



Beschlussvorlage 2021/321	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2021	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 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den vom Büro Kling Consult aus Krumbach gefertigten Entwurf des Bebauungsplans 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 in der Fassung vom 30.09.2021 mit der beiliegenden Begründung vom 30.09.2021.

Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	24.10.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	20.11.2019 STR
Vorstellung vorläufiger Bebauungsplanentwurf	24.06.2021 PSE

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. Die notwendige **Verlängerung der Veränderungssperre** wird auch in der heutigen Sitzung behandelt (**Beschlussvorlage 2021/297**).

Anlass der Planung sind von verschiedenen Seiten geäußerte Nachverdichtungsbestrebungen im Spannungsfeld zwischen der kleinteiligen Siedlungsstruktur entlang der nördlichen Karl-Lindner-Straße und dem bestehenden Geschößwohnungsbau 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. Die Beibehaltung der **kleinteiligen Siedlungsstruktur** durch Kombination aus Situierung der Gebäude, grundstücksbezogenen Bauräume, Firstrichtungsvorgaben und Dachformmaßgaben wurde im **Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 24.06.2021 (Beschlussvorlage 2021/215)** bestätigt. Dabei wurde dem Ausschuss auch ein vorläufiger Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung) vorgelegt, welcher das ausgearbeitete städtebauliche Konzept widerspiegelt. Änderungen an der bereits vorgelegten Planzeichnung haben sich nicht ergeben.

Den **Bereich des WA1** 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 das Straßenbild prägende Ausrichtung dieser Wohngebäude soll durch die Festsetzung von Baulinien, Firstrichtungsvorgaben und der Dachform erhalten werden. Durch die Festsetzung der max. zulässigen Vollgeschoße, die max. Gebäudehöhe und die Dachneigung bleibt den Bauherren eine adäquate Möglichkeit der moderaten Nachverdichtung durch Gebäudeerhöhung, Anbauten oder Neubauten, teilweise auch im hinterliegenden Bereich. Die Festsetzung von max. 2



Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus schließt den Bau von Mehrparteienhäuser in diesem Bereich aus.

Die Bestandsbebauung des **WA 2** 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 bereits entsprechend höher ist. Die Wohngebäude sind giebelständig zur Karl-Lindner-Straße positioniert und weisen alle eine Ost-West gerichtete Hauptfirstrichtung auf. Durch die Festsetzung der Firstrichtung soll dies beibehalten werden. Die Festsetzungen der max. zulässigen Gebäudehöhen sowie der max. zulässigen Geschoßigkeit bieten den Rahmen für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß. Auch hier wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl von Wohneinheiten der Bau von Mehrparteienhäuser ausgeschlossen.

Der **Bereich des WA 3** soll als städtebaulich verträglicher Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Struktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschoßwohnungsbau fungieren. Die Bestandsbebauung des südlichen Grundstücks ähnelt der des WA 2. Aufgrund der Lage ist dieses Grundstück jedoch in der städtebaulichen Konzeption dem Teilbereich WA 3 zuzuordnen.

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.

Die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage ist durch die Flächen für Tiefgaragen sowie die entsprechende Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen gegeben.

Zusammenfassung:

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 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. Der dem Entwurf als Anlage beigefügte **Geländeschnitt** verdeutlicht die derzeit bestehende Bebauung sowie die max. zulässigen Höhen in den unterschiedlichen Bereichen (s. Anlage 4).



Zur Wahrung des Charakters des Gebietes werden im WA 1 und WA 2 nur Einzel- oder Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Gebäudeerweiterungen, An-/Ausbauten 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, wobei die Festsetzung der Dachneigung Spielraum für die Bauherren bietet.

Für den Bebauungsplan sind die **Abstandsflächen** nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Durch die Beschränkung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen und die GRZ ist die Bebauung bereits hinreichend begrenzt. Diese Betrachtung fügt sich in die Erwartungen bei Erlass der Abstandsflächensatzung ein.

Die baulichen **Einfriedungen** im Plangebiet sollen in diesem verkehrsberuhigten Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu einer max. Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante zulässig sein. Hierdurch soll ein „einmauern“ der teils kleinen Grundstücke vermieden werden und das Straßenbild der Karl-Lindner-Straße erhalten bleiben. Entlang des Hagelwühlweges wird sich auch an den Festsetzungen der südlich angrenzenden Bebauungspläne entlang des Hagelmühlweges (Einfriedungen bis max. 1,20 m) orientiert. Bauliche Einfriedungen sind aus Holz oder Metall (Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun, etc.) ohne Blickschutz herzustellen. Umweltschädliche Sichtschutzfolien oder Zauneinsätze aus Kunststoff sind dadurch nicht zulässig. Mauern und Mauersockel sollen für die zukünftige Bebauung im Hinblick auf die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen ebenfalls unzulässig sein. Zudem werden erstmals im Rahmen eines innerstädtischen Bebauungsplanes Festsetzungen zur Außenbeleuchtung im Rahmen des Artenschutzes getroffen.

Die verkehrsberuhigte Karl-Lindner-Straße stellt eine ruhige Straße dar, welche primär der Erschließung der Anlieger dient. Die Erschließung des Flurstücks 719 soll diese Straße nicht weiter belasten. Daher wird die **verkehrliche Erschließung** dieses Grundstücks über die Martin-Luther-Straße in Richtung Norden über die Stefanstraße erfolgen.

Der **ruhende Verkehr** soll im WA 1 und WA 2 oberirdisch auf den Grundstücken erfolgen. Im WA 3 ist ab einer Anzahl von mehr als 7 benötigten Stellplätzen eine Tiefgarage verpflichtend.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (30.09.2021)
- 2 – Textliche Festsetzungen und Hinweise (30.09.2021)
- 3 – Begründung (30.09.2021)
- 4 – Geländeschnitt (30.09.2021)

