



Beschlussvorlage 2015/336	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	24.11.2015	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet Am Stefananger in Friedberg
- Konzeptberatung -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung ein Entwurfskonzept für einen Änderungsbebauungsplan zu erarbeiten, welches folgende Maßgaben berücksichtigt:

1. Eine maßvolle Nachverdichtung des östlichen Teilbereichs mit jeweils einer zusätzlich Einzel- oder Doppelhausbebauung. Dabei sind sowohl der Fuß- und Radwegsteg als auch ein freizuhaltender Korridor entlang der Straße Am Stefananger zu berücksichtigen.
2. Eine maßvolle Erweiterung des Bebauungsplanes auf die Grundstücke Flur-Nrn. 669/5 und /6 mit der Festsetzung je eines Einzelhauses.
3. Die Anpassung der bestehenden Festsetzungen bezogen auf die vorhandenen, genehmigten Gebäude. Dabei sollen mögliche Erweiterungen grundsätzlich berücksichtigt werden.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Bebauungsplanänderung	14.03.2013	PUA
Änderungsbeschluss	23.01.2014	STR

Nachdem es in der Vergangenheit mehrfache Anfragen und Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet Am Stefananger in Friedberg gab, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.01.2014 einen Änderungsbeschluss für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes gefasst (s. Anlage 3).

Der Bebauungsplan legt dort bisher fest, dass die großen, zwischenzeitlich geteilten nordöstlich der Kirche St. Stefan liegenden Grundstücke auf deren westlichen Grundstücksteil nicht bebaut werden dürfen (s. Anlage 1 und 2). Dies ist wohl auf die Blickbeziehungen von der Kernstadt zur Kirche zurückzuführen. Allerdings bestehen diese Blickbeziehungen aufgrund der vorhandenen Bepflanzung im Bereich der Kirche, des Bahndammes und südlich der Polizei nur in äußerst eingeschränkter Weise. Das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung wurde bereits im Rahmen des Änderungsbeschlusses avisiert.

Um diese Ziele umzusetzen sollte entlang der Erschließungsstraße ein Korridor als Sichtbezug freigehalten bleiben. Östlich anschließend wird für die drei in Frage kommenden Grundstücke Flur-Nrn. 695 und 697/1 und 698/4 vorgeschlagen, Festsetzungen zu treffen, die jeweils ein Einzel- oder Doppelhaus ermöglichen. Für die beiden nördlichen Grundstücke wären dabei ggf. die Grundstücksgrenzen zu den östlichen Ursprungsgrundstücken anzupassen.

Zudem gilt es noch den geplanten Fuß- und Radwegsteg zu berücksichtigen.

Auch wenn die konkrete Ausführung noch nicht feststeht, könnte aus Sicht des Baureferates eine Änderung des Bebauungsplanes angegangen werden. Die zu diskutierenden Entwürfe (s. Anlagen 4-8) benötigen fast ausschließlich das Grundstück Flur-Nr. 699 (das sich im städtischem Eigentum befindet) sowie einen bereits angesprochenen Korridor entlang der Straße Am Stefananger. Somit kann auch für das Grundstück Flur-Nr. 698/4 eine Lösung erzielt werden, die den Bau des Fuß- und Radwegsteg berücksichtigt.

Neben einer Änderung des östlichen Bereichs haben sich nun jedoch zusätzliche Anhaltspunkte ergeben, die auch den westlichen Bereich des Bebauungsplanes betreffen.

Bestehende Festsetzungen:

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens für eine Wohnhauserweiterung wurde nämlich festgestellt, dass die dortigen Festsetzungen zum Teil widersprüchlich sind. So ist z.B. die – ohnehin äußerst niedrige - Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 schon bei den Altgebäuden zu einem großen Teil nicht eingehalten. Nach der hier anwendbaren Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 sind für die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen (die keine Vollgeschosse sind) mitzuzählen. Dies führt dazu, dass die festgesetzte GFZ von ebenfalls nur 0,2 (!) wohl nur in den seltensten Fällen einhaltbar ist.



Die Festsetzungen wären anzupassen. Sinnvollerweise sollten dabei auch noch gewisse Erweiterungspotenziale für die einzelnen Grundstücke beinhaltet werden.

Südlich angrenzende Wohnbauflächen im FNP:

Zudem stellt der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan die südlich an die Gebäude Am Stefananger 17, 19 und 21 befindlichen Grundstücke ebenfalls als Wohnbauflächen dar (s. Anlage 9). Diese Bereiche waren bereits im Antrag der Stadtratsfraktion SPD/parteilose Bürger Friedberg und Fr. Krendlinger zur Baulandentwicklung und Baulanderschließung in Friedberg enthalten.

Aus Sicht des Baureferats könnte auch hier eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen erfolgen. Insbesondere die beiden Grundstücke Flur-Nrn. 669/5 und /6 könnten mit einem zusätzlichen Baurecht belegt werden. Beide Grundstücke können zwar nur über eine Hinterliegererschließung vom Stefananger erschlossen werden, befinden sich allerdings jeweils im Eigentum der nördlich am Stefananger anschließenden Grundstücke. Das westlich davon befindliche Grundstück Flur-Nr. 669/8 wird als zu schmal erachtet um für eine maßvolle Erweiterung von Bauflächen in Betracht zu kommen. Das östliche Grundstück Flur-Nr. 686 befindet sich zwar in städtischem Eigentum, wird jedoch als problematisch erachtet. Es würde hier die einzige 3-reihige Entwicklung von Gebäuden entstehen, die zudem äußerst weit nach Süden vorrückt. In der Konsequenz müsste dann auch über eine Bebaubarkeit des noch weiter östlich angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 685 diskutiert werden, welches wiederum sehr nahe an St.-Stefan heran rücken würde. Zudem könnte die Erschließung für beide dortigen Grundstücke entweder nur von Süden mit verhältnismäßig hohem Erschließungsaufwand erfolgen, oder über den nördlichen Stichweg. Dieser besitzt schon jetzt aber nur eine Breite von 3 m jedoch eine Länge von 60 m. Aber einer Weglänge von 50 m wäre die Zufahrt für die Feuerwehr mit einer Feuerwehraufstellfläche zu gewährleisten. Dazu ist die Breite von 3m schon eher zu schmal bemessen, eine Aufstellfläche von 7x12m wäre vorzusehen. Eine Bebauung dieser beiden Grundstücke wird daher abgeraten.

Anlagen:

1. Ursprünglicher Bebauungsplan aus 1967
2. rechtskräftige Änderung des östlichen Bereichs aus 1972
3. Geltungsbereich des Änderungsbeschlusses vom 23.01.2014
- 4.-8. Planungsentwürfe des Fuß- und Radwegstegs
9. Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan