



Beschlussvorlage 2021/267	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	29.07.2021	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzing - Empfehlungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid Az. V-2021/006, Neubebauung mit Wohngebäuden und Gewerbeeinheiten mit TG, Flur-Nr. 465/1, Gemarkung Stätzing, nicht zu.
2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzing. Die Aufstellung soll nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die (Teil-) Flurstücke mit den Nummern 465/1, 465/2, 466/2 (TF), 466/10, 466/11 (TF), 490/10 (TF) und 491 der Gemarkung Stätzing.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 29.07.2021 stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Neben der Festsetzung eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO verfolgt die Bebauungsplanaufstellung nachstehende Planungsziele:

- Festsetzung einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialer Nutzung
- Schaffung eines zentralen und Identität stiftenden Treffpunkts/Platzbereiches für die Ortsgemeinschaft
- Schaffung von Flächen zur Ansiedlung von kleineren Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und von Gastronomie, insbesondere in den Erdgeschosszonen entlang des Platzbereiches
- Errichtung von Geschosswohnungsbau
- Definition öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen sowie ausreichende Parkraumbereitstellung insbesondere in Tiefgaragen
- Entwicklung einer städtebaulich-gestalterisch attraktiven kontextverträglichen Baustruktur

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





Sachverhalt:

1. Planungsanlässe

Im Zuge der Errichtung des neuen EDEKA Lebensmittelvollsortimenters an der St.-Anton-Straße in Stätzling, wird der **bisherige EDEKA-Markt an der Pfarrer-Bezler-Straße 19** in Stätzling vermutlich zum 31.03.2022 aufgegeben.

Das Flurstück mit der Nummer 465/1, auf dem der aktuelle EDEKA-Markt steht, befindet sich in privatem Eigentum. Die Eigentümer reichten am 02.07.2021 einen **Antrag auf Vorbescheid** ein.

Das Grundstück FlurNr. 465/1, Gem. Stätzling, **ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen**. Auf dem ehemaligen Gelände des Edeka-Marktes wird mit dem Antrag auf Vorbescheid (Az. V-2021/006) eine Bebauung mit 6 Gebäuden in verschiedenen Höhenausprägungen und einer Tiefgarage abgefragt. Die Gebäude sollen dem Wohnen und einer Gewerbeinheit/-en im Erdgeschoss des Hauses 4 dienen.

Im Zuge des Antrages auf Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist die Art der baulichen Nutzung zulässig?
2. Sind die in den Planunterlagen dargestellten Gebäude mit den dargestellten Außenmaßen in Ihrer Lage, Form und Höhenentwicklung bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die in den Planzeichnungen dargestellte Tiefgarage zulässig?
4. Die Abstandsfläche des Hauses 6 erstreckt sich nach Norden über einen Zwickelteil des Nachbargrundstückes FlurNr. 894, dass an dieser Stelle nicht überbaut werden kann. Wird für die Abstandsfläche von Haus 6 nach Norden eine Abweichung von den Bestimmungen der BayBO gefordert und wird diese in Aussicht gestellt?

Die geplante Bebauung fügt sich nach der Art der Nutzung wohl in die nähere Umgebung ein, **das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist jedoch deutlich überschritten**.

Auszüge des Antrages auf Vorbescheid liegen als Anlage 1 bei. Die Verwaltung **empfiehlt daher den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen**.

Seitens der Grundstückseigentümerin FlurNr. 491 besteht die Absicht, auf ihrem Grundstück südwestlich des EDEKA-Standortes eine **altengerechte Wohnanlage** in Form eines betreuten Wohnens mit 20 bis 24 Wohnungen zu errichten. Planentwürfe für dieses Vorhaben liegen der Stadtverwaltung noch nicht vor. Es wird derzeit nach einem geeigneten Investor gesucht. Das Flurstück 491 befindet sich ebenfalls in privatem Eigentum.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan stellt für den **Bereich des bisherigen EDEKA-Marktes** und der gewerblichen Flächen südlich davon ein Dorfgebiet (MD) dar. Da sich in dem Bereich keine landwirtschaftliche Nutzung befindet und sich künftig auch nicht ansiedeln wird, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan überholt.



