



Beschlussvorlage 2026/161	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	25.06.2026	öffentlich

Vorbereitung der Zustimmung gem. § 36a BauGB (Baturbo), 6029-03/01 Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Plattenacker 7, FlurNrn. 1033/4 und 1033/28, Gemarkung Friedberg

Vorschlag zum Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erklärt **seine grundsätzliche Bereitschaft, eine Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben 6029-03/01, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten (Anlage 1), zu erteilen.**

Diese Bereitschaft steht **unter dem Vorbehalt**, dass sich in den weiteren Projektphasen keine Umstände ergeben, die einer Zustimmung entgegenstehen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, **das Vorhaben entsprechend des am 12.03.2026 beschlossenen Ablaufs zum Baturbo zu begleiten, mit dem Ziel, eine abschließende Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung herbeizuführen.**
3. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt das **vorliegende städtebauliche Konzept gem. den Seiten 9-10 der Anlage 2 als informelle Grundlage für die künftige baulichen Entwicklung des Quartiers Krottentalstraße / Am Plattenacker im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 86_0.**

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



Sachverhalt

I. Bauwunsch

Für die FlurNrn. 1033/4 und 1033/28, Gemarkung Friedberg, liegt eine formlose Bauanfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor (Anlage 3).

Die Lage des Grundstücks ist in der Anlage 1 dargestellt.

II. Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 86_0 für das Gebiet „Nördlich der Aichacher Straße und östlich der Wulfertshäuser Straße“, Bekanntmachung vom 14.02.1998. Der Bebauungsplan setzt max. 2 Wohneinheiten fest. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten.

Neben der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten von maximal 2 auf 8, sind noch Befreiungen zur Anhebung der zulässigen Vollgeschosszahl von 2 auf 3, sowie Befreiungen zur Überschreitung der festgesetzten GRZ und GFZ erforderlich. **Durch diese Befreiungen werden die Grundzüge der Planung berührt.** Eine Umsetzung des Vorhabens wäre deshalb nur durch Befreiungen nach **§ 31 Abs. 3 BauGB („Bauturbo“)** möglich. Das Vorhaben zeigt voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, so dass tatbestandlich der „Bauturbo“ anwendbar ist.

Die endgültige **Anzahl der Wohneinheiten** ist **diskussionsbedürftig**. Als Orientierung können die bestehenden Gebäude, Am Plattenacker 1 (3 Wohneinheiten), Am Plattenacker 3 (3 Wohneinheiten) und Am Plattenacker 5 (4 Wohneinheiten) dienen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten erscheint nach Auffassung der Verwaltung ein Baukörper mit **fünf Wohneinheiten** als angemessen und vertretbar. Zur Angemessenheit der Wohneinheiten ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2022 ein vergleichbarer Fall in der Dieselstraße vorlag. Damals beantragte der Bauherr die Errichtung von zehn Wohneinheiten. Seitens der Stadt wurde eine Realisierung von fünf Wohneinheiten als vertretbar angesehen. Der Bauherr bestand jedoch auf der Umsetzung von mindestens sieben Wohneinheiten. Aufgrund dieser deutlich erhöhten Anzahl geplanter Wohneinheiten und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen wurde ein Bauleitplanverfahren als erforderlich erachtet und folglich ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um die zulässige Anzahl der Wohneinheiten planungsrechtlich zu steuern. Letztlich wurde daraufhin ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten umgesetzt.



III. Nachbarbeteiligung

Eine Nachbarbeteiligung nach § 36 a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Kleine Öffentlichkeitsbeteiligung“) wird aufgrund der geringen Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung bei 5 Wohneinheiten als nicht notwendig erachtet.

IV. Anlass der heutigen Beschlussfassung

Die heutige Beschlussfassung dient folglich der Klärung, **ob eine Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben in Erwägung gezogen werden kann, damit der Bauherr die Planung zur weiteren Beurteilung ausarbeiten lassen kann. Ziel ist es, für den Rat unerwünschte Vorhaben bereits frühzeitig auszusortieren, damit die Bauwerber nicht unnötig weiter Kosten investieren.** Grundlage hierfür ist der Beschluss des **Stadtrates (SV 2026/095) vom 12.03.2026**, in dem die grundsätzliche Anwendung des sogenannten Bauturbos sowie der verwaltungsinterne Ablauf verbindlich festgelegt wurden.

Das Vorhaben befindet sich in der Projektphase 1 „Projektidee“, in der lediglich reduzierte Unterlagen vorliegen und eine abschließende Bewertung des Vorhabens noch nicht möglich ist. **Ziel der heutigen Beratung ist daher lediglich die grundsätzliche Klärung, ob das Projekt in die nächste Prüfphase (Projektentwicklung) überführt werden soll. Die Zustimmungsfiktionsfrist nach § 36a BauGB begann noch nicht zu laufen. Selbst bei Überführung in die nächste Phase handelt es sich um ein ergebnisoffenes Verfahren. Eine Zustimmungserteilung nach § 36a BauGB ist mit dem heutigen Beschluss noch nicht verbunden.**

Nach § 11 der neuen Geschäftsordnung des Stadtrates vom 19.05.2026 ist für die Zustimmung nach § 36a BauGB der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zuständig und damit auch das zuständige Gremium für die Beratung der Projektideen.

V. Ergebnisse der Vorprüfung des Vorhabens durch die Abteilung Stadtplanung

1. Beachtung der durch den Stadtratsbeschluss vom 12.03.2026 festgelegten Kriterien zur Zustimmung nach § 36a BauGB

Der Stadtrat hat am 12.3.2026 Kriterien festgelegt, welche der Zustimmungentscheidung zugrunde gelegt werden sollen, um das Gebot der Gleichbehandlung sicherzustellen. Hierbei ist zwischen den sog. harten und weichen Kriterien zu unterscheiden. **Während eine Nichterfüllung der harten Kriterien zwangsläufig zur Ablehnung führen muss, sind die weichen Kriterien Grundlage**



für die Beurteilung des Vorhabens aus städtebaulicher Sicht. Die vollständige städtebauliche Stellungnahme ist Anlage 4 zu entnehmen.

a) Zwingende Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbos („Harte Kriterien“)

<u>Kriterium</u>	<u>Erfüllung</u>
1. Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung	Wird erfüllt.
2. Eignung von Standort und Vorhaben	Wird erfüllt.
3. Keine Kosten- und/ oder Arbeitsbelastung für die Stadt	Wird erfüllt.
4. Anwendung des Baulandmodells bei Vorhaben von 3 Wohneinheiten oder mehr	Ist zu erfüllen.
5. Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und Gebietszuordnungen	Wird erfüllt.
6. Achtung des städtischen Planungswillens	Wird erfüllt (Anlage 2)
7. Sicherung ökologischer Qualitäten	Wird erfüllt

*Für die Erläuterung der Kriterien siehe Anlage 5

Die erste Prüfung der harten Kriterien für das gegenständliche Vorhaben hat ergeben, dass diese teilweise bereits erfüllt werden, bzw. kann aus Sicht der Verwaltung davon ausgegangen werden, dass diese nach Vorlage der notwendigen Unterlagen und Gutachten erfüllt werden können.

b) Kriterien zur Bewertung der Vorhaben („Weiche Kriterien“)

<u>Kriterium</u>	<u>Erfüllung</u>
1. Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung	Wird voraussichtlich erfüllt.
2. Achtung des städtischen Planungswillens*	Wird voraussichtlich erfüllt.
3. Grundsätze einer sinnvollen Siedlungsplanung bleiben beachtet	Wird voraussichtlich erfüllt.



4. Überflutungsschutz, Hochwasserprävention	Wird erfüllt.
5. Sicherung ökologischer Qualitäten / Beachtung Wiederherstellungsverordnung EU:	Wird voraussichtlich erfüllt.

*Für die Erläuterung der Kriterien siehe Anlage 5

Auch die erste Prüfung der „weichen Kriterien“ für das gegenständliche Vorhaben hat ergeben, dass diese voraussichtlich erfüllt werden können.

2. Bebauungsplan 86 FDB: Kurzüberblick und Konzeptdarstellung

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 enthält Festsetzungen, die aus heutiger fachlicher Sicht nicht mehr in dieser Form getroffen würden. Im Sinne einer qualitätsvollen Nachverdichtung sowie einer gesicherten städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers wird die Erteilung der für das beantragte Vorhaben erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB grundsätzlich befürwortet.

