



Beschlussvorlage 2020/324	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	19.11.2020	öffentlich

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und 11 Stadthäusern mit Tiefgarage, Flur-Nr. 1071/3 und 1071/2, Gemarkung Friedberg, Aktenzeichen F -2020/052 bis F -2020/064, südlich der Konradinstraße, westlich der Aichacher Straße und nordöstlich der Gutenbergstraße

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 97 für das Gebiet südlich der Konradinstraße, westlich der Aichacher Straße und nordöstlich der Gutenbergstraße in Friedberg, zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage und 11 Stadthäusern mit Tiefgarage, Aktenzeichen F -2020/052 bis F -2020/064 zu.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Eine erste Planung für die Grundstücke FINr. 1071/2 und 1071/3, Gem. Friedberg, wurde am **9.3.2017** (Vorlage 2017/081) im **Planungs- und Umweltausschuss** vorgestellt und beinhaltete eine Bebauung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern, welche sich hinsichtlich des Bauvolumens vollständig mit den Anträgen deckt, über die heute durch den Rat zu entscheiden ist.

Damals gehörten die Grundstücke noch zwei verschiedenen Eigentümern, die jeweils gesondert Bauanträge einreichten. Die südlichen Grundstücke (heute FINr. 1071/2) wurden in der Planung über den Stichweg FINr. 1071/68 erschlossen und die Stellplätze in einem städtebaulich wenig wünschenswerten Garagenhof untergebracht, die nördlichen Grundstücke (heute FINr. 1071/3) wurden über eine Tiefgarage erschlossen, welche von der Gutenbergstraße aus befahrbar war.

In der Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst: *„Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt der vorgestellten Bebauung insoweit zu, als die Bauvorhaben nach den bis heute vorliegenden Erkenntnissen nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sein dürften.“*

Am **22.3.2018** gingen daraufhin erstmals die **Bauanträge** für die damaligen FINr. 1071/2, 1071/3, 1071/106 und 1071/107 (Anm. d. Verf.: nach Verschmelzung heutige FINr. 1071/2 und 1071/3, Bereich flächenmäßig deckungsgleich) im Baureferat ein, welche der vom Planungs- und Umweltausschuss gebilligten Planung entsprachen.

In der Zwischenzeit wandte sich die Eigentümerin FINr. 1071/67 an die Stadtverwaltung mit dem Wunsch, den **Stichweg** zu erwerben, den sie in Unwissenheit bereits faktisch ihrem Grundstück zugeschlagen hatte. Der Eigentümer des südlichen Baugrundstücks wendete daraufhin anwaltlich ein, dass die Erschließung über den Stichweg geführt werden könne, da dieser gewidmet sei und ein Verkauf daher unzulässig wäre. Daraufhin untersuchte das zuständige Kommunalreferat nochmals die Rechtslage und gelangte zu dem Ergebnis, dass eine **Widmung wohl zu verneinen sei**. Wäre diese Rechtsauffassung zutreffend, hätte das Grundstück FINr. 1071/2 bei Realisierung der eingereichten Bauanträge nicht mehr erschlossen werden können, da für eine Erschließung über das nördliche Grundstück 1071/3 kein Platz mehr gewesen wäre. Eine Erschließung über die Aichacher Straße (Ortsdurchfahrt B300) ist aus rechtlichen Gründen verwehrt. In der Folge hätte im schlimmsten Fall eine große innerstädtische Baulücke entstehen können. Die Verwaltung befasste mit diesen neu gewonnen Erkenntnissen daraufhin erneut das Gremium.

Der **Stadtrat** hat in seiner Sitzung vom **20.09.2018** daraufhin folgenden **Beschluss** gefasst (Vorlagen Nr. 2018/399):

„Der Stadtrat sieht wegen der vorliegenden immissionsfachlichen Probleme, der fehlenden Erschließung für das Grundstück FIST.Nr. 1071/2 und dem beabsichtigten Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich ein Planungserfordernis.

