



Beschlussvorlage 2015/364	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	24.11.2015	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92 für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße in Friedberg
- Vorstellung erster Entwurfskonzepte -

Beschlussvorschlag:

Zur Diskussion und Meinungsbildung

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Feststellungsbeschluss 30. Änd. FNP	23.01.2014 STR
Satzungsbeschluss BP/GOP Nr. 92/I	16.01.2014 PUA
Aufstellungsbeschluss BP/GOP Nr. 92	11.11.2015 STR

Sachverhalt :

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg wurde die ehemals als reduziertes Gewerbegebiet dargestellte Fläche südlich der Bahnlinie und westlich der Afrastraße in seinem unbebauten Bereich als Wohnbaufläche und in dem bereits bebauten Bereich der ehemaligen Tiefbaufirma Gärtner als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde nach Feststellungsbeschluss des Stadtrates vom 23.01.2014 durch Bescheid des Landratsamtes vom 10.04.2014 genehmigt. Für die zukünftige Wohnbaufläche stehen somit im geänderten Flächennutzungsplanbereich ca. 3 ha zur Verfügung.

Aufgrund des dringenden Bedarfs der Bereitstellung eines geeigneten Standortes für eine Gemeinschaftsunterkunft der Regierung von Schwaben für 70 Asylbewerber wurde auf einer im südöstlichen Bereich gelegenen Teilfläche von ca. 5,5 ha der Teilbebauungsplan Nr. 92/I aufgestellt, für den der Satzungsbeschluss nach halbjähriger Verfahrensdauer in der Planungs- und Umweltausschusssitzung gefasst wurde.

Nachdem die angesprochenen Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber an diesem Standort nicht realisiert wurde und auch aufgrund der im Areal nördlich der Bahnlinie realisierten Unterkünfte für Asylbewerber nicht mehr realisiert werden wird, wird eine Gesamtnutzung des Areals für den Wohnungsbau, wobei der Geschößwohnungsbau eine wichtige Rolle spielen sollte, vorgeschlagen.

Nachdem die Grundstücksverhandlungen mittlerer weile eine erfreuliche Entwicklung genommen haben, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für das Gesamtareal gefasst. Mit beinhaltet ist auch der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 92 /I, der in diesem Zuge komplett mit in die Planung miteinbezogen werden sollte. Mit Erlangung der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes Nr. 92 erlischt dann die Rechtskraft des alten Teilbebauungsplanes Nr. 92/I.

Das Baureferat hat die zurückliegende Zeit der Grundstücksverhandlungen genutzt, um sich zusammen mit dem Planungsbüro Brugger Gedanken über die Bebaubarkeit des Geländes zu machen. In der heutigen Sitzung werden verschiedene Planungskonzepte vorgestellt, die sich in ihre Dichte (je nachdem wie hoch der Anteil des Geschößwohnungsbaus, von Reihen- und Doppelhäusern sowie von Einfamilienhäusern bzw. der notwendigen Erschließungsflächen ist) unterscheiden.



Auf Grundlage der beigefügten Entwurfskonzepte können bei einer Bruttogröße de Baugebietes von ca. 3 ha je nach Entwurf auf ca. 120 - 140 Wohneinheiten umgesetzt werden, was ca. 360 - 420 Einwohner und damit einen Wert von ca. 120 - 140 Einwohnern / ha Bruttowohnbauland entspricht.

Als Vergleich: das neue Wohnbaugebiet Nr. 51/V in Friedberg-Süd liegt in der Größenordnung von ca. 80 Einwohnern / ha, was bei einer Größe von ebenfalls ca. 3 ha in etwa 76 Wohneinheiten und ca. 234 Einwohnern entspricht.

Die doch um einiges höhere Dichte entsteht durch die erhöhte Einbeziehung des Geschoßwohnungsbaus. Bei reinem Geschoßwohnungsbau würde eine Dichte von 180 – 200 Einwohnern / ha erreicht.

Die vorliegenden Planungskonzepte sind als eine Art Baukostenprinzip zu verstehen, bei der verschiedene Entwurfselemente miteinander verknüpft werden können.

Herr Brugger wird in der Sitzung dieses Prinzip im Einzelnen vorstellen.

Anlagen:

1. Lageplan M 1:1.000 mit Geltungsbereich vom 01.11.2015
2. Verschiedene Planungskonzepte M 1.1000 als Diskussionsgrundlage