Da bei diesen Befreiungen aber die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans berührt werden, wird durch diese ein neuer **Bezugsfall für das gesamte Quartier** geschaffen. Nachfolgende Vorhaben könnten also in gleicher Weise realisiert werden. Es gilt daher die angestoßene Entwicklung besonders im Blick zu behalten. Daher hat die Verwaltung **ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Quartier „Am Plattenacker / Krottentalstraße“ erarbeitet**, das den ursprünglichen Planungsgedanken des Bebauungsplans aufgreift und auf Grundlage des Wunsches der schnellen und günstigen Wohnraumschaffung weiterentwickelt (**Anlage 2**). Insbesondere werden dabei die beschlossenen städtischen Leitlinien zum „Bauturbo“ (SV 2026/095) berücksichtigt.

Aufgrund der Größe des Bebauungsplans Nr. 68 mit ca. 12,7 ha wurde für die Umsetzung des Vorhabens nur das Quartier Krottentalstraße / Am Plattenacker untersucht.

Die **Grundzüge der Planung** waren hier insbesondere der Erhalt der Ein- und Zweifamilienhausstruktur, einer kleinteiligen Bebauung und der Ausschluss von Mehrfamilienhäusern. Dieser Planungsgedanke erscheint heute **nicht mehr zeitgemäß**. Insbesondere in der Straße Am Plattenacker bestanden schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen (s. Anhang 6). Eine Weiterentwicklung dieser bestehenden Struktur bietet sich an diesem Straßenzug an. Die Analyse zeigt außerdem, dass der Großteil der bebauten Grundstücke die mögliche **GRZ von 0,35 bei weitem nicht ausschöpft**. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besteht demnach Nachverdichtungspotential zur



Wohnraumschaffung, bei dem explizit auch **Mehrfamilienhäuser in verträglichem Maß** zugelassen werden sollten.

Dabei sollten allerdings die **Aspekte der Ökologie und des Klimaschutzes** gewahrt bleiben und bestehender, erhaltenswerter Gehölzbestand geschützt, oder – wenn es die Planung erfordert – entsprechend ausgeglichen werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Firsthöhen von bis zu ca. 11,5 m sowie Wandhöhen von bis zu ca. 6,5 m, ist die Nachverdichtung mit einer **zweigeschossigen Bebauung plus Vollgeschoss im Satteldach städtebaulich vorstellbar**. Das Dachgeschoss sollte dabei als solches zu erkennen bleiben und nicht durch Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) derart gestaltet werden, dass der Eindruck eines dritten Geschosses entsteht.

Das zulässige Maß der Bebauung wird so behutsam erweitert, ohne die städtebauliche Ordnung nachhaltig zu stören.

Das vorliegende Konzept soll die Basis für weitere Entscheidungen zur gemeindlichen Zustimmung in diesem Quartier sowie der Beratung weiterer anliegender Bauinteressenten durch die Verwaltung dienen. Der Planungswille des Stadtrates wird so verdeutlicht und die Abläufe in der Beratung optimiert, sowie die Gleichbehandlung der Bauwerber sichergestellt.

3. Weitere zur Beurteilung notwendige Unterlagen und Gutachten

- Für den Belang Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstückes und Umgang mit Starkregenereignissen ist die Erstellung eines **Baugrundgutachtens, eines Entwässerungskonzepts und eines Überflutungsnachweises** erforderlich.
- Die **städtischen Anforderungen zur Begrünung (u.a. Ortsrandeingrünung, Begrünung- und Freiraumgestaltung des Baugrundstückes)** müssen vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Friedberg vereinbart werden.

4. Notwendige vertragliche Regelungen

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages erfolgt in der Projektphase 3 (Vorantragsphase) bis 4 (Bauantragsphase). Unter anderem wird hier ein Bauzwang binnen 4 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung und die Anwendung des Baulandmodells zu regeln sein.

V. Beschlussvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorstehenden Erwägungen das Vorhaben im Bauturbo weiterzuverfolgen und in die nächste Projektphase zu überführen.



Die vollständigen Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 25.06.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan, 11.05.2026

Anlage 3 - Anfrage Bebauung

Anlage 4 - städtebauliche Stellungnahme

Anlage 5 - Übersicht Bauturbo Leitlinien

Anlage 6 - Grundstückseigentümer (nö), 19.05.2026

Anlage 2 - Steckbrief mit Entwicklungskonzept BP 86: Quartier Am Plattenacker / Krottentalstraße