Beschlussvorlage 2018/077	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**08.03.2018**	**öffentlich**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/III zum Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West
- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/04.07.2017
Die Stellungnahme des Landratsamts Aichach-Friedberg vom 04.07.2017 wird zur Kenntnis genommen.

A -2) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/ 11.07.2017
Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 11.07.2017 wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Bauausführung berücksichtigt.

A-3) Stadtwerke Augsburg/27.06.2017
Die Stellungnahme des Landratsamts Aichach-Friedberg vom 04.07.2017 wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

A-4) Feuerwehr Friedberg/03.07.2017
Die Stellungnahme der Feuerwehr Friedberg vom 03.07.2017 wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich auf die Belange des Bauvorhabens im Rahmen der Bauausführung. In der Begründung des Bebauungsplanes werden die Hinweise aufgenommen, sie sind in der Bauausführung zu berücksichtigen.

B 1) Bürger 20.01.2017, 20.02.2017, 20.06.2017, 23.03.2017, 17.07.2017 [redacted]
Die Stellungnahmen vom 20.01.2017, 20.02.2017, 20.06.2017, 23.03.2017, 17.07.2017 werden zur Kenntnis genommen. Die Tippfehler in der Begründung wurden berichtigt. Durch die Teilnahme an den Bürgergesprächen am 21.11.2017 und 22.01.2018 und der Übersendung des Berichtes werden die Stellungnahmen als berücksichtigt angesehen. Im Rahmen der folgenden öffentlichen Auslegung wird den Bürgern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zur aktuellen Planung gegeben.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

B – 2) Bürger 19.07.2017 [redacted]
Die Stellungnahme vom 19.07.2017 wird zur Kenntnis genommen. Durch die Teilnahme an den Bürgergesprächen am 21.11.2017 und 22.01.2018 und der Übersendung des Berichtes wird die Stellungnahme als berücksichtigt angesehen. Im Rahmen der folgenden öffentlichen Auslegung wird den Bürgern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zur aktuellen Planung gegeben.

B – 3) Bürger 19.07.2017 [redacted]
Die Stellungnahme vom 19.07.2017 wird zur Kenntnis genommen. Durch die Teilnahme an den Bürgergesprächen am 21.11.2017 und 22.01.2018 und der Übersendung des Berichtes wird die Stellungnahme als berücksichtigt angesehen. Im Rahmen der folgenden öffentlichen Auslegung wird den Bürgern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zur aktuellen Planung gegeben.

B – 4) Bürger 19.07.2017 [redacted]
Die Stellungnahme vom 19.07.2017wird zur Kenntnis genommen. Durch die Teilnahme an den Bürgergesprächen am 21.11.2017 und 22.01.2018 und der Übersendung des Berichtes wird die Stellungnahme als berücksichtigt angesehen. Im Rahmen der folgenden öffentlichen Auslegung wird den Bürgern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zur aktuellen Planung gegeben.
Der darüber hinaus im Schreiben gestellte Antrag auf Änderung des südlichen Bebauungsplanes Nr. 2/I ist nicht Gegenstand des jetzigen Verfahrens. Eine Änderung des südlichen Bebauungsplanes Nr. 2/I ist auch nicht beabsichtigt.

B - 5) Bürger 18.07.2017 [redacted]
Die Stellungnahme vom 18.07.2017 wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung fanden zwei Bürgergespräche mit den unmittelbaren Nachbarn des Grundstückes statt. In diesem wurde auch die Höhe des Gebäudes, die GRZ und die GFZ diskutiert. Die Höhe des Gebäudes fügt sich in die Umgebung ein. Es bieten sich folgende Möglichkeiten der Genehmigung eines solchen Bauvorhabens. Zum einen die nach § 34 BauGB. Somit wäre die Firsthöhe der Umgebung maßgeblich für die Wandhöhe des geplanten Gebäudes, wodurch ein dreigeschossiger Flachdachbau möglich ist. Zum zweiten die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes. Hierfür müssten die westlichen Reihenhäuser miteinbezogen werden, welche vermutlich auch eine Höhere GRZ aufweisen würde, wie es die BauNVO bei der Ausweisung eines Gebietscharakters vorsieht. Die dritte Möglichkeit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, wodurch der Bauherr gezwungen ist sein Bauvorhaben offen darzulegen und die Bürger miteingebunden werden. Zudem wurde eine Vergleichsbetrachtung des Investors durchgeführt, welche aufweist, dass insbesondere nach der Reduzierung des Baukörpers, keinerlei Überschreitung vorliegt.
Durch die neue Bebauung wird mehr Wohnqualität geschaffen, da im Vergleich zur jetzigen Bebauung wesentlich mehr Grünfläche entstehen wird und gerade nach Südosten hin die bisher zulässige gewerbliche Nutzung zugunsten einer ruhigeren Wohnnutzung aufgegeben wird.
Für das geplante Vorhaben werden insgesamt 42 Stellplätze, davon 13 oberirdisch, geschaffen. Dies ist mehr als nach der geltenden Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg erforderlich ist. Somit werden ausreichend Stellplätze vorhanden sein. Dadurch, dass keine neuen Zufahrten geschaffen werden, gehen keine Stellplätze an der Straße verloren.
Im Rahmen der folgenden öffentlichen Auslegung wird den Bürgern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zur aktuellen Planung gegeben.

