



Beschlussvorlage 2021/077	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	04.05.2021	öffentlich

Ortsteilentwicklungskonzept Rinnenthal - Maßnahme Innen-/Außenentwicklungskonzept

Beschlussvorschlag:

- Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das von der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ des OEK Rinnenthal erstellte Innen- und Außenentwicklungskonzept zur Kenntnis und spricht seinen ausdrücklichen Dank für das große Engagement aus.
- Beschlüsse zu den im Innen- und Außenentwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen:

Maßnahmen	Beschlussvorschlag
Maßnahmen Innenentwicklung Baugrundstücke: I.1 Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements I.2 Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zur Bebauung von Grundstücken	Zu I.1: Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für die externe Vergabe des Aufbaus eines Flächenmanagements einzuholen und dem Gremium vorzulegen. Zu I.2 & I.6: Die Verwaltung wird beauftragt, als Modellprojekt eine Informationsveranstaltung zur Innenentwicklung vorzubereiten und durchzuführen. Dem Gremium ist hierrüber zu berichten.
Maßnahmen Innenentwicklung Bauen im Bestand und Leerstände: I.6 Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zum Bauen im Bestand (s. <i>Beschluss I.2</i>)	

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



I.7 Beratungen für Eigentümer von Gebäuden zum Bauen im Bestand I.9 Erfassung leerstehender Wohngebäude und Hofstellen und sich daraus ableitende Maßnahmen	Zu I.7 & I.11: Die Verwaltung wird beauftragt, die Fördermöglichkeiten für eine Eigentümerberatung zum Bauen im Bestand zu prüfen und Angebote für eine Vereinbarung mit einem externen Architekturbüro einzuholen. Die Ergebnisse sind dem Gremium vorzulegen. Die Beratung soll fünf Stunden nicht überschreiten und ist ein gedeckeltes Stundenhonorar zu vereinbaren. Zu I.9: Leerstände sind als eigene Kategorie in die Flächenmanagementdatenbank (s. I.1) aufzunehmen.
Maßnahmen Innenentwicklung Wohnen I.10 Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zum Mehrgenerationen- und Seniorenwohnen I.11 Beratungen für Eigentümer von Gebäuden zum Mehrgenerationenwohnen (s. Beschluss I.7) I.12 Förderung Bau von Einliegerwohnungen und Zweifamilienhäusern zum Zwecke von Mehrgenerationenwohnen	Zu I.10: Die Thematik Mehrgenerationen- und Seniorenwohnen soll in die Veranstaltung zur Innenentwicklung (s. I.2) integriert werden. Zu I.12: In künftigen Bebauungsplänen ist die zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude auf mind. zwei festzusetzen, sofern dies für das Plangebiet und die Umgebung in Bezug auf die gesamte Anzahl an Wohneinheiten verträglich ist.
Maßnahmen Innenentwicklung öffentlicher Raum und Ortsbild I.14 Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraums I.15 Neugestaltung und Aufwertung der Ortsmitte I.16 Neuschaffung, Erhaltung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen im Ortskern	Zu I.14 & I.15: Es ist ein ganzheitliches Dorferneuerungskonzept mit dem Ziel der Verbesserung der öffentlichen Räume und der Schaffung von Anreizen zur Verschönerung privater Flächen zu entwickeln. Zu I.16: Die Verwaltung wird beauftragt, ggf. Gespräche mit den entsprechenden Flächeneigentümern aufzunehmen und



