



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2019/435</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

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

**Bebauungsplan Nr. 51/VI für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg - Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes -**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planung- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 719, 719/1, 720, 720/1, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/6, 721 (Teilfläche), 722/3, 722/4, 722/6, 722/7, 722/8 der Gemarkung Friedberg.

**Planungsziele sind:**

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor dem Hintergrund städtebaulicher Fehlentwicklungen verursacht durch von verschiedenen Seiten geäußerte Nachverdichtungsbestrebungen.
- Erhalt bzw. moderate Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen Siedlungsstruktur entlang der Karl-Lindner-Straße.  
Zu diesem Zwecke Regelung der baulichen Dichte, der maximalen Gebäudehöhen, der Lage der Gebäudekörper und der Anzahl der Wohneinheiten ausgehend von dem Bestand und unter Vereinbarkeit mit dem Spannungsfeld zwischen kleinteiliger Bestandsstruktur im Plangebiet und Geschosswohnungsbau östlich des Plangebiets
- Definition von Vorgaben zur Schaffung eines städtebaulich vermittelnden Übergangs auf dem Grundstück Fl.- Nr. 719, Gem. Friedberg im Hinblick auf die unterschiedliche Dichte der Bestandsbebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung in Bezug auf Dichte, Kubatur, Zahl der Wohneinheiten und Lage der Neubebauung
- Sicherung und Erhalt einer großzügigen privaten Grünraumausstattung

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



- Sicherstellung einer quartiersverträglichen Verkehrserschließung und Ordnung des ruhenden Verkehrs in Zusammenhang mit den Möglichkeiten einer neu entstehenden Bebauung im Geltungsbereich.



### **Sachverhalt:**

Der gegenständliche Bereich im Umfeld der nördlichen Karl-Lindner-Straße ist momentan von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit jeweils ein oder zwei Wohneinheiten und großen Privatgärten geprägt.

Wesentlich größere Gebäuderiegel und Grundstücke mit einem wesentlichen höheren Maß an Bebauung und mit hohem Versiegelungsgrad befinden sich jedoch in der näheren Umgebung, was vor dem Hintergrund geäußerter Nachverdichtungsbestrebungen nach diesem Vorbild zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen würde.

So wurden neben weiteren Grundstücken auch für das bisher unbebaute, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als Wohnbaufläche dargestellte Grundstück Fl.-Nr. 719, Gem. Friedberg (Größe: 2023 m<sup>2</sup>) in der Vergangenheit bereits mehrfach unverbindliche Anfragen zur Bebauung gestellt, die allerdings noch nicht zu einer konkreten Antragsstellung und damit zur Behandlung in einem Gremium geführt haben.

Seit Frühjahr dieses Jahres werden nun konkrete Gespräche mit dem Baureferat geführt und es liegen die zwei in der Anlage beigefügten Bebauungskonzepte als Diskussionsgrundlage vor.

Das Grundstück Fl.-Nr. 719 liegt im Gegensatz zu der östlich angrenzenden Geschossbebauung mit drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss auf Grundstück Fl.-Nr. 717/79, die vom Vorhabensträger als Maßstab für seine Überlegungen herangezogen wird nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die westlich angrenzende Bebauung an der nördlichen Karl-Lindner-Straße ist bis dato geprägt durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser mit ein oder zwei Wohnungen und befindet sich ebenso in einem bisher nicht überplanten Bereich, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die bisher für das Grundstück Fl.-Nr. 719 vorgelegten Bebauungskonzepte sind aus Sicht der Bauordnung und der Stadtplanung bisher aufgrund ihrer Dichte und baulichen Massivität nicht zielführend.

Nachdem der Planungs- und Umweltausschuss aufgrund der mittlerweile für die Grundstücke Fl.-Nr. 720/6 (siehe VL2019/437) und Fl.-Nrn. 722/6 und 722/7 (siehe VL 2019/436) vorliegenden Vorbescheids- bzw. Bauanträge, die Verwaltung beauftragt hat, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen und vorzubereiten, schlägt das Baureferat vor, die Grundstücke Fl.-Nr. 719 und 719/1, Gem. Friedberg in einen möglichen Geltungsbereich mit aufzunehmen. Das Planungserfordernis ergibt sich aufgrund der Lage der Grundstücke im Nahtbereich einer relativ dichten Geschosswohnungsbebauung im Osten und einer wesentlich weniger dichten Bebauung mit Einzelhäusern mit ein- oder zwei Wohnungen entlang der nördlichen Karl-Lindner-Straße im Westen. Städtebaulich betrachtet ist für diese Grundstücke ein vermittelnder Übergang zwischen den beiden im Bestand vorhandenen Extremen anvisiert.

Vorgeschlagen wird, dass der zukünftige Bebauungsplan für den Bereich östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg die Grundstücke mit den Flurnummern 719, 719/1, 720, 720/1, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/6, 721 (Teilfläche), 722/3, 722/4, 722/6, 722/7, 722/8 der Gemarkung Friedberg umfasst.



Folgende Planungsziele werden vorgeschlagen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor dem Hintergrund städtebaulicher Fehlentwicklungen verursacht durch von verschiedenen Seiten geäußerte Nachverdichtungsbestrebungen.
- Erhalt bzw. moderate Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen Siedlungsstruktur entlang der Karl-Lindner-Straße.  
Zu diesem Zwecke Regelung der baulichen Dichte, der maximalen Gebäudehöhen, der Lage der Gebäudekörper und der Anzahl der Wohneinheiten ausgehend von dem Bestand und unter Vereinbarkeit mit dem Spannungsfeld zwischen kleinteiliger Bestandsstruktur im Plangebiet und Geschosswohnungsbau östlich des Plangebiets
- Definition von Vorgaben zur Schaffung eines städtebaulich vermittelnden Übergangs auf dem Grundstück Fl.- Nr. 719, Gem. Friedberg im Hinblick auf die unterschiedliche Dichte der Bestandsbebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung in Bezug auf Dichte, Kubatur, Zahl der Wohneinheiten und Lage der Neubebauung
- Sicherung und Erhalt einer großzügigen privaten Grünraumausstattung
- Sicherstellung einer quartiersverträglichen Verkehrserschließung und Ordnung des ruhenden Verkehrs in Zusammenhang mit den Möglichkeiten einer neu entstehenden Bebauung im Geltungsbereich.

**Anlagen:**

- 1 - Entwurf Geltungsbereich (24.10.2019)
- 2 - Luftbild (Quelle: Google)
- 3 - Bebauungskonzept Grundstück-Fl-Nr.719 vom Juli 2019
- 4 - Bebauungskonzept Grundstück-Fl-Nr.719 vom September 2019