

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 5

**für das Gebiet nördlich des Kreuzungsbereiches der St.-Stefan-Straße
und der Hadubertstraße im Stadtteil Haberskirch**

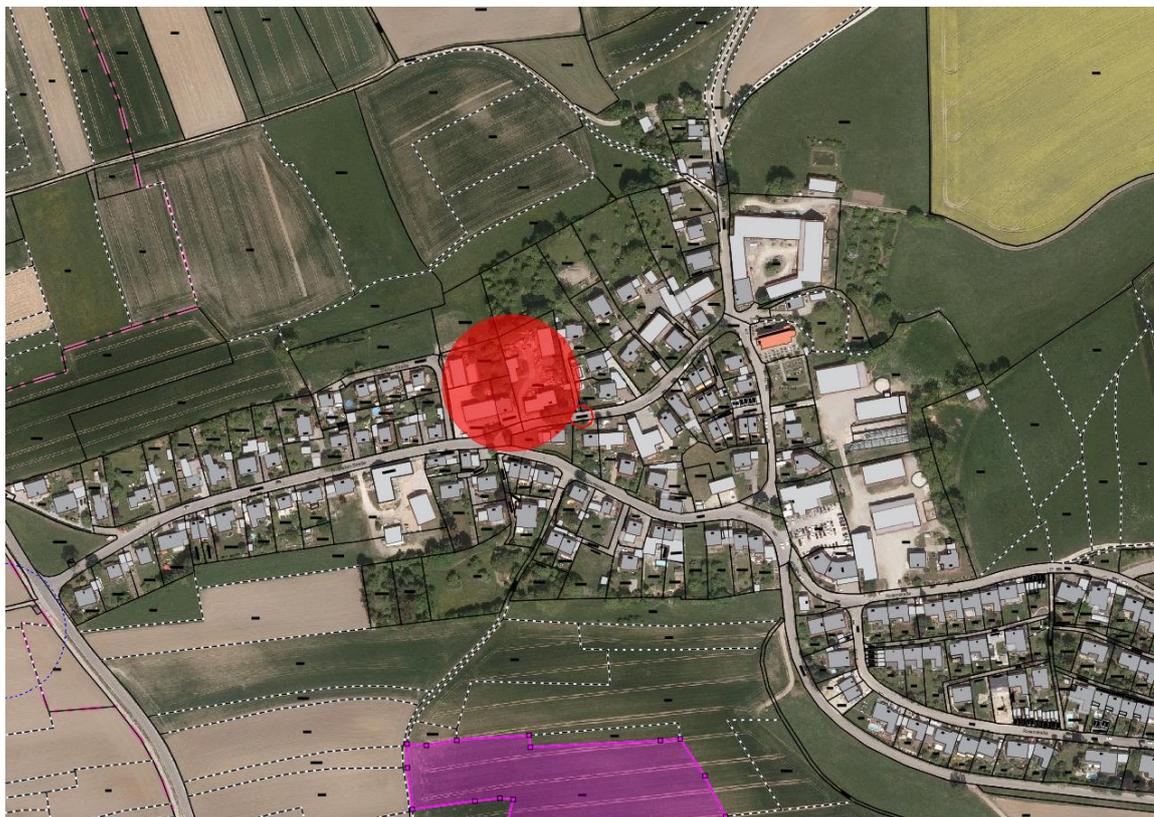
TEIL C BEGRÜNDUNG

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom

Fassung vom 20.11.2019

1 Anlass und Inhalt der Planung

Gemäß Beschluss des Stadtrats der Stadt Friedberg vom 11.07.2019 soll für den zentralen Ortsbereich in Haberskirch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.



Ziel des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung der dörflich geprägten Baustrukturen insbesondere die Umsetzung einer kleinteiligen Nutzungsmischung, bestehend aus Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf. Dabei sollen für Gebäude und Freiflächen im Sinne einer ortsbildgerechten Gestaltung geeignete Festsetzungen getroffen werden. Zur Erfüllung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und künftiger Generationen soll im Bereich der alten Schule (St.-Stefan-Straße 35, Fl.Nr. 1420/2, Gemarkung Haberskirch) eine Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden. Dabei soll das historisch und baukulturell bedeutsame und identitätsstiftende alte Schulgebäude erhalten und als Bürgerhaus umgenutzt werden. Im weiteren Gebietsumgriff sollen zur Schaffung einer Ortsmitte und als sozialer Treffpunkt an der markanten Straßenaufgabelung der beiden Hauptdorfstraßen, der St.-Stefan-Straße und der Hadubertstraße, die Verkehrsanlagen neu geordnet werden. Der ca. 8.200 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst die Flurnummern 1420/2, 1440/5 (Teilfläche), 1421, 1431 (Teilfläche), 1468/23, 1468/39, 1468/40, 1528/21 (Teilfläche) der Gemarkung Haberskirch.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan momentan noch als Dorfgebiet dargestellt.

Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich folgende Bestandsnutzungen:

St.-Stefan-Straße 30: Wohngebäude (Fl.Nr. 1421)

St.-Stefan-Straße 31: Schlossereibetrieb und Wohngebäude (Fl.Nr. 1468/40, 1468/39, 1468/23),

St.-Stefan-Straße 35: ehemaliges, historisches Schulgebäude (Leerstand) und gewerbliche Brachfläche (ehemaliges Papierlager und Baugeschäft Fl.Nr. 1420/2)



Der Bebauungsplan muss aufgestellt werden, da mit zunehmender Tendenz die Grundstückseigentümer ausschließlich den Neubau von Wohnbebauung beabsichtigen und hierbei eine für die örtlichen Verhältnisse als zu massiv empfundene Bebauung anstreben. So wurde zuletzt für das Fl.Nr.1420/2 eine Planung zur Errichtung von 10 Doppelhaushälften vorgelegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist jedoch die Weiterentwicklung der dörflich geprägten Baustrukturen insbesondere die Umsetzung einer kleinteiligen Nutzungsmischung, bestehend aus Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf.

Anlass der Planung für die Gemeinbedarfsnutzung war die Erarbeitung und Auseinandersetzung der ortsansässigen Bürgerinnen und Bürger mit dem Ortteilentwicklungskonzept Haberskirch. Innerhalb dieser seit 2016 laufenden Konzepterstellung stellte sich heraus, dass mehrere Gruppen und Initiativen in Haberskirch einen konkreten Raumbedarf haben und dass die Herausbildung eines möglichst zentralen Treffpunktes ähnlich eines Bürgerzentrums und Dorfmittelpunktes notwendig ist.

Ausschlaggebend für die Entscheidung, an dieser Stelle in Haberskirch einen Dorfmittelpunkt zu entwickeln, ist die zentrale Lage an der Straßeneinmündung der Hadubertstraße und der St.-Stefan-Straße. Die Hadubertstraße ist gegenüber der östlichen St.-Stefan-Straße stärker frequentiert und hat straßenverkehrsrechtlich den Vorrang. In dieser Lage bietet es sich an, den Straßenabschnitt südlich der Gebäude St.-Stefan-Straße 31 und 35 ähnlich einem überfahrbaren Dorfplatz auszubilden. Dieser Straßenbereich soll verkehrsberuhigt ausgebildet und kann bei Festen und ähnlichen Anlässen für Fahrzeuge gesperrt



werden. Gleichzeitig liegt der dann verkehrsberuhigte Bereich weiterhin im Sichtbereich der stärker frequentierten westlichen St-Stefan-Straße-Hadubertstraße, so dass der Dorfplatz und das geplante Bürgerhaus (St.-Stefan-Straße 35) mit den entsprechenden Angeboten von der Bevölkerung gut wahrgenommen und angelaufen werden können.

Die alte Schule mit deren Vorfeld ist zudem ein ortsgeschichtlich und bauhistorisch wertvolles, Identität stiftendes, zu erhaltendes Gebäude, das für eine Bürgernutzung an dieser Stelle ideal geeignet erscheint.

2 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des Aufstellungsverfahrens sind gegeben:

Die gegenständlichen Flächen sind bereits nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und die voraussichtliche Versiegelungsfläche sind deutlich kleiner als 20.000 qm.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der Tatsache, dass sämtliche im Planungsumgriff befindliche Flächen bereits baulich genutzt werden und die beabsichtigte Nutzung demgegenüber keine wesensfremden Nutzungen in das Gebiet bringt, werden die relevanten Schutzgüter nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering, da bereits baulich genutzt
Boden	gering, da bereits baulich genutzt
Flächeninanspruchnahme	keine, da bereits baulich genutzt
Wasser	keine / gering, da bereits baulich genutzt
Klima und Luft	keine / gering, da bereits baulich genutzt
Mensch	keine / gering, da bereits baulich genutzt, ggf. Verbesserung durch Neugestaltung und Gemeinbedarfsnutzung
Orts- und Landschaftsbild	keine / gering, da bereits baulich genutzt, ggf. Verbesserung durch Bebauung Brachflächen sowie Erhalt und Sanierung des historisch wertvollen und ortsbildprägenden Schulgebäudes
Kultur- und Sachgüter	keine / ggf. Verbesserung durch Erhalt und Sanierung des historisch wertvollen und ortsbildprägenden Schulgebäudes

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden, da entsprechende zu schützende Gebiete nicht vorhanden sind. Betriebe, die einer Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, bestehen nicht und sind nicht beabsichtigt.

Der Bebauungsplan kann und soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Planung begründet die Zulässigkeit von Vorhaben, die auch bislang in dem Gebiet nach § 34 BauGB zulässig und mit der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan auch vereinbar gewesen wären. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI) festgesetzt.

Zulässig sind:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen begründet sich durch den für diese Vorhaben notwendigen Flächenbedarf, welcher in dem kleinteiligen und kleinen Ortskernbereich in Haberskirch nicht verwirklichtbar und mit der beabsichtigten Bildung einer Ortsmitte nicht vereinbar ist.

Vergnügungsstätten sind unzulässig, da der Ortsbereich in Haberskirch aufgrund der umgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung für die Umsetzung dieser Vorhaben ungeeignet ist.

Für den Bereich der alten Schule, welcher ebenfalls Teil des Mischgebiets ist, wird konkret der Nutzungszweck Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bürgerzentrum festgesetzt.

Die Festsetzungen zielen auf den Erhalt und eine moderate Weiterentwicklung der bisherigen Nutzungsmischung in dem zentralen Ortsbereich, bestehend aus Wohnen und Gewerbe und sollen um die soziale Nutzung Gemeinbedarf - Bürgerzentrum ergänzt werden. Der Gemeinbedarf Bürgerzentrum hat sich aus einem seit 2016 andauernden Prozess der Erarbeitung eines Ortsteilentwicklungskonzepts für Haberskirch herausgebildet. So bestehen in dem Ortsbereich Haberskirch und dem Friedberger Norden zahlreiche Bürgerinitiativen und Gruppen, die einen dringenden Bedarf an Räumlichkeiten haben. Dies sind unter anderem: Jugendgruppen, Seniorengruppen, Eltern-Gruppen, Lerngruppen und Lehrveranstaltungen, Sport- und Gesundheitsgruppen, Chor- und Musikgruppen, Theatergruppe, etc..

Weiterhin besteht ein dringender Bedarf an der Durchführung diverser Veranstaltungen wie Vortragsveranstaltungen, Lehrveranstaltungen, Märkte, Dorffeste und die Nutzung als Wahllokal.

Diese Gruppen, Nutzungen und Veranstaltungen können derzeit nicht oder nur eingeschränkt stattfinden.



Historisches Bild der alten Schule

Für eine Unterbringung dieser Gruppen und Veranstaltungen bietet sich das ortsbildprägende Gebäude der alten Schule, das erhalten und saniert werden soll geradezu an. Neben dem Gebäude werden für die Gemeinbedarfsnutzung im notwendigen Umfang Freiflächen (Terrasse, Gebäudevorfeld) und PKW-Stellplätze benötigt. In einer Begehung am 08.08.2019 haben Vertreter der Stadt das Gebäude besichtigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Sanierung und Umnutzung des Gebäudes zum Bürgerzentrum möglich ist. Seit Juli 2019 steht die Stadt zum Ankauf der südlichen Teilfläche des Flurstücks samt Gebäude mit dem Eigentümer in Kontakt.

Die Art der baulichen Nutzung ist Grundzug der Planung.

4 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen, die Wandhöhen und Geschossflächenzahlen sowie die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse sollen eine dem Bestand und der Umgebung angepasste Entwicklung und Gestaltung der Bebauung gewährleisten. Die Begrenzung der Grundflächenzahl zielt darüber hinaus auf eine Begrenzung der Versiegelung und somit auf den Bodenschutz und einen ausgeglichenen Bodenwasserhaushalt ab.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist Grundzug der Planung.

5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Vorgaben zur Einhaltung der Abstandsflächen sollen die am Bestand orientierte aufgelockerte und kleinteilige Bebauung des Plangebietes gewährleisten und zugleich die Bebauung gestalterisch ordnen.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass auch verschiedene Nutzungsarten und flexible Grundrissgestaltungen möglich sind, zugleich sollen zu große, ortsuntypisch erscheinende Baukörper ausgeschlossen werden.

Die engen Festsetzungen um das bestehende alte Schulgebäude St.-Stefan-Straße 35 werden damit begründet, dass das Gebäude erhalten werden soll, und somit keine erweiterten Baugrenzen sinnvoll sind.

6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Um eine Orts- und Freianlagengestaltung zu erzielen, die nicht von Garagen und Carports geprägt ist, dürfen diese nur innerhalb der Baugrenzen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Mindestabstand zur Straße errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Bereiche erstellt werden. Es gelten die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Der festgesetzte Stellplatzschlüssel soll die ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf privatem Grund gewährleisten, um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden. Die Festsetzung der Grundstückszufahrten dient der Bündelung der Zufahrten, der gestalterischen Ordnung, der sparsamen Flächeninanspruchnahme und dient der Tiefbauplanung als notwendige Vorgabe (z.B. für Bordsteinabsenkung, Erschließungsleitungen, etc.).

Nebenanlagen können gem. § 14 BauNVO errichtet werden. Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg.

7 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist auf maximal zwei festgesetzt. Zwei aneinandergebaute Doppelhaushälften zählen als ein Gebäude. Um die dörfliche Struktur des Gebiets zu erhalten, soll eine nicht zu dichte Bebauung auch durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten erreicht werden.

8 Bauliche Gestaltung und Einfriedungen

Um eine einheitliche Gestaltung des Gebietes zu erzielen, wurden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, der Firstrichtung und zu den Einfriedungen weitestgehend den Gegebenheiten der umgebenden Bebauung angepasst. Ortsgestalterisch wird die Erlebbarkeit einer großzügigen Freiraumausstattung gewünscht, die den freien Blick in die Gärten und Freibereiche voraussetzt. Nicht erwünscht sind daher zu hohe, massiv wirkende oder blickdichte Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Bretterwände, durchwebte Stabgitterzäune oder hohe geschlossene Hecken.

Um den Zugang von Kleinsäugern zu ermöglichen, sind die Einfriedungen im unteren Bereich offen zu gestalten.

9 Grünordnung

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bezweckt. Dazu tragen die vorgeschriebenen Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße bei.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt. Dies dient der ökologisch nachhaltigen Förderung der Anpflanzung heimischer Arten in dörflichen Strukturen sowie einer einheitlichen und naturnahen Ortsbildgestaltung.

10 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke mit Wasserver- und Entsorgung und Strom ist gesichert.

11 Verkehr

Das Plangebiet liegt in Haberskirch äußerst zentral an der Straßenaufgabelung der beiden Hauptdorfstraßen St.-Stefan-Straße und Hadubertstraße. Es ist beabsichtigt, den Bereich der St.-Stefan-Straße und den Übergangsbereich südlich der alten Schule bzw. dem Bürgerzentrum ähnlich einem Dorfplatz auszubilden. Das bietet sich an, da dieser Straßenbereich bei Festen und ähnlichen Anlässen für Fahrzeuge gesperrt werden kann.

12 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einer Lage, in der keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen erkennbar sind. Die nördlich liegende Autobahn führt zu Geräuscheinträgen, die mit dem Wohnen noch verträglich sind bzw. hingenommen werden müssen. Aufgrund der breiten Palette möglicher Vorhaben im Mischgebiet werden im Bebauungsplan keine Aussagen zum Immissionsschutz getroffen. Von den zulässigen Vorhaben dürfen keine störenden Wirkungen auf die umgebende Bebauung ausgehen. Dies ist gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigungen sicherzustellen. Grundsätzlich gilt gleiches für die Gemeinbedarfsnutzung Bürgerzentrum. Um die umgebenden Bewohner nicht zu stören, wird sich die Nutzung auf die immissionsschutzrechtlich definierten Tagzeiten beschränken müssen.

13 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

14 Niederschlagswasserversickerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherrn durch geeignete Sachverständige zu prüfen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 wird hingewiesen.

Friedberg, den

Haupt
Baureferent