*Der Stadtrat beschließt deswegen die **Aufstellung eines Bebauungsplanes** mit Grünordnungsplan für das Gebiet südlich der Konradinstraße, westlich der Aichacher Straße und nordöstlich der Gutenbergstraße in Friedberg. Sein Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 1071/2, 1071/3, 1071/106 und 1071/107 der Gemarkung Friedberg.*



Die Aufplanung erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 97 für das Gebiet südlich der Konradinstraße, westlich der Aichacher Straße und nordöstlich der Gutenbergstraße in Friedberg“ und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Gebiet ist im beiliegenden Lageplan vom 20.09.2018 stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Das Aufstellungsverfahren ist gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Baureferat der Stadt Friedberg.“

In derselben Sitzung wurde der **Beschluss über die Veränderungssperre** zum Bebauungsplan Nr. 97 für das Gebiet südlich der Konradinstraße, westlich der Aichacher Straße und nordöstlich der Gutenbergstraße in Friedberg, beschlossen (Vorlagen Nr. 2018/340).

Hintergrund des Planungszieles Bewältigung immissionsschutzfachlicher Probleme war, dass durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen östlich der Aichacher Straße, sowie durch die Aichacher Straße selbst (Ortsdurchfahrt B 300) erhebliche Lärmbelastungen für die Neubebauung zu erwarten waren, deren Lösung sich angesichts der Komplexität als umfangreich darstellte.

Wunsch des Planungszieles Maß der baulichen Nutzung war es, die innerstädtische Nachverdichtung im Blick zu behalten.

Das **Planungsziel der verkehrlichen Erschließung** wurde mit folgendem Beschluss in der Stadtratssitzung vom **24.10.2019 angepasst** (Vorlagen Nr. 2019/432):

„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 aufrechterhalten.

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.“

Hintergrund der Änderung des Planungszieles war, dass die Eigentümerin des nördlichen Grundstücks auch die südlichen Grundstücke erwerben wollte. Im Zuge dessen wurde ein Verzicht auf den eingangs geschilderten Garagenhof des südlichen Grundstücks in Aussicht gestellt und stattdessen für diese Stellplätze ebenfalls eine Tiefgaragenlösung geplant. Die Tiefgaragenausfahrt für die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser wurde nun über die Konradinstraße vorgesehen, die Zufahrt der Stellplätze für die Stadthäuser in der Gutenbergstraße. Die Verwaltung begrüßte die städtebaulich ansprechendere Planung.



Die **Anfang 2018 eingegangenen Bauanträge wurden daraufhin zurückgenommen** und die Planung nochmals überarbeitet.

Am 11.5.2020 gingen die überarbeiteten Bauanträge F -2020/052-064 ein, über die der Rat heute zu befinden hat. Die Prüfung nahm wegen ihrer Komplexität, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sowie erforderlicher Plankorrekturen einige Zeit in Anspruch.

In der Sitzung des **Stadtrates vom 17.9.2020** (Vorlage 2020/292) wurde die **Veränderungssperre daher um 1 Jahr verlängert.**

Die eingereichten **Bauanträge** stellen sich aus Sicht der Bauordnung und der Träger öffentlicher Belange unter Anlegung des gesetzlichen Prüfungsmaßstabes nun als **genehmigungsfähig** dar. Planungsrechtlich gilt mangels Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes noch § 34 BauGB.

Der Stadtrat hat in seiner heutigen Sitzung aber angesichts der beschlossenen Veränderungssperre darüber zu entscheiden, ob er die eingereichte Bebauung vor dem Hintergrund der gemeindlichen Planungshoheit ermöglichen will. Die **Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zur Ausnahme von der Veränderungssperre:**

Die heutige Bebauung stellt sich als Ergebnis einer mehrere Jahre dauernder Entwicklungen und Verhandlungen dar, die angesichts der vielseitigen betroffenen Interessen von Bauträger, Nachbarschaft und Stadt äußerst schwierig waren.

