Beschlussvorlage 2017/406	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**25.01.2018**	**öffentlich**

Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet Am Stefananger in Friedberg / 2. Änderung
- Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

A -1) Landratsamt Aichach-Friedberg/21.12.2017
Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 21.12.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, dass die aktuellste Fassung des BauGB und § 13 a BauGB in der Präambel zitiert werden, wird übernommen.

A-2) Eisenbahn-Bundesamt/22.12.2017
Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts vom 22.12.2017 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 17.02.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Stellungnahme vom 17.02.2017 wurden bereits in der Begründung berücksichtigt.

A-3) Deutsche Bahn Immobilien/15.12.2017
Die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien vom 15.12.2017 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 13.03.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen, die Hinweise zu den Sicherheitsauflagen der DB AG zum Ausschluss von Genehmigungsfreistellungsverfahren und zur Vorlage von Bauanträgen zur Stellungnahme wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Derzeit liegen noch keine konkreten Planungen für die Fuß- und Radfahrerbrücke vor. Zu gegebener Zeit wird die DB AG entsprechend informiert und beteiligt werden.

B-1) Bürger/20.12.2017 [redacted]
Die Stellungnahme [redacted] vom 20.12.2017 wird zur Kenntnis genommen. Eine Verschiebung der Stellplätze Richtung Norden kann maximal um 4 Meter erfolgen, da diese Stellplätze ansonsten nicht mehr anfahrbar wären. Diese Verschiebung wird so vorgenommen, dass eine Zufahrtsbreite von 5 m zum nördlichen Grundstück hin erhalten bleibt. Eine weitere Ausweisung von grenzständigen überdachten Garagen ist nicht möglich, da dies Art. 6 Abs. 9 BauNVO widersprechen würde. Zudem besteht bereits eine weitere grenzständige Garage.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Die Festsetzung von Baugrenzen für Nebengebäude wurden auf die grenzliegenden Bestandsgebäude auf dem Grundstück erweitert, da diese sämtlich genehmigt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand die heute zulässige Länge der Grenzbebauung nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) überschreitet und im Falle eines Abrisses trotz vorhandener Baugrenzen die Längenbeschränkungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO gelten. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass derzeit auf Grund der bestehenden Grenzbebauung keine weitere Grenzbebauung möglich ist.

B-2) Bürger/16.12. [redacted]

Die Stellungnahme [redacted] vom 16.12.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung der Quartiere wird durch die schwarze Perlschnur dargestellt und durch die jeweils schwarze Linie wird außerhalb des Geltungsbereiches das jeweilige Quartier angegeben. Die Grundstücke Flurnummer 697/1 und 697/2 befinden sich im Quartier 2. Die Symbole und Linien orientieren sich an der Planzeichenverordnung, die für Bebauungspläne anzuwenden ist.

Die Sichtachse zur Kirche wurde bereits von 8m auf 6m entsprechend dem Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 20.07.2017 (Beschlussnummer: 2017/117) beschlossen. Die Grundstücksbereiche sind aufgrund der Sichtachse zur Kirche bislang überhaupt nicht bebaubar. Diese Festlegung erschien der Stadt Friedberg tatsächlich weder zeitgemäß noch verhältnismäßig. Aus diesem Grund wird mit der Bebauungsplanänderung eine Bebaubarkeit dieser Bereiche ermöglicht. Die Bedeutung der Kirche St. Stephan hat allerdings keineswegs nachgelassen, weshalb auch weiterhin ein Freibereich als Sichtachse verbleiben soll. Dies hält die Stadt Friedberg in der vorhandenen städtebaulichen Situation für geboten. Von baulichen Anlagen ist deshalb ein Abstand von der Straße Am Stefananger von mind. 6 m freizuhalten.

Die Baufenster wurden entsprechend einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung, der Größe bzw. Zuschnitts der Grundstücke oder aber auf Grund der fehlenden Erschließungsmöglichkeit für die bestehenden Hinterliegergebäude gesetzt. Sie dienen einer gebietstypischen Erweiterung und Verdichtung der vorhandenen Baustruktur.
Durch die Baufenster ist es möglich auf jedem der drei Grundstücksbereiche ein großzügiges Einfamilienhaus zu errichten. Auf den beiden nördlichen Grundstücken können je ein Doppelhaus errichtet werden. Aus Sicht der Stadt stellt dies die städtebaulich gewünschte Fortführung und Nachverdichtung des Gebiets dar.