I.17 Erhaltung von innerörtlicher Fußwegverbindungen I.19 Aufstellung Kriterien für die bauliche Entwicklung des Ortskerns und Gestaltungsempfehlungen	Möglichkeiten für die Neuschaffung, Erhaltung und Aufwertung von Grün- und Freifläche zu identifizieren sowie konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Zu I.17: Die Verwaltung wird beauftragt die Eigentümer nachstehender Flurstücke zur Sicherung bestehender Fußwegeverbindungen (erneut) bzgl. eines Ankaufs zu kontaktieren und die Ergebnisse dem Stadtrat vorzulegen: Flurnr. 29/2; 86, 86/1, 87; 123, 123/5 (vgl. Konzept Anhang 15) Zu I.19: Die Verwaltung wird angewiesen, Angebote für die Beauftragung ein externes Architekturbüro einzuholen, das gemeinsam mit den BürgerInnen Rinnenthals Gestaltungsempfehlungen erarbeitet. Diese sind dem Gremium vorzulegen.
Maßnahmen Innenentwicklung Immobilien für zukünftige kommunale Zwecke I.21 Gezielte Boden- und Bodenvorratspolitik	Zu I.21: Erlangt die Verwaltung Kenntnis darüber, dass die entsprechenden Grundstücke zum Verkauf stehen, ist dies dem Stadtrat zur Diskussion über einen möglichen Ankauf vorzulegen.
Maßnahmen Außenentwicklung Baugrundstücke bis 5 Jahre A.1 Schaffung von Bauland für 9 bis 13 Baugrundstücke	Zu A.1: Die Verwaltung wird beauftragt mit den Eigentümern der Flurnummern 231 und 39/11, Gmkg. Rinnenthal bzgl. einer potentiellen Baulandausweisung unter Berücksichtigung der grundstückspolitischen Ziele der Stadt Kontakt aufzunehmen. Im Falle einer Bebauungsplanaufstellung sind die Maßnahmen A 1.3, A 1.5-1.8 im Rahmen des Verfahrens bzw. der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes zu



	diskutieren.
--	--------------



Sachverhalt:

Verlauf:

Beschluss zur Bearbeitung der OEKs Rinnenthal und Haberskrich	09.03.2017 PUA
Auftaktveranstaltung in Rinnenthal	28.10.2017
Seminar an der Schule der Dorf- und Landentwicklung	02./03.02.2018
Vorstellung Konzeptentwurf in Rinnenthal	08.06.2018
Zwischenbericht OEKs Rinnenthal und Haberskrich	19.07.2018 PUA
Vorstellung der Maßnahmen für den Stadtrat in Rinnenthal	11.01.2019
Beschluss Maßnahmen	12.03.2019 PUA
Abschlussveranstaltung in Rinnenthal	01.08.2019
Beschluss Dorferneuerung	24.10.2019 PUA



Rinnenthaler Bürgerinnen und Bürger, die sich in den vier Themengruppen „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen & Verkehr“, „Natur & Landschaft“, „Kultur, Soziales & Identität“, und „Gewerbe, Landwirtschaft, Versorgung & Energie“ engagiert haben, haben gemeinsam mit der Stadtplanungsabteilung ein **Ortsteilentwicklungskonzept** für Rinnenthal erstellt. Der Abschlussbericht und weitere Informationen sind auf der Homepage der Stadt zu finden: <https://www.friedberg.de/wirtschaft-bauen/ortsteilentwicklung/rinnenthal/>

Vor der Abschlussveranstaltung mit Konzeptvorstellung in Rinnenthal, wurden die angedachten Maßnahmen dem **Planungs- und Umweltausschuss** präsentiert. In seiner Sitzung am 12.03.2019 hat dieser folgenden Beschluss gefasst (SV 2019/079):

1. *Die Leitsätze und Ziele aus dem Ortsteilentwicklungskonzept Rinnenthal werden zustimmend zur Kenntnis genommen und bilden die Arbeitsgrundlage für die weitere Diskussion.*