B - 6) Bürger 20.07.2017 [redacted]
Die Stellungnahme vom 20.07.2017 wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung fanden zwei Bürgergespräche mit den unmittelbaren Nachbarn statt. Zur besseren Anbindung an den bestehenden Bebauungsplan, wird der Grüngürtel aus dem südlichen Bebauungsplan nun weiter fortgezogen. Durch diese Maßnahme wird die Bebauung aufgelockert und noch mehr Grünfläche geschaffen. Des Weiteren wurde das Gebäude von 38 m auf 30 m gekürzt, die Penthäuser reduziert und das Vordach dieser weggenommen, die Balkone werden um 1 m gekürzt bzw. in das Gebäude hinein versetzt, wodurch eine Reduzierung des Baukörpers erreicht wurde. Somit wird ein Übergang vom Süden Richtung Norden geschaffen. Im Rahmen der folgenden öffentlichen Auslegung wird den Bürgern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zur aktuellen Planung gegeben.

B – 7) Bürger 20.07.2017 [redacted]
Die Stellungnahme vom 20.07.2017 wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung fanden zwei Bürgergespräche mit den unmittelbaren Nachbarn statt. In diesen Gesprächen wurde an einer Lösung des Konfliktes zwischen Nachbarn und Investor gesucht. Zur besseren Anbindung an den bestehenden Bebauungsplan, wird der Grüngürtel aus dem südlichen Bebauungsplan nun weiter fortgezogen. Durch diese Maßnahme wird die Bebauung aufgelockert und noch mehr Grünfläche geschaffen. Des Weiteren wurde das Gebäude von 38 m auf 30 m gekürzt, die Penthäuser reduziert und das Vordach dieser weggenommen die Balkone werden um 1 m gekürzt bzw. in das Gebäude hinein versetzt, wodurch eine Reduzierung des Baukörpers erreicht wurde. Somit wird ein Übergang vom Süden Richtung Norden geschaffen. Im Rahmen der folgenden öffentlichen Auslegung wird den Bürgern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zur aktuellen Planung gegeben.

B – 8) Bürger 20.07.2017 [redacted]
Die Stellungnahme vom 20.07.2017 wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung fanden zwei Bürgergespräche mit den unmittelbaren Nachbarn statt. In diesen Gesprächen wurde an einer Lösung des Konfliktes zwischen Nachbarn und Investor gesucht. Zur besseren Anbindung an den bestehenden Bebauungsplan, wird der Grüngürtel aus dem südlichen Bebauungsplan nun weiter fortgezogen. Durch diese Maßnahme wird die Bebauung aufgelockert und noch mehr Grünfläche geschaffen. Des Weiteren wurde das Gebäude von 38 m auf 30 m gekürzt, die Penthäuser reduziert und das Vordach dieser weggenommen die Balkone werden um 1 m gekürzt bzw. in das Gebäude hinein versetzt, wodurch eine Reduzierung des Baukörpers erreicht wurde. Somit wird ein Übergang vom Süden Richtung Norden geschaffen. Im Rahmen der folgenden öffentlichen Auslegung wird den Bürgern nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zur aktuellen Planung gegeben.

C) weitere Beschlüsse
Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Änderung des Aufstellungsbeschlusses, da im südlichen Neubau nunmehr nur noch 12 statt 15 Wohnungen errichtet werden sollen und der Titel dementsprechend anzupassen ist.

