Beschlussvorlage **2021/215**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	**24.06.2021**	**öffentlich**

Bebauungsplan Nr. 51/VI für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg
- Vorstellung vorläufiger Bebauungsplanentwurf -

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt und der Bebauungsplanentwurf werden zur Kenntnis genommen. In der weiteren Planung soll die kleinteilige Siedlungsstruktur durch die Kombination aus Situierung der Gebäude, grundstückbezogene Bauräume, Firstrichtungsvorgaben und Dachformmaßgabe berücksichtigt werden.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2021/215

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	24.10.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	20.11.2019 STR

In der **Sitzung des Stadtrates am 20.11.2019 (Beschlussvorlage 2019/466)** wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/VI beschlossen. Gleichzeitig wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine **Veränderungssperre** beschlossen **(Beschlussvorlage 2019/467)**, welche am 27.11.2019 bekanntgemacht wurde.

Anlass der Planung sind von verschiedenen Seiten geäußerte Nachverdichtungsbestrebungen im Spannungsfeld zwischen der kleinteiligen Siedlungsstruktur mit sog. Siedlerhäusern entlang der nördlichen Karl-Lindner-Straße und dem bestehenden Geschoßwohnungsbau östlich des Plangebiets. **Ziel der Planung** ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der Nachverdichtung im Plangebiet, der Erhalt bzw. die moderate Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen Siedlungsstruktur sowie die Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zwischen der unterschiedlichen Bebauung.

Im Hinblick auf die konkret geäußerten **Nachverdichtungsbestrebungen auf dem Flurstück 719** (s. Beschlussvorlage 2019/435 des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.10.2019) **sowie auf den Flurstücken 722/6 und 722/7** (s. Beschlussvorlage 2019/436 des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.10.2019) wurden in der Vergangenheit folgende Beschlüsse gefasst:

- Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans (Beschlussvorlage 2019/435)
- Zurückstellen des Baugesuchs - Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses bzw. zweier Doppelhäuser; Fl.-Nrn. 722/6 und 722/7 (Beschlussvorlage 2019/436)
- Ablehnung der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre - Vorbescheidsantrag für Geschoßwohnungsbau; Fl.-Nr. 719 (Beschlussvorlage 2020/156)
- Ablehnung der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre - Vorbescheidsantrag für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern; Fl.-Nr. 719 (Beschlussvorlage 2020/155)

Die Baugesuche sind in den Anlagen 3 und 4 digital angehängt.

Ganz aktuell hat der Bauherr der **Flurstücke 722/6 und 722/7** eine neue skizzenhafte Planung beim Baureferat eingereicht. Dabei will er auf den beiden Grundstücken insgesamt vier Einzelhäuser bauen. Den noch anhängigen, derzeit ruhenden Vorbescheidsantrag wird er nach

eigener Auskunft unmittelbar vor Sitzungsladung nicht weiterverfolgen und zurücknehmen. Das für das Straßenbild charakteristische Element der Siedlerhäuser soll nach der neuen Planung bestehen bleiben. Die Planung mit Hinterliegerbebauung würde grundsätzlich den Zielen der hier noch im Abstimmungsstadium befindlichen, vorgeschlagenen kleinteiligen Siedlungsstruktur sowie einer moderaten Nachverdichtung entsprechen.

Auch wurde mit der Eigentümerin des **Flurstücks 719** gesprochen. Zu einem ersten Entwurf hat sie über eine Anwaltskanzlei Stellung genommen. Die Stellungnahme wurde mit dem seitens der Verwaltung beauftragten Anwalt diskutiert und teilweise in die nun vorliegende Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs integriert. Aufgrund der doch massiven Wunschvorstellungen der Bauherrin (z.B. zu überbauter Fläche und Erschließung) kann diesen vor dem Hintergrund städtebaulich wünschenswerter Nachverdichtung aus Sicht der Verwaltung letztlich nicht vollumfänglich entsprochen werden.

Die heutige Vorlage dient der Information des Gremiums über die aktuell veränderte Planung auf den Flurstücken 722/6 und 722/7. Sie dient weiter dazu, das Meinungsbild des Gremiums bzgl. des wünschenswerten Maßes der Nachverdichtung abzufragen und mit der Meinung der Verwaltung beschlussmäßig abzugleichen. Vor der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs soll daher ausnahmsweise dieser Zwischenschritt beschlussmäßig integriert werden.

Zur Erarbeitung eines **planerischen und städtebaulichen Konzeptes** sind die Grundcharakteristika des Plangebiets sowie der Umgebung zu berücksichtigen. Das Plangebiet lässt sich demnach in drei unterschiedliche Teilbereiche unterteilen, welche die weitere Bebauung entscheidend prägen (s. Anlage 1):

Den **Bereich des WA 1** bildet die westlich der Karl-Lindner-Straße bestehende Einzelhausbebauung in offener Bauweise. Diese ist grundsätzlich von kleinen Wohngebäuden geprägt, welche alle in Schrägstellung zur Straße positioniert sind. Die Hauptfirstrichtung der mit Satteldach versehenen Wohngebäude verläuft von Südwest nach Nordost. Die dort vorhandenen Wohngebäude umfassen zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht ist. Die privaten Grundstücksflächen erstrecken sich von Nordosten nach Südwesten, wobei die als Privatgärten gestalteten Freiflächen überwiegend westlich der Bestandsgebäude liegen. Vor allem im südwestlichen Planbereich besteht Potenzial für deutliche Nachverdichtung. Das angrenzende Seniorenstift unterbricht als solitäre Einrichtung die kleinteilige Bebauung, welche sich weiter westlich der Stefanstraße in der St.-Benedikt-Straße fortsetzt.

Den **Bereich WA 2** bildet die Bebauung östlich angrenzend an die Karl-Lindner-Straße. Die Bestandbebauung ist ebenfalls durch Einzel-/Doppelhausbebauung in offener Bauweise geprägt, wobei die Gebäude über zwei Vollgeschosse plus einem Dachgeschoss verfügen, sodass die Gebäudehöhenentwicklung im Vergleich zu WA 1 entsprechend höher ist. Die Wohngebäude sind giebelständig zur Karl-Lindner-Straße positioniert und weisen alle eine Ost-West gerichtete Hauptfirstrichtung auf. Die südlich des Hagelmühlweges durch den Bebauungsplan Nr. 51/I gesicherte Wohnbebauung schließt an das Plangebiet unmittelbar mit durch Satteldächern ausgestatten Einzelhäusern an. Die Gebäudestruktur des WA 2 wird südlich des Hagelmühlweges unmittelbar fortgesetzt.

Den **Bereich des WA 3** umfasst die Fläche des noch unbebauten Flurstücks 719 sowie das südliche Grundstück 719/1. Diese stellen einen Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Struktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschoßwohnungsbau dar. Dieser Bereich soll einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den stark ausgeprägten unterschiedlichen Bebauungen östlich und westlich davon sicherstellen. Die Bestandsbebauung des südlichen Grundstücks ähnelt der des WA 2. Aufgrund der Lage ist dieses Grundstück in der städtebaulichen Konzeption dem Teilbereich WA 3 zuzuordnen.

Zur abschließenden Charakterisierung der städtebaulichen Prägung des Plangebiets und speziell des unbebauten Grundstücks, ist im Rahmen der Konzeption der städtebaulichen Entwicklung die **angrenzende Bebauung der Martin-Luther-Straße** auf dem Grundstück 717/7 im unmittelbaren östlichen Anschluss zu betrachten. Bei der dortigen Bebauung handelt es sich um einen dominierenden Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise mit Satteldach und Nord-Süd ausgerichteter Firstrichtung mit vier Vollgeschossen, wobei das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht ist.

Unter Beachtung der o.g. Ziele der Planung wurde vom beauftragten Planungsbüro Kling Consult in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem beauftragten Rechtsanwalt der angehängte **vorläufige Bebauungsplanentwurf** erarbeitet (s. Anlage 2).

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung geben den Rahmen für eine für das Siedlungsgebiet adäquate und hinreichend an den Bestand und die Umgebung angepasste Bebauung. Die kleinteilige Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße mit der das Straßenbild prägenden Optik (Schrägstellung der Gebäude/Sägezahnstruktur im Westen, Satteldach, Giebelseite im Osten) soll durch die Festsetzung grundstückbezogener Baufenster sowie der Hauptfirstrichtung und Dachform gesichert werden. Die Häuser westlich der Straße sollen dadurch ihre Schrägstellung zur Straße beibehalten, während die Wohngebäude östlich der Karl-Lindner-Straße giebelständig gebaut werden sollen.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen begrenzen die zukünftige Bebauung in der Höhe und schaffen durch eine gestaffelte Gebäudehöhenfestsetzung eine Berücksichtigung des charakteristischen Gebäudebestands in Verbindung mit einer moderaten Nachverdichtung und gleichzeitiger Integration in das umgebende Stadtbild.
Zur Wahrung des Gebietscharakters werden im WA 1 und WA 2 nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einer max. Anzahl von Wohneinheiten zulässig sein. Gebäudeerweiterungen, Anbauten oder Neubauten im Rahmen einer moderaten Nachverdichtung sind entsprechend der festgesetzten Baugrenzen möglich. Dem Bau von Mehrfamilienhäusern im WA 1 und WA 2 steht die dort festgesetzte max. Anzahl der Wohneinheiten entgegen. Eine solche Entwicklung wird seitens der Verwaltung in diesen Bereichen nicht gesehen.

