



Beschlussvorlage 2020/337	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	22.10.2020	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, 1. Änderung und Erweiterung
- Vorstellung der überarbeiteten Konzepte -**

Beschlussvorschlag:

1. Die vom Planungsbüro Kling Consult überarbeiteten städtebaulichen Konzepte zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11/I in Stätzing sowie die Ausführungen zu den Änderungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das städtebauliche Konzept 1 hinsichtlich der technischen Machbarkeit zu prüfen und nach Möglichkeit mit dem beauftragten Büro bis zum Bebauungsplanentwurf weiterzuentwickeln.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung
eines Beb.Planes 25.01.2018 PUA

[REDACTED]

[REDACTED]

Diskussion Geltungsbereich 14.05.2018 PUA

[REDACTED]

Konzeptvorstellung / weiterzu-
verfolgende Variante 21.07.2020 STR (ohne Beschlussfassung)

In der **Sitzung am 21.07.2020** wurden dem Stadtrat drei unterschiedliche städtebauliche Konzepte zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11/I vorgestellt (Vorlage 2020/238). Die Konzepte wurden ohne Beschlussfassung diskutiert.

Die drei städtebaulichen Konzepte in der Fassung vom 25.06.2020, dem Stadtrat vorgestellt am 21.07.2020, können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Rathaus, Bürgerservice, Stadtwerke > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss 22.10.2020) abgerufen werden.

Das damals vorgestellte städtebauliche Konzept 3 wurde aufgrund der geraden und sehr steilen Erschließungsstraße nicht weiterverfolgt. Die städtebaulichen Konzepte 1 und 2 wurden unter Berücksichtigung der Anregungen der Stadträte überarbeitet:

Überarbeitetes städtebauliches Konzept 1:

- Verkleinerung der Wendemöglichkeit im Norden
- Tausch der Lage der Mehrfamilienhäuser mit denen der Doppelhäuser (erleichtert das spätere Umlegungsverfahren)
- Vergrößerung und Platzierung des Spielplatzes in den Bereich des bestehenden Biotops (naturnahe Hecke), dadurch teilweise Erhalt der Hecke
- Reihenhausähnliche Bebauung im südöstlichen Bereich



Überarbeitetes städtebauliches Konzept 2:

- Verkleinerung der Wendemöglichkeit im Norden
- Durchgängige Ortsrandeingrünung im Osten
- Verdichtete Wohnform: Mehrfamilienhaus statt Reihenhäuser im zentralen Bereich
- Vergrößerung und Platzierung des Spielplatzes in den Bereich des bestehenden Biotops (naturnahe Hecke), dadurch teilweise Erhalt der Hecke

Vergleich der Konzepte:

Durch den Standort des vergrößerten Spielplatzes im Bereich des Hecken-Biotops können erhaltenswerte Bäume und ein Teil der Hecke bei beiden überarbeiteten Konzepten erhalten werden. Weiterhin wurde in beiden Konzepten eine verdichtete Wohnform (Mehrfamilienhäuser und reihenhausähnliche Bebauung) geplant.

In **Konzept 1** bildet sich durch die im Westen geführte Erschließungsstraße ein zentrales Wohngebiet mit attraktiven Grundstücken, die nur wenig durch Straßen beeinträchtigt werden. Die reine Anliegerstraße im Süden verläuft weitgehend eben und erschließt zudem nur wenige Häuser. Diese Straße kann als eine Art „Spielstraße“ genutzt werden und bereichert somit die Vielfaltigkeit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Zur Schaffung eines weiteren Wohngebäudes wurde im südöstlichen Bereich des Konzeptes im Anschluss an die bestehende Bebauung eine reihenhausähnliche Bebauung mit zwei Vollgeschoßen vorgeschlagen. Die Mehrfamilienhäuser passen sich an ihrem aktuellen Standort besser an die nach Norden zusteigende Hanglage an.

In **Konzept 2** verläuft die Straße S-förmig durch das Gebiet und umfährt das geplante Mehrfamilienhaus und die davon nördlich liegenden Reihenhäuser. Für die Wohnlage dieser Gebäude ist dies weniger attraktiv als in Konzept 1.

Dadurch, dass die Straßenerschließung durchgängig, hangaufwärts mit starkem Gefälle erfolgt, besteht in Konzept 2 leider wenig Möglichkeit den Straßenraum als eine Art „Spielstraße“ zu nutzen. Auch hier wird das Mehrfamilienhaus nicht am höchstgelegenen Punkt entstehen. In Richtung Süden wird die bestehende Bebauung mit eingeschößigen Einfamilienhäusern an das neue Baugebiet angebunden (s. Anlage 4).

Da Konzept 1 eine höhere Qualität für die Wohnlagen und ggf. einen vielfältiger nutzbaren öffentlichen Straßenraum ermöglicht, **empfiehlt die Verwaltung** die Weiterverfolgung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes 1.

Zur Vorstellung der überarbeiteten Konzepte wird ein Vertreter des Planungsbüros Kling Consult an der Sitzung teilnehmen.



Anlagen:

1. Lageplan
2. Überarbeitetes städtebauliches Konzept 1
3. Überarbeitetes städtebauliches Konzept 2
4. Geländeschnitte überarbeitete Konzepte 1 und 2
5. Überarbeitete Bereiche der Konzepte