2. Die Verwaltung wird mit den 28 Maßnahmen (s. Tabelle) direkt beauftragt.

Ortsbild, öffentl. Raum, Bauen & Verkehr	1.1 Aufstellung Umsetzungskonzept Innenentwicklung 2.1 Aufstellung Umsetzungskonzept Außenentwicklung 4.1 Aufstellung von Kriterien für die baul. Entwicklung d. Ortskerns 6.1 i.V.m. 9.2 Nutzung- u. Sanierungskonzept „Alte Schule“ inkl. Neugestaltung u. Aufwertung der Außenanlagen & Neubau von Parkplätzen im Bereich d. Feuerwehrhauses u. der „Alten Schule“ in Verbindung mit neuer Nutzung des jetzigen Kindergartens 7.3 Aufwertung vorhandener stadteigener Grünflächen in d. Ortschaft 8.1 Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit d. Verkehrs von Harthausen kommend durch einen Belagwechsel in der Fahrbahn 8.2 Verlangsamung des Verkehrs an den Ortseinfahrten und der Ortsdurchfahrt durch mobile oder ggf. feste Geschwindigkeitsanzeigen
Natur & Landschaft	1.2 Gagers-/Leitengraben renaturieren 2.1 Begehbare Kiesbett am Gagers-/Leitengraben schaffen 2.2 Sitzmöglichkeiten am Gagers-/Leitengraben schaffen Zusammen mit der Themengruppe: 4.1 Wege zu den Feldkreuzen und Marterln 5.1 Kräutergarten/Obstweg 5.2 Streuobstwiese 6.1 Wildobsthecke 7.1 Hecken und Bäume pflanzen
Kultur, Soziales & Identität	1.1 Optimierung der Informationswege, mit denen die Bürgerinnen u. Bürger zukünftig besser über Neuigkeiten und Termine unterrichtet werden. 1.2 Optimierung des Raumkonzeptes mit dem Ziel, möglichst viele bestehende u. geplante Angebote in Rinnenthal gebündelt anbieten zu können. 2.4 „Vhs-Angebot“ in Rinnenthal 4.1 Informationen für Neubürger bereitstellen und weitere Ideen erarbeiten 6.1 Kinderbetreuung (KiGa und KiTa) aus- und aufbauen 6.3 Ausbau Spielplatz und Sportplatz
Gewerbe, Landwirtschaft, Versorgung & Energie	2.1 Ergebnisse aus Erfassung d. Gebäudeleerstände für Anfragen von potentiellen Interessenten bzw. Unternehmen/ Gewerbetreibender der Stadt übermitteln 3.3 Regelmäßige Gewerbeschau alle 3 Jahre 4.1 Verstärktes Hinweisen auf die Eigentumsverhältnisse und



	Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen und Wege durch Informations- u. Hinweisschilder
	5.1 Instandhaltung und Verbesserung der Feldwege um Rinnenthal durch die Stadt Friedberg
	5.2 Verbesserung d. Internet. U. Mobilfunkverbindung
	9.1 Workshop zur Energiegewinnung u. -nutzung in Rinnenthal

[Anmerkung Verwaltung: Die in der Tabelle gelb markierten Maßnahmen befinden sich in Bearbeitung, die grünen wurden abgeschlossen.]

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Dorferneuerung als Förderkulisse für Rinnenthal zu prüfen.

Die im OEK gelisteten Maßnahmen sind teilweise durch die Bürgerinnen und Bürger selbst umzusetzen und teilweise durch die Stadt Friedberg in Abstimmung mit den Rinnenthalern. Das OEK beinhaltet weitere Maßnahmen, deren Umsetzung bisher nicht durch das Gremium beschlossen wurde, welche jedoch teilweise ebenfalls bereits bearbeitet werden, sofern sie von der Dorfgemeinschaft selbst umgesetzt werden können.

In der heutigen Sitzung wird das von der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen & Verkehr“ eigenständig erarbeitete **Innen- und Außenentwicklungskonzept Rinnenthal** (Maßnahmen 1.1 und 2.1) (s. Anlage) vorgestellt. Vertreter der Themengruppe werden zur Erläuterung des Konzepts in der Sitzung anwesend sein.

Das Konzept beinhaltet u.a. eine ausführliche Grundlagenermittlung zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, dem Eigentums- und Mietwohnungsmarkt und den örtlichen Gegebenheiten bzgl. Bestandsbebauung und Baulücken. Außerdem wurden Prognosen zur Entwicklung Rinnenthals und Bedarfsschätzungen dargestellt. Als Basis dienten sowohl statistische Daten (z.B. Landesamt für Statistik, Stadt Friedberg) als auch die Ergebnisse einer Bürgerbefragung, die durch die Themengruppe mittels Fragebögen vorgenommen wurde.

