



| | | |
|--|---------------|-----------------------|
| Beschlussvorlage 2021/297 | Referat | Baureferat |
| | Abteilung | Abt. 32, Stadtplanung |
| | Verfasser(in) | |

| | | |
|---|-------------------|-----------------------|
| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
| Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss | 30.09.2021 | öffentlich |

Bebauungsplan Nr. 51/VI für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg - Verlängerung der Veränderungssperre -

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der §§ 14 und 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) erlässt die Stadt Friedberg folgende

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

§ 1 Verlängerung der Veränderungssperre

- (1) Die Satzung der Stadt Friedberg über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 51/VI für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg vom 20.11.2019, in Kraft getreten am 27.11.2019, wird um ein Jahr verlängert.
- (2) Die verlängerte Geltungsdauer schließt nahtlos an die bisherige Geltungsdauer der Veränderungssperre an und endet mit Ablauf des 26.11.2022.

§ 2 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt wie die Satzung über die Veränderungssperre vom 20.11.2019 für die Grundstücke mit den Flurnummern 719, 719/1, 720, 720/1, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/6, 721 (Teilfläche), 722/3, 722/4, 722/6, 722/7 und 722/8 der Gemarkung Friedberg.

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



- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan des Baureferats der Stadt Friedberg vom 20.11.2019 stark umrandet dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

- (3) Die Satzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (4) Die Satzung tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf des

Hinweis:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Entschädigungsberechtigte können Entschädigung verlangen, wenn die vorgenannten Vermögensnachteile eingetreten sind (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Sie können die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Friedberg beantragen (§ 18 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Auf das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung gem. § 18 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Friedberg, den _____
Stadt Friedberg

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Der Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am _____ gem. § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Sätze 2 bis 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Verlängerung der Veränderungssperre sowie die Veränderungssperre vom 20.11.2019 während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Verlängerung der Veränderungssperre sowie der Erlass der Veränderungssperre vom 20.11.2019 eingesehen werden können.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 18 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BauGB hingewiesen.

Friedberg, den _____
Stadt Friedberg

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

| | |
|--|----------------|
| Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes | 24.10.2019 PUA |
| Aufstellungsbeschluss | 20.11.2019 STR |
| Satzung über eine Veränderungssperre | 20.11.2019 STR |
| Vorstellung vorläufiger Bebauungsplanentwurf | 24.06.2021 PSE |

Begründung für die Verlängerung der Veränderungssperre:

Die **Satzung über eine Veränderungssperre** für den Bebauungsplan Nr. 51/VI für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg wurde vom **Stadtrat am 20.11.2019 (Beschlussvorlage 2019/467)** erlassen. Die Satzung wurde am 27.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht und gilt nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB für zwei Jahre. Diese Frist kann nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden.

Anlass der Planung sind von verschiedenen Seiten geäußerte Nachverdichtungsbestrebungen im Spannungsfeld zwischen der kleinteiligen Siedlungsstruktur entlang der nördlichen Karl-Lindner-Straße und dem bestehenden Geschößwohnungsbau östlich des Plangebiets. **Ziel der Planung** ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der Nachverdichtung im Plangebiet, der Erhalt bzw. die moderate Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen Siedlungsstruktur sowie die Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zwischen der unterschiedlichen Bebauung. Zudem sollen eine quartiersverträgliche Verkehrserschließung und eine Ordnung des ruhenden Verkehrs im Rahmen der Nachverdichtungsmöglichkeiten sichergestellt werden.

Die Veränderungssperre diene bisher zur Sicherung der Planungsziele. Diese **Erforderlichkeit der Veränderungssperre** wird im weiteren **Planungsverlauf** weiterhin gesehen. Die Bauleitplanung wurde an ein Stadtplanungsbüro vergeben. Aufgrund der Komplexität der Bestandsüberplanung wurde im späteren Verlauf zudem ein Rechtsanwalt zur baurechtlichen Begleitung des Verfahrens hinzugezogen. Nach der Grundlagenermittlung und ersten konzeptionellen Überlegungen wurden vom Stadtplanungsbüro erste Skizzen erarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt. Dabei wurden nicht nur umfangreiche Recherchen zum vorhandenen Maß der baulichen Nutzung im Bestand des Geltungsbereichs untersucht, sondern auch die umliegenden bestehenden Bebauungspläne miteinbezogen. Währenddessen kristallisierten sich zwei unterschiedliche Konzeptideen heraus, für die jeweils ein Bebauungsplanvorentwurf angefertigt wurde. Zwischenzeitliche Abstimmungen bzw. Stellungnahmen von Bauwerbern wurden geprüft und teilweise eingearbeitet. Zudem waren interne Vorabstimmungen z. B. zur Erschließungssituation notwendig. Der von der Verwaltung



favorisierte vorläufige Bebauungsplanentwurf wurde dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 24.06.2021 (Beschlussvorlage 2021/215) als Zwischenschritt präsentiert und dessen Weiterführung vom Gremium beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren konnte aufgrund der Überplanung im Bestand, den unterschiedlichen Vorstellungen von Bauwerbern und der dadurch in diesem Verfahren notwendigen Zwischenschritte noch nicht abgeschlossen werden. Aktueller Stand ist der heute ebenfalls zur Billigung vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.09.2021 (Beschlussvorlage 2021/321). Diesem können die Planungsziele sowie die konkreten Satzungsinhalte des Bebauungsplans entnommen werden.

Ohne Erlass der Verlängerung der Veränderungssperre könnten aufgrund bestehenden Planungsrechts Bauvorhaben errichtet werden, die die Verwirklichung der Planungsziele der Bauleitplanung beeinträchtigen und nicht den angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen würden.

Anlagen:

- 1 – Geltungsbereich der Verlängerung d. Veränderungssperre vom 20.11.2019
- 2 – Satzung über eine Veränderungssperre mit Lageplan vom 20.11.2019