Die festgesetzte Wandhöhe von 4,00 m und die Dachneigung von 35° bis 55° orientieren sich im Quartier 2 am bereits bestehenden Bestand. Somit sollen sich die neu entstehenden Gebäude in die Umgebung einfügen. Ein Gebäude mit höherer Wandhöhe und einem flacheren Dach ist jedoch gestalterisch keine erwünschte Erweiterung des Gebiets, auch wenn die Firsthöhe dadurch niedriger wäre als die Bestandsbebauung.
Auch bei einer Dachneigung von 35° bis 55° ist ein barrierefreies Wohnen möglich, da verschiedene Anpassungen in den Wohnräumen vorgenommen werden können. Durch die steile Dachneigung von bis zu 55° halten sich die Dachschrägen relativ gering.
Im Bebauungsplan ist keine Firstrichtung vorgegeben, somit ist eine entsprechende Bebaubarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Belichtung, energetischen Ausrichtung sowie

Architektur möglich. Zudem sind sowohl Satteldächer und Walmdächer, wie bereits in der Umgebung vorhanden, zulässig. Andere Dachformen sind im Bebauungsplanumgriff nicht vorhanden und sind im Sinne einer ortstypischen Abrundung des Gebiets auch nicht zulässig. Andere Dachstrukturen sind auch aufgrund der Sicht- und Blickbeziehungen zur Kirche St. Stephan nicht wünschenswert.

Bei den Nebenanlagen wird entsprechend der Zeichenerklärung in zwei Kategorien unterschieden, roter durchgezogener Strich entspricht den Nebenanlagen und Garagen, roter gestrichelter Strich entspricht den nicht zu überdachenden Stellplätzen straßenseitig auf Flurnummern 698/4 und 697/1.

Eine Doppelgaragenbebauung ist auch auf den Flurnummern 698/4 und 697/1 im Osten möglich, da die eine Garagenhälfte innerhalb der Baugrenze und die andere Garage in dem hierfür vorgesehenen Bereich für Garagen liegen kann. Somit ist die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Die Baugrenzen wurden hierfür sowohl im Hinblick auf eine Einzel- als auch eine Doppelhausbebauung extra in ausreichender Größe eingeplant.

Eine Einfriedung von 1,20m inklusive Sockel erscheint ausreichend und dient der Sicherstellung eines ansprechenden Ortsbildes. Höhere Einfriedungen sind schon bisher nicht zulässig gewesen. „Eingemauerte“ Straßenzüge stellen nicht das gewünschte Straßenbild dar. Zudem ist es möglich eine Hecke hinterhalb des Zaunes zu pflanzen.
Eine Sondersituation stellen jedoch die Grundstücke dar, die an die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Anbindung Brücke für Fußgänger und Radfahrer" direkt angrenzen. Es wird daher folgende ergänzende Festsetzung aufgenommen:
Entlang der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Anbindung Brücke für Fußgänger und Radfahrer" dürfen vollständig geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00 m errichtet werden.

B-3) Bürger/22.12.2017 [redacted]
Die Stellungnahme [redacted] vom 22.12.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden entsprechend einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung, der Größe bzw. Zuschnitts der Grundstücke oder aber auf Grund der fehlenden Erschließungsmöglichkeit für die bestehenden Hinterliegergebäude gesetzt. Zudem entspricht die Baugrenze der Grundflächenzahl, wodurch es dem Bauherren erleichtert wird die weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten. Die bisherige Planzeichnung orientiert sich an den früheren Grundstücksverhältnissen. Nachdem nunmehr die Zufahrt Flur-Nr. 697/2 jeweils zur Hälfte den angrenzenden Grundstücken Flur-Nrn. 697 und 697/1 gehört, kann die Flur-Nr. 697/2 als gemeinsame Zufahrt im Bebauungsplan festgelegt werden. Das bestehende Baufenster kann daher um 4 m nach Norden verschoben werden, sodass eine Gesamtzufahrtsbreite von 5 m verbleibt.
Eine Garage an der westlichen Seite des Grundstücks ist auf Grund des auf 6 m verringerten Sichtdreiecks auf die Kirche St. Stephan nicht möglich.
Eine Ausweitung der Baugrenze Richtung Süden wird nicht vorgenommen. Ziel des Bebauungsplanes ist eine gebietstypische Erweiterung und Verdichtung der vorhandenen Baustruktur zu erhalten. An diesem Ziel orientieren sich insbesondere die Größen der Baufenster sowie auch die weiteren Festsetzungen zur Bebauung.

