



Beschlussvorlage 2017/118	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	27.04.2017	öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 92 für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt und westlich der Afrastraße in Friedberg, mit dem Ziel, im südöstlichen Bereich das WA 1 als WA 1a festzusetzen und damit ein Gebäude mit über 50 m Länge zuzulassen. Die Änderung umfasst das heutige Grundstück Flurnummer 2059 (Teilfläche) der Gemarkung Friedberg. Der Änderungsbereich ist im beiliegenden Plan M 1:1000 vom 27.04.2017, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, stark umrandet dargestellt.

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



Sachverhalt:

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92 ist mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Friedberger Stadtboten am 29.03.2017 in Kraft getreten.

Der südöstliche Bereich, in dem die Stadt Friedberg sozialen Wohnungsbau errichten möchte, ist dabei dem „WA 1“ zugeordnet worden. Mittlerweile ist die Planung zur Bebauung dieses Grundstücks weiter fortgeschritten.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 die Weiterverfolgung eines Baukonzeptes (siehe Anlage 2) beschlossen, bei dem die festgesetzte Baugrenze in West-Ost-Richtung ausgeschöpft werden soll und damit ein Baukörper mit 60 m Länge entstehen soll. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser setzt für die WA 1 – Bereiche die offene Bauweise fest, womit eine maximale Länge der Bebauung von 50 m nicht überschritten werden darf. Eine abweichende Gebäudelänge kann nicht mittels Befreiung genehmigt werden, da das Gesetz hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes vorsieht.

Sofern der Stadtrat eine 60m lange Bebauung zulassen möchte, muss folglich eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Aus Sicht der Verwaltung wäre die Durchführung einer Bebauungsplanänderung durchaus sinnvoll und machbar. An der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets entlang der Metzstraße wurde bereits eine Abweichende Bauweise mit einer Maximallänge von 60 m festgesetzt. Die dortigen Festsetzungen könnten unproblematisch auf den südlichen Bereich übertragen werden, da sich die beiden Bereiche ausschließlich durch die Länge der Bebauung unterscheiden. Eine um 10 m längere Bebauung wird auch nicht als städtebaulich problematisch angesehen, zumal der Baukörper schmaler werden soll als durch den Bebauungsplan ermöglicht. Die Baugrenzen nach Süden sollen entsprechend des vorliegenden Entwurfes, der weniger tiefe Baukörper vorsieht in diesem Zusammenhang auch reduziert werden, was ein zusätzliches Abrücken um ca. 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze bedeutet. Hinsichtlich des Umfangs der Änderung wäre der Grundstücksbereich lediglich als „WA 1a“ festzusetzen.

Darüber hinaus kann das Kellergeschoss inklusive Tiefgarage die dafür festgesetzten Baugrenzen für die Tiefgaragen nicht einhalten. Dies gilt sowohl für diesen südöstlichen Grundstücksbereich als auch für die Bereiche des jetzigen WA 1a und das WA 2. Zwar wurden diese Baugrenzen möglichst großzügig festgesetzt, jedoch zeigt sich nun in den jeweiligen Planungen, dass die Flächen trotzdem nicht ganz ausreichen. Die Überschreitungen können als Befreiungen erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren. Im ohnehin erforderlichen Änderungsbereich wäre es aus Sicht der Verwaltung aber sinnvoll die Baugrenzen für die Tiefgaragen entsprechend anzupassen, damit keine Überschreitungen mehr vorliegen.

Mit dem heutigen Änderungsbeschluss kann das Verfahren starten. Um einen möglichst zügigen Verfahrensablauf zu ermöglichen, wird der Änderungsplan bei heutigem positiven Beschluss, dem Planungs- und Umweltausschuss am 04.05.2017 als Tischvorlage vorgelegt.



Zur Durchführung des Verfahrens ist jedoch ein vollständiges, zweistufiges Änderungsverfahren durchzuführen, wobei die Frist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden etwas gestrafft werden kann.

Anlagen:

1. Lageplan M 1:1000 des Änderungsbereiches
2. Vorgestellte Planung in der Bauausschusssitzung am 16.03.2017