



Beschlussvorlage 2026/232	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.07.2026	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87/1 "Zur Errichtung eines Seniorenstiftes im Bereich der Stefanstraße/Karl-Linder-Straße in Friedberg" - Aufstellungsbeschluss -

Vorschlag zum Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat beschließt die **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87/I „Zur Errichtung eines Seniorenstiftes im Bereich der Stefanstraße/ Karl-Lindner-Straße Friedberg“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 87).**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87/I umfasst die Flurnummer 722/1, Gemarkung Friedberg. Der Planungsumgriff ist im beiliegenden Lageplan vom 12.02.2026 schwarz stark umrandet gekennzeichnet (s. Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Folgende **Planungsziele** werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87/I verfolgt:

- Baurechtliche Sicherung der bestehenden sozialen Senioreneinrichtung im Stadtteil Friedberg Süd
- Gebietsverträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Nachbarschaft
- Qualitätsvolle und ökologisch nachhaltige bauliche Entwicklung des Grundstückes

2. **Das Bauleitplanverfahren wird in Kategorie 4, Rangnummer 33 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung eingeordnet (s. Anlage 2).**
3. **Die erforderlichen Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.**

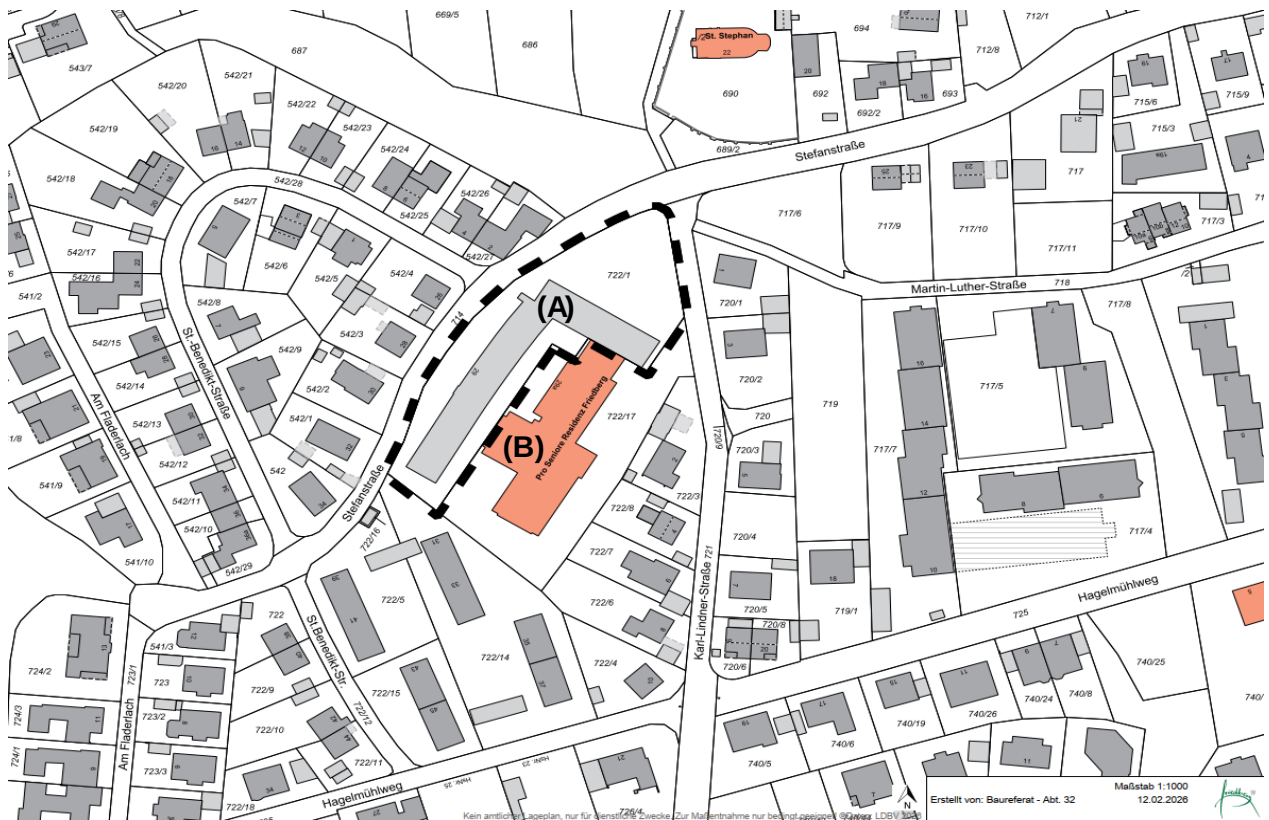
anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



I. Anlass der heutigen Beschlussfassung

Die in der Stefanstraße / Karl-Lindner-Straße bestehende Senioreneinrichtung „Pro Seniore“ hat einen hohen Sanierungsbedarf. Untersuchungen der Baustruktur von Gebäude (A) zeigten, dass eine Kernsanierung in Bezug auf die heutigen Anforderungen weder aus technischer noch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist. **Aus diesem Grund soll das Gebäude (A) durch einen Neubau ersetzt werden.** Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat am 25.06.2026 den Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87/I (und die damit verbundene Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 87) gefasst (SV 2026/051). In der heutigen Sitzung des Stadtrates soll daher der Aufstellungsbeschluss beraten werden.

