosten bzw. die Erarbeitung eines Baulandmodells für Friedberg-Süd zu erarbeiten. Von RA Dr. Spieß ist ein entsprechendes Honorarangebot einzuholen.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



### **Sachverhalt:**

In der 4. Sitzung der Lenkungsgruppe „Friedberg-Süd“ am 07.03.2018 wurde neben der Frage der Alternativmöglichkeiten einer Straßenanbindung von Friedberg-Süd an den Bressuire-Ring und der Darstellung der schalltechnischen Gegebenheiten für die Baulandausweisung in Friedberg-Süd als Hauptthema die Umlegung und Verteilung der Erschließungs- und Folgekosten diskutiert, da diese, wie sich bereits in der Vergangenheit herausgestellt hat, die Kernfrage bei der weiteren Vorgehensweise bei der Entwicklung des großen Stadtentwicklungsgebietes Friedberg-Süd darstellt.

Aus diesem Grund war der Erschließungskosten- und Beitragsspezialist Dr. Gerhard Spieß von der Anwaltskanzlei Döring und Spieß aus München zur Sitzung eingeladen, um die grundsätzliche Herangehensweisen vorzustellen.

Basierend auf dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde dargestellt, welche grundsätzlichen Möglichkeiten bestehen unter der Ausgangslage eines großflächigen Entwicklungsgebietes, das unter den Vorgaben eines gesamtträumlichen Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes aber abschnittsweise sukzessiv entwickelt werden soll, die Erschließungs- und Folgekosten umzulegen und zu verteilen.

Zu den umlegbaren Kosten für die technische Infrastruktur wie die Erschließungs- und Entwässerungskosten gehören bei so einem großen Gebiet auch die Kosten für die notwendige soziale Infrastruktur. Allerdings müssen die umzulegenden Folgekosten nachweisbar kausal mit dem geplanten Gebiet in Zusammenhang stehen.

Aus Sicht von Dr. Spieß erscheint ein Zeitraum für die Entwicklung und Umsetzung eines so großen Entwicklungsgebietes von ca. 15 Jahren (ähnlich einem Flächennutzungsplan) auch in Hinblick auf Folgekostenverträge durchaus für möglich.

Grundsätzlich hält Dr. Spieß es auch für umsetzbar ein eigenes speziell auf dieses Entwicklungsgebiet abgestimmtes Baulandmodell zu entwickeln und per Stadtratsbeschluss festzulegen.

Voraussetzung für die weitere Vorgehensweise ist ein weiter verfeinerter Rahmenplan, in dem die Hapterschließung und die möglichen Baudichten sowie die Lage etwaige Infrastruktureinrichtungen als Grundlage für die Ermittlung erster überschlägiger Kosten und die daraus zu entwickelnden städtebaulichen Verträge festgelegt werden. Diese Eckdaten müssen dann in den weiteren Planungsschritten sukzessive detailliert werden.

Wichtig ist, dass alle betroffenen Grundstückseigentümer möglichst frühzeitig über die beabsichtigte Vorgehensweise informiert werden. Ziel sollte sein, dass alle zur Gesamtentwicklung des Gebietes anfallenden Kosten gerecht auf alle Grundstückseigentümer ohne Bevorzugung oder Benachteiligung aufgrund der Lage der Einlagegrundstücke umgelegt und verteilt werden können.

Konkret bedeutet dies, dass ein verfeinerter Rahmenplan als städtebaulicher Entwurf für das gesamte Gebiet erstellt werden sollte, der neben der Hierarchie der Erschließung durch Haupt-



und Nebenverkehrsstraßen, die Art, Höhe und Dichte der Bebauung, die Lage der benötigten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule, Kindergarten und Kinderhort auch die Lage der benötigten Retentions- und Versickerungsflächen, die Lage und Größe der Grün- und Spielflächen, den Umfang des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie die notwendigen Schallschutzeinrichtungen (Wälle/Wände) und die Lage und Zahl der Verkehrsanschlüsse an den Bressuire-Ring darstellt.

Daneben sollte unter rechtlicher Beratung von Dr. Spieß begleitend und parallel die Grundlagen für die Umlegung und Verteilung der Erschließungskosten und Folgekosten bzw. die Erarbeitung eines Baulandmodells für Friedberg-Süd beauftragt werden.

Die Verwaltung sollte dazu die Kosten ermitteln und einen Haushaltsansatz für 2019 vorschlagen.

In der Stadtratssitzung am 24.07.2014 hat der Stadtrat eine Projektgruppe gem. § 3a) Abs. 1 der Geschäftsordnung als Lenkungsgruppe für die Rahmenplanung beschlossen. Während aus der Mitte des Stadtrates die Fraktionsvorsitzenden Thomas Kleist, Roland Fuchs, Johannes Hatzold, Wolfgang Rockelmann sowie Claudia Eser-Schuberth benannt wurden, ist eine namentliche Festlegung der jeweils zwei Vertreter der Lokalen Agenda und der Architektenrunde Friedberg bisher nicht erfolgt. Dies sollte aus Sicht der Verwaltung jedoch dringend nachgeholt werden.

#### **Anlagen:**

1. Auszug aus dem Vortrag von RA Dr. Spieß in der Lenkungsgruppensitzung
2. Entwicklungskonzept – Gegenüberstellung der Flächen