Die Themengruppe hat sich mit der Ist-Situation und den Prognosen intensiv befasst und daraus Handlungsfelder abgeleitet, zu denen Maßnahmen vorgeschlagen werden.

Da das Konzept im Anhang vertrauliche Angaben von Grundstückseigentümern enthält, ist das Konzept einmal öffentlich und einmal in einer nicht öffentlichen Version beigefügt.

Die Anregungen und Wünsche der Themengruppe können von der Verwaltung durchaus nachvollzogen werden. Das außergewöhnliche bürgerschaftliche Engagement in Rinnenthal wird ausdrücklich gelobt und unterstützt. Die erarbeiteten Vorschläge zeigen aber auch, dass mit dem Ortsteilentwicklungskonzept weiterreichende Erwartungen an die Stadt und die Stadtverwaltung gerichtet werden, die in Summe nur schwer umsetzbar sind. Mit Blick auf die begrenzten Personalkapazitäten und die bereits voll ausgelasteten Mitarbeiter kann dieser Erwartungshaltung leider nicht in Gänze entsprochen werden. Mit dem vorgestellten Maßnahmenkatalog wird für Rinnenthal ein Engagement und personelle Betreuung gefordert, die nur mit Mühe für die Friedberger Altstadt aufgebracht werden kann (Stabstelle Altstadtanierung, Stabstelle Citymanagement). In Vorbereitung auf die Sitzung galt es also ein Gleichgewicht zu finden zwischen den Ideen, einem berechtigten Interesse der Bürgerschaft an der Umsetzung, den vorrangig möglichen Maßnahmen und den hierfür zur Verfügung stehenden Mitteln zu finden.



Die von den Rinnenthalern vorgeschlagenen **Maßnahmen** wurden hierzu an die jeweils betroffenen Abteilungen der Stadtverwaltung weitergegeben, welche Stellungnahmen dazu abgegeben haben. Auf dieser Basis wurden die vorliegenden **Beschlussvorschläge** formuliert, die dem Gremium heute zur Entscheidung vorgelegt werden. Die Begründung hierzu im Einzelnen:

Maßnahmen	Stellungnahme/Begründung
Maßnahmen Innenentwicklung Baugrundstücke: I.1.1-1.4 Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements	Zu I.1.1-1.4: Die Einrichtung einer kommunalen Datenbank für Baulücken und potentielle Nachverdichtungsflächen wird von der Verwaltung grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Einerseits um die Innenentwicklung zu fördern, andererseits um zu einer besseren Einschätzung der aktuellen Abdeckung des Wohnraum- bzw. Flächenbedarfs zu gelangen und so wiederum leichter auf eine Argumentationsgrundlage für oder gegen potentielle Außenentwicklungsmaßnahmen zurückgreifen zu können. In die Datenbank sollten aus Sicht der Verwaltung Baulücken, Flächen mit Nachverdichtungspotential, Brachflächen, und Leerstände aufgenommen werden. Zu den einzelnen Flächen sollten zudem Informationen wie Größe, Beschaffenheit (z.B. Erschließung) und Nutzungsmöglichkeit (Wohnen, Gewerbe, etc.) hinterlegt werden. Da der Aufbau und insbesondere auch die fortlaufende Pflege einer solchen Datenbank sehr zeitintensiv ist, kann das Vorhaben mit den aktuellen Personalressourcen intern nicht gestemmt werden. Die Verwaltung empfiehlt daher eine externe Vergabe. Zu I.2 & I.6: Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland werden die Themen Nachverdichtung, Bauen im Bestand und Ressourcenschutz ständig und von vielen Akteuren in der breiten Öffentlichkeit beworben. Zahlreiche Planer, Architekten und Baufirmen stehen bauwilligen Eigentümern zur Beratung bereit. Eine regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit sieht die Verwaltung daher nicht als geboten an und diese kann auch aus Kapazitätsgründen nicht angeboten werden. Dem Vorschlag eines „Tags der Innenentwicklung“ kann im Rahmen einer Art Modellprojekt nachgekommen werden. Hierfür würde sich beispielsweise ein Informationsstand und/oder Vortrag im Rahmen einer gut besuchten Veranstaltung, wie z.B. der Gewerbeschau oder einem
I.2 Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zur Bebauung von Grundstücken	