Der Planungsriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 87/I hat eine Größe von rund 0,36 ha und betrifft die Flurnummer 722/1. Der Lageplan mit Planungsumriff, Stand 12.02.2026, wird nachfolgend maßstabslos abgebildet (s. Anlage 1):



II. Bauwunsch

Das Pflegeheim „Pro Seniore“ befindet sich in der Stefanstraße / Karl-Lindner-Straße“ auf den Flurnummern 722/1 und 722/17, Gemarkung Friedberg. In den letzten Jahrzehnten haben auf den Grundstücken immer wieder bauliche Veränderungen stattgefunden. Seit den 1990er bestehen zwei eigenständige Baukörper, Bauteil A (Gebäude in „L“-Form von 1953) und Bauteil B (Gebäude von 1993), die zusammen eine funktionale Einheit bilden. Das Gebäude (A)



befindet sich auf der Flurnummer 722/1 und das Gebäude (B) auf der Flurnummern 722/17, Gemarkung Friedberg.

Die Umsetzung des Neubaus für das Gebäude (A) soll etappenweise erfolgen, sodass der Betrieb durchgängig gewährleistet werden kann.

- Gewünscht ist ein Neubau als 4-geschossiges Gebäude (EG bis 3.OG und einem zusätzlichen Kellergeschoss)
- Abweichend von dem Bestandsgebäude wird gewünscht, die Gebäudetiefe von ca. 10,90 m auf 12,64 m und in den mittleren Teilbereichen auf 15,30 m zu vergrößern.
- Das 3.OG soll nach Wunsch der Bauherrenschaft mit Rücksprüngen zur Ausbildung von Dachterrassen angelegt werden. Das Dach über dem 3.OG soll in der Dachform als Satteldach, mit einer Neigung >30° ausgebildet werden
- Die Aufstellung von technischen Anlagen wie Wärmepumpen, Lüftungsgeräten erfolgt im Dachspitz über dem 3.OG.
- Insgesamt sollen durch den Neubau mindestens 75 bis 79 Einzelpflegezimmer inkl. Nasszelle, Waschbecken, Dusche und WC mit einer Wohnfläche zwischen 25 m² bis 32 m² entstehen. Das Gebäude (A) hatte im Bestand insgesamt 75 Pflegezimmer mit einer Wohnfläche zwischen 10 m² bis 16 m², die aktuell jedoch nicht mehr genutzt werden können. Das Gebäude (B) hat derzeit 68 Pflegezimmer in Benutzung.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich bei der Auflistung der künftigen Gebäudeeigenschaften um Vorschläge von Seiten der Vorhabenträgerin handelt, welche bis dato weder vertieft geprüft, noch vorabgestimmt wurden. Inwieweit diesen Wünschen im Verfahren nachgekommen wird, ist zu entscheiden, wenn das Verfahren tatsächlich betrieben wird.

III. Darstellung des bestehenden Baurechts und Wahl des Bauleitplanverfahrens

Das geplante Vorhaben „Seniorenpflegeheim“ **entspricht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes** der Stadt Friedberg „Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Soziale Einrichtung“, sodass gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Pflegeeinrichtungen gehören nicht zu den Anwendungsfällen des Bauturbos.

Das Gebäude (A) befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 87 „Errichtung eines Seniorenstiftes im Bereich der Stefanstraße / Karl-Lindner-Straße“. Aufgrund der geplanten baulichen Ausführung des Neubaus sind die **Grundzüge der Planung des derzeit rechtskräftigen Bestandsbebauungsplanes Nr. 87 berührt, sodass eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes** erforderlich ist. Die vom **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87/II** erfassten Bestandteile werden den bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 87 in diesem Teilbereich vollumfänglich ersetzen.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (und um die Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes) mit dem Ziel der



Nachverdichtung und der Aufrechterhaltung einer bestehenden sozialen Einrichtung im Innenbereich (Maßnahme der Innenentwicklung) handelt, ist die **Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich.**

Aufgrund der Anfrage zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen Vorhabenträgerin wird von der Verwaltung empfohlen, einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB** aufzustellen.

IV. Planungsziele

Mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87/I soll die bestehende soziale Einrichtung planungsrechtlich für die Zukunft gesichert werden. Die Festsetzungen sollen so gewählt werden, dass einerseits die vorliegende städtebauliche Qualität erhalten und andererseits die notwendigen Anforderungen an ein modernes Seniorenpflegeheim erfüllt werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87/I verfolgt deshalb folgende städtebauliche Planungsziele:

- Baurechtliche Sicherung der bestehenden sozialen Senioreneinrichtung im Stadtteil Friedberg Süd
- Gebietsverträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Nachbarschaft
- Qualitätsvolle und ökologisch nachhaltige bauliche Entwicklung des Grundstückes

V. Kosten

Die Kosten des Verfahrens sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Mit der Vorhabenträgerin wurde ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zudem ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die detaillierte Umsetzung des Vorhabens geregelt wird. Die Kosten dafür sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.

VI. Vorschlag zur Priorisierung

Aufgrund der derzeitigen kapazitären Auslastung der Abteilung 32 soll das Vorhaben in der Kategorie 4, Rangnummer 33, nach dem Bebauungsplan Nr. 102 „für das Gebiet südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickenrieder-Straße, Derching“ und vor der Einbeziehungssatzung „für den Bereich östlich der Paar und westlich des Mühlberges im Stadtteil Harthausen“ eingeordnet werden.



Anlagen

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 > 23.07.2026 Stadtrat) abgerufen werden.

Anlage 1 - Lageplan (03.02.2026)

Anlage 2 - Priorisierungsliste (Stand: 25.06.2026) (nö)