



Beschlussvorlage 2020/444	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen
- Vorberatung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Äußerung und
Weiterführungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die bisher eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerschaft zum Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen zur Kenntnis.

2. Weiteres Vorgehen:

Alternative A:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs.

Alternative B:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss sieht die Möglichkeit der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens unter folgenden Maßgaben:

- Reduzierung der Vollgeschoßigkeit im Bereich des zentralen Geschoßwohnungsbaus (Bereich 2) bei Sattel- oder Flachdach, alternativ Ersatz des Geschosswohnungsbaus durch kleinteiligere Bebauung

Die geänderten Entwürfe sind dem Ausschuss zur Entscheidung über die Fortführung des Verfahrens erneut vorzulegen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

In der Sitzung vom **21.07.2020 wurde dem Stadtrat** das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 11 in Rederzhausen vorgestellt und beschlossen, auf dessen Grundlage den Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten (vgl. **Beschlussvorlage 2020/111**).

Im Rahmen der Gelegenheit, sich vor dem ersten Verfahrensschritt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB), konnten zwischen dem 23.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 seitens der Öffentlichkeit Äußerungen abgegeben werden. Nach Einsichtnahme des städtebaulichen Entwurfs gingen bei der Stadtverwaltung zahlreiche Stellungnahmen ein. Insgesamt wurden bisher **55 Stellungnahmen** abgegeben (s. Anlage 1). Darin wurden u.a. folgende Themen genannt:

- *Anwendbarkeit/Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB*
- *Wohnbaulandbedarfsprüfung / Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB*
- *Ausdehnung der Ortsrandgrenzen/Flächensparen/Bodenversiegelung*
- *Kein Einfügen in das Ortsbild/den ländlichen Ortscharakter*
- *Bestehendes Baugebiet „Christophberg“ noch nicht ausgelastet (Bebauungsplan Nr. 9 „Südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges in Rederzhausen“)*
- *Massive Bauweise in Hanglage (Dichte, Höhe, GRZ, GFZ)*
- *Belichtung/Belüftung der Nachbarn*
- *Straßenführung*
- *Fehlendes Verkehrskonzept*
- *Verkehrsaufkommen (Stau- & Unfallgefahr durch eine Zufahrt)*
- *Verkehrssicherheit (Querung der Paartalstraße)*
- *Verkehrsemissionen*
- *Zu kleiner Wendekreis*
- *Fehlende Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher*
- *Überlastung der angrenzenden Straßen (Mitterweg, Kornblumenweg) durch An-/Abfahrten & Parken/Sicherung der Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr*
- *Entwässerung/Starkregenereignisse/Wasserversorgung*
- *Natur-/Artenschutz*
- *Fehlende Rad- und Fußwege*
- *Starker Bevölkerungszuwachs in Rederzhausen*
- *fehlende/überlastete Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, Busanbindung, Einkaufsmöglichkeiten)*
- *unzureichende Beteiligungsmöglichkeiten/Information über Baugebiet*

Alle bisher eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sind in Anlage 1 digital beigefügt (s. Hinweis unter Anlagen).



Mit Beschluss des Stadtrates vom 09.05.2019 (Beschlussvorlage 2019/038) wurde außerdem die Aufstellung des Bebauungsplans im **beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen. Mit Schreiben vom 11.12.2020 wurde im Namen der Bürgerinitiative Rederzhausen zudem **beantragt**, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzuheben und **fakultativ auf das Regelverfahren umzustellen** (s. Anlage 2).

Die Verwaltung wird bei weiterem **Fortgang des Verfahrens** sämtliche eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des anstehenden formellen Verfahrensschritts behandeln und dem Gremium vorlegen. Mit dieser Befassung wird auch der Antrag über den Wechsel des Verfahrens zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

In der heutigen Sitzung ist daher nur darüber zu befinden, ob das Bauleitplanverfahren fortgesetzt werden soll und wenn ja mit welchem grundsätzlichen Inhalt.

Durch den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über das städtebauliche Konzept hat der Stadtrat die Bebauung am Ortsrand mit der vorgeschlagenen Straßenführung und Bebauung mit Geschosswohnungsbau grundsätzlich beschlossen. Speziell der geplante Geschosswohnungsbau wurde in den Nachbareinwendungen aber als zu massiv und nicht ins Ortsbild passend kritisiert. Auf die die diese Bedenken aufgreifende Forderung der Verwaltung hin **wurde die Planung bereits wie folgt überarbeitet:**

- Bereich 1: Reduzierung der Wandhöhen um 30 cm
- Bereich 2: Änderung der Dachform in ein Flachdach → Reduzierung der Gesamthöhe um etwa 2 m
- Bereich 3: Reduzierungen der Wandhöhen um 30 cm
- Bereich 4: Reduzierung der Wandhöhen der beiden südlichsten Gebäude um 30 cm
- Bereich 6: Reduzierung der Wandhöhen um 20 cm und Reduzierung der Vollgeschoßigkeit von III (II+D) auf II
- Bereich 7: Reduzierung der Wandhöhen um 30 cm
- Erhöhung der Anzahl der öffentlichen Parkplätze (von 9 auf 24 Stück)

Die Änderungen sind in dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf, dem 3D-Modell und dem Schnitt eingearbeitet (s. Anlagen 3-5).

Die überarbeiteten Planungen sehen nach derzeitigem Stand für die unterschiedlichen Bereiche folgende Kennzahlen vor:

	GRZ	GFZ	Max. Wandhöhe [m]	Max. Firsthöhe [m]	Geschoßigkeit	Haustyp	Anzahl der Wohneinheiten
Bereich 1	0,4	0,6 - 0,8	6,5	10	II	Einzelhäuser	5
Bereich 2	0,4	1,2	9,2	Flachdach	III	Geschosswohnungen	18
Bereich 3	0,4	0,8	6,5	10,2	II	Reihenhäuser	8



Bereich 4	0,4	0,8	6,6	10	II	Einzel-/Doppelhäuser	8
Bereich 5	0,4	1,2	8,2	10	III (II+D)	Einzelhäuser	2
Bereich 6	0,4	0,8	6,6	10,6	II	Doppelhäuser	4
Bereich 7	0,4	0,8	6,5	9,5	II	Einzelhäuser	2

Die GRZ bezieht sich auf die max. zulässige Grundfläche der Hauptgebäude mit Terrassen; die Höhen wurden gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum First; die max. Firsthöhen sollen in Meereshöhe festgesetzt werden.

Nach der aktuellen Planung würden 47 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen. Für den Bereich 3 und 4 ist eine Tiefgarage geplant.

Um einen **Vergleich mit der Baudichte/ den Bestandsgebäuden in der näheren Umgebung** zu ermöglichen, wurden anhand der im geografischen Informationssystem hinterlegten Daten die Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die max. Höhen ermittelt.

Die GRZ-Berechnung bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptgebäude (ohne Terrassen, da diese nicht vermessen werden). Die Höhen wurden möglichst von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum First gemessen.

Die nachfolgend genannten Bereiche der näheren Umgebung stellen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB dar. Dies ist insofern bedeutsam, als ein potentielles Neubaugebiet den Maßstab für das bauplanungsrechtliche Einfügen nach § 34 BauGB mitbestimmt, zumindest für die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Insbesondere zwischen Paartalstraße, Mitterweg und Lindenkreuz ist noch erhebliches Nachverdichtungspotential vorhanden.

	GRZ (ohne Terrassen)	max. Wandhöhe [m]	max. Firsthöhe [m]	Geschoßigkeit
Straße „Am Lindenkreuz“	0,2 – 0,25	3,8	7,3	I – I+D
Bebauung zwischen Josef-Schwegler-Straße und Paartalstraße	0,1 – 0,19	4,3	9,5	I - II
Mitterweg & nördliche Gladiolenstraße	0,12 – 0,26	6,1	9,8	I+D – II+D GFZ max. 0,78
Paartalstraße 23, 23a, 25	0,07 – 0,18	6,1	9,8	I+D – II+D



