Beschlussvorlage 2021/016	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	**11.02.2021**	**öffentlich**

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg
- Konzeptvorstellung -

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des vorgestellten Bebauungskonzeptes für den Bereich westlich der Friedberger Ach. Für den Bereich östlich der Friedberger Ach verbleibt es zunächst beim bestehenden Beschluss vom 19.07.2018 (Nr. 2018/282).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor einen Planungskostenübernahmevertrag zu schließen und in Verhandlungen mit den Eigentümern im Plangebiet die grundstückspolitischen Ziele der Stadt Friedberg vertraglich zu sichern.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Bebauungsplanaufstellung	09.11.2017 PUA
Aufstellungsbeschluss	14.06.2018 STR

Nach einem Eigentümerwechsel der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 Friedberg (Anlage 9), möchte der neue Eigentümer den östlichen (Fl.-Nrn. 506) und nordwestlichen (Fl.-Nrn. 507/2 und 509/2) Teilbereich veräußern.
Die künftigen Investoren des nordwestlichen Bereichs haben nun das Bebauungsplanverfahren mit neuem Konzept wieder angestoßen. In der heutigen Sitzung sind die neuen städtebaulichen Entwürfe (Schwerpunkt Gebäude) zu diskutieren und zu entscheiden, ob der Bebauungsplan auf deren Grundlage weiter bearbeitet werden soll. Von dem heutigen Fortführungsbeschluss ist die die Investition in diesem Teilbereich abhängig.

Historie:

In der Sitzung des **Planungs- und Umweltausschusses am 09.11.2017** (SV 2017/362) wurde die Anfrage des ehemaligen Eigentümers bzgl. einer möglichen Bebauung östlich und westlich der Ach vorgestellt. Anlass der Überlegungen war einerseits die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf Grundstück Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg sowie die Bebauung der bisher mit Nebennutzungen und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg.

Während der Bereich östlich der Friedberger Ach bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, muss der Bereich westlich der Friedberger Ach differenziert betrachtet werden, wobei etwa die östliche Hälfte des Grundstückes Fl.-Nr. 506 und das Grundstück Fl.-Nr. 509/2 nach § 34 BauGB und die westliche Hälfte des Grundstücks Fl.-Nr. 506 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 507/2 nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Das **damalige Planungskonzept** (2017, Anlage 3) sah für den **westlichen Bereich der Ach** zwei Geschosswohnungsbauten mit Flachdach, drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Penthouse im 4. Obergeschoss vor.

Folgender **Beschluss** wurde damals gefasst:

1. *Das vom Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 505 und 505/1 der Gemarkung Friedberg (östlich der Friedberger Ach) und der Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg (westlich der Friedberger Ach) vorgelegte Planungskonzept wird zur Kenntnis genommen.*

2. *Grundsätzlich besteht mit einer Wohnbebauung auf den westlich der Friedberger Ach gelegenen Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg Einverständnis.*

3. *Da Teilbereiche der geplanten Bauflächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind und zur Sicherung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Unterm Berg", die insbesondere die Gewährleistung einer kontextverträglichen Bebauung mit maßstäblicher Einfügung der Neubauten in die Umgebung sowie die Rücksichtnahme auf das Ortsbild der historischen Altstadt von Westen und die Gestaltung eines Überganges von der unbebauten Gerberwiese zur zukünftigen Bebauung erfordert, wird dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der zur immissionsschutzfachlichen Konfliktbewältigung auch das östlich der Friedberger Ach gelegene Grundstücke Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg umfassen soll, empfohlen.*

4. *Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen inwieweit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sinnvoll ist.*

Anschließend wurde die **Aufstellung eines Bebauungsplanes vom Stadtrat am 14.06.2018** beschlossen (SV 2018/056). Da der gewählte Geltungsbereich Bestandsgebäude umfasst, die teilweise erhalten werden sollten und zudem die Umsetzung der Sanierungsziele (z.B. Herstellung/Erhalt von Wegeverbindungen) des Sanierungsgebietes „Unterm Berg" gewährleistet werden sollte, wurde von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Abstand genommen.