Zum Erhalt der bestehenden und identitätsstiftenden Dachlandschaft im Plangebiet und unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes wird alleinig die Dachform „Satteldach“ zugelassen, um eine in sich harmonische Dachlandschaft zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Die offene Bauweise soll auch im WA 3 aufgegriffen werden. In Anbetracht der Gebäudehöhenentwicklung wird als städtebaulich verbindendes Element zwischen der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße, des Hagelmühlweges und der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße eine Bebauung mit drei Vollgeschossen vorgesehen um eine zu

dominante Höhenentwicklung zu verhindern und einen harmonischen Übergang zu gestalten. Durch die Festsetzungen der Geschoßigkeit sowie der max. Gebäudehöhen und das bewusste Ausklammern einer Wohneinheitenfestsetzung wird dem Bauherren der Bau von Mehrparteienhäusern mit sinnvollen Wohnungsgrößen unter Beachtung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften ermöglicht. Während auch hier ein Satteldach verpflichtend sein wird, soll die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt werden, da sich an dieser Stelle sowohl traufständige als auch giebelständige Gebäude in das Ortsbild einfügen.

Der **ruhende Verkehr** soll im WA 1 und WA 2 oberirdisch auf den Grundstücken erfolgen. Im WA 3 soll ab einer noch im Detail zu bestimmenden Anzahl an benötigten Stellplätzen eine Tiefgarage verpflichtend werden.

Die verkehrsberuhigte Karl-Lindner-Straße stellt eine ruhige Straße dar, welche primär der Erschließung der Anlieger dient. Die **verkehrliche Erschließung** des Flurstücks 719 über das dafür ursprünglich wohl angedachte und bei der Verwaltung auch schon mal angefragte Flurstück 720 würde aus Sicht der Verwaltung die Karl-Lindner-Straße überlasten. Daher soll das Grundstück über die Martin-Luther-Straße in Richtung Norden über die Stefanstraße erschlossen werden. Bei ersten Gesprächen mit der Tiefbauabteilung, der Abteilung öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie der Polizei Friedberg wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Im Zuge der Planung wurden **alternative Festsetzungsmöglichkeiten** u.a. mit den Grundstücken durchziehenden Bauräumen und einer Angleichung der max. Gebäudehöhen beidseitig der Karl-Lindner-Straße diskutiert. Dies hätte den Bauherren einen größeren Spielraum und erhöhte Flexibilität geboten. Zur Folge hätte diese Flexibilität aber auch eine mögliche Loslösung von dem aus Sicht der Verwaltung prägenden Element des Straßenbildes mit der kleinteiligen Siedlungsstruktur und der Schrägstellung der Gebäude im Westen. Auch im WA 3 ließen diese Festsetzungsmöglichkeiten den Bauherren eine erhöhte Flexibilität bzgl. der Lage der Bebauung. Dies hätte jedoch zur Folge, dass neben der vorgeschlagenen Aufteilung auch ein längerer Gebäuderiegel entstehen könnte, der nicht den städtebaulichen Wunschvorstellungen entspricht.

Seitens des **Siedlerverbands St. Benedikt** wurden bereits gegenüber der Verwaltung **Bedenken** im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung entlang der Karl-Lindner-Straße und mögliche Auswirkungen auf die gesamte Siedlung St. Benedikt (St.-Benedikt-Straße/Stefanstraße) vorgebracht. Die bestehenden Siedlerhäuser entlang der Karl-Lindner-Straße gehören demnach zur Siedlung St. Benedikt und sind teilweise baugleich mit den Einfamilienhäusern in der Stefanstraße/St.-Benedikt-Straße. Für diesen Bereich wurde im Jahr 1999 der Bebauungsplan Nr. 53 aufgestellt. Eine übermäßige Nachverdichtung in diesem Bereich der Siedlung könne auch zu Nachverdichtungsbestrebungen bzw. Wünschen an der Stefan-/St.-Benedikt-Straße führen.

Auf der Grundlage der vorgestellten Gesamterwägungen empfiehlt die Verwaltung die Weiterverfolgung und Fertigstellung des angehängten vorläufigen Bebauungsplanentwurfs.

Anlagen:

1 – Übersichtsplan
2 - Planzeichnung vorläufiger Bebauungsplanentwurf
3 – Baugesuch Fl.-Nrn. 722/6 & 722/7 (digital angehängt)
4 – Baugesuche Fl.-Nr. 719 (digital angehängt)

Die Baugesuche der Fl.-Nrn. 722/6 und 722/7 sowie 719 (Anlagen 3 und 4) 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 > 24.06.2021 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.