I.3 Beratungen für Eigentümer von Grundstücken zur Bebauung von Grundstücken I.4 Verantwortliche für die Innenentwicklung I.5 Interkommunale Zusammenarbeit	Vereinsfest, in Rinnenthal anbieten. Möglich wäre auch ein Rundgang mit architektonischem Schwerpunkt, bei dem Best-Practice-Beispiele vorgestellt werden. Zu I.3: Die Abteilung Bauordnung bietet bereits eine kostenlose Bauberatung für bauwillige Grundstückseigentümer an. Spezifische öffentlich-rechtliche Fragestellungen für Rinnenthal liegen nicht vor. <i>(ohne Beschlussvorschlag)</i> Zu I.4: Für die Benennung eines oder einer Verantwortlichen für die Innenentwicklung bedürfte es einer Person, die ein hohes Maß an Erfahrung, an fachübergreifenden Kompetenzen (Architektur, Städtebau/-planung, Rechtsgrundlagen, Förderungen, etc.) und die entsprechenden freien Kapazitäten aufweisen kann. Aus dem Personalpool steht hierfür aktuell niemand zur Verfügung. <i>(ohne Beschlussvorschlag)</i> Zu I.5: Eine regionale Betrachtung der Baulandentwicklung und eine entsprechende interkommunale Zusammenarbeit werden grundsätzlich als durchaus sinnvoll erachtet. Wegen der aktuell sehr hohen Nachfrage nach Bauland erscheinen die Chancen hierrüber zu einer Verminderung des Flächenverbrauchs bzw. Stärkung der Innenentwicklung beizutragen jedoch gering. Zumal Gebäudeleerstände in den Friedberger Ortsteilen der Erfahrung nach oftmals nicht wegen eines Überangebots an Bauflächen der Nachbarkommunen bestehen, sondern vielmehr bewusst hingenommen werden oder auch auf den unrealistisch hohe Preisvorstellungen der Eigentümer beruhen. Zudem stellt sich eine solche Abstimmung zwischen den Städten/Gemeinden aufgrund der kommunalen Planungshoheit als kommunalpolitisch praxisfern dar, wird doch kaum eine Gemeinde auf ihre Bauleitplanung Verzicht leisten wegen nur möglicherweise verfügbaren Grundstücken im Nachbarort. <i>(ohne Beschlussvorschlag)</i>
Maßnahmen Innenentwicklung Bauen im Bestand und Leerstände: I.6 Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zum Bauen im Bestand	Zu I.6: (s. I.2)