Östlich der Ach wurde der Abriss der Schreinerei und eine Neubebauung mit 4, später 5, Kettenhäusern geplant. Hierzu wurde **am 19.07.2018 im Planung- und Umweltausschuss** folgender **Beschluss** (SV 2018/282) gefasst:

„Der Planungs- und Umweltausschuss ist mit der vorgelegten Planung der 5 Kettenhäuser anstatt der bisher 4 Kettenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 505 und 505/1, Gemarkung Friedberg, Achstraße 19, grundsätzlich einverstanden.
Die Verwaltung wird beauftragt die geplante Bebauung als Grundlage in den Bebauungsplan mit aufzunehmen."

Mit Bescheid vom 13.06.2019 wurde auf dem Flurstück 505 östlich der Ach der Vorbescheidsantrag (V -2018/006) für fünf Kettenhäuser genehmigt (Anlage 4).

Planungskonzept westlich der Ach (2021):

In der heutigen Sitzung sollen die aktuellen Entwürfe für eine Bebauung des Bereiches westlich der Ach vorgestellt und diskutiert werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der **Kubatur und Gestaltung** der Gebäude:

Der Investor hatte bisher, ähnlich den früheren Entwürfen, Zeichnungen für die Errichtung von zwei größeren Mehrfamilienhäusern mit je 14 Wohneinheiten vorgelegt. Seitens des

Baureferates wurde daraufhin ein kleinteiligerer Bebauungsvorschlag aus Doppel- bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern mit ortstypischen Satteldächern entwickelt und mit dem Projektentwickler diskutiert, da eine solche Bebauung städtebaulich damals wie heute vorzugswürdig erschien. Der Investor zeigt sich erfreulicherweise diesbezüglich gesprächsbereit.

Das jetzt vorliegende Bebauungskonzept (Anlagen 5 - 8) greift die Ideen des Baureferats auf und entwickelt ein kleines, der Situation unterhalb der Altstadt entsprechendes, Bauquartier an der Friedberger Ach. Dies zeichnet sich durch eine kleinteiligere Struktur mit Satteldächern und Wegeverbindungen zur und entlang der Ach aus. Die daraus resultierende Qualität des Quartiers wird für eine Neubebauung von der Verwaltung ausdrücklich begrüßt.
Gegenüber den vorherigen Zeichnungen entspricht die jetzige Planung deutlich mehr den vorherrschenden Größenverhältnissen, und Gebäudetypologien der Altstadt und dem Sanierungsgebiet Unterm Berg, welches u.a. die Ziele „Stadtbild verbessern, halten und pflegen“, „Freiräume aufwerten und verknüpfen“ und „Verknüpfung im, um und durch das Quartier stärken“ beinhaltet.

Die in Anlage 8 dargestellten **Abstandsflächen** berechnen sich nach den Regelungen der neuen BayBO, die nach der kommunalen Abstandsflächensatzung dort Anwendung findet. Zwischen den beiden nördlichsten Gebäuden kommt es zu einer Überlappung der Abstandsflächen. Hier wird bei Verfahrensfortgang zu prüfen sein, ob eine ausreichende Belichtung mit einem Einfallswinkel von 45° gewährleistet werden kann (Belichtungsstudie). Planerische Alternativen ohne Flächenverlust sind ebenfalls denkbar.
Zwischen den geplanten Gebäuden und den mit Vorbescheid genehmigten Kettenhäusern kommt es zu keinem Konflikt. Nach Osten wurde für die Kettenhäuser im Vorbescheid eine Abweichung in Aussicht gestellt. Die Abstandsflächen zu Gebäuden außerhalb des Plangebietes werden vollumfänglich eingehalten.

Die **Stellplätze** für die drei nördlichen Gebäude sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage zusammengefasst werden, die Zufahrt erfolgt im Nordwesten des Grundstücks. Zur Erschließung der beiden südlichen Gebäude und die **Feuerwehr** führt eine Umfahrung entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die Flächen hierfür liegen aktuell im Eigentum der Stadt und müssten von den Projektträgern noch erworben werden. Der Vorentwurf zur Erschließung/Feuerwehrumfahrung muss im Verlauf des weiteren Verfahrens noch im Detail geprüft und ausgearbeitet werden. Für die Wohneinheiten ohne Gartenanteil wird ein **Spielplatz** im Westen im Bereich der bestehenden Großbäume vorgesehen. Die Bauminsel soll soweit möglich erhalten bleiben.

