



Beschlussvorlage 2021/141	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	04.05.2021	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 /
- Vorstellung städtebaulicher Entwurf -**

Beschlussvorschlag:

1. Der vom Architekturbüro Rockelmann und Planungsbüro Brugger erarbeitete städtebauliche Entwurf wird anerkannt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Planungsbüro das Bebauungsplanverfahren (2. Änderung) auf dieser Grundlage weiterzubearbeiten.
3. Der Themenkreis Straße inkl. der daraus resultierenden Variante der Tiefgarage ist für eine Behandlung im Gremium durch die Verwaltung aufzuarbeiten.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Inkrafttreten urspr. Bebauungsplan	05.07.2003
Diskussion und Meinungsbildung	08.11.2018 (nö SV 2018/436)
Inkrafttreten 1. Änderung	16.10.2019
Empfehlung zur 2. Änderung	11.03.2021 PSE (SV 2021/073)
Änderungsbeschluss	25.03.2021 STR (SV 2021/093)

In seiner Sitzung am 25.03.2021 wurde vom Stadtrat der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zu einer 2. Bebauungsplanänderung gefasst. In der heutigen Sitzung soll der **städtebauliche Entwurf** detaillierter vorgestellt und darüber entschieden werden, ob der Bebauungsplan auf dieser Grundlage erstellt werden soll.

Das **städtebauliche Konzept** sieht den Rückbau von sechs sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern und eine Neubebauung mit sechs großen Stadtvillen vor (Anlage 1).

Je Gebäude sollen 12 -14 Wohnungen untergebracht werden, die nach den Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus geplant werden. Zudem erfolgt bei den Hausnummern 9 und 11 eine Sanierung mit Anbau (insgesamt 20 WE), hierfür liegt bereits die Baugenehmigung vor (PSE am 11.03.2021, SV 2021/085).

Im Geltungsbereich kann somit eine innerstädtische Nachverdichtung von ursprünglich 43 auf nunmehr bis zu 105 Wohneinheiten erreicht werden. In der Betrachtung aller Gebäude der Baugenossenschaft in der Frühlingstraße erhöht sich die Zahl der Wohnungen von 71 auf bis zu 147.

Die Stadtvillen nördlich der Frühlingstraße haben Außenmaße von ca. 20 m x 19,5 m, die Hausnummer 22 südlich etwa 19 m x 26,5 m und sind mit drei Vollgeschossen und flachem Zeltdach geplant. Diese Gebäude sind gegenüber den umgebenden Privatgebäuden wesentlich größer. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,85-0,93 werden die Grenzwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4, GFZ 1,2) aber noch unterschritten.

Die **Abstandsflächen** mit 0,4 H nach aktueller Bayerischer Bauordnung (BayBO) können bei der vorliegenden Planung eingehalten werden (Anlage 2 – Abstandsflächen Baufenster, Anlage 3 – Abstandsflächen geplante Gebäude).

Außerdem ist ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geplant. Es sind kleine Mietergärten aber auch zahlreiche gemeinschaftliche Freianlagen vorgesehen (Spielplätze, Hochbeete, Aufenthaltsbereiche, Spielwiese, Besucherstellplätze, Fahrradständer, Flächen für Mülltonnen, etc.). Die **Freianlagen** sollen demnach nicht gebäude-, sondern grundstücksbezogen gemäß



eines übergreifenden Freianlagenplanes angelegt werden (Anlage 4). Neben zahlreichen Bepflanzungen und Bauminselfen, soll ein Quartiersplatz angelegt werden.

In diese einheitliche Freianlagenplanung soll die **Frühlingstraße** nach Wunsch der Baugenossenschaft gestalterisch miteinbezogen werden. Es bestehen Überlegungen, die bisher im Eigentum der Stadt befindlichen **Verkehrsflächen** in das Eigentum der Baugenossenschaft zu übertragen. Dies hätte den Vorteil, die Straße optimal in die Gesamtgestaltung einbinden zu können. Voraussetzung dabei ist jedoch der Erhalt der Eigenschaften einer öffentlich gewidmeten Straße u.a. bzgl. der (verkehrs-) sicheren Zugangsmöglichkeit für die Allgemeinheit und der Durchlässigkeit des Verkehrs. Ein vergleichbares Vorhaben liegt in Friedberg bisher nicht vor. Die Klärung der rechtlichen Grundlagen sowie die technische Umsetzbarkeit stellen sich als durchaus komplex dar und werden von der Verwaltung derzeit in Abstimmung mit den Spartenträgern geprüft.

Die Baugenossenschaft beabsichtigt, neben den oberirdischen Besucherstellplätzen den Bau einer Tiefgarage für die **KFZ-Stellplätze** aller 147 Wohnungen im Bereich der Frühlingstraße, also auch für den zu erhaltenden Bestand und die bereits im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser (Frühlingstraße 12 + 14). Fraglich ist hier noch die Wahl der Regelung der nachzuweisenden Anzahl an Stellplätzen für die 147 Wohnungen. Wegen der Innenstadtlage mit dementsprechend gutem Zugang zu fußläufig erreichbaren Versorgungsmöglichkeiten und dem ÖPNV und aufgrund der Bewohnerstruktur kann von einem eher unterdurchschnittlichen Kraftfahrzeugbesatz ausgegangen werden. Daher prüft die Verwaltung, ob eine Reduzierung des erhöhten Stellplatzschlüssels des rechtskräftigen Bebauungsplanes (gestaffelte Stellplatzanzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße) auf die Festlegungen der städtischen Stellplatzsatzung (pauschal 1 Stellplatz je Wohnung zzgl. Besucherstellplätze) möglich ist.

Zur Bedarfsdeckung ist eine zentrale, gebäudeübergreifende **Tiefgarage** angedacht. Hierfür hat die Baugenossenschaft verschiedene Alternativen untersucht (Anlage 5):

- zweigeschossige Unterbauung von drei Gebäuden (HsNr. 15, 17, 19) und deren Freiflächen
- eingeschossige Unterbauung von drei Gebäuden (HsNr. 15, 17, 19) und deren Freiflächen und Unterbauung der Frühlingstraße.
- Ausschließlich eingeschossige Unterbauung der Frühlingstraße

Der Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage gilt als verhältnismäßig aufwendig und teuer. Daher kam die Idee auf, die ohnehin versiegelte Frühlingstraße hinzuzunehmen und ebenfalls mit Stellplätzen zu unterbauen. Für diese Variante wäre die oben beschriebene Übereignung der Straße an die Baugenossenschaft eine Voraussetzung, alternativ müsste mit einem vertraglichen Konstrukt gearbeitet werden.

Architekt Rockelmann wird zur Erläuterung des Konzeptes in der Sitzung anwesend sein.



1. Ansichten, Geländeschnitt
2. Abstandsflächenplan Baufenster gem. BayBO
3. Abstandsflächenplan geplante Gebäude gem. BayBO
4. Entwurf Masterplan (11.03.2021)
5. Varianten Tiefgarage