Das Grundstück des bisherigen Edeka-Marktes befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung ist im Norden und Osten durch Wohnen und auf der EDEKA-Fläche selbst und im Süden durch Gewerbe geprägt. Der Bereich ist entsprechend derzeit als Mischgebiet bzw. Gemengelage zu beurteilen.

Das **Flurstück 491** ist im Flächennutzungsplan als Wohnfläche deklariert. Derzeit ist dieses Flurstück mit einem Wohngebäude und einem Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe bebaut. Umgeben ist das Flurstück durch Wohnbebauung. Mangels eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist dieses Flurstück ebenfalls nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen.

Wegen des von der Eigentümerin anvisierten Maßes der Nutzung (20 bis 24 Wohneinheiten) wäre auch dieser Standort für die altengerechte Wohnanlage (betreutes Wohnen) planungsbedürftig.

3. Stadtplanerische Einschätzung

Im Bereich rund um die Einmündung der Beilingerstraße in die Pfarrer-Bezler-Straße liegen momentan wichtige **Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge**. Dazu zählen im Süden die Zachäus-Kirche, an der Einmündung der bisherige EDEKA-Markt und nördlich davon das Gemeindehaus, der Friedhof und die Kirche St.-Georg, sowie weiter nördlich das Schulzentrum mit einer Grund- und Mittelschule. Die Beilingerstraße selbst stellt eine wichtige Hauptzufahrt für den südöstlichen Siedlungsbereich von Stätzling dar.

Dem Standort des bisherigen EDEKA-Marktes kommt daher nach stadtplanerischen Gesichtspunkten auch künftig eine **zentrale Rolle in der Ortsentwicklung** zu.

Die beabsichtigte Überplanung des Areals des bisherigen EDEKA-Marktes und das Ansinnen der Kirchenpfunde-Stiftung südwestlich davon, eine altengerechte Wohnanlage zu errichten, bietet die Möglichkeit und hat die Notwendigkeit des planenden Eingriffs durch die Stadt Friedberg im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die beabsichtigte Überplanung würde einem urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO entsprechen, welches auch in kleineren Gemeinden und deren Ortsteilen möglich ist und sich insbesondere auch durch eine Stadt der kurzen Wege kennzeichnet.

4. Planungsziele

Nach Einschätzung des Baureferats sind aufgrund der beschriebenen Lage und der Nutzungen in der Umgebung sowie der teilweise anspruchsvollen Topographie nachstehende Planungsziele zu verfolgen bzw. Themenfelder zu bearbeiten:

- Festsetzung einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen Nutzung in Form eines urbanen Gebietes (= MU) gemäß § 6a BauNVO
- Schaffung eines zentralen und Identität stiftenden Treffpunkts bzw. eines angemessen großen Platzbereiches für den südlichen Ortsbereich von Stätzling
- Schaffung von Flächen zur Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und von Gastronomie insbesondere in den Erdgeschosszonen entlang des Platzbereiches



- Errichtung von Geschosswohnungsbau
- Definition öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen sowie ausreichende Parkraumbereitstellung in Tiefgaragen
- Entwicklung einer städtebaulich-gestalterisch attraktiven kontextverträglichen Baustruktur, dabei u.a. auch Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zur Gestaltung von Fassaden und Dächern
- Schaffung von attraktiven Aufenthalts- und Spielbereichen im Freien
- Attraktive Gestaltung privater, halböffentlicher und öffentlicher Freiflächen einschließlich der Verkehrsflächen
- Angemessene bauliche Berücksichtigung und Beibehaltung der vorhandenen Höhenunterschiede im Geländeverlauf

Da die Flächen bereits bebaut sind und im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, ist die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB möglich und sinnvoll. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Zur Sicherung der Planung müssen Bauvoranfragen und Bauanträge innerhalb des Geltungsbereiches mindestens vorläufig zurückgestellt werden, soweit sie nicht von vornherein abgelehnt werden müssen. Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB wäre spätestens nach Ablauf von 12 Monaten (Maximaldauer Zurückstellung) in Betracht zu ziehen.

Anlagen:

1. Vorbescheidsantrag
2. Luftbild Bestand
3. Höhenlinien
4. Umgriff des Geltungsbereiches vom 29.07.2021