Die Planungen für das **Baugebiet an der Kriststraße, Rederzhausen**, welches vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 22.10.2020 (Beschlussvorlage 2020/232) beschlossen wurde, sehen für den Bereich der Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen und Flachdach (WA 1) eine GRZ von **0,4** und eine GFZ von **1,1** vor. Die max. zulässige Wandhöhe dort beträgt **7,5 m** (Flachdachbereich) bzw. **6,8 m** (Satteldachbereich), die max. zulässige Gesamthöhe beträgt **9,5 m** (zurückgesetztes Penthouse mit Flachdach, darunterliegendes Geschoss nur **7,5 m**) bzw. **11,5 m** (Satteldachbebauung).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in Vorbereitung der heutigen Sitzung um eine informelle erste Einschätzung gebeten (Polizei, Wasserbeschaffungsverband Ottmaring, Rederzhausen und Hügelschart, Stadtwerke Friedberg, Tiefbauabteilung). Zu den Themen der verkehrlichen Erschließung sowie der Wasserver- und -entsorgung gab es von Seiten der angefragten Träger öffentlicher Belange bisher keine grundsätzlichen Einwände. Ausdrücklich begrüßt wurde die Planung einer Querungshilfe über die Paartalstraße. Eine detaillierte Prüfung durch die Fachstellen kann schließlich erst nach entsprechendem Fortführungsbeschluss im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit den kompletten Planunterlagen erfolgen. Die in der obigen Liste kursiv dargestellten Themen werden hierbei abschließend geprüft.

Die **Verwaltung** hält an der **Auffassung** fest, dass die Fläche für ein Neubaugebiet grundsätzlich geeignet ist.

Zur kritisierten Einbindung des Geschosswohnungsbaus an die östliche gelegene Bestandsbebauung ist zu sagen, dass sich die östliche Wand des Geschosswohnungsbaus in einer Entfernung von min. 11,30 Metern zur Grundstücksgrenze des Nachbarn (zum nächsten Nachbargebäude 21,90 m) befindet. Dies entspricht einer Entfernung von H Volle, mittlerweile sind Entfernungen von $0,4 H$ gesetzlich und $0,7 H$ durch Friedberger Abstandsflächensatzung vorgesehen.

Die vom Bauträger veranlasste Planänderung in ein Flachdach beim Geschosswohnungsbau hat die Belichtung für die Nachbarn zudem sicherlich verbessert, wurde dadurch doch die Höhe der Bebauung um 2 Meter reduziert. Die Wandwirkung blieb aber sicherlich bestehen.

Das Baugebiet stellt gegenüber der näheren Umgebung allerdings definitiv eine Erhöhung der städtebaulichen Kennwerte dar, die in den tabellarischen Aufstellungen deutlich wird. Auch wird dadurch die Möglichkeit der Nachverdichtung in der näheren Umgebung deutlich erhöht. Die vorgesehenen Kennwerte entsprechen aber durchaus modernen Baugebieten und tragen letztlich auch dem Wunsch nach Flächensparen, halbwegs bezahlbarem Wohnraum und zeitgemäßen Wohnverhältnissen Rechnung.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Bauleitplanverfahren in den **Baufeldern 1 und 3-7** mit der derzeit vorliegenden Planung fortzuführen.

Der derzeit eingestreute, ebenfalls kritisierte Geschosswohnungsbau im **Bereich 2** öffnet das Baugebiet letztlich auch weniger gut situierten Personen als bei reiner Planung von Einzel- und Doppelhäusern. Ob dieser Vorteil die in den vorstehend genannten Absätzen erläuterten Nachteile (Nachverdichtungspotential, Verhältnis zur Nachbarbebauung) aufwiegt, ist politisch zu entscheiden.



Anlagen:

- 1 – Stellungnahmen der Öffentlichkeit (in digitaler Form)
- 2 – Antrag der Bürgerinitiative Rederzhausen auf Umstellung der Verfahrensart
- 3 – überarbeitetes städtebauliches Konzept mit Bebauungsbereichen
- 4 – überarbeitetes 3D-Modell
- 5 – Schnitte

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Anlage 1) werden digital zur Verfügung gestellt. Sie können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 11.03.2021 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.