



Beschlussvorlage 2017/362	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	09.11.2017	öffentlich

T-2017/154: Aufplanung / Projektentwicklung der Grundstücke Fl.-Nrn. 505, 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg - Achstraße, Unterm Berg

Beschlussvorschlag:

1. Das vom Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 505 und 505/1 der Gemarkung Friedberg (östlich der Friedberger Ach) und der Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg (westlich der Friedberger Ach) vorgelegte Planungskonzept wird zur Kenntnis genommen.
2. Grundsätzlich besteht mit einer Wohnbebauung auf den westlich der Friedberger Ach gelegenen Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg Einverständnis.
3. Da Teilbereiche der geplanten Bauflächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind und zur Sicherung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Unterm Berg“, die insbesondere die Gewährleistung einer kontextverträglichen Bebauung mit maßstäblicher Einfügung der Neubauten in die Umgebung sowie die Rücksichtnahme auf das Ortsbild der historischen Altstadt von Westen und die Gestaltung eines Überganges von der unbebauten Gerberwiese zur zukünftigen Bebauung erfordert, wird dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der zur immissionsschutzfachlichen Konfliktbewältigung auch das östlich der Friedberger Ach gelegene Grundstücke Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg umfassen soll empfohlen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen inwieweit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sinnvoll ist.

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



Sachverhalt:

Im Namen des Eigentümers der Grundstücke Fl.-Nr. 505 und 505/1 der Gemarkung Friedberg (östlich der Friedberger Ach) und der Grundstücke Fl.-Nr. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg (westlich der Friedberger Ach) [REDACTED] wurden im September 2017 Überlegungen zu einer möglichen baulichen Entwicklung mit der Bitte vorgelegt, diese in einer der nächsten Planungs- und Umweltausschusssitzungen zu behandeln und ein Meinungsbild herbeizuführen.

Anlass der Überlegungen ist einerseits die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf Grundstück Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg sowie die Bebauung des bisher mit Nebennutzungen bebauten Grundstücks Fl.-Nr. 506 der Gemarkung Friedberg.

Leitgedanke des Planungskonzeptes, das in der Anlage 1 näher beschrieben wird, ist eine unterschiedliche Ausformung der bisher dichter bebauten Bereiche östlich der Friedberger Ach (im FNP als Wohnbaufläche dargestellt) und der bisher nicht so dicht bebauten Bereiche westlich der Friedberger Ach (im FNP als Mischbaufläche dargestellt).

Während der Bereich östlich der Friedberger Ach bauplanungsrechtlich komplett nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, muss man den Bereich westlich der Friedberger Ach differenziert betrachten, wobei wohl in etwa die östliche Hälfte des Grundstückes Fl.-Nr. 505 und das Grundstück Fl.-Nr. 509/2 nach § 34 BauGB und die westliche Hälfte des Grundstückes Fl.-Nr. 505 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 507/2 nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Aus diesem Grund und aber auch aufgrund der Tatsache, dass mit dem vorgelegten Planungskonzept doch eine relativ großmaßstäbliche Bebauung angedacht wird, macht aus Sicht des Baureferates die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Konfliktbewältigung wäre eine Einbeziehung der östlich der Friedberger Ach gelegenen Grundstücke sinnvoll.

Vorgestellt wird das Planungskonzept darüber hinaus auch, weil es **im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Unterm Berg“** liegt, für das der Stadtrat als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen das in der Anlage beigefügte Rahmenkonzept beschlossen hat, das in diesem Bereich die Schaffung einer Wegeverbindung vorsieht.

Als Sanierungsziel gilt es daneben auch bei einer Neubebauung darauf hinzuwirken, dass „Ergänzungen im Bestand kontextverträglich“ gestaltet werden. Dies bedeutet, dass sich ein oder mehrere Neubauvorhaben maßstäblich in die Umgebung einfügen. Dabei spielt das Ortsbild der historischen Altstadt von Westen her sowie der Übergang von der unbebauten Gerberwiese zur Bebauung eine wichtige Rolle. Die Siedlungsstruktur und Bauweise des bestehenden Gebietes gilt als Anhaltspunkt für das [weitere] Bauen, dies bezieht sich u.a. auf das Maß der baulichen Nutzung, die städtebauliche Dichte, die Gebäudekubatur, auf Dachform und Leitmaterialien.

Um diese Sanierungsziele umzusetzen ist aus Sicht des Baureferates ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes das probate Mittel.



Anlagen:

1. Beschreibung des Planungskonzeptes
2. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg
3. Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Unterm Berg“
4. Luftbilder
5. Planungskonzept des Antragsstellers