Seite 10 von 17



I.11 Beratungen für Eigentümer von Gebäuden zum Mehrgenerationenwohnen I.12 Förderung Bau von Einliegerwohnungen und Zweifamilienhäusern zum Zwecke von Mehrgenerationenwohnen I.13 Strategie und Konzept für Senioren- und Mietwohnen	Situation heraus, nicht aufgrund deren Bewerbung. Wegen einer gewissen Verwandtschaft zu den Bereichen Innenentwicklung und Bauen im Bestand, sollte die Thematik Mehrgenerationen- und Seniorenwohnen aber in der gemeinsamen Veranstaltung (s. I.2) ihren Platz finden. Zu I.11: Die Thematik sollte in das Beratungsangebot zum Bauen im Bestand (s. I.7) integriert werden. Zu I.12: Diese beiden spezifischen Wohnformen entstammen individuellen Lebensumständen wodurch eine Förderung zwar wünschenswert, aber gegenüber anderen Maßnahmen weniger investitionssteigernd wirkt. Um grundsätzlich die Möglichkeit von Einliegerwohnungen aber nicht zu beschränken, sollte in künftigen Bebauungsplänen die mögliche Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude generell auf mind. zwei festgesetzt werden. Nur in Fällen, in denen dies zu einer zu großen, für das Gebiet unverträglichen, Einwohnerzahl führen könnte, ist ggf. davon abzusehen. Zu I.13: Im Rahmen der demographischen Entwicklung einerseits und einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung andererseits, hat die Frage nach Lebensqualität im Alter und einer Neubewertung der bestehenden Lebensformen auch auf kommunalpolitischer Ebene eine hohe Bedeutung. Den Kommunen kommt dabei eine besondere Verantwortung zu. Die Stadt Friedberg plant daher, auf Anregung aus dem Umfeld der Nachbarschaftshilfe rund um das Ökumenische Lebenszentrum in Ottmaring im Rahmen eines Quartiersmanagements das eigenständige Wohnen „Zuhause“ bzw. im vertrauten Wohnumfeld in den südlichen Stadtteilen zu fördern. Dabei kann Rinnenthal mit den bereits vorhandenen Ideen und Konzepten eine wesentliche Rolle zukommen. Erste Gespräche und ein Eröffnungsworkshop zur Verknüpfung von bereits bestehenden Gedanken und Konzepten haben bereits stattgefunden. Inhalte des Quartiersmanagements sind u.a. der Aufbau bedarfsgerechter Infra- und Versorgungsstrukturen, Schaffung barrierefreier Mietwohnungen, Betreutes Wohnen, qualifizierte Beratungsangebote, Liefer- und Unterstützungsangebote an die Stadtteile u.a. Die Ausschreibung der Einrichtung einer Stelle und die inhaltliche Ausgestaltung des Managements werden mit den Protagonisten derzeit abgestimmt und dem zuständigen politischen Gremium vorgeschlagen, sobald die
--	--



	bereits beantragte Förderung schriftlich verbescheidet ist. Mit dem Quartiersmanagement können künftig die Vorschläge zur Ausarbeitung von Strategien zum bedarfsgerechten Seniorenwohnen diskutiert und angegangen werden. <i>(ohne Beschlussvorschlag)</i>
Maßnahmen Innenentwicklung öffentlicher Raum und Ortsbild I.14.1-14.3 Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraums I.15 Neugestaltung und Aufwertung der Ortsmitte I.16 Neuschaffung, Erhaltung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen im Ortskern I.17 Erhaltung von innerörtlicher Fußwegverbindungen	Zu I.14.1-14.3 & I.15: Der Wunsch, die Aretinstraße, Ortsdurchfahrt der St 2051 attraktiver und dorfgerechter zu gestalten ist nachvollziehbar, ebenso der Wunsch nach einer Neugestaltung der Bereiche um die Kirche sowie die Schaffung eines Dorfplatzes. Die angrenzenden Straßenbereiche sollten in solch eine noch zu entwickelnde Planung für die Ortsmittengestaltung sinnvollerweise einbezogen werden. Daher sollte ein ganzheitliches Dorferneuerungskonzept angestrebt werden, das neben Verbesserungen auf öffentlichen Flächen auch zum Ziel haben sollte gestalterische Anreize für private Eigentümer zu schaffen. Die Planung und Moderation dieser Umgestaltung wird im Baureferat und in der Tiefbauabteilung in größerem Umfang Personalressourcen binden. Auch ist die Beauftragung und Mitwirkung von Planungsbüros erforderlich. Zu I.16: Die vorgeschlagenen sowie weitere potentielle Standorte müssen im Gesamten auf ihre Eignung und Umsetzungsmöglichkeiten hin genauer betrachtet werden, um passende Maßnahmen vorschlagen zu können. Sofern es sich nicht um städtische Flächen handelt, sollte Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen werden, um abzuklären inwiefern, sie an einem Verkauf oder alternativ auch an einer Mitwirkung interessiert sind. Zu I.17: Kurze Wege für Fußgänger oder auch Radfahrer können das Mobilitätsverhalten entscheidend beeinflussen. Daher wird die dauerhafte Sicherung von Gehwegen als wichtig angesehen. Soweit die privaten Eigentümer zu einer Veräußerung an die Stadt Friedberg bereit sind, wird ein Ankauf bisher realisiert. Im vorliegenden Einzelfall ist bisher keine Veräußerungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer signalisiert worden. Eine pachtweise Lösung des Verbindungsweges Am Hang zum neuen Kinderhaus ist der Stadt Friedberg in Aussicht gestellt.

