



Beschlussvorlage 2014/279	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	04.12.2014	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 51/V für das Gebiet südlich der Keltenstraße, westlich der Karl-Lindner-Straße und östlich des Mezgerwäldchens (Baugebiet "Nord-West") in Friedberg-Süd / 1. vereinfachte Änderung (textlich)
- Empfehlungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Planung- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Durchführung einer 1. vereinfachten Änderung (textlich) des Bebauungsplanes Nr. 51/V für das Gebiet südlich der Keltenstraße, westlich der Karl-Lindner-Straße und östlich des Mezgerwäldchens (Baugebiet "Nord-West") in Friedberg-Süd, mit dem Ziel

- die Ziffer 8.6 der textlichen Festsetzungen so zu formulieren, dass für die Bereiche der Flächen A, B, C, AH 1-3, RH 1-12 und EH 8 die Abstandsflächenvorschriften der BayBO nicht gelten,
- die Höhenfestsetzung der südlichen bzw. südwestlichen EH-, DH- und AH-Gebäude dem nun errichteten Höhenverlauf des jeweiligen Erschließungsstraße anzupassen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Der Bebauungsplan Nr. 51/V für das Gebiet südlich der Keltenstraße, westlich der Karl-Lindner-Straße und östlich des Mezgerwäldchens (Baugebiet "Nord-West") in Friedberg-Süd ist durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im "Friedberger Stadtboten" am 30.01.2014 in Kraft getreten.

Durch einen konkreten Bauantrag sowie diverse Beratungsgespräche haben sich nun zwei Problembereiche der textlichen Festsetzungen herausgestellt, für die ein vereinfachtes Änderungsverfahren erforderlich wird:

Abstandsflächen

Die Bebauungsplanung beruht auf festgesetzten Baugrenzen (teilweise sogar Baulinien) auf maximalen Höhenfestsetzungen. Diese wurden speziell anhand eines vorgeschalteten Verschattungsmodells getroffen, um eine möglichst ideale Positionierung und Sonneneinstrahlung für die Gebäude zu erhalten.

Problematisch ist dabei nun, dass unabhängig von dieser Konzeption auch Abstandsflächenvorschriften einzuhalten sind. In Ziffer 8.6.1 wurden zwar Ausnahmen von den Abstandsflächenvorschriften vorgesehen, wie sich nun jedoch anhand konkreter Hausplanungen gezeigt hat, reichen diese nicht aus.

Grundsätzlich betroffen sind die Bereiche der Flächen A, B, C, AH 1-3, RH 1-12 und EH 8, allerdings nicht sämtliche darin befindlichen Gebäude, sondern jeweils nur Teilbereiche! Da eine ganz konkrete und diffizile Aufsplitterung jedoch eher schwierig ablesbar sein dürfte, wird vorgeschlagen, für die gesamten Bereich die Festsetzungen vollständig anzupassen und klarzustellen, dass die Abstandsflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung dort nicht gelten. Eine nachteilige Auswirkung geht davon nicht aus, da die Gebäude wie oben geschildert mittels Baugrenzen/Baulinien und Höhenfestsetzungen diesbezüglich ausreichend reglementiert sind und auf Basis des Verschattungsmodells auch sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung von Belichtung oder Belüftung nirgends vorliegt.

Höhenfestsetzungen:

Für die fertigen Erdgeschoßfußböden wurden Festsetzungen in Meter über NN getroffen. Im südlichen bzw. südwestlichen Bereich waren diese von vornherein sehr schwierig anzunehmen, da das Gelände hier stark hängig ist. Aufgrund der fixierten Straßenlage hat sich nun gezeigt, dass mehrere Höhenfestsetzungen ungünstig sind und angepasst werden sollten. Die Erdgeschoße der Einzelhäuser EH 3 – 8 liegen wegen der Hanglage allesamt unterhalb des Straßenniveaus, allerdings dürfte es genügen nur für EH 4 und EH 6 geringfügige Veränderungen um ca. 10 -30 cm vorzunehmen:

Bei den südlichen Doppelhäusern sollten DH 1 und 2 ebenfalls leicht erhöht werden.

Die Atriumhäuser AH 1 - 3 wurden einheitlich auf eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 513,00 m ü.NN festgesetzt. Im Rahmen der Hausplanung durch die zukünftigen Bauherren hat sich gezeigt, dass aufgrund der sehr nahen Lage am östlichen Zuweg und dessen Ausführungshöhe diese Höhenfestsetzungen für alle drei Gebäude zu niedrig sind. Der Weg steigt von Süd nach



Nord relativ stark an, weshalb auch hier eine angepasste Höhenfestsetzung für die drei Gebäude einzeln erfolgen sollte.

Dies führt zwar zu einer Höhenstaffelung der Gebäude, allerdings wird dies als unproblematisch angesehen, da es sich bei den Bauherren um eine Baugemeinschaft handelt, die das Vorhaben zusammen erstellen und die Gebäude auch mit einer gemeinsamen Heizanlage versehen will.

Das Verfahren kann insgesamt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da keine Grundzüge der Planung berührt sind.

Anlage:

Planzeichnung des Bebauungsplanes