



Beschlussvorlage 2021/093	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	25.03.2021	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg /
- Änderungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg im Bereich der Grundstücke Flurnummern 632/8 (Teilfläche), 887/3, 887/4, 887/6, 887/7, 887/10, 887/11, 887/12, 887/13, 887/14, 887/15 und 887/16.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) vom 25.03.201 schwarz umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Ziel der Änderung ist eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Der Vorhabenträger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Inkrafttreten urspr. Bebauungsplan	05.07.2003
Inkrafttreten 1. Änderung	16.10.2019
Empfehlung zur 2. Änderung	11.03.2021 PSE

Die Baugenossenschaft eG besitzt in der Frühlingstraße ihre ältesten Bestandsgebäude, diese datieren auf die 1920/30er Jahre.

Im Planungs- und Umweltausschuss am 08.11.2018 (SV 2018/436) wurde in nicht öffentlicher Sitzung das Vorhaben der Baugenossenschaft, die **sanierungsbedürftigen Gebäude** durch Neubauten mit mehr Wohneinheiten zu ersetzen, vorgestellt und diskutiert. Anschließend erfolgte ein Gesprächstermin zwischen der Baugenossenschaft und der Nachbarschaft, um diese frühzeitig in das Projekt einzubinden.

Da der Bereich der Frühlingstraße im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 80** für das Gebiet, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg liegt, müssen zur Realisierung Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Dies sollte auf Grund der Zeitschiene, in die der Umzug der Bewohner sowie der Abriss und Neubau eingebettet sind, in zwei Schritten erfolgen.

Für die Flurnummern 887/5 und 887/2 (inzwischen verschmolzen zu 887/2) wurde eine **1. Änderung** des Bebauungsplanes bereits abgeschlossen. Die beiden Gebäude dort befinden sich momentan im Bau (Abb. blauer Bereich).

In einem zweiten Schritt sollen auch die Gebäude nördlich der Frühlingstraße (887/6, 887/7, 887/10, 887/11, 887/12, Abb. Orange) sowie ein Gebäude südlich (87/13, Abb. grün) durch Neubauten ersetzt werden. Auf den Flurnummern 887/3 und 887/4 im Westen soll an das bestehende Gebäude angebaut werden (Abb. Hellblau). Hierfür wird eine **2. Änderung** eines Teilbereiches des Bebauungsplanes nötig (Geltungsbereich s. Anlage 1, Antrag Anlage 3).



Die **Baubabschnitte** sind in folgender Reihenfolge vorgesehen (s. auch Abb.)

1. Hausnr. 12+14 (Bauarbeiten Neubau laufen, Bezug Januar 2022)
2. Hausnr. 9+11 (Anbau und Sanierung, Baubeginn unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung, Bezug Januar 2022)
3. Hausnr. 13 + 15 + 17 + 19 + 21 (Abriss und Neubau, Baubeginn 2022/23)
4. Hausnr. 22 (Abriss und Neubau, Baubeginn nach 2023)

Teilweise stehen die Wohnungen in den abzurechnenden Gebäuden bereits leer oder sind nur befristet vermietet. Die restlichen Mieter der Hausnummern 13, 15, 17, 19 und 21 werden größtenteils in die, bis zum Abbruch fertiggestellten, neuen Gebäude(-teile) der Hausnummern 12, 14 und 9 umziehen.

In der heutigen Sitzung ist der **Änderungsbeschluss** zu fassen, um das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Da es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, wird vorgeschlagen das **beschleunigte Verfahren** gemäß § 13 a BauGB anzuwenden.

Anlage 2 zeigt informatorisch den aktuellen Entwurf für das Quartier. Nördlich der Frühlingsstraße sind fünf Gebäude mit je drei Vollgeschossen vorgesehen. Dies entspricht der Präferenz der Nachbarschaft, wie der nicht öffentlichen Anlage entnommen werden kann. Weiter ist eine große zweistöckige Gemeinschaftstiefgarage geplant, die den gesamten ruhenden Verkehr der Wohnungen der Baugenossenschaft fassen wird. Die Baugenossenschaft steht bzgl. der Einbindung von Car-Sharing und E-Ladestationen in Verhandlungen. Die Außenanlagen und der Straßenraum sollen schließlich aufgewertet werden.

Der **Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss** hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 den **Empfehlungsbeschluss** (SV 2021/073) für eine zweite Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB gefasst.



Zudem erfolgte folgender **Beschluss** (SV 2021/085):

„Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Genehmigung des Antrages F - 2020/184, Anbau von 6 Wohnungen und Errichtung einer zusätzlichen Wohnung im bestehenden Dachgeschoss und Sanierung im Bestand, Frühlingsstraße 9 und 11, Gemarkung Friedberg, sowie der Erteilung der hierfür erforderlichen Befreiungen und Abweichungen von der Dachgaubensatzung zu.

Dem Stadtrat wird empfohlen, das Bauvorhaben in das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 zu integrieren (Geltungsbereich des Änderungsverfahrens, Anpassung der Festsetzungen).“

Die Flurstücke der Frühlingsstraße 9 und 11 (Flur-Nrn. 887/3+4) liegen innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs (Anlage 1) und werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Folgender Zeitplan wird seitens der Verwaltung weiterverfolgt:

- Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 04.05.2021: **detaillierte Vorstellung des städtebaulichen Konzepts unter Abstimmung darüber**
- Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss (voraussichtlich) vor Sommerpause: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich der 2. Änderung (25.03.2021)
2. Planungsentwurf (05.02.2021)
3. Antrag auf Bebauungsplanänderung (nö)