Vorlagennummer: 2017/406

B-4) Bürger/27.12.2017 [redacted]
Die Stellungnahme [redacted] vom 23.02.2017 wird zur Kenntnis genommen. Für den überplanten Bereich gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg. Der Stadtrat hat diese Regelungen aufgestellt, um für die jeweiligen Nutzungen die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sicherzustellen. Darüber hinaus werden keine Regelungen zum ruhenden Verkehr getroffen. Sollten durch Umbauten oder Neubaumaßnahmen vorhandene Stellplätze wegfallen, so müssen diese auch entsprechend der Erfordernis der Gesamtzahl an Stellplätzen laut Satzung ersetzt werden.
Die Festsetzung einer Tiefgarage erscheint nicht zielführend. Zum Einen dürfte ein Bauherr schon mit den jetzigen Festsetzungen eine Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichten. Zum Anderen dürften die Gebäudegrößen allesamt nicht ausreichen um tatsächlich Tiefgaragen auf den Grundstücken wirtschaftlich umzusetzen. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragen ist durch die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuchs nicht gedeckt.

Die Hinweise zum Rad- und Fußgängerverkehr auf der Luitpoldstraße werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht das aktuelle Änderungsverfahren. Durch den Bebauungsplan selber können hier keine Regelungen oder Verbesserungen erzielt werden.
Allerdings liegt für die Luitpoldstraße ein Vorschlag der Verwaltung zur Einrichtung eines Radfahrerschutzstreifens in Fahrtrichtung Osten („bergauf“) vor, der im zuständigen Bauausschuss voraussichtlich am 30. Januar 2018 beraten wird. Die Installation eines Radfahrerschutzstreifens würde einerseits die Sicherheit für Radfahrer erhöhen und andererseits „automatisch“ eine Demarkierung der Mittelleitlinie mit sich bringen.

C) weitere Beschlüsse
Die beschlossenen Änderungen
- Verrückung der Baufenster auf dem Grundstück Flur-Nr. 697/1 und der Garage auf Flur-Nr. 697 nach Norden, sowie
- Einfriedung entlang der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Anbindung Brücke für Fußgänger und Radfahrer"

können ohne erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden, da die Änderungen den Wünschen der Betroffenen entsprechen und weder besondere Auswirkungen auf die Planung haben noch andere nachbarliche Interessen betroffen sind. Insbesondere die Verrückung des Baufensters nach Norden kann den nördlichen Nachbarn nicht beeinträchtigen, da die erforderlichen Abstandsflächen ohnehin einzuhalten sind und gerade auch der nördliche Nachbar sogar eine noch großzügigere Aufweitung der Baugrenzen angeregt hat.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten und dem Planungs- und Umweltausschuss zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

Vorlagennummer: 2017/406

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Bebauungsplanänderung	14.03.2013	PUA
Änderungsbeschluss	23.01.2014	STR
Konzeptberatung	24.11.2015	PUA
Änderung des Geltungsbereiches	21.07.2016	STR
Konzeptvorstellung	29.09.2016	PUA
Billigungs- und Auslegungs-beschluss	15.12.2016	PUA
Öffentliche Auslegung	26.01. – 27.02.2017	
Beratung der Stellungnahmen aus der öffentl. Auslegung	20.07.2017	PUA
Erneuter Billigungs- und Auslegungs-beschluss	05.10.2017	PUA
Erneute öffentliche Auslegung	23.11. – 27.12.2017	

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1. Landratsamt Aichach-Friedberg/21.12.2017
2. Eisenbahn-Bundesamt/22.12.2017
3. Deutsche Bahn Immobilien/15.12.2017

B) Öffentlichkeit
1. Bürger/20.12.2017 [redacted]
2. Bürger/16.12.2017 [redacted]
3. Bürger/22.12.2017 [redacted]
4. Bürger/27.12.2017 [redacted]