Vorlagennummer: 2018/077

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung eines vorhabenbez. Beb.Planes	09.11.2016 PUA
Aufstellungsbeschluss	08.12.2016 STR
Empfehlung zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Entwurfsanerkennung	04.05.2017 PUA
Änderung des Aufstellungs-beschlusses	01.06.2017 STR
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	02.06. – 07.07.2017
Bekanntmachung Aufstellungs-beschluss	21.06.2017 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21.06. – 21.07.2017
Informationsveranstaltung	03.07.2017
Diskussion der weiteren Vorgehensweise	05.10.2017 PUA (vertagt)
Gemeinsamens Gespräch mit den anliegenden Grundstückseigentümern	21.11.2017
Fortführendes Gespräch mit den anliegenden Grundstückseigentümern	22.01.2018

Im Aufstellungsverfahren wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fand auch eine Informationsveranstaltung im Gehörlosenzentrum statt, die mit rund 60 Bürgern gut besucht war. Im Nachgang der Veranstaltung gingen die beiliegenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. In den Stellungnahmen wurde insbesondere die Dichte und Massivität der geplanten Bebauung kritisiert. Es geht dabei v.a. um die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) die absoluten Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse und der Wohneinheiten.
Aus der Behördenbeteiligung sind keine nennenswerten Stellungnahmen eingegangen.

In der Sitzung am 05.10.2017 wurden die o.g. Kennzahlen im Vergleich zur Umgebung und eine mögliche Verkleinerung des Baukörpers vorgestellt (Vorlage Nr. 2017/270). Auf Grund der schwierigen Situation wurde angeregt nochmals das Gespräch mit den Bürgern (unmittelbare Nachbarn) und dem Investor zu suchen.

Ein Gesprächstermin fand am 21.11.2017 statt. In diesem kam man zu folgenden Lösungsansätzen, welche in Zusammenarbeit mit den Nachbarn und dem Investor im Gespräch entwickelt wurden. Zudem konnten auch einige Sorgen der Anwohner geklärt werden.

- Stellplatzproblematik an den Straßen: Schaffung von 42 Stellplätze, davon 13 oberirdisch (mehr als nach der Garagen- und Stellplatzsatzung erforderlich)
- Tiefgaragenzufahrt befindet sich hinter 2 Garagen des Nachbargrundstücks, wodurch die Immissionen reduziert würden. Weitere Lösungsmöglichkeiten zur Reduzierung der Immissionen durch Einhausung und dergleichen würden geprüft
- Abstandsflächen auf drei Seiten des Gebäudes H. Auf der westlichen Seite wird das 16 m Privileg mit ½ H angewandt. 0,3 m mehr wie ½ H vorhanden
- Abstand zu südlichen Nachbarn 4 m
- Verschiebung des Baukörpers Richtung Osten für eine gewisse Fortführung des im südlichen Bebauungsplangebiet enthaltenen Grünzugs zwischen den Grundstücken
- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze ca. 12,5 m
- Reduzierung des Penthouse im Westen
- Ggf. Reduzierung auch EG und 1. Stock
- Reduzierung der Tiefe der Balkone im Süden bzw. Versetzung der Balkone in den Baukörper, als dass diese um 1 m gekürzt würden
- Verzicht des Bauherrn auf 3 Wohnungen

Der Architekt des Investors hat diese Ansätze bis zum zweiten Gesprächstermin am 22.01.2018 zeichnerisch umgesetzt und im Vergleich in einer Power Point Präsentation dargestellt (siehe Anlage 3). Es resultierten zwei verschiedene Lösungsansätze, wobei der nun im VEP dargestellte von den Nachbarn klar favorisiert wurde (Vorschlag 3). Der Großteil der angrenzenden Nachbarn zeigten sich sehr zufrieden mit dem Ergebnis.

Der nun erarbeitete VEP wird sowohl für die Bürger als auch die Nachbarn als gute Lösung angesehen.

Die direkten Nachbarn erhielten den beigefügten Bericht (siehe Anlage 4) beider Bürgergespräche zur Information.

Vorlagennummer: 2018/077

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/04.07.2017
2. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/11.07.2017
3. Stadtwerke Augsburg/27.06.2017
4. Feuerwehr Friedberg/03.07.2017

B) Öffentlichkeit:

1. Bürger [redacted]
2. Bürger [redacted]
3. Bürger [redacted]
4. Bürger [redacted]
5. Bürger [redacted]
6. Bürger [redacted]
7. Bürger [redacted]
8. Bürger [redacted]

Anlagen:
1. vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 04.05.2017
2. erster Vorschlag zur Info-Veranstaltung
3. Vorschlag 3 und 4 zum zweiten Bürgergespräch
4. Bericht über die Bürgergespräche
5. eingegangene Stellungnahmen