Seite 13 von 17



I.21 Gezielte Boden- und Bodenvorratspolitik	Zu I.21: Soweit die privaten Eigentümer zu einer Veräußerung an die Stadt Friedberg bereit sind, wird durch die Verwaltung ein Ankauf, wie auch bereits in der Vergangenheit bei landwirtschaftlichen Flächen praktiziert, nach Entscheidung des Gremiums realisiert. Erfahrungsgemäß ist bei innenliegenden Grundstücken im Einzelfall die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer leider sehr zurückhaltend. Oft scheitern die Gespräche aber auch bereits an den Preisvorstellungen der Eigentümer.
Maßnahmen Außenentwicklung Baugrundstücke bis 5 Jahre A.1 Schaffung von Bauland für 9 bis 13 Baugrundstücke A.1.1 Eigenentwicklung	Zu A.1: Die in Anhang 12 „Außenentwicklungspotentiale“ (vertraulich) dargestellten Flächen mit der jeweiligen Einschätzung der Themengruppe werden zur Kenntnis genommen. Die blau dargestellten Flächen erscheinen aus stadtplanerischer Sicht ungeeignet für eine kompakte Siedlungsentwicklung. Für eine Ortsrandabrundung und geschlossene Siedlungsstruktur müssten die südlich gelegenen noch unbebauten Flächen in die Planung integriert werden. Dies ist jedoch aufgrund der Lage direkt am Eisbach nicht zu empfehlen. Dies bestätigt auch der östlich anschließende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11, der auf den Flächen, die an den Eisbach angrenzen, eine weitere Bebauung wegen des Natur- und Gewässerschutzes ausschließt. Für die westliche rote Fläche streben die Eigentümer, nach letztem Kenntnisstand, aktuell keine Baulandausweisung an, da die Ackerflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Für die südliche rote Fläche liegt der Stadt keine aktuelle Aussage des Eigentümers vor. Die grün dargestellten Flächen können für eine Baulandausweisung grundsätzlich in Betracht gezogen werden. Gemeinsam mit den Eigentümern und ggf. bereits einem Planungsbüro wäre ein sinnvoller Umgriff eines pot. Plangebietes zu diskutieren und weitere Fragestellungen (z.B. Hochwassergefahr) im Zuge eines Bauleitplanverfahrens zu klären. Zu A.1.1: Alle bisher von Gerichten überprüften „Einheimischenmodelle“ sehen das Kriterium „Familie + Kinder“ oder „Pflege Angehöriger“ als einen besonders förderwürdigen Punkt an. Auch im bisherigen städtischen Verfahren ist es natürlich