Bauabschnitte

Inzwischen gehören die Flächen westlich der Ach (FlNrn. 506, 507/2 und 509/2) einem neuen Eigentümer. Dieser möchte einen Teilbereich im Norden veräußern (Bauabschnitt 1) und die Fläche im Süden (507/2, 509/2) behalten und das dort bestehende Wohnhaus jedenfalls zunächst auch weiterhin nutzen, sich jedoch die Möglichkeiten einer Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern offen halten (Bauabschnitt 2).
Dementsprechend sollen in einem ersten Bauabschnitt vom jetzigen Investor zunächst nur die nördlichen drei Wohngebäude und eine Tiefgarage errichtet werden.

Die beiden weiteren Gebäude im Süden stellen einen möglichen zweiten Bauabschnitt dar, wobei das Konzept auch nur bei Realisierung des ersten Bauabschnitts seitens der Verwaltung als sinnvoll, kontextverträglich und wünschenswert erachtet wird.

1/3 Lösung

Üblicherweise greift im Rahmen der Bauleitplanung bei Baurechtsmehrung gegenüber einem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB oder bei Außenbereichsflächen, die aufgeplant werden, die 1/3-Lösung, um die grundstückspolitischen Ziele der Stadt Friedberg zu erreichen. Die Stadt erhält demnach 1/3 des Baulandes, beteiligt sich aber auch zu 1/3 an Erschließungskosten etc., und kann anschließend die Baugrundstücke gem. des Baulandmodells veräußern.
Im vorliegenden Fall fällt die Baurechtsmehrung eher gering aus, da Teilflächen bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar wären. Daher wurde, nach der Diskussion im Planungs- und Umweltausschuss am 09.11.2017 (SV2017/362), in der die Sicherung der Wegeverbindungen befürwortet wurde, vom Finanzreferat mit dem Projektträger und dem Eigentümer verhandelt, sodass statt einem Anteil an Baugrund, Flächen entlang der Ach und im Norden des Plangebietes an die Stadt abgetreten werden. Dadurch kann entlang der Ach ein öffentlicher Geh- und Radweg angelegt und entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes die bis dato private Wegeverbindung vom Parkplatz Gerberwiese in die Altstadt erstmals rechtlich gesichert werden. Dies trägt zur Qualität und verkehrlichen Vernetzung des Quartiers und damit auch zur Erreichung der Sanierungsziele „Unterm Berg“ (Freiräume aufwerten und verknüpfen“, „Verknüpfung im, um und durch das Quartier stärken“) bei.

Bebauungsplan - Nächste Schritte

Der Investor hat sich bereit erklärt, die Planungskosten des jetzigen Umgriffs des Bebauungsplanes zu übernehmen.
Um mit der Planung weiter fortzufahren schließt die Stadtplanungsabteilung daher nun mit dem Investor einen Planungskostenübernahmevertag, beauftragt sodann ein Stadtplanungsbüro und die erforderlichen Fachgutachter sowie eine Kanzlei zur rechtlichen Prüfung.
Bevor der ausgearbeitete Entwurf dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zur Entwurfsanerkennung für die frühzeitige Beteiligung vorgelegt werden kann, ist unter Einbezug rechtlicher Beratung insbesondere der aktuelle Geltungsbereich zu prüfen. Zur Sicherung des nördlich des Plangebiets gelegenen Mischgebietes (zwischen Afrastraße und Friedberger Berg) muss ggf. der Geltungsbereich ausgeweitet werden.

<u>Anlagen:</u>

1. Luftbild
2. Fotos vom Gebiet (mit Ansicht der Altstadt)
3. Ehem. Bebauungskonzept (2017)
4. Kettenhäuser östl. Ach
5. Aktuelles Bebauungskonzept (2021) – Ansichten, Schnitte
6. Aktuelles Bebauungskonzept (2021) – Lageplan, Schleppkurven
7. Aktuelles Bebauungskonzept (2021) – Grundrisse, Tiefgarage
8. Aktuelles Bebauungskonzept (2021) – Abstandsflächen
9. Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses BP 95