



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2019/432</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>24.10.2019</b>	<b>öffentlich</b>

**Bebauungsplan Nr. 97 für das Gebiet südlich der Konradinstraße, westlich der Aichacher Straße und nordöstlich der Gutenbergstraße in Friedberg - Empfehlung zur Anpassung des Planungsziels der verkehrlichen Erschließung**

**Beschlussvorschlag:**

Das zuletzt mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschuss vom 22.1.2019 konkretisierte Planungsziel der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplans Nr. 97 für das Gebiet südlich der Konradinstraße, westlich der Aichacher Straße und nordöstlich der Gutenbergstraße in Friedberg wird wie folgt angepasst:

Das Planungsziel, eine verkehrliche Erschließung des südlichen Grundstücks FINr. 1071/2 auch vor dem Hintergrund der rechtlichen Bedenken bzgl. des Stichweges FINr. 1071/68 zu gewährleisten, wird aufrecht erhalten.

Die Erschließung der neu entstehenden baulichen Anlagen soll über zwei Zufahrten erfolgen. Eine Zufahrt soll sich an der Konradinstraße, eine Zufahrt an der Gutenbergstraße nördlich der FINr. 1071/98 und damit außerhalb des Kurvenbereichs am Stichweg FINr. 1071/68 befinden. Ziel ist es, die Verkehrsströme aus den zu bebauenden Grundstücken zunächst auf zwei unterschiedliche Straßen zu verteilen. Durch die Verlagerung der beiden Zufahrten nach Norden soll zudem gewährleistet werden, dass der Abfluss des durch die Bauvorhaben ausgelösten Zusatzverkehrs für das Quartier gefahrlos über die nördliche Gutenbergstraße hin zur Sammelstraße Konradinstraße und von dort aus zur B 300 erfolgt.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre	20.09.2018 STR
Bekanntmachung:	04.10.2018 Stabo
Weiteres Vorgehen	22.01.2019 PUA, vertagt
Weiteres Vorgehen	28.02.2019 PUA (nö)

Die [REDACTED] Eigentümerin und Bauträgerin der FINr. 1071/3 (nördliches Baugrundstück) beabsichtigt, die FINr. 1071/2, Gem. Friedberg vom Eigentümer [REDACTED] zu erwerben. Die Parteien sind sich nach übereinstimmender Auskunft offenbar bereits handelseinig geworden, eine notarielle Vereinbarung wurde aber noch nicht unterzeichnet.

Die Bauträgerin beabsichtigt im Zuge dessen, die Planungen für die Grundstücke geringfügig anzupassen, was die Erschließung anbelangt, da sie nunmehr mehr Möglichkeiten hat.

Bis dato sollten die Stellplätze für das südliche Mehrfamilienhaus FINr. 1071/2 (11 Stellplätze) über eine Zufahrt zur Gutenbergstraße erschlossen werden, alle Stellplätze des nördlichen Grundstückes (15 Stellplätze für das Mehrfamilienhaus, 22 Stellplätze für die Stadthäuser, ges. 37) über eine Zufahrt von der Gutenbergstraße.

In Zukunft soll die Zufahrt für den durch die beiden Mehrfamilienhäuser an der B 300 ausgelösten Verkehr (Bedarf 26, geplant ges. 28 Stellplätze) von der Konradinstraße erfolgen, während die Stadthäuser (22 Stellplätze) über die Gutenbergstraße erschlossen werden sollen.

	Bisher	Neu
Gutenbergstraße	11	22
Konradinstraße	37	Min. 26 erforderlich - geplant aktuell 28

Die Verwaltung sieht dies – vorbehaltlich einer positiven immissionsschutzfachlichen Stellungnahme durch das Landratsamt Aichach-Friedberg – als zustimmungsfähig an und begrüßt auch für das weitere Baugenehmigungsverfahren eine Planung aus einer Hand. Zudem bleibt der Abfluss des Verkehrs na



Schließlich ist bei der Entscheidungsfindung auch zu berücksichtigen, dass die Bauträgerin andernfalls die städtebaulich für das südliche Grundstück deutlich weniger wünschenswerte Variante realisieren kann (Innenhof vollständig mit Stellplätzen belegt).

**Anlagen:**

1. Freiflächen neu
2. Tiefgarage neu
3. Freiflächen alt
4. Tiefgarage alt