A.1.2 Einschränkung priv. Eigentümer beim Verkauf	Alleinstehenden, Unverheirateten und Kinderlosen möglich, ein städtisches Grundstück zu erwerben, soweit nicht andere, in der Sozialbewertung vorrangige Bewerber, vorgehen. Der reine Ortsbezug ohne Sozialauswahl ist aber leider ein unzulässiger Vergabegrund für subventionierte städtische Grundstücke. <i>(ohne Beschlussvorschlag)</i>
A.1.3 Grundstücksgrößen bei Baulandausweisung	Zu A. 1.2: Die Vereinbarung / Vorgabe von freiwilligen Beschränkungen im privaten Grundstückverkehr ist nicht realistisch und rechtlich fragwürdig. <i>(ohne Beschlussvorschlag)</i>
A.1.4 Bauverpflichtung	Zu A. 1.3: Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Neubaugebiete wird bereits heute darauf geachtet unterschiedliche Haustypen (EH, DH, MFH, Reihenhäuser, etc.) zuzulassen, um verschiedenen Bevölkerungsgruppen Wohnraum in unterschiedlichen Maßen und Preisklassen anbieten zu können. Die Verträglichkeit mit der Umgebung ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Die Festsetzung von Flurstücksgrenzen ist im Bebauungsplan nicht zulässig, sie können nur als Vorschlag in den Hinweisen aufgenommen werden. Abhängig vom Einzelfall können aber ggf. Höchstmaße der Grundstücksgrößen festgesetzt werden.
A.1.5 Außenentwicklung i.V.m. gefördertem Wohnen, Anzahl Wohneinheiten	Zu A. 1.4: Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken ist eine kurze Bauverpflichtung seit vielen Jahren zwingende Auflage des notariellen Kaufvertrages mit den Bewerbern. Diese Auflage ist mit hohen Sanktionen bewehrt und hat bisher seine Stoßrichtung uneingeschränkt erfüllt. <i>(ohne Beschlussvorschlag)</i>
A.1.6 Ortsränder	Zu A. 1.5: Grundsätzlich ist eine Ausweisung von reiner Einzel- und Doppelhausbebauung in Neubaugebieten nicht mehr zeitgemäß und steht dem Anspruch Wohnraum für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen sowie dem sparsamen Umgang mit Flächenressourcen entgegen. Dies gilt auch für die dörflicher geprägten Stadtteile. Im Einzelfall ist zu beurteilen inwiefern und in welchem Umfang sich Mehrfamilienhäuser verträglich in die Umgebung einbinden lassen.
	Zu A. 1.6: In Bebauungsplänen werden u.a. zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild grünordnerische Vorgaben getroffen (z.B. Ortsrandeingrünung). Es ist sowohl die



A.1.7 Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von privaten als auch öffentlichen Grünflächen, die von der Stadt angelegt und gepflegt werden, grundsätzlich möglich. Im konkreten Einzelfall sind die Umsetzbarkeit (z.B. Pflegeweg für Bauhoffahrzeuge nötig und möglich) sowie die Umlegung der Kosten zu prüfen.
A.1.8 Denkmal „Fraule“	Zu A. 1.7: Ob die Pflanzung einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme dienen kann, ist abhängig vom jeweiligen Kompensationsbedarf. Dieser ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln. Es bedarf dabei einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Grundsätzlich kann der Vorschlag in Betracht gezogen werden. Zu A. 1.8: Sofern in diesem Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist das Denkmal als zu berücksichtigender Belang in die Abwägung einzustellen.
Maßnahmen Außenentwicklung Baugrundstücke 5 bis 10 Jahre A.2 Überprüfung des Bedarfs an Baugrundstücken und Wohnraum und des innerörtlichen Angebots	Zu A. 2: Stadtplanung und -entwicklung ist generell eine kontinuierliche Daueraufgabe der Kommune. Aus Sicht der Abteilung Stadtplanung ist grundsätzlich eine langfristig bedarfsorientierte Baulandentwicklung anzustreben, hierbei ist das gesamte Stadtgebiet zu betrachten. Eine Unterstützung durch die örtliche Bevölkerung ist für die Verwaltung wertvoll, um frühzeitig auf falsche Entwicklungen oder gar Missstände aufmerksam zu werden und reagieren zu können. <i>(ohne Beschlussvorschlag)</i>



Anlagen:

Papierform:

1. Innen- und Außenentwicklungskonzept Rinnenthal der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen & Verkehr“ des OEK Rinnenthal (Stand: April 2021)
2. Anhang zum Innen- und Außenentwicklungskonzept Rinnenthal – vertraulich- (Stand: April 2021)

Digital im Sitzungsprogramm Session:

1. Innen- und Außenentwicklungskonzept Rinnenthal der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen & Verkehr“ des OEK Rinnenthal (Stand: April 2021)
2. Innen- und Außenentwicklungskonzept Rinnenthal der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen & Verkehr“ des OEK Rinnenthal (Stand: April 2021) – vertraulich-