

Stadt Friedberg  
Frau Michaela Fendt  
Marienplatz 5

86316 Friedberg

per E-Mail [michaela.fendt@friedberg.de](mailto:michaela.fendt@friedberg.de)

Germering, 06. Juli 2018

**Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße  
in Haberskirch, Stellungnahme zur möglichen Änderung**

Sehr geehrte Frau Fendt,

zu den Überlegungen zu einer möglichen Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 haben Sie uns um eine Einschätzung aus städtebaulicher Sicht gebeten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung über eine absolute Grundfläche (100 m<sup>2</sup>) und die an den Gebietscharakter des ehemaligen Wochenendhausgebietes angelehnte Anzahl der Vollgeschosse (I+U) sowie Eingangs- und Kniestockhöhe fest. Die überbaubaren Flächen – jeweils im oberen Grundstücksteil gelegen - umfassen großzügig (i.d.R. 15 x 15 m) die Bestandsgebäude. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

Augenscheinlich ist es gelungen, durch diese Vorgaben den Siedlungscharakter seit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufrecht erhalten zu können – Abweichungen liegen nur in geringer Anzahl vor.

Vergleichbar dem Vorgehen in Friedberg West soll aufgezeigt werden, inwieweit dem verschiedentlich geäußerten Wunsch nach baulicher Nachverdichtung durch eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nachgekommen werden kann.

Um den Grundeigentümern eine größere Flexibilität bei der baulichen Entwicklung geben zu können, wäre eine Ausweitung der überbaubaren Flächen denkbar. Es gälten weiterhin die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO; der zusätzliche Spielraum wäre auf den meisten Grundstücken eher gering. Eine moderate allgemeine Erhöhung der zulässigen Grundfläche scheint grundsätzlich ebenfalls denkbar. Angesichts der knappen Erschließungs-

Partnerschaft mbB  
Eberhard von Angerer  
Brigitte Konrad  
Till Fischer  
Sandra Urbaniak

Friedenstraße 21b  
D-82110 Germering  
T.: +49-089-6142400  
F.: +49-089-6142400-66  
[www.akfu-architekten.de](http://www.akfu-architekten.de)  
[mail@akfu-architekten.de](mailto:mail@akfu-architekten.de)

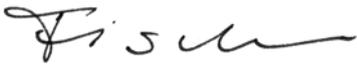
Postbank München, IBAN:  
DE05 7001 0080 0630 0958 06

flächen und fehlender Stellplätze im Straßenraum wäre damit sinnvollerweise jedoch keine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten verbunden. Eine signifikante Erhöhung der zulässigen Wandhöhe würde wohl zu einer merklichen Veränderung des Siedlungscharakters führen.

Will man nicht den Charakter des Gebietes sehr grundlegend umkrempeln, scheint angesichts der geringen Spielräume für eine moderate Baurechtsmehrung zur Nachverdichtung – anders als bei dem weit inhomogeneren Gebiet in Friedberg-West – die Änderung des Bebauungsplans nicht vordringlich. Vermutlich ließe sich auch weiterhin die Entwicklung des Gebiets gut über den Bebauungsplan, eventuell auch über gelegentliche Befreiungen (z.B. bei Überschreitungen der Baugrenzen) regeln.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Till Fischer  
AKFU Architekten und Stadtplaner