



Beschlussvorlage 2018/063	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	08.03.2018	öffentlich

**Altstandort Baubetriebshof an der Stefanstraße in Friedberg
- Diskussion eines möglichen Gebietscharakters für den zukünftigen Bebauungsplan -**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat das zukünftige Bebauungsplangebiet für den Altstandort des Baubetriebshofes an der Stefanstraße in Friedberg räumlich zu gliedern und den nördlichen Bereich entlang der Münchner Straße sowie der Stefanstraße als Urbanes Gebiet (**MU**) gem. § 6a BauNVO und den südlichen Bereich entlang der Straße Am Holzgarten als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 BauNVO auszuweisen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Altstandort Baubetriebshof - Diskussion der weiteren Vorgehensweise bei der städtebaulichen Entwicklung	20.05.2015 PUA
Diskussion der Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb	09.07.2015 PUA
Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Vorstellung der Aufgabenstellung	06.10.2015 PUA
Architektenwettbewerb – Auftragsversprechen	15.10.2015 STR
Preisgerichtssitzung	08.04.2016
Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb – Vorstellung der Ergebnisse	21.04.2016 PUA
Beauftragung des Büros MORPHO-LOGIC, München mit der weiteren Bearbeitung der städtebaul. Entwicklung	29.09.2016 PUA
Diskussion des vom Büro MORPHOLOGIC erstellten Planungskonzeptes	05.10.2017 PUA

Nachdem bereits über die generelle Konzeption und die Tiefgaragenschließung Diskussionen im Planungs- und Umweltausschuss stattfanden ist es für die weiteren Planungsschritte durchaus von Bedeutung welcher Gebietscharakter der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Gelände in Betracht kommen soll. Insbesondere aus immissionsfachlicher Sicht – auch für die schalltechnische Begutachtung sowie die diesbezüglichen Festsetzungen der Fassadengestaltung entlang der Münchner Straße – ist dies eine wichtige Vorgabe.

In Frage kommen vorliegend drei Gebietskategorien:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO
2. Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO
3. Urbanes Gebiet (MU), § 6a BauNVO



Zur klareren Diskussion werden die jeweiligen Absätze 1 (Definition des Gebietscharakters) und Absätze 2 (zulässige Nutzungen) gegenübergestellt:

WA § 4 BauNVO	MI § 6 BauNVO	MU § 6a BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.	(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.	(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bei den zulässigen Nutzungen der Absätze 2 besteht die Möglichkeit einzelne Nutzungen unter bestimmten Bedingungen auch auszuschließen. Allerdings muss der in Absatz 1 beschriebene Gebietscharakter trotzdem weiterhin erhalten sein.

Auch könnte der Bebauungsplan räumlich gegliedert werden (z.B. WA im Süden, MI oder MU entlang der Münchner Straße).



Ein **MI** würde sich aufgrund der Lage und der Schallschutzproblematik grundsätzlich anbieten. Es hat jedoch den Nachteil, dass dabei ein Mischungsverhältnis von mind. 30% Gewerbe zu max. 70 % Wohnnutzung erreicht werden muss. Aus Sicht der Verwaltung bedeutet dies einen recht hohen Gewerbeanteil.

Ein **WA** wiederum wird vom Wohnen geprägt, wobei nichtstörende Gewerbenutzungen möglich sind. Diese Anforderungen wären wohl erfüllbar. Allerdings erfordert der Lärmschutz im allgemeine Wohngebiet strengere Auflagen als bei den beiden anderen Gebietskategorien, was im Bauvollzug ggf. schwieriger umsetzbar wäre.

Das erst 2017 in die BauNVO eingefügte **MU** soll Gebiete abdecken, in denen eine Vielfalt an Nutzungen vorhanden ist, die jedoch weder einem WA noch einem MI entsprechen. Dies einerseits wegen der Nutzungen selbst, andererseits auch hinsichtlich dem für das MI vorgegebenen Mischungsverhältnisses.

Der Mustereinführungserlass sagt dazu:

„Im Unterschied zum Mischgebiet ist der Gebietscharakter stärker auf eine Mischung von Wohnen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ausgerichtet. ... Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO, dass die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Damit soll eine Abgrenzung zum Mischgebiet markiert werden.“

Die Definition des MU fordert allerdings das Vorhandensein von mind. drei Nutzungsarten

- Wohnen
- Gewerbe
- soziale / kulturelle Nutzung

Eine Forderung nach einem definierten Mischungsverhältnis gibt es nicht.

Allerdings sind zum derzeitigen Planungsstand keine sozialen oder kulturellen Nutzungen für das Gebiet bekannt oder absehbar. Im Vollzug des Bebauungsplanes müsste aber in jedem Fall die Umsetzung solcher Nutzungen eingefordert werden. Dies erscheint nicht unmöglich, da die Begrifflichkeit recht weitreichend auslegbar ist (zumindest solange nicht die zukünftige Rechtsprechung neue Erkenntnisse bringt). Allerdings muss die Notwendigkeit einer bzw. besser mehrerer solcher Nutzungen bewusst sein.

Die Lage und die Lärmschutzproblematik sprächen für eine Einordnung des Gebiets als MU. Im MU betragen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags/nachts 63/45 dB(A) (im MI 60/45 dB(A)).

Die heutige Sitzung soll dazu dienen die Vor- und Nachteile der Gebietskategorien zu diskutieren. Für die weitere Vorgehensweise wäre eine entsprechende Beschlussfassung hilfreich.

Anlagen:

Lageplan des derzeitigen Planungsstandes