Schließlich werden die mit dem Bebauungsplan verfolgten **Planungsziele eingehalten:**

1. Immissionsschutzfachliche Problemstellung:

Mittels eines schalltechnischen Gutachtens und einer Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten für das Mehrfamilienhaus Süd konnte weiter nachgewiesen werden, dass mit Nebenbestimmungen der Unteren Immissionsschutzbehörde an den geplanten Wohngebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

2. Verkehrliche Erschließung:

- Durch die Erstellung einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt der Mehrfamilienhäuser ist das südliche Flurstück 1071/2 nicht mehr auf eine Erschließung über den rechtlich fragwürdigen Stichweg angewiesen.
- Die Verteilung der Verkehrsströme auf die Konradin- und Gutenbergstraße deckt sich vollständig mit dem Beschluss des Rates vom 24.10.2019, in dem dies als Ziel der Bauleitplanung bestätigt wurde.
- Die Stadtverwaltung hat zur Beurteilung der verkehrlichen Situation Prof. Dr. Ing. Kurzak (Ingenieur für Verkehrsplanung) um Beurteilung gebeten, wie sich die durch die Bauvorhaben verursachte Zunahme an Verkehr auf die Bestandssituation auswirken wird. Die Stellungnahme ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt und beurteilt die



verkehrliche Gesamtsituation abschließend als „nicht wesentlich schlechter als heute in den Hauptverkehrszeiten“. Die Zahl der zusätzlich durch das Bauvorhaben verursachten Abbiegebewegungen von der Konradin- in die Aichacher Straße (B300) liegt in Spitzenstunden lediglich bei zusätzlichen max. 8 Pkw. Ein Rückstau auf die B300 bei Abbiegen in die Konradinstraße ist nicht zu befürchten.

3. Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des verbleibenden Planungszieles Maß der baulichen Nutzung ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die deckungsgleiche Bebauung bereits vom Planungs- und Umweltausschuss als nach § 34 BauGB genehmigungsfähig beurteilt wurde und allein aus diesem Anlass von einem Bebauungsplanverfahren zunächst abgesehen wurde. Erst als Erschließungsfragen hinzutraten, nahm der Rat diese zum Anlass, die Situation bauleitplanerisch zu steuern.

In städtebaulicher Hinsicht ist hierzu schließlich zu sagen, dass ein mögliches Bauleitplanverfahren hinsichtlich des Bauvolumens und dessen Lage wohl keine deutlich anderen Ergebnisse zu Tage fördern würde. Eine Riegelbebauung entlang der Aichacher Straße bietet sich an, um die rückwärtige Bebauung (inklusive Bestand) von Lärm abzusichern. Ebenso ist aus planerischer Sicht eine 4-geschossige städtebauliche Dominante im Kreuzungsbereich B300-Konradinstraße durchaus gefällig. In den hinteren Grundstücksbereichen zur Gutenbergstraße hin wurde die Bebauung von 3- zu 2-geschossig abgetrept, was eine bessere Verträglichkeit im Verhältnis zur Bestandsbebauung westlich der Gutenbergstraße sichert. Die Abstandsflächen sind zu allen Grundstücksseiten eingehalten. Auch nördlich der Konradinstraße sind zwei dreigeschossige Wohnblöcke bereits vorhanden (FINr. 1069/12 und 1067), deren Grundfläche zur Neuplanung auch vergleichbar ist.

Abschließend sollte daher aus Sicht der Verwaltung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt werden.

Anlagen:

1. Lageplan (Maßstab 1:1000)
2. Freiflächengestaltungsplan
3. Ansichten RH
4. Tiefgarage RH
5. Ansichten MFH FINr. 1071/2
6. Ansichten MFH FINr. 1071/3
7. Tiefgarage MFH
8. Verkehrliche Beurteilung Prof